
Planungsbericht

23. Februar 2026

fakultatives Referendum

Revision der Ortsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	5
1.3	Projektorganisation	7
2	Analyse und Strategie	8
2.1	Grundlagen	8
2.2	Analyse / Handlungsbedarf	11
2.3	Strategische Grundlagen	31
3	Erläuterungen	42
3.1	Handlungskatalog	42
3.2	Raumkonzept	48
3.3	Richtplan	51
3.4	Rahmennutzungs-planung	63
3.5	Waldfeststellung	86
3.6	Sondernutzungspläne	87
3.7	Schutzverordnung Schutzreglement	89
4	Nachweise	90
4.1	Nutzung	90
4.2	Umwelt	93
5	Bewilligung	101
5.1	Vorprüfung	101
5.2	Mitwirkung	101
5.3	Erlass und Rechtsverfahren	102
	Beilage	103
	Impressum	104

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Die Gemeinde Sevelen hat ihre Rahmennutzungsplanung zuletzt im Jahr 2010 revidiert. Die Schutzverordnung wurde am 17. Februar 2020 genehmigt. Ein kommunaler Richtplan besteht bis anhin nicht.

Zonenpläne werden auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt. Die wesentlich längere, tatsächliche Lebensdauer der heutigen Nutzungsplanung ergab sich aus den erheblichen Nutzungsreserven und der Möglichkeit, den Zonenplan und das Baureglement durch Teilrevisionen laufend den neuen Anforderungen anzupassen.

Geänderte Grundlagen

Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, wie auch das neue, kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027. Bis dahin sind Anpassungen am Zonenplan nur noch in Spezialfällen möglich.

Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben vergrössert werden dürfen.

Revision des kantonalen Rechts

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Vergrößerung des Siedlungsgebiets fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Mindestdichten zu beachten sind. Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung werden keine Obergrenzen festgelegt. Die Entwicklung im Bestand ist deshalb jederzeit möglich.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen trat auf den 1. Oktober 2017 in Kraft. Es bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt.

Im Rahmen der Innenentwicklung hat die Regelbauweise ohnehin eine nur reduzierte Bedeutung. Das Weiterbauen im Bestand erfordert vielmehr «massgeschneiderte» Planungsinstrumente auf der Basis von Sondernutzungsplänen. Hierfür stellt das PBG im Gegenzug neue Instrumente bereit. So ermöglicht das neue kantonale Recht der kommunalen Planungs- und Baubehörde die für die Innenentwicklung erforderliche, aktivere Rolle. Die Instrumente zur Steuerung der Innenentwicklung können indes nur genutzt werden, solange die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Zweckmässigkeit im Rahmen eines übergeordneten, öffentlichen Interesses gewahrt bleiben. Im Gegensatz zur Regelbauweise muss somit die Recht- und Zweckmässigkeit der planungsrechtlichen Intervention im Einzelfall nachgewiesen werden können. Die heutige Ortsplanung trägt diesem Erfordernis noch nicht Rechnung. Sie basiert noch auf der umfassenderen Regelbauweise gemäss dem abgelösten Baugesetz. Für das neue Planungs- und Baugesetz sind diese Grundlagen erst zu erarbeiten. Dabei erhält die Richtplanung eine zentrale Rolle.

Revisionsbedarf

Für die Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente gilt eine Übergangsfrist bis 2027. Während dieser Zeit bleiben die kommunalen Vorschriften mit Ausnahme von direkt anwendbaren, kantonalen Vorschriften weiter in Kraft. Soweit Bestimmungen (wie z. B. die Ausnützungsziffer) auf dem bisherigen BauG basieren, bleibt auch diese weiter anwendbar. Da Teilzonenpläne gemäss Kreisschreiben des Baudepartements ab dem 1. Oktober 2017 jedoch aus formellen Gründen nur noch auf der Basis einer dem RPG angepassten Ortsplanung möglich sind, ist die Revision der Ortsplanung dennoch dringend.

Ebenfalls zeigt sich, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig und komplex sind. Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise i.d.R. wenig hilfreich ist, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen, damit sie den erhöhten Anforderungen an die Siedlungsqualität gerecht wird. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit

und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage fehlt, die in einem entsprechenden Verfahren und unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde (Richtplanung).

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet dieser Ortsplanung umfasst das Gemeindegebiet der Poltischen Gemeinde Sevelen. Dazu gehören auch die Weiler Rans/Oberräfis, St. Ulrich und der Sevelerberg. Die Gemeinde liegt am Osthang der Alvierkette und erstreckt sich bis zum Fulfirst auf 2'383 m. Sie befindet sich im Rheintal und gehört der Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein an.

In der 30,34 km² grossen, ländlich geprägten Gemeinde leben rund 5'000 Einwohner. Flächenmässig gehört Sevelen zu den grösseren Gemeinden im Kanton St. Gallen. Ein Grossteil dieser Fläche nimmt allerdings der Sevelerberg ein.

1.1.3 Planungsziele

Neben der Anpassung an die geänderten Planungsvorgaben von Bund (Revision RPG) und Kanton mit dem revidierten kantonalen Richtplan, sowie der Anpassung an das neue Planungs- und Baugesetz stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

- Strategie zur künftigen Gemeindeentwicklung;
- Mobilisierung der Innenentwicklungsflächen;
- Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren;
- Förderung der Kommunikation und Mitwirkung der Bevölkerung;
- Räume aktiv gestalten (Leitgedanke des kommunalen Leitbildes).

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Ausrichtung der Gemeindeentwicklung auf die Innenentwicklung. Neben der Evaluierung von Potenzialgebieten und Gesprächen mit Grundeigentümern, muss die Innenentwicklung der ganzen Bevölkerung nähergebracht werden. Der Schlüssel für die Akzeptanz ist eine stufen- und phasengerechte Information. In einer Bevölkerungsumfrage wurde in einem ersten Schritt die Akzeptanz der Innenentwicklung bei den Einwohnern von Sevelen gemessen.

Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden. Somit kann verhindert werden, dass ortsspezifische Qualitäten und Identitäten beeinträchtigt werden. Dies insbe-

sondere hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem neuen PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin bestand, faktisch abgeschafft wurde.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

- Das Raumkonzept wurde am 15. Januar 2018 vom Gemeinderat verabschiedet.
- Der Richtplan wurde am 19. November 2018 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Die Rahmennutzungsplanung (inkl. überarbeiteter kommunaler Richtplan) wurde am 19. Oktober 2020 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde am 27. Januar 2025 vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage erlassen.

Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt sowie Beiträge im Gemeindeblatt und auf der Gemeindehomepage veröffentlicht. Zudem wurden mit verschiedenen Grundeigentümern von potenziellen Innenentwicklungsgebieten Gespräche über mögliche Arealentwicklungen geführt.

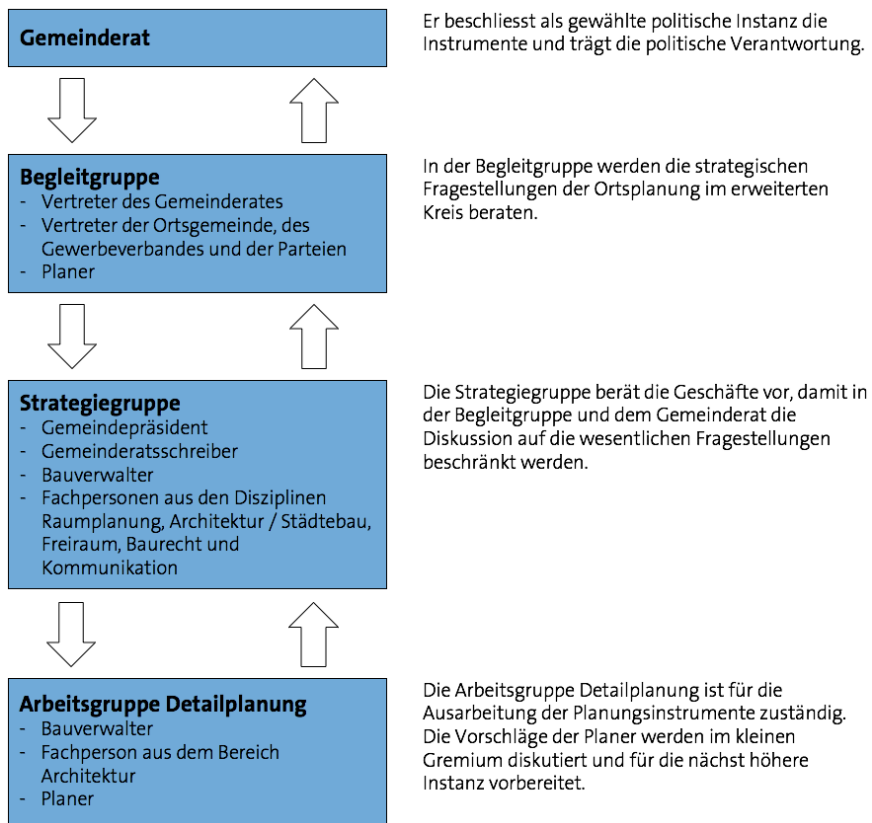
- 28. Februar 2018 | Informationsveranstaltung Innenentwicklung und Vorstellung Raumkonzept, anschliessend Aushang in der Gemeindeverwaltung
- Verschiedene Beiträge zum Stand der Arbeiten im Gemeindeblatt
- 22. Mai 2018 – 30. Juni 2018 | Grundeigentümbefragungen Baulandehältlichkeit
- 2. Juli 2018 – 10. August 2018 | Öffentliche Vernehmlassung kommunaler Richtplan
- 2. Juli 2019 | Stellungnahme der Region Sarganserland-Werdenberg zum kommunalen Richtplan
- 24. September 2019 | Bevölkerungsinformation zum aktuellen Planungsstand (Richtplan und Zonenplan) mit anschliessender Möglichkeit zur Stellungnahme
- 3. Mai 2022 | Bevölkerungsinformation Gesamtplanung (inkl. Gemeindestrassenplan und Fuss-, Wander- und Radwegplan) mit anschliessender Möglichkeit zur Stellungnahme
- 1. Mai bis 2. Juni 2023 | Möglichkeit zur Stellungnahme zu Zonenplan und Baureglement

1.3 Projektorganisation

Die Strittmatter Partner AG wurde von der Gemeinde Sevelen mit der Erarbeitung der Revision der Ortsplanung beauftragt. Ab Juli 2023 wurde die Planung aufgrund der Einstellung der Geschäftstätigkeit der Strittmatter-Partner AG per Ende Juni 2023 von der ERR Raumplaner AG weiterbearbeitet.

Folgende Gremien auf Seiten der Gemeinde begleiten die Revision:

Abb. 1 Schema Projektorganisation



2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen. Sie ist folgendermassen zu lesen:

- Die erste Spalte links bezeichnet die Grundlage;
- Die zweite Spalte wird angekreuzt, wenn die Grundlage für die Ortsplanung relevant ist;
- Die Verweis- / Hinweisspalte dient dazu, die Grundlage genauer zu spezifizieren. So kann z.B. bei einem Gesetz auf einen bestimmten Artikel verwiesen werden. Ist ein Instrument bereits umgesetzt, so kann dies ebenfalls an dieser Stelle vermerkt werden. (z.B. ein BLN im Richtplan)
- Die rechte Spalte zeigt, in welchem Kapitel des Planungsberichtes die Grundlage weiter behandelt wird.

2.1.1 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
– Inventar der Trockenwiesen und -weiden	X	Bereits im kant. Richtplan enthalten	
– Weitere Inventare (BLN/INSA/etc.)	X	BLN im kant. Richtplan enthalten	
– Statistische Daten		–	
– NIS-relevante Angaben	X		2.2.5
– ISOS		–	

2.1.2 Kantonale / Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
– Kantonale Richtplanung	X	Stand Februar 2023	2.2.1, 2.2.6, 2.2.4, 2.2.3
– Gesamtverkehrsstrategie (GVS)	X	Stand: August 2017	2.3.1
– Gemeindeporträt	X		2.2.1, 2.2.2
– Bevölkerungsprognose (Fachstelle f. Statistik Kanton St. Gallen)		Quelle der Zahlen: Bundesamt für Statistik STATPOP 2016	–
– Agglomerationsprogramm	X	3. Generation; Stand. 22. November 2016	2.2.1, 2.2.4, 2.2.3, 2.3.2
– Planungs- und Baugesetz	X	Stand 1. März 2023	–
– Landschaftsqualitätsprojekt Werdenberg Süd	X	Stand: April 2015	2.2.3

– Entwicklungskonzept Landschaft Werdenberg – Liechtenstein	X	Stand: 26. August 2015	2.3.2
– Fruchtfolgeflächen	X	Bereits im kant. Richtplan enthalten	–
– Übersicht über die ökologischen Ausgleichsflächen Gaöl	X	Nicht kongruent mit SV	2.2.6
– Karte Gewässernetz	X	–	2.2.5
– Grundwasserschutzkarten	X	–	2.2.5
– Gewässerentwicklungskonzept Werdenberger Binnenkanal	X	SNP's GWR Stand 3.7.2023	2.2.3
– Naturgefahrenkarten	X	–	2.2.5
– NIS-relevante Anlagen	X		2.2.5
– Amphibien- / Reptiliendatenbank (KARCH; Jonas Barandun)		–	
– Archäologische Schutzobjekte /-gebiete	X	Bereits in der Schutzverordnung enthalten	2.2.6
– Hecken und Feldgehölze, Auswertung mit Hinweischarakter (2011)			

2.1.3 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
<i>Allgemein</i>			
– Leitbilder	X	Verabschiedet im Juni 2017	2.3.4
– Gemeinde-Kurzportrait		–	
– Gemeindechronik		–	
– Kommunale Richtpläne bestehend		keine vorhanden	
– Schulraumkonzepte/Alterskonzepte/Sportanlagenkonzepte etc.	X	–	
– Allgemeine Reglemente		–	
<i>Verkehr</i>			
– Parkplatzreglement		–	
– Verkehrszählungen (Querschnitte, Knoten, Beziehungen)	X	www.verkehrszahlen.sg.ch	2.2.1
– Strassenklassierungspläne	X	www.geoportal.ch	–
– Fuss-, Wanderweg- und Radwegpläne	X	www.geoportal.ch	–
– Netz / Fahrpläne des ÖV	X	www.geoportal.ch www.sbb.ch	–
<i>Schutz</i>			
– Ortsbildinventar		Bereits in der SV enthalten	–
– Naturinventar		Bereits in der SV enthalten	–
– Landschaftsinventar		Bereits in der SV enthalten	–
– Landschaftsplan		–	
– Schutzverordnung	X	Genehmigt am 17. Februar 2020	–
<i>Nutzung</i>			

– Zonenpläne	X	Zonenplan vom 8. Oktober 2015	–
– Baureglement	X	Baureglement vom 11. April 2005	–
– Übersicht Stand der Erschliessung	X	Bestehender Plan Stand der Erschliessung	–
– Übersicht über die Sondernutzungspläne	X	Gemäss Liste ÖREB-Kataster der Gemeinde	0
– Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren	X	Anträge bei der Gemeinde	2.2.2
– Gemeindecheck FPPE	X	Stand: 1. Quartal 2020	2.2.1
<i>Infrastruktur und öffentliche Ausstattung</i>			
– Liste der öffentlichen Ausstattung/ Infrastrukturen	X	laufende Informationen der Gemeinde	–
– Erschliessungsprogramm	X	nicht vorhanden	3.3.5
– Infrastrukturplanungen	X	laufende Informationen der Gemeinde	–
<i>Umwelt</i>			
– Generelles Entwässerungsprojekt		–	
– Bodenkartierungen		–	
– Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	X	www.geoportal.ch	4.2.1

2.1.4 Zu erarbeitende Grundlagen

Bevölkerungsumfrage

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum, und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage im Oktober/November 2017 in Erfahrung bringen. Die Erkenntnisse daraus werden im Kapitel 2.2.3 erläutert.

GIS-Analysen

Für die Beurteilung der Potenzialgebiete der Innenentwicklung wurden im Vorfeld GIS-basierte Auswertungen erstellt. Dabei wurden folgende Punkte analysiert:

- Gebäudesubstanz
- Innere Reserven
- Dichte / Einwohnerzahl
- Altersstruktur

2.2 Analyse / Handlungsbedarf

2.2.1 Entwicklung Sevelen

2.2.1.1 Wohnbevölkerung

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren zeigt, dass das prozentuale Bevölkerungswachstum im Vergleich zum Wahlkreis Werdenberg und dem Kanton St. Gallen in der Gemeinde Sevelen überdurchschnittlich ist. Im Messjahr 2017 hat die Bevölkerung um 1.0 % zugenommen. Damit bewegt sich Sevelen im Bereich des Wahlkreises, wobei die Zunahme in Sevelen aufgrund der eher geringen Einwohnerzahl wenig konstant ist.

Tab. 1 Übersicht Entwicklung ständige Wohnbevölkerung, Statistikdatenbank STADA2 (Stand 2017)

	Total	0-19	20-64	65+	Vorjahresveränd.	10-Jahresveränd.
Schweiz	8'484'130	20.1 %	61.7 %	18.3 %	0.8 %	11.7 %
Kanton SG	504'686	20.6 %	61.4 %	18.0 %	0.4 %	8.3 %
Wahlkreis Werdenberg	38'876	20.8 %	62.9 %	16.3 %	1.1 %	12.9 %
Gemeinde Sevelen	5'049	21.2 %	63.6 %	15.2 %	1.0 %	16.3 %

Gemeindeporträt

Das Gemeindeportrait bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets und der Richtplanflächen im kantonalen Richtplan. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für die Gemeinde Sevelen aus:

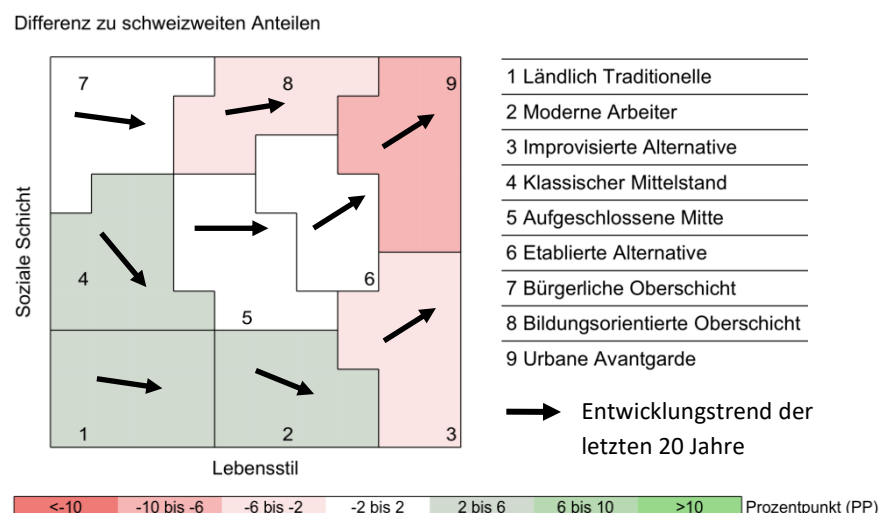
- Bevölkerung 2016: 4'925 Personen
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 812 Personen
- Bevölkerung 2040: 5'737 Einwohner

Die Einwohnerzahl aus dem Gemeindeporträt unterscheidet sich von der tabellarischen Darstellung oben. Dies hängt damit zusammen, dass in der Tabelle die ständige Wohnbevölkerung betrachtet wurde und diese auf anderen Zählmethoden und Annahmen basiert als diejenige des Gemeindeporträts.

FPRE Gemeindecheck Wohnen

Rund 17 % der Bevölkerung von Sevelen zählt zum Nachfragesegment der «Ländlich Traditionellen» (Nr. 1). An zweiter und dritter Stelle folgen der «Klassische Mittelstand» (Nr. 4) mit 15.1 % bzw. der «Moderne Arbeiter» (Nr. 2) und die «Aufgeschlossene Mitte» (Nr. 5) mit je 13.8 %. Zusammen machen diese Nachfragesegmente mehr als die Hälfte der Bevölkerung aus (rund 60 %). Im Vergleich zur Schweiz und der gesamten Ostschweiz sind diese Segmente allesamt stärker vertreten.

Abb. 2 Nachfragesegmente im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt, FPRE Gemeindecheck Wohnen (1. Quartal 2020)



Anhand der Entwicklung der Nachfragesegmente in den letzten 20 Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nachfrage in der Dimension Lebensstil von dem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (links in der Matrix) in Richtung der individualisierten Lebensstile (rechts in der Matrix) bewegt. Am deutlichsten ist dies in der Mittelschicht zu sehen. Während der «klassische Mittelstand» in der Gemeinde Sevelen seit 1990 um rund 12 % abgenommen hat, hat sich die «Etablierte Alternative» vergrößert und sich somit einander angenähert.

Lebensphasen

In Sevelen wohnen viele Familien mit Kindern. Daneben bilden «Ältere Paare» und «Ältere Singles» weitere, starkvertretene Personengruppen. Die Gruppe «Ältere Singles» ist allerdings im Vergleich mit der Region Werdenberg und der Schweiz unterdurchschnittlich vertreten. Betrachtet man die Entwicklung der letzten 20 Jahre, so hat die Anzahl der Familienhaushalte vergleichsweise stark abgenommen, während die Anzahl «Älterer Paare» und «Ältere Singles» stark zugenommen hat.

Wohnungsmarkt

Aufgrund des geringen Wohnungsbestandes von rund 2'600 sind die Zahlen zu den Neuwohnungen und den Leerständen schwankend und nicht sehr aussagekräftig. Die Wohnungen sind im Vergleich mit der Schweiz etwas grösser. So machen Wohnungen ab vier Zimmern fast 60 % aller Wohnungen der Gemeinde aus. Dies ist auf die im landesweiten Vergleich stark überdurchschnittliche EFH-Quote von 38 % (CH: 22 %) zurückzuführen.

2.2.1.2 Arbeitsplätze

Die Entwicklung von 2011 bis 2015 ergibt folgende Erkenntnisse:

- Abnahme der Beschäftigten im primären Sektor (-14 %)
- Zunahme der Beschäftigten im sekundären Sektor (+12 %)
- Zunahme der Beschäftigten im tertiären Sektor (+7.7 %)
- Zunahme total Beschäftigte +196 (+9 %)
- Stärkere Zunahme der Beschäftigtenzahl ab 2014

Tab. 2 Übersicht Entwicklung Beschäftigte, Statistikdatenbank STADA

Beschäftigte	2015	2014	2013	2012	2011
Primärer Sektor	115	112	106	112	134
Sekundärer Sektor	1'508	1'458	1'393	1'392	1'346
Tertiärer Sektor	740	718	726	691	687
Total Beschäftigte (Zunahme)	2'363 (+ 3.3 %)	2'288 (+ 2.8 %)	2'225 (+ 1.4 %)	2'195 (+ 1.3 %)	2'167

2.2.1.3 Bauliche Entwicklung

Die erste bauliche Entwicklung fand im Ortsteil Sevelen und Oberräfis an der Hauptstrasse Buchs – Sargans und im Ortsteil Rans statt, wobei ein Grossteil der Bebauung direkt an der Hangkante lag. Bis ins Jahr 1900 wuchsen die Ortsteile Sevelen und Rans hauptsächlich in der vorherrschenden Form weiter. In den weiteren Jahren wuchs der Ortsteil Sevelen in die Fläche hinaus Richtung Vaduz. Die Verbindung zwischen Buchs und Vaduz nahm an Bedeutung zu. Der Ortsteil Oberräfis erfuhr bis 1970 kaum eine bauliche Entwicklung. Die grösste bauliche Entwicklung fand ab 1970 bis heute statt. Mit Ausnahme der Schöllер AG befanden sich bis dahin keine grösseren Gewerbe- / Industriebauten in Sevelen.

Abb. 3 Ausschnitt Karte aus dem Jahr 1864

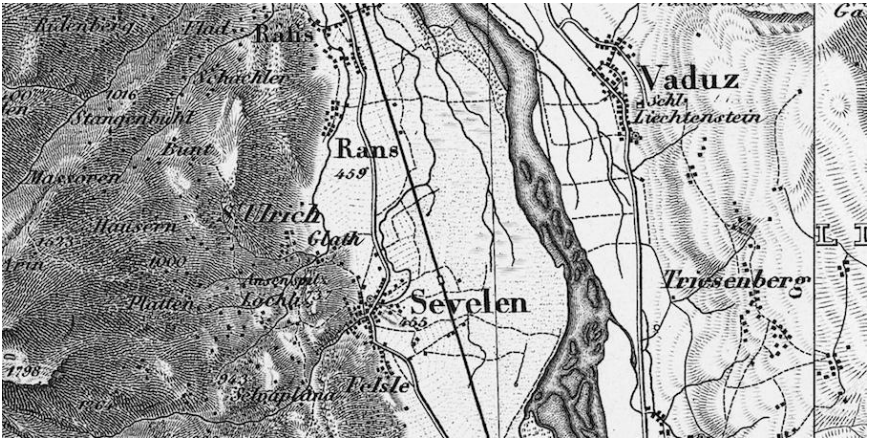


Abb. 4 Ausschnitt Karte aus dem Jahr 1900

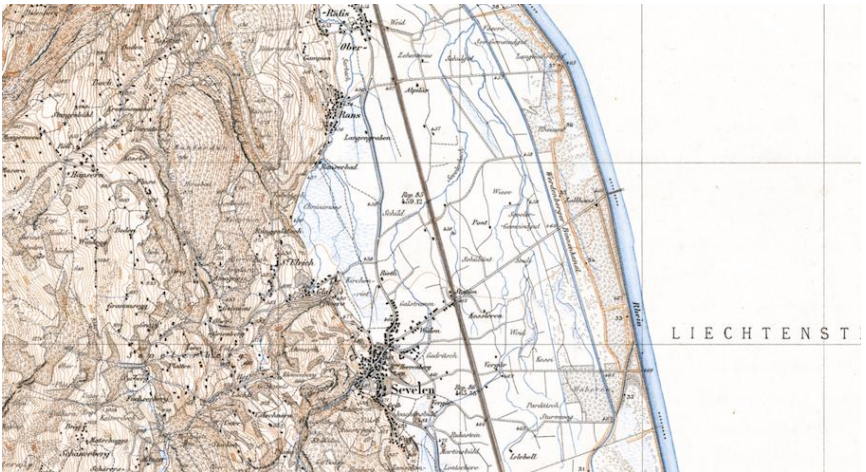


Abb. 5 Ausschnitt Karte aus dem Jahr 1960

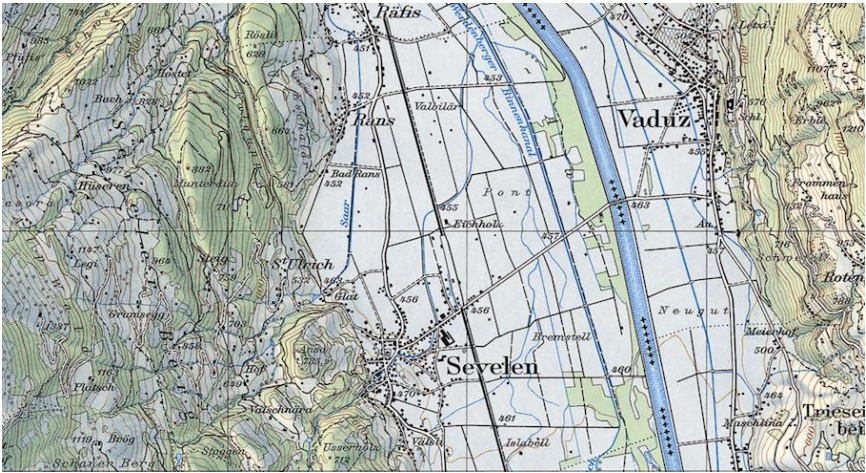
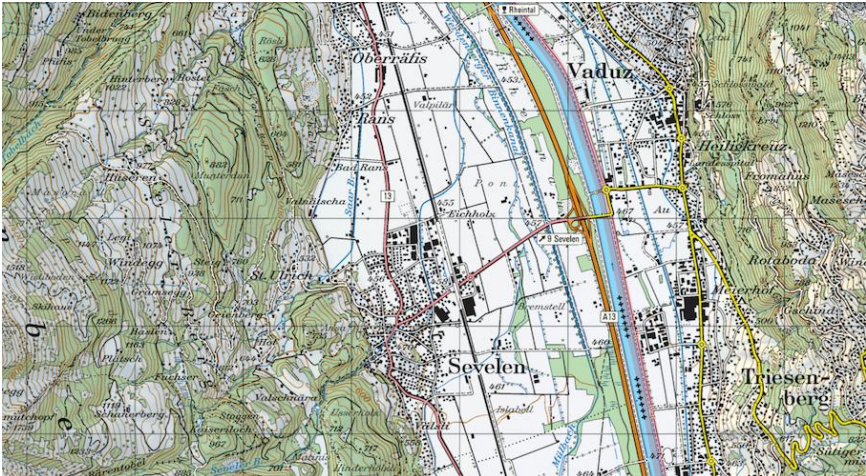


Abb. 6 Ausschnitt Karte aus dem Jahr 2010



2.2.1.4 Verkehr

Pendlerverkehr

Das Agglomerationsprogramm Werdenberg – Liechtenstein 3. Generation macht folgende relevanten Aussagen zum Pendlerverkehr:

- Die grosse Bedeutung von Liechtenstein als Arbeitsplatzschwerpunkt für die ganze Agglomeration und die angrenzenden Räume wird deutlich. Mit Abstand am meisten Zupendler in der gesamten Region weist der Raum Schaan-Vaduz auf. Dadurch ist die Nord-Süd-Achse im Werdenberg zwischen Sevelen und Grabs besonders stark belastet;
- Eine Besonderheit stellen die Rheinübergänge dar: Diese werden einerseits durch den Arbeitspendlerverkehr vom Werdenberg nach Liechtenstein belastet; andererseits verkehren auch zahlreiche Binnenpendler in Liechtenstein und Zupendler aus Vorarlberg über die schweizerische A13 und belasten dabei zwei Rheinübergänge pro Weg.

Verkehrsaufkommen

Verkehrsmessung Hauptstrasse Sevelen – Sargans¹:

- Jahresmittel 2016: 4'756 Fz.
- Durchschnittlicher Werktagsverkehr 2016: 5'236 Fz.
- LKW Anteil 2016: 3.5%
- Veränderung 2013/2014: 1.1 %
- Veränderung 2014/2015: 0.8 %
- Veränderung 2015/2016: 0.5 %

Verkehrsmessung Hauptstrasse Buchs – Sevelen²:

- Jahresmittel 2016: 8'762 Fz.
- Durchschnittlicher Werktagsverkehr 2016: 9'585 Fz.
- LKW Anteil 2016: -
- Veränderung 2013/2014: 1.1 %
- Veränderung 2014/2015: 3.2 %
- Veränderung 2015/2016: - 1.7 %

Grösstes Verkehrsaufkommen:

- Rheinübergang und Autobahnanschluss Sevelen – Vaduz: Morgenspitzenstunde und Abendspitzenstunde grösstenteils überlastet;
- Entwicklung Rheinübergang: Gemäss Netzstrategie Vaduz-Triesen bis 2025 Zunahme Abendspitzenstunde 30%; ohne Ausbau der Infrastruktur nicht mehr zu bewältigen³.

¹ www.verkehrszahlen.sg.ch

² www.verkehrszahlen.sg.ch

³ Agglomerationsprogramm Werdenberg – Liechtenstein 3. Generation

2.2.2 Nutzung

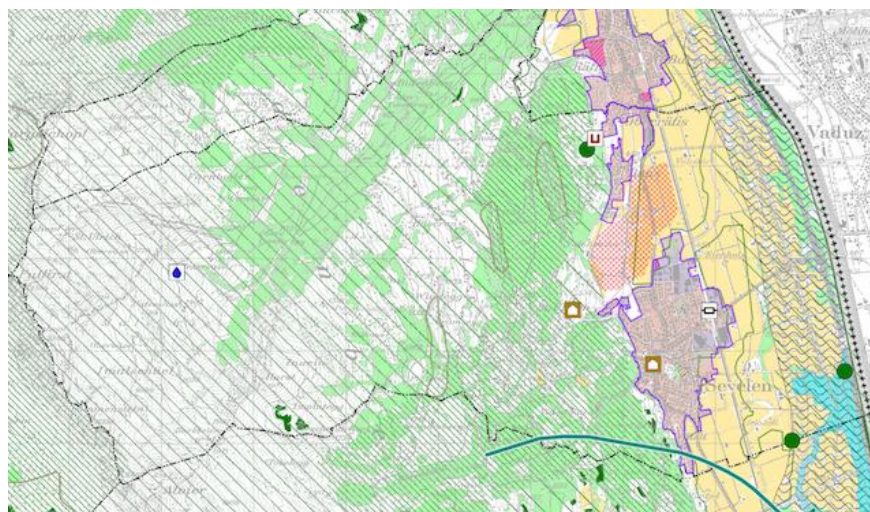
2.2.2.1 Allgemeines

Richtplan SG: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) (S12)

Mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (Stand: Genehmigungsfassung 2017) legt der Kanton neu das Siedlungsgebiet und die Richtplanflächen jeder einzelnen Gemeinde fest. Es sind grundsätzlich keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone / des Raumtyps)
- ÖV-Erschliessung mind. ÖV-Güteklasse D, Halbstundentakt Bus;
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Abb. 7 Ausschnitt kantonalen Richtplan, geoportal.ch, Stand Dezember 2017 (unbestimmter Massstab)



2.2.2.2 Wohnen

Gemeindeporträt

Das Gemeindeporträt aus dem Jahre 2017 geht von folgenden Kapazitäten für die Gemeinde Sevelen aus:

- Reserve Bauzonkapazität total: 678 Einwohner
- Erwartetes Bevölkerungswachstum bis 2040: 812 Einwohner
- Kapazitätsindex: 3.0 %
- Option Erweiterung Siedlungsgebiet: 5 ha

Ein Kapazitätsindex grösser als 0 % bedeutet, dass das Siedlungsgebiet um zusätzliche Flächen vergrössert werden kann, um den Bedarf für 25 Jahre zu de-

cken. Das Hinzufügen einer Fläche von 1 ha zum Baugebiet ist in Sevelen gleichbedeutend mit einer Reduktion des Indexes um 1 %.

Dichteanalyse

Die Gemeinde Sevelen liegt bezüglich Dichte bereits leicht über der Mediandichte der «Landschaften mit kompakten Siedlungen». Im Gemeindeporträt ist von nachstehenden Dichten die Rede:

- Mediandichte Raumtyp: 43 E / ha
- Gemeindedichte: 45 E / ha

Abb. 8 Ausschnitt GIS-Analyse Dichte, Angaben in Einwohner pro Hektar



Die Untersuchung der Dichten in den einzelnen Quartieren bringt weiter folgende Erkenntnisse hervor:

- Erhöhte Dichten werden in eher neueren Gebieten erreicht, wobei das Gebiet Steinrietbunt (Bahnhofsnahe) besonders hervorsticht.
- Das Zentrum mit seiner Kleinteiligkeit ermöglicht ebenfalls höhere Dichten.
- Wie erwartet nehmen die Dichten in Richtung äussere Siedlungsbereiche tendenziell ab.

Dichteanalyse nach Zonen

Die Untersuchung zeigt die unterschiedlichen Dichten in Bezug auf die entsprechenden Zonen mit Wohnen als Hauptnutzung. Um differenzierte Aussagen über die einzelnen Zonen zu machen, wurden die mittleren Dichten nach bestehenden bebauten Zonen berechnet.

Tab. 3 Übersicht Einwohnerdichten nach Zonen, Synpop 2017

Zone	Fläche [ha] bebaut	Fläche [ha] unbebaut	Anzahl Einwohner	Dichte [E/ha] nach Zone bebaut	Kapazität [Dichte * Fläche]
WEA	3.9	0.4	116	29.6	127.8
WE	25.3	3.9	929	36.6	1071.1
W2	24.0	5.7	1051	43.9	1'298.9
W3	10.5	1.3	889	84.8	1'001.4
W4	2.4	0.1	389	160.4	404.4
WG2	5.7	0.9	207	36.5	240.8
WG2A	2.5	0.3	95	37.9	106.4
WG3	7.6	0.3	395	52.0	409.0
D	8.6	1.6	376	43.8	447.8
K	4.5	0.3	228	50.7	240.6
Übrige Zonen	1'934.9	3.7	437	0.2	437.0 ¹
Summe	ca. 2'031.0	ca. 19.0	5'112	-	5'785

¹ In den übrigen Zonen wird von keinem quantitativen Wachstum ausgegangen.

Die Untersuchung bringt folgende Erkenntnisse hervor:

- Die Dichten nehmen mit steigender Geschossigkeit zu – sei dies in reinen Wohnzonen als auch in Wohn- Gewerbebezonen.
- Die Zone W4 (mit dem einzigen Gebiet «Steinrietbünt») sticht deutlich hervor und zeigt, was bezüglich Innenentwicklung alles möglich wäre.
- Bei Hochrechnung der bestehenden Dichten könnten mit bestehender Zonierung zusätzlich rund 650 Einwohner untergebracht werden.

2.2.2.3 Arbeiten

Agglomerationsprogramm: Beurteilung Arbeitsplatzgebiete

Das Agglomerationsprogramm sieht folgendes Entwicklungspotenzial:

- Erschliessung der vorhandenen Flächenreserven entlang der Bahnlinie

Dichteanalyse nach Zonen

Nachstehende Tabelle zeigt die unterschiedlichen Dichten in Bezug auf die entsprechenden Zonen mit Arbeiten als Hauptnutzung. Auch hier wurden die Dichten nach bestehenden bebauten Zonen berechnet.

Tab. 4 Übersicht Beschäftigtendichten nach Zonen, Synpop 2017

Zone	Fläche [ha] bebaut	Fläche [ha] unbebaut	Anzahl Beschäftigte	Dichte [B/ha] nach Zone bebaut	Kapazität [Dichte * Fläche]
GI A	1.7	0.5	0 ¹	-	-
GI B	22.9	1.1	1'269	55.3	1330.0
WG2	5.7	0.9	76	13.4	88.4
WG2a	2.5	0.3	76	30.3	85.1
WG3	7.6	0.3	120	15.8	124.3
D	8.6	1.6	31	3.6	36.9
K	4.5	0.3	84	18.7	88.6
OeBA	10.3	2.6	150	14.6	188.0
Übrige Zonen	1'967.8	11.35	456	0.2	456.0 ²
Summe	ca. 2'031.0	ca. 19.0	2'258	-	2'397

¹ Da die Daten aus dem Jahr 2017 stammen, sind im Gebiet «Schild» noch keine Beschäftigten erfasst.

² In den übrigen Zonen wird von keinem quantitativen Wachstum ausgegangen.

Die Untersuchung bringt folgende Erkenntnisse hervor:

- Die höchste mittlere Dichte wird in der reinen Industriezone (GI B) erreicht. Hier ist auch die deutlich grösste Anzahl Beschäftigte auszumachen.
- Die mittlere Dichte in der WG 3 ist tiefer als in der WG 2a. Dafür sind zwei Ursache auszumachen:
 1. Das BauR (April 2005) erlaubt in der WG2a deutlich höhere Dichten, sofern das EG gewerblich genutzt wird.
 2. Die WG 3 breitet sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstrasse aus. Diese zeigt sich verkehrsorientiert. Gewerbebetriebe haben sich deshalb nur vereinzelt im Erdgeschoss angesiedelt.
- In der Dorfzone (D) ist das Arbeiten dem Wohnen klar untergeordnet.

2.2.2.4 Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren

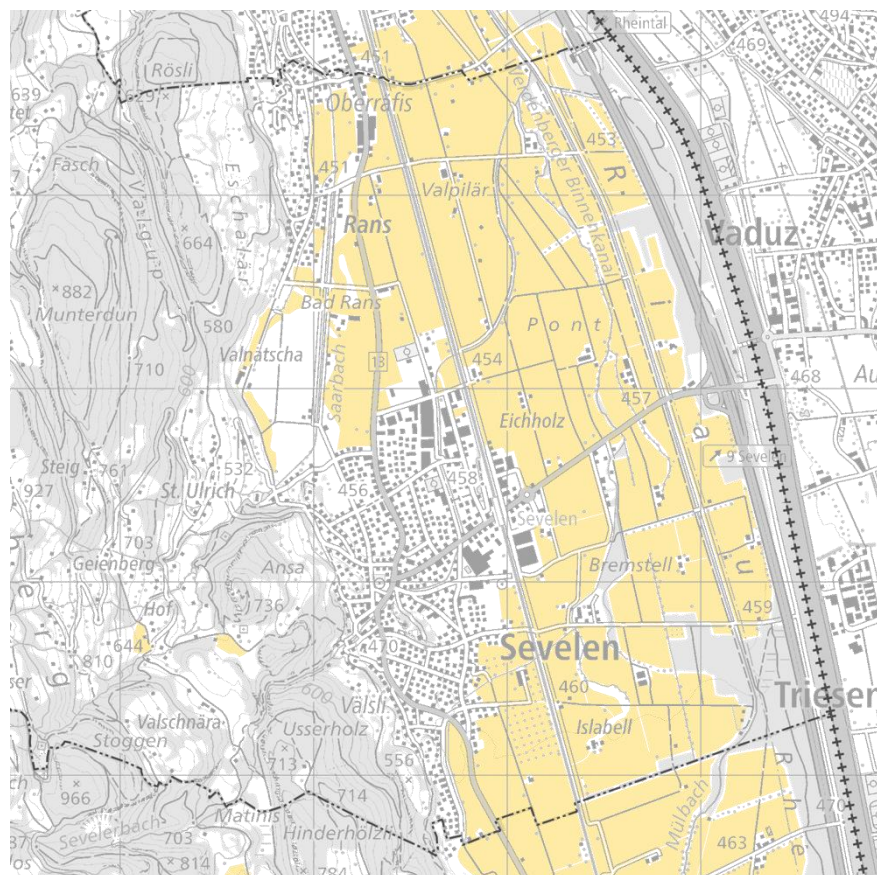
Bei der Gemeinde Sevelen sind verschiedene Einzonungsbegehren deponiert. Diese werden im Rahmen der Richtplanerarbeitung sorgfältig geprüft.

2.2.2.5 Landwirtschaft

Kantonaler Richtplan: Fruchtfolgeflächen (V11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind für eine ausreichende Ernährungsbasis zu erhalten. Mit der Erarbeitung des neuen Zonenplans ist nachzuweisen, dass die Flächenvorgaben eingehalten werden können (vgl. Kap. 4.1.2).

Abb. 9 Übersicht über die FFF in Sevelen, www.geoportal.ch (6. März 2020)



2.2.2.6 Wald

Kantonaler Richtplan SG: Waldfeststellung ausserhalb Bauzone (V22)

Am 1. Juli 2013 trat eine Änderung der eidgenössischen Waldgesetzgebung in Kraft, welche es ermöglicht, ausserhalb der Bauzone eine Waldfeststellung durchzuführen und anzuordnen. Der Kanton verzichtet auf eine flächendeckende, statische Waldgrenze ausserhalb der Bauzone. Auf Antrag der Gemeinde können in besonderen Fällen für einzelne Waldabschnitte statische Waldgrenzen festgelegt werden. In Sevelen sollen für rund 40 Waldabschnitte ausserhalb des Baugebiets statische Waldgrenzen beantragt werden (vgl. Kap. 3.5).

2.2.3 Gestaltung

2.2.3.1 Bevölkerungsumfrage Innenentwicklung

An der Umfrage zur Innenentwicklung haben 131 Personen teilgenommen, davon sind 107 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Das entspricht einem Prozentsatz von ca. 2.2 % der Gesamtbevölkerung.

Erkenntnisse

In Sevelen hat das Wohnen im Einfamilienhaus einen hohen Stellenwert. An der Umfrage haben vor allem Familien mit Kindern teilgenommen.

Die Frage, was die Bevölkerung an ihrem Quartier schätzt oder vermisst, zeigt, dass ca. 40 % ihr Quartier als zu laut wahrnehmen. Etwa ein Viertel der Befragten empfinden, das Gefühl der Sicherheit könnte besser sein. Etwa die Hälfte davon wohnt im Gebiet südöstlich der Hauptstrassen. Anhand der Rückmeldungen lässt sich schliessen, dass das Hauptproblem im Durchgangsverkehr liegt. Der einzigartige Charakter wie auch die Spiel- und Begegnungsflächen im Umfeld könnten besser sein.

Das Einfamilienhaus ist für den Grossteil der Befragten die ideale Wohnform, als zweites folgt das Wohnen in der Eigentumswohnung. Die Umfrage zeigt, dass besonders Wohnangebote wie Wohnen mit Service und betreutes Wohnen, aber auch Wohngemeinschaften und Clusterwohnen in Sevelen fehlen. Diese beiden Punkte machen rund die Hälfte aus.

Etwas mehr als 3/4 der Befragten begrüssen eine Innenentwicklung. Dabei soll vor allem Bestehendes aufgewertet und ergänzt werden. Eine Umstrukturierung der Quartiere wird weniger gutgeheissen.

Fazit

- Die Innenentwicklung wird grundsätzlich begrüsst, wobei bestehendes eher aufgewertet und ergänzt und weniger ersetzt werden soll;
- Es sind in der Qualität gleichwertige Alternativen zum Wohnen im Einfamilienhaus aufzuzeigen;
- Wohnangebote wie Wohnen mit Service / betreutes Wohnen sollen gefördert werden;
- Die Wohnquartiere sollen möglichst vom Durchgangsverkehr befreit werden.

2.2.3.2 Gestaltung Öffentliche Räume

Agglomerationsprogramm: Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Das geplante BGK auf der Hauptstrasse in Sevelen musste aufgrund politischer Entscheide zurückgestellt werden.

2.2.3.3 Gestaltung Landschaft

Richtplan SG: Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Die siedlungsgliedernden Freiräume sollen eine ausufernde und unstrukturier- te Ausbreitung der Siedlungsräume vermeiden. Die heute noch lesbaren Frei- räume zwischen Sevelen und Rans / Oberräfis sollen deshalb erhalten bleiben. Sie sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Neben der landschaftsgestalte- rischen Funktion – Gliederung der Siedlung – sind sie als Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen sowie als Naherholungsgebiete von Bedeutung.

Agglomerationsprogramm: Machbarkeitsstudie Gewässer im Meliorationsgebiet
Machbarkeit zur ökologischen und landschaftlichen Aufwertung von künstlich geschaffenen Strukturen (begradigte Gewässer und Gräben) klären.

- Bestand der wichtigsten landschaftsrelevanten, durch die Melioration ge- schaffenen Strukturen erfassen und typisieren (Rahmenbedingungen, Aus- formung, Unterhalt, Aufwertungspotenzial).
- Anhand von einem oder zwei Objekten die prinzipiellen Aufwertungsmög- lichkeiten für die verschiedenen Strukturen aufzeigen (beschreibend und in Form von Normalprofilen).
- Flächenbedarf für die Aufwertungen abschätzen.
- Die Überlegungen zu den einzelnen Objekten betreffen jeweils die Gestal- tung und den Unterhalt.

Landschaftsqualitätsprojekt Werdenberg Süd

Im Landschaftsqualitätsprojekt sind folgende Massnahmen mit hoher Priorität formuliert:

- Förderung von einheimischen Feldbäumen (Talraum/ Hanglage)
- Waldrandpflege und Verhinderung von Waldeinwuchs (Hanglage)
- Blumenstreifen und -fenster (1- 4 m) in der Nähe von Wegen und Strassen (Talraum)
- Ansaat von farbigen Acker- sowie Zwischenkulturen (Talraum)
- Ansaat von Ackerflorastreifen (1- 6 m) (Talraum)
- Anlegen / Aufwerten von Biodiversitätsflächen (Talraum)
- Anlegen / Pflegen von stehenden Kleinstgewässern (Talraum)
- Attraktive Gestaltung des Hofareals (Talraum / Hanglage)

Vernetzungsprojekt «Sevelen – Buchs»

Das Vernetzungsprojekt wurde neu aufgesetzt und im August 2018 genehmigt. Es gilt für die Periode 2018-2025. Durch die bessere Vernetzung sollen Ziel- und Leitarten gefördert werden. Leitarten sind charakteristisch für einen bestimm- ten Ort – Zielarten sind national gefährdet. Dabei sind Biodiversitätsförderflä- chen zu berücksichtigen. Das Projekt scheidet folgende Förder- und Schwer- punktgebiete aus:

- Schwerpunktgebiet «Oberer Buchserberg»

- Schwerpunktgebiet «Hostet | Chälchli»
- Schwerpunktgebiet «Underer Geienberg | Platte | Oberguet | Surberg»
- Schwerpunktgebiet «Eichbüel»
- Fördergebiet «Hueb | Zehetwies | Schulguet»
- Fördergebiet «Eichholz | Pont | Thomelisgraben»
- Fördergebiet «St. Ulrich | Amplasur»

Mit gezielten Massnahmen sollen die spezifischen Strukturelemente, Biodiversitätsförderflächen in diesen Gebieten erhalten und gefördert werden, damit die quantitativen und qualitativen Umsetzungsziele erfüllt werden können.

Gewässerentwicklungskonzept Werdenberger Binnenkanal (GEK WBK)

Der im 19. Jahrhundert erstellte kanalisierte Werdenberger Binnenkanal verläuft rund 300 m östlich der Autobahn. Aus baulicher Sicht zeichnet sich an verschiedenen Stellen ein Sanierungsbedarf ab. So auch auf Seveler Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen (WBG, GschG, GscV) soll der Binnenkanal zur Autobahn hin verlegt und auf einem Abschnitt von rund 4 km renaturiert werden.

2.2.4 Infrastruktur und Ausstattung

2.2.4.1 Strassen und Wege

Agglomerationsprogramm: Optimierung Rheinquerung Sevelen / Vaduz (GV-1)

Der ganze Bereich zwischen der Rheinquerung inkl. Autobahnanschluss Sevelen sowie der Landstrasse wird so optimiert, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf ohne Rückstaus auf die A13 und Beeinträchtigung des Busverkehrs erreicht werden kann. Die Lichtsignalsteuerung der Anschlussknoten erlaubt es, die vorhandenen Kapazitäten zielgerichtet und effizient zu verteilen. Gleichzeitig soll die Erschliessung des für die ganze Agglomeration wichtigen Arbeitsplatzgebietes Industrie Triesen Nord und Vaduz Neuguet verbessert werden.

Folgende Massnahmen werden formuliert:

- LV: durchgehende, gesicherte Wegverbindung auf der nördlichen Strassen-
seite bis zur Holzbrücke (3.5 m breiter Rad-/Gehweg)
- MIV: Lichtsignalanlage an allen Verkehrsknoten; Spurausbauten
- ÖV: ÖV-Priorisierung (Mitbenutzung des Abbiegestreifens); Pulkführer;
Busspur

Abb. 10 Prinzipskizze Nordumfahrung, Agglomerationsprogramm 3. Generation



Agglomerationsprogramm: Nordumfahrung Sevelen (MIV-4)

Mit der Nordumfahrung Sevelen wird die Verbindungsachse Ost-West „Vaduz-Buchs“ und somit ein Grossteil des in Sevelen angegliederten Industrieverkehrs um das vorhandene Siedlungsgebiet geleitet. Der internationale Zuliefer- und Abholverkehr ins Industriegebiet Sevelen und der MIV Richtung Buchs Süd kann direkt erfolgen.

Die neue 0.98 km lange Nordumfahrung schliesst nahtlos an den bereits bestehenden Kreisel in der Rheinstrasse (östlicher Pförtner Sevelen) an. In direkter Linienführung mit 7.50 Meter breitem Strassenquerschnitt und einseitig geführtem Geh-Radweg von 3.50 Meter Breite, wird der Verkehr mittels Überführung über das SBB-Gleisstrasse direkt in die neu erstellte Schildstrasse geführt. Die neu verlegte Schildstrasse weist bereits die notwendige kompatible Strassencharakteristik einer künftigen Nordumfahrung auf.

2.2.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Agglomerationsprogramm: Unfallhäufungsstellen Region Werdenberg (GV-10)

- Autobahnanschluss Sevelen (Ost)

2.2.4.3 Strassengebundener ÖV

Agglomerationsprogramm: Umsteigeknoten 1. Priorität (ÖV-9)

Umsteigeknoten Bahn/Bus „Sevelen, Bahnhof“:

Ist: Fahrbahnhaltestellen an der Bahnhofstrasse.

Soll: Haltestellen in beide Fahrtrichtungen mit gegenüber heute kürzerem Zugang zu den Zügen.

Agglomerationsprogramm: Buspriorisierung (ÖV-3)

Vgl. Optimierung Rheinquerung Sevelen / Vaduz (GV-1) unter Verkehr – Allg.

2.2.4.4 Schiene / ÖV

Agglomerationsprogramm: Infrastrukturausbau Schiene (STEP AS 2025) (ÖV-6)

Folgender Infrastrukturausbau gemäss STEP Ausbauschnitt 2025 ist für die Gemeinde Sevelen relevant:

- Doppelspurausbau zwischen Buchs und Sevelen

Richtplan SG: Öffentlicher Fernverkehr (VI31)

Zwischen Buchs und Räfis ist ein Doppelspurausbau festgesetzt.

Richtplan SG: Öffentlicher Regionalverkehr (VI32)

- Doppelspurausbau zwischen Buchs und Sevelen
- Aus- und Neubau Haltestelle Sevelen

2.2.4.5 Langsamverkehr (LV)

Agglomerationsprogramm: Intermodale Schnittstellen LV-ÖV (LV-04)

Mit einem zweckmässigen und attraktiven Veloparkierungsangebot an den Bahnstationen wird das Potential für Bike+Rail bzw. Bike+Bus ausgeschöpft.

Als Teilmassnahme soll am Bahnhof Sevelen eine zeit- und anspruchsgemässe Anlage erstellt werden.

Agglomerationsprogramm: Behebung Fuss- und Radverkehrsschwachstellen

1. Priorität (LV-01)

Aus den Studien „Schwachstellen Rollender Langsamverkehr“ (asa, 2010) sowie „Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein: Problemstellenanalyse Fussverkehr“ (Fussverkehr Schweiz, 2010) werden agglomerations-relevante Einzelmassnahmen abgeleitet, welche zur Umsetzung vorgesehen sind. Ziel ist es, das bestehende Langsamverkehrsnetz durch sinnvolle Ausbauten zu ergänzen und bestehende Schwachstellen zu beheben.

In der Gemeinde Sevelen wurden folgende Schwachstellen festgestellt:

- Punktuelle Schwachstelle, Bahnweg / Industriezone Süd, hohe Priorität
- Punktuelle Schwachstelle, Bahnweg / Industriezone Nord, hohe Priorität
- Punktuelle Schwachstelle, Bahnhofstrasse / Guschastrasse, hohe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Bahnweg Süd, mittlere Priorität
- Lineare Schwachstelle, Rheinstrasse / Grenzübergang, hohe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Bahnweg Nord, hohe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Werdenberger Binnenkanal / Chessiweg-Rheinstrasse, geringe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Werdenberger Binnenkanal / Rheinstrasse-Gemeinde Grenze, geringe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Chalberweidstrasse-Grüelstrasse, geringe Priorität
- Lineare Schwachstelle, Bahnhofstrasse / Hauptstrasse-Guschastrasse, mittlere Priorität
- Lineare Schwachstelle, Hauptstrasse-Histengass, mittlere Priorität
- Lineare Schwachstelle, Gärbistrasse-Ruesteinweg

2.2.5 Umwelt

2.2.5.1 Gewässer

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die Typen (Art. 29 bis 30 GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen.

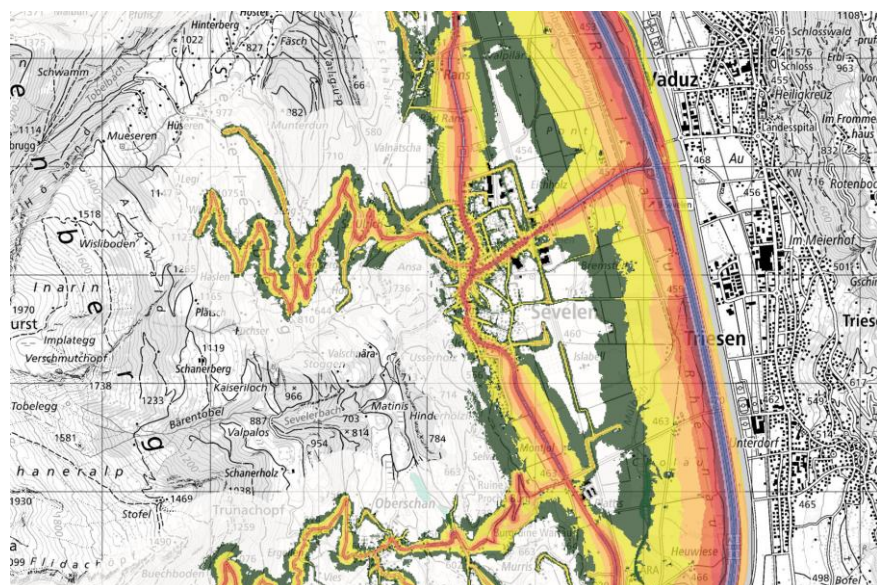
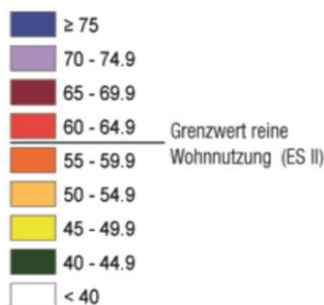
Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden.

2.2.5.2 Lärm

Für die Beurteilung des Lärmes ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden. Bei Umzonungen und damit verbundenen Veränderungen der ES ist dem Lärm ebenfalls hohe Beachtung zu schenken (vgl. Kap. 3.3.6).

Abb. 11 Ausschnitt Strassenverkehrslärm Tag, map.geo.admin.ch (März 2020)



2.2.5.3 Naturgefahren

Richtplan SG: Naturgefahren (V41)

Zum Schutz vor Naturgefahren muss die Gemeinde für die gefährdeten Bereiche (gem. Gefahrenkartierung) ein Massnahmenkonzept erarbeiten, um das Gefahren- und Schadenpotential zu vermindern. Neben baulichen Massnahmen sind vorrangig immer vorsorgliche raumplanerische Massnahmen zu prüfen. Neueinzonungen in Gefahrengebieten sind nur bei Vorliegen eines umfassenden Massnahmenkonzeptes möglich.

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren vom August 2012 wurde von der Firma Bänziger Partner AG, Oberriet, erstellt. Es zeigt die nötigen Massnahmen zur Gefahrenverminderung im Siedlungsgebiet auf.

Naturgefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte zeigt die Gefährdung des Siedlungsgebiets durch Naturgefahren (Rutschung, Sturz, Wasser, Lawine) in drei Stufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) auf. Für Baugebiete, welche in den Gefahrengebieten liegen, müssen entsprechende Massnahmen (vorsorgliche raumplanerische Massnahmen, Verminderung durch bauliche Massnahmen, Objektschutzmassnahmen) getroffen werden.

2.2.5.4 Energie

Im Februar 2017 wurde durch das Ingenieurbüro Amstein + Walthert AG, Zürich, ein Energierichtplan erstellt. Dieser zeigt die Prioritäts- und Massnahmengebiete auf, welche als Grundlage für den kommunalen Richtplan genutzt werden können.

2.2.5.5 Nichtionisierende Strahlung

Neben Antennenstandorten sind auch Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (der Bahn) Objekte, von welchen nichtionisierende Strahlung ausgeht. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) überschritten (Anlagegrenzwert von 1µT bei Neueinzonungen) dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

2.2.5.6 Belastete Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort) (vgl. Kap. 4.2.1).

2.2.5.7 Störfallrisiken

In der Gemeinde Sevelen sind zwei Betriebe, die SBB-Bahnlinie, Autobahn A13 sowie die Erdgasleitung entlang des Rheins der Störfallverordnung unterworfen. Namentlich sind dies:

- Textilcolor AG (Konsultationsbereich: 150 m)
- Schöller Textil AG (Konsultationsbereich: 0 m)
- SBB-Bahnlinie (Konsultationsbereich: 100 m)
- Autobahn A13 (Konsultationsbereich: 100 m)
- Erdgasleitung (Konsultationsbereich: 50 m)

2.2.6 Schutz

2.2.6.1 Kulturschutz

Richtplan SG: Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Die Ortsbilder von Sevelen und des Weilers St. Ulrich sind als schützenswerte Ortsbilder von kantonaler Bedeutung, bzw. die Ortsbilder von Rans und Räfis als schützenswerte Ortsbilder von kommunaler Bedeutung aufgenommen.

Folgende Erhaltungsziele sind formuliert:

- die Substanz, die Struktur oder den Charakter der bebauten Gebiete erhalten;
- die Beschaffenheit oder die wesentlichen Eigenschaften der Umgebung erhalten.

Solaranlagen unterstehen in Ortsbildern von kantonaler Bedeutung der Bewilligungspflicht. Mit geeigneten Massnahmen ist der Ortsbildschutz in der Ortsplanung resp. der Schutzverordnung umzusetzen.

Im Rahmen der am 17. Februar 2020 genehmigten Schutzverordnung wurde der Ortsbildschutz der obengenannten Ortsbilder umgesetzt. Die entsprechenden kantonalen und kommunalen Inventarblätter werden somit bedeutungslos. Es gelten nun ausschliesslich die Ortsbildschutzgebiete der Schutzverordnung.

Richtplan SG: schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Die schützenswerten archäologischen Fundstellen sind im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümergebunden zu sichern. Dies wurde im Rahmen der Seveler Schutzverordnung (Genehmigung: 17. Februar 2020) umgesetzt. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden, Ausgrabungen sind zu dulden und Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen.

Schutzverordnung Sevelen: Kulturgüterschutz

Die Schutzverordnung macht grundeigentümergebunden Festlegungen zum Thema Kulturgüter- sowie Landschafts- und Naturschutz. Sie setzt insbesondere die schützenswerten Ortsbilder um. Sie unterscheidet dabei zwischen zweier Ortsbildschutzgebieten. Für das Ortsbildschutzgebiet I werden deutlich strengere Schutzbestimmungen formuliert als im Gebiet II. Zum OS I zählen das Zentrum von Sevelen, St. Ulrich sowie der nördliche und südliche Teil von Rans – zum OS II zählen die Bahnhofstrasse, der Kern von Rans, das Gebiet «Briggla» sowie ein kleines Gebiet im Bereich der Hauptstrasse Nr. 79.

Abb. 12 Ausschnitt Schutzverordnung Dorf Sevelen, 17. Februar 2020

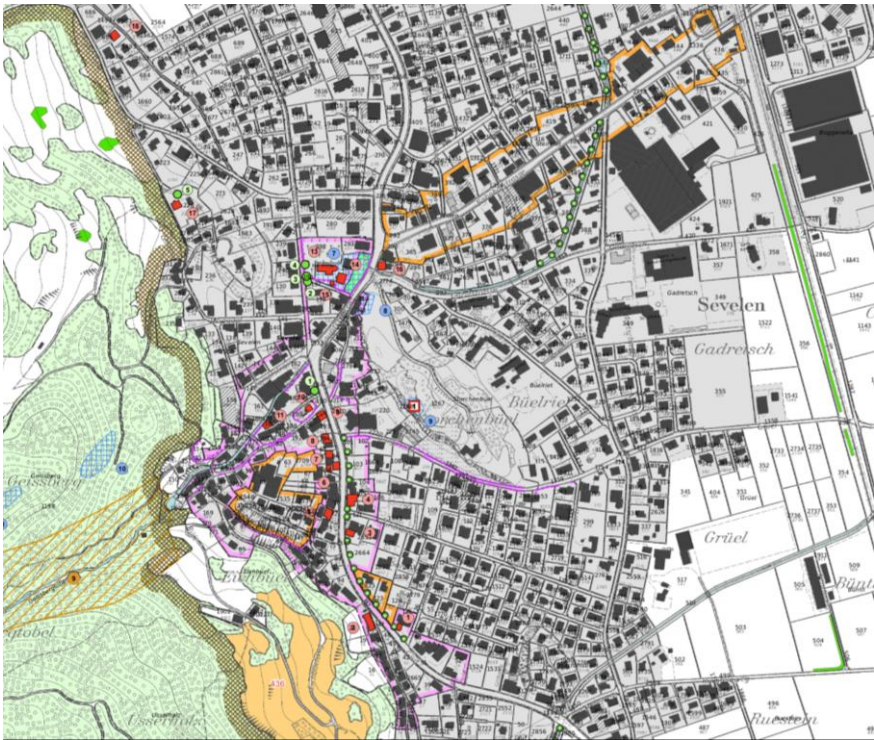
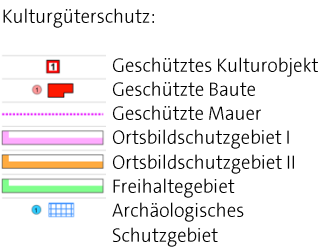
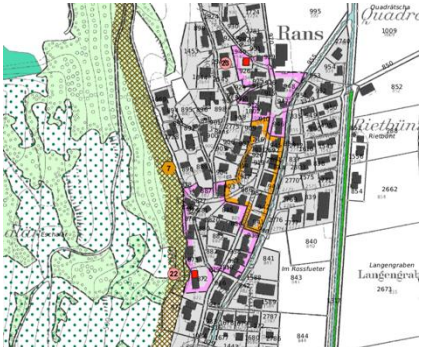
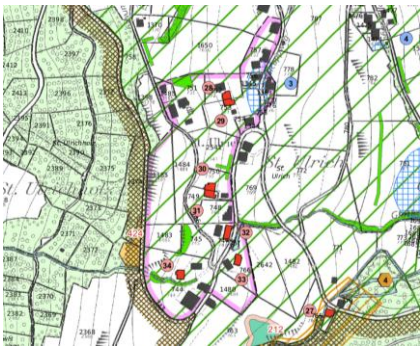
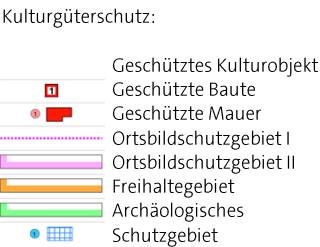


Abb. 13 Ausschnitt Schutzverordnung St. Ulrich (links) und Rans (rechts), 17. Februar 2020



2.2.6.2 Naturschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten.

Flachmoore von regionaler Bedeutung

- Glasür (Objekt-Nr. 566)

Amphibienlaichgebiete von regionaler Bedeutung

- Muggenstich Retention (Objekt-Nr. 3995)
- Ehem. Steinbruch Rans (Objekt-Nr. 5344)

Trockenwiesen und -weiden von nationaler und regionaler Bedeutung

- Eichbühl (national; Objekt-Nr. 275)
- Portnol (national; Objekt-Nr. 276)
- Rheindamm Burgerau (national; Objekt-Nr. 432)
- Rheindamm Sevelen (national; Objekt-Nr. 434)
- Rüteli (regional; Objekt-Nr. 247)
- Eichbüel (regional; Objekt-Nr. 274)

Lebensräume bedrohter Arten

- Werdenberger Rheinauen (Schongebiet)
- Räfiserholz–Wartauer Hügelgebiet–Malschüel–Sevelerberg (Schon- und Kerngebiete; BLN 1613)
- Unterberg–Gonzenwald–Walserberg (Schongebiet; BLN 1613)

Lebensräume Gewässer / Auen

- Rheinau/Cholau – Rhein (Auengebiet von nationaler Bedeutung)

2.2.6.3 Landschaftsschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Der Richtplan definiert die Landschaftsschutzgebiete sowie die schützenswerten Geotope. Für die Landschaftsschutzgebiete gelten folgende Grundsätze:

- keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen;
- keine Intensiv-Landwirtschaftszonen.

Für die Geotope bestehen folgende Schutzziele:

- Einzelgeotop: Erhalt und Bewahrung der Dynamik;
- Geotoplandschaft: Bewahrung der Charakteristik und der natürlichen Dynamik.

Landschaftsschutzgebiete

- Grabserberg-Studnerberg (BLN 1613)

Geotope

- Erratikerzone «Windegg-Surberg» (Einzelgeotop Objekt Nr. 13; regional)
- Schmelzwasserrinne «Valveror» (Einzelgeotop Objekt Nr. 12.1; regional)
- Schmelzwasserrinne «Valcupp» (Einzelgeotop Objekt Nr. 12.2; regional)
- Lössterrassen- und Rundhöckerlandschaft «Wartau-Sevelen» (Geotoplandschaft Objekt Nr. 15; national)

Richtplan SG: Lebensraumverbund (V32)

Sevelen ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund (Rheinebene Buchs bis Trübbach) eingetragen. Dabei handelt es sich um Gebiete mit weitgehend ausgeräumten Landschaftsteilen mit ungenügendem Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen.

Mit den Massnahmen aus dem Vernetzungsprojekt «Sevelen-Buchs» (vgl. 2.2.3.3) soll einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen werden.

2.3 Strategische Grundlagen

2.3.1 Strategische Vorgaben Kantonalplanung

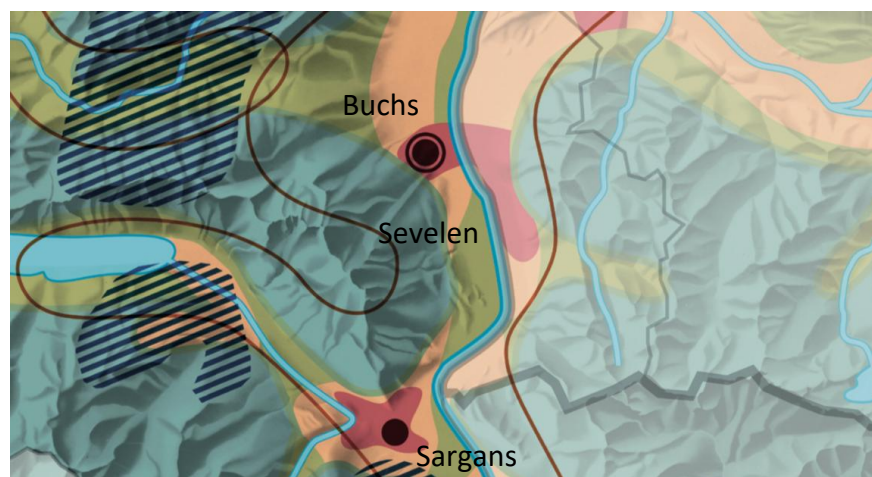
Raumkonzept St. Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist ein Bestandteil des kantonalen Richtplans und die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Das Raumkonzept definiert verschiedene generelle Leitsätze der Raumentwicklung. So ist es insbesondere das Ziel, das Verhältnis von Beschäftigtenzahl zu Bevölkerungszahl von 1 : 2 auf 1.2 : 2 anzuheben, oder die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu verstärken.

Im Raumkonzept werden zudem verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden, definiert. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum – er ist im Gemeindeporträt vermerkt.

Abb. 14 Ausschnitt Raumkonzept St. Gallen

- Urbane Verdichtungsräume
- Landschaft mit kompakten Siedlungen
- Kultur- und Agrarlandschaft
- Naturlandschaft
- Tourismus
- Handlungsräume
- Hauptzentrum
- Regionalzentrum
- Kleinzentrum



Die Gemeinde Sevelen ist dem Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen zugeteilt worden. Die Gemeinde liegt zudem im Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland. Buchs bildet zusammen mit dem ausserkantonalen Zentrum Vaduz – Schaan einen wichtigen Kristallisationspunkt im oberen Rheintal und ist durch seine Funktion in den Bereichen Bildung, Kultur, Dienstleistungsangebot und grenzüberschreitende Beziehungen das Regionalzentrum des Handlungsraums. Sevelen wird sich aufgrund der Nähe zu den beiden Zentren stark an diesen orientieren und im ständigen Austausch stehen. Durch die Dynamik des Wirtschaftsraums Liechtenstein hat sich dieser Raum in den letzten Jahren schnell entwickelt. Die stark exportorientierte Industrie wird an Bedeutung gewinnen, sich ausbauen und den Bedarf nach Wohnraum erhöhen. Für die Ortsplanung sind deshalb die folgenden strategischen Grundsätze zu beachten:

Landschaft mit kompakten Siedlungen

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft;
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten;
- regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren;
- Dorfkerne aufwerten.

Folgender spezifischer Handlungsbedarf wird für Sevelen abgeleitet:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten;
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten;

- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV – Einzugsgebiet aktivieren;
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten;
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln.

S 13 | Siedlungsentwicklung nach innen

Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach Innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Dabei liegen die Verantwortlichkeit und Handlungspflicht bei der Gemeinde. Die Anforderungen an die Qualität des gebauten Lebensraumes sind vielfältig. Verdichtung und Siedlungserneuerung dürfen nicht zulasten der Siedlungs- und Wohnqualität gehen. Vielmehr hat die Siedlungsentwicklung nach innen auch die Funktionen als Sozial- und Freiraum gebührend zu berücksichtigen und zu stärken.

In Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen» sind Gebiete im bebauten Bestand festzulegen (Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen gemäss PBG, Umnutzungspotenziale), welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von unternutzten Flächen sind aufzuzeigen.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen.

S14 | Abstimmung Siedlung und Verkehr

Einzonungen haben prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen sind:

- Das Gebiet muss mindestens mit der ÖV-Gütekategorie D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) erschlossen sein. Besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.
- Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.
- Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden.

Gesamtverkehrsstrategie

Die Gesamtverkehrsstrategie legt die Stossrichtung für ein kantonales nachhaltiges Verkehrssystem fest. Dabei berücksichtigt sie die Gegebenheiten in den einzelnen Regionen. Herausfordernd für Sevelen ist der Pendlerverkehr von und nach Liechtenstein, die Entfernung der Bahnhaltestelle vom eigentlichen Sied-

lungszentrum sowie die MIV-Orientierung der Verkehrsnachfrage. Folgende Stossrichtungen der Region Sarganserland-Werdenberg sind für Sevelen relevant:

- Sicherstellung Erreichbarkeit im Bestand, insbesondere von und nach Liechtenstein (ÖV-Optimierung, Verkehrsmanagement, ...);
- Verbesserung des Images von ÖV und FVV (Fuss- und Veloverkehr) und Schaffung einer höheren Akzeptanz;
- Gegenseitig Abstimmung von Infrastrukturentwicklung sowie Landschafts- / Naturschutz und Siedlungsentwicklung;
- Optimierung der Rheinübergänge;
- Prüfung einer optimierten ÖV-Feinerschliessung von Siedlungsgebieten;
- Erhöhung Querungsdichte über Rhein durch zusätzliche FVV-Brücken;
- Ausbau Bahnangebot in Richtung der grösseren Zentren;
- Aufwertung grenzüberschreitendes Angebot in Richtung Liechtenstein.

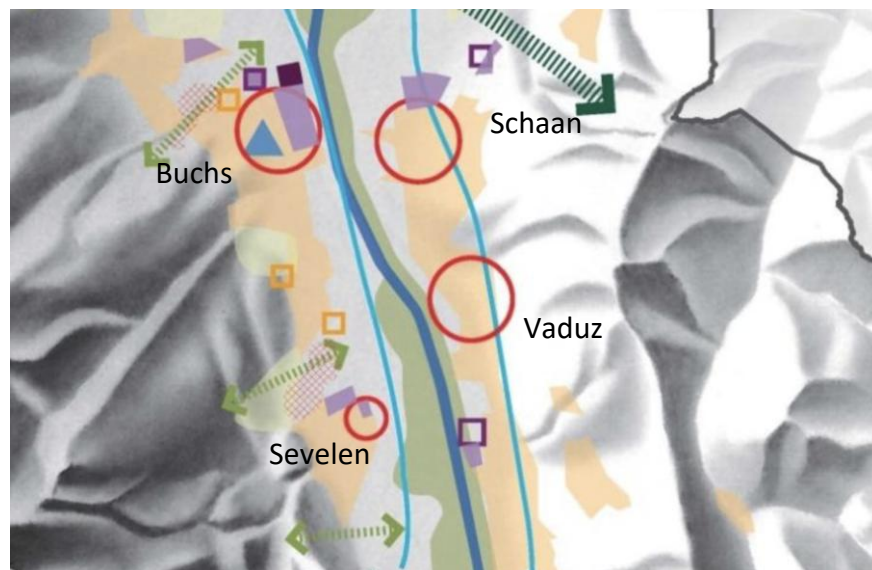
2.3.2 Strategische Vorgaben Agglomerationsplanung

Agglomerationsprogramm 3. Generation

Die Gemeinde Sevelen bildet zusammen mit sechs weiteren St. Galler sowie 11 Liechtensteiner Gemeinden die Trägerschaft des Agglomerationsprogramms Werdenberg-Liechtenstein. Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation baut auf dem Programm der 2. Generation auf. Gemäss dem Teilkonzept Siedlung und Landschaft des 3. Agglomerationsprogramms übernimmt Sevelen im funktionalen Raum eine eher untergeordnete Funktion. Sevelen ist stark abhängig von den umliegenden Zentren. Diese Zentren übernehmen eine übergeordnete Funktion als strategische Arbeitsplatzstandorte sowie im regionalen Einkaufsverkehr.

Abb. 15 Ausschnitt Teilkonzept Siedlung Landschaft 2030 (AP 3)

- Wohn- / Gewerbezone bestehend
- Gewerbe- / Industriezone bestehend
- Strategische Arbeitsplatzstandorte Kt. SG von kantonaler / regionaler Bedeutung
- Grössere Arbeitsplatzpotentialgebiete FL
- Erweiterung Siedlungsgebiet
- Gemeinden mit provisorischem Siedlungsgebiet
- Verdichtung + Vernetzung um wichtige ÖV-Knoten
- von Melioration geprägte Räume
- Binnenkanäle
- Siedlungsgliedernde Freiräume
- Aufwertung Wildtierwanderachsen
- Ökologische Vernetzungsachsen
- Flussraum Rhein
- Regionale Einkaufsstandorte (Positivstandorte / Bestandesgarantie)
- Regionale Tourismus- und Freizeitgebiete



Die Gemeinde Sevelen dient gemäss Strukturbild als Wohn- und Arbeitsgebiet. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher folgende Grundsätze zu beachten:

- Für Siedlungsgebiete mit Vorrang Wohnen wird bei Neueinzonungen eine minimale ÖV Erschliessungsgüte D, bei Industrie- und Gewerbegebieten eine Güteklasse C gemäss Norm vorausgesetzt.
- Im Rahmen der kommunalen Richt- oder Nutzungsplanrevision soll geklärt werden, welche der bestehenden Entwicklungsreserven (übriges Gemeindegebiet) sich für eine Siedlungsentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms eignen, und es sollen zudem die Innenentwicklungspotenziale beurteilt werden.
- Nach Realisierung der S-Bahn FL-A-CH 2 (Buchs-Sargans) soll die Entwicklung der zukünftigen Wohnnutzungen auf die neue Infrastruktur mit Verdichtungen rund um die Bahnhöfe (Sevelen, Trübbach, Buchs) ausgerichtet werden.
- Die wichtigsten ökologischen Vernetzungsachsen sind zu sichern.

Entwicklungskonzept Landschaft

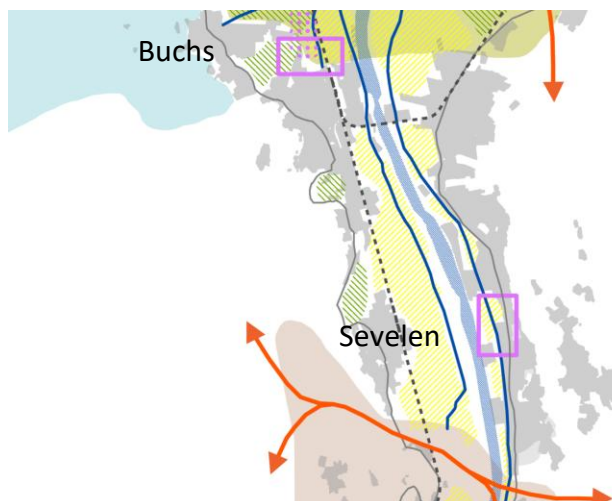
Gemäss Zukunftsbild des Entwicklungskonzepts Landschaft im Rahmen des Agglomerationsprogramms kann die Landschaft rund um Sevelen zu den Kernräumen für den Acker- und Gemüsebau gezählt werden. Folgende Strategien können diesem Teilraum zugewiesen werden:

- Die naturnahen Flächen und ihre ökologischen Qualitäten bleiben erhalten. Es werden Nutzungsformen gewählt, die die Erhaltung und Fruchtbarkeit der Böden auch langfristig gewährleistet.

- Ein ökologisches Netzwerk wird aufgebaut und verdichtet. Naturnahe Flächen und Strukturen bilden ein zusammenhängendes ökologisches Netzwerk.
- Die Kernräume der landwirtschaftlichen Produktion sind gleichzeitig auch attraktive Räume für die siedlungsnaher Erholung. Die Netzlücken werden geschlossen und der Naherholungsraum (Bsp.: Revitalisierung von naturnahen Gewässern) bewusst aufgewertet.

Abb. 16 Auszug Zukunftsbild Entwicklungskonzept Landschaft, RENAT (Januar 2014)

- Kulturlandschaft Studner-, Grabser- und Gamserberg
- Freihaltegebiet im Zentrum der Region
- Natur- und kulturgeschichtlicher Schwerpunkt von Wärlau und Balzers
- Flussraum Rhein
- Kernräume für den Acker- und Gemüsebau
- Von der Melioration geprägte Räume
- Aufwertung Wegenetz für die Naherholung
- Überkommunale Organisation der Industriegebiete
- Revitalisierung Binnenkanäle und Gewässer
- Aufwertung Wildtierwanderachsen
- Aufwertung und Pflege der Bahndämme



2.3.3 Strategieplan Innenentwicklung

Vorgabe Kanton

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG abgeliefert werden muss. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen" inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren vor und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie Eignung oder Priorisierung.

Einordnung in die Planung

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf einer quartierbasierten GIS-Analyse. Nachfolgende Kriterien wurden untersucht:

- Dichte
 - Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
 - Ausbaugrad: Dichteresserven gegenüber der Zonenordnung
 - Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche

- Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichterreserven)
- Gebäudesubstanz
 - Alter der Bausubstanz
 - Unterhaltsmassnahmen
 - Zustand der Bausubstanz
- Bevölkerungsstruktur
 - Altersstruktur

Die daraus resultierenden Gebiete wurden im Strategieausschuss diskutiert und überprüft und anschliessend im Plan «Gebiete mit Handlungsbedarf» (siehe Beilage B2) zusammengefasst. Zusätzlich gaben Einschätzungen des Gemeinderats wichtige Hinweise zu möglichen weiteren Potenzialgebieten. Die vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird im Strategieplan Innenentwicklung übernommen und verfeinert (vgl. Beilage B3).

Der Strategieplan wird im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für die Teile Nutzung und Gestaltung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z. B. Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung, Gebiete von öffentlichem Interesse oder Sondernutzungsplanpflichten.

Betrachtungsgebiet

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und den Freihaltezonen (heute Grünzonen) wird grundsätzlich keine Strategie zugewiesen. Dies hat unterschiedliche Gründe, die Freihaltezonen sollen generell erhalten bleiben, eine Innenentwicklung ist auf diesen Gebieten nicht vorgesehen. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sollen nach Bedarf durch zonengerechte Nutzungen aufgewertet oder ergänzt werden. Die Schaffung von neuen Wohn- oder Gewerbegebieten ist bis auf die bezeichneten Gebiete nicht vorgesehen. Die von einer Nutzungsänderung betroffenen ÖBA-Flächen oder Arbeitsgebiete sind einer Strategie zugeteilt worden.

Einteilung | Strategien

Bewahren (Veredeln)

In Gebieten mit der Strategie Bewahren | Veredeln steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Aufwerten (Fortschreiben)

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur. Die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise.

Arbeitsgebiete, Aufwerten (Fortschreiben)

Die meisten Arbeitsgebiete werden als Aufwertungsgebiete bezeichnet. Ziel ist der Erhalt der Struktur der Arbeitsgebiete. Die Gebiete sollen entsprechen den stetig ändernden Bedürfnissen und Anforderungen der Gewerbebetriebe quantitativ entwickelt werden können. Im Vordergrund stehen punktuelle Ergänzungen und Erweiterung der Betriebe und somit eine Fortschreibung der bestehenden Struktur und Nutzung.

Ergänzen (Weiterentwickeln)

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie Ergänzen (Weiterentwickeln) zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.

Umstrukturieren

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

Umsetzung

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

1. Priorität (innert 15 Jahren)

Diese Areale weisen klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Eine Planung ist teilweise bereits im Gange. Zudem sind die genauen Entwicklungsabsichten mehrheitlich bekannt. Der Planungshorizont beträgt 0 – 15 Jahre.

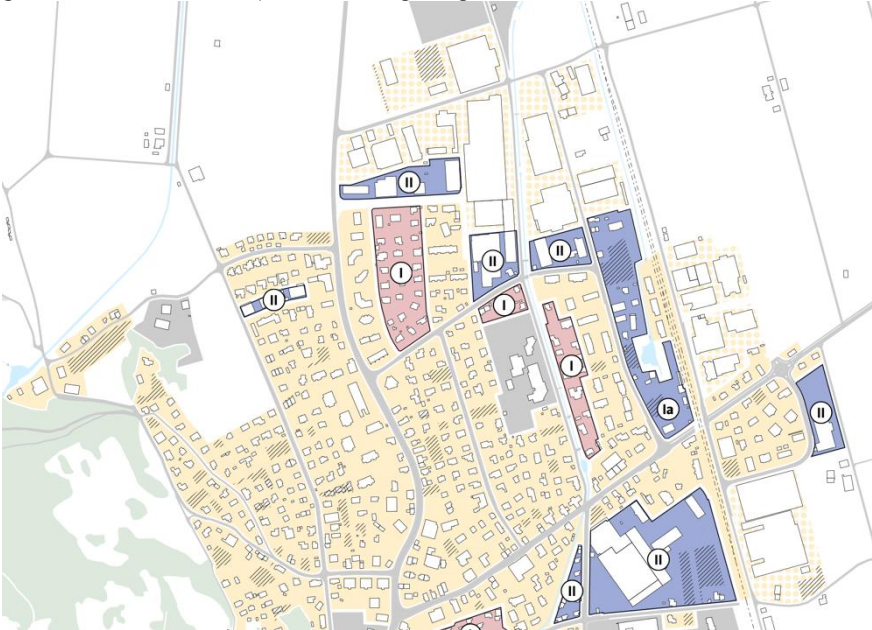
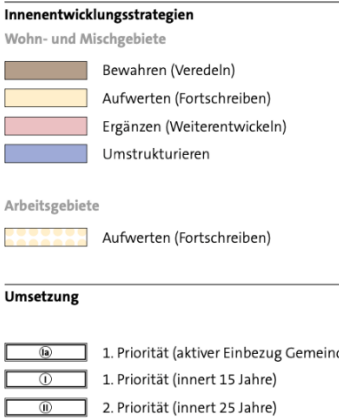
2. Priorität (innert 25 Jahren)

Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich oder noch keiner Bauzone zugewiesen. Teilweise bestehen planerische Hindernisse wie z. B. Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung. Oftmals sind diese Gebiete eher peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt, oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

Eignung

Die Gebiete mit einem besonderen Innenentwicklungspotenzial – Gebiete, die den Strategien «Ergänzen» oder «Umstrukturieren» zugewiesen sind, weisen grundsätzlich eine entsprechende Eignung auf.

Abb. 17 Ausschnitt Strategieplan Innenentwicklung



2.3.4 Leitbild «Unsere Werte – Unser Leitgedanke – Unsere Leitsätze – Unsere Ziele»

Das Leitbild der politischen Gemeinde Sevelen wurde vom Gemeinderat im Juni 2017 verabschiedet. Der Leitgedanke fasst die künftige Arbeit der Gemeinde Sevelen in Kürze zusammen:

«RÄUME (AKTIV) GESTALTEN»

Leitsätze

Gestützt auf diesen Leitgedanken wurden sieben Leitsätze definiert:

SICHERHEIT «SEVELEN, SICHER ZUHAUSE.»

Die Gemeinde vermittelt Sicherheit. Sie bezieht sich also auf die individuelle Sicherheit, Sicherheit im öffentlichen Raum, Arbeitsplatzsicherheit, Schutz der Privatsphäre, ist vorbereitet auf Krisen und Naturkatastrophen.

BILDUNG «LERNEN FÜRS LEBEN.»

Bildung bezieht sich nicht nur auf die Volksschule, sondern schliesst Themen wie Erwachsenenbildung, Lernen als Lebensaufgabe, Werte und Ethik in der Bildung, Integration, Erziehung und Arbeitsplatzserhalt ebenfalls mit ein. Bildung bedeutet deshalb ein lebenslanges Lernen. Die Gemeinde leistet dazu einen aktiven Beitrag und fordert diesen auch ein. So schafft sie ein optimales Lern- und Sozialumfeld.

ALTER «FÄHIGKEITEN UND ERFAHRUNGEN VERBINDEN.»

Aktive ältere Bevölkerung als wertvolle Ressource einbinden. Bestehende Fähigkeiten und Erfahrungen werden dokumentiert und zielgerichtet eingesetzt. Die Gemeinde schafft die Grundlagen dafür und profitiert ebenfalls davon.

JUGEND, KULTUR, SOZIALES «MIT AKZEPTANZ UND SELBSTVERANTWORTUNG ZUM MITEINANDER.»

Die Selbstverantwortung verschiedener Anspruchsgruppen wird eingefordert. Die Einwohnenden begegnen anderen Kulturen offen, und die Gemeinde fördert die Integration von Ausländerinnen und Ausländern. Die Gemeinde strebt über verschiedene Gefässe die Mitsprache von allen Einwohnenden an.

BAU- UND INFRASTRUKTUR «WIR SCHAFFEN RÄUME.»

Räume werden aktiv und zielorientiert geplant und gestaltet. Den Begegnungszonen und dem hochwertigen Wohnraum wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Raumplanung schafft die Grundlagen für ein qualitatives Wachs-

tum und die Gestaltung von Räumen. Quartiere sind wiederbelebt. Die Gemeinde erwirbt und verwaltet Liegenschaften.

UMWELT UND ENERGIE «IM GLEICHGEWICHT. FÜR GENERATIONEN.»

Die Gemeinde ist sich ihrer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und verpflichtet sich, der Umwelt und den natürlichen Ressourcen Sorge zu tragen und das Gleichgewicht der drei Kräfte anzustreben. Sevelen ist auch für zukünftige Generationen lebenswert.

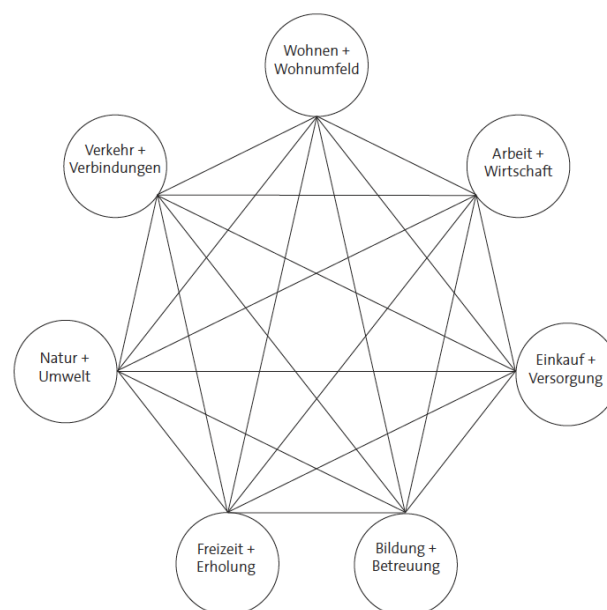
ELEKTRIZITÄTS- UND WASSERWERK «VERSORGUNG GEWÄHRLEISTEN, NEUE TECHNOLOGIEN EINSETZEN, INNOVATION FÖRDERN.»

Das Gemeindewerk erfüllt den gesetzlichen Grundversorgungsauftrag kunden- und leistungsorientiert und setzt neue Technologien wirkungsvoll ein. Innovationen werden angestossen und/oder gefördert.

2.3.5 Ziel der Ortsplanungsrevision

Basierend auf dem Leitbild der Gemeinde werden für die Revision der Ortsplanung Entwicklungsstrategien für sieben Handlungsfelder definiert. Diese sind nicht isoliert zu betrachten. Vielmehr stehen sie in Verbindung und Abhängigkeit zueinander. Sie können sich positiv oder negativ beeinflussen. So muss auch der Einfluss einzelner themenbezogener Lösungsansätze auf die Gesamtstrategie beachtet werden.

Abb. 18 Gegenseitige Verknüpfung der sieben Handlungsfelder



3 Erläuterungen

3.1 Handlungskatalog

3.1.1 Einleitung

Grundlagen

In Kapitel 2.2 und 2.3 wurden die fachlichen und strategischen Grundlagen der Ortsplanung analysiert. Darauf aufbauend wurden die folgenden Ziele für sieben Themenfelder formuliert. Davon werden Massnahmen abgeleitet und Instrumente zur Umsetzung benannt.

3.1.2 Wohnen und Wohnumfeld

Ziel

Entsprechend dem Leitsatz «Sevelen, sicher Zuhause» soll sich die Gemeinde als bevorzugter Wohnort mit hohem Wohnstandard, ansprechendem Zentrum und qualitätsvollen Siedlungen mit attraktiven Begegnungsorten für alle Altersgruppen und soziale Schichten etablieren. Das Potenzial des Bahnhofumfeldes soll künftig voll ausgeschöpft werden.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
Kapitel Bericht	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.2.2, 2.3.1	3.2.3.1	N 2	3.4.3 (Art. 14)	Für bestehende Einfamilienhausgebiete sollen planerische Voraussetzungen geschaffen werden, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.
2.2.2, 2.3.1	3.2.3.1	N 1 – N 5, GS 1,		Damit die inneren Reserven optimal ausgeschöpft werden, sollen die Gebiete aufgezeigt werden, welche sich zur Aufzoning bzw. zur Verdichtung eignen.
2.3.1		E 1, E 2		Die Entwicklung von unbebauten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes mittels Baulandmobilisierung fördern.
2.3.1	3.2.3.1	GS 1		Potenzialgebiete für die Innenentwicklung ausscheiden.
2.3.1		GS 1	3.4.2, 3.4.3 (Art. 7)	In Gebieten mit besonderen öffentlichen Interessen die Entwicklung mit einer Sondernutzungsplanpflicht steuern.
2.3.1	3.2.3.1	GS 1	3.4.2, 3.4.3 (Art. 16)	Gebiete mit hoher Wohnqualität sollen bewahrt und vor einer ungewünschten Veränderung geschützt werden.
2.3.1	3.2.3.2 3.2.3.3	GL 3		Den Eindruck von aussen durch gestaltete Siedlungsränder aufwerten.
2.3.1, 0	3.2.3.1	N 2 – N 3, GS 1, GR 1	3.4.2	An geeigneten Stellen, namentlich in direkter Nähe zum ÖV und zu Bildungseinrichtungen, sind Flächen aufzuzeigen, welche eine künftige Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen.

3.1.3 Arbeit und Wirtschaft

Ziel

Die Gemeinde Sevelen bietet ideale Voraussetzungen für kleinere und mittlere Unternehmen. Die Arbeitsplatzgebiete sollen am Rande der Siedlung konzentriert werden und gute Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz aufweisen.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.1	3.2.3.1	N 4	3.4.2	In konzentrierten Arbeitsplatzgebieten ausserhalb der Wohnsiedlungen können sich Gewerbebetriebe entfalten. Grosse Industriekomplexe sind in Sevelen nicht optimal.
2.3.1	3.2.3.3	N 4, IV 2		Die Arbeitsplatzgebiete sollen optimal an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden.
	3.2.3.4	IV 1		Für einige Gemeindeinfrastrukturen (Gemeindesaal, Werkhof, ...) sollen neue Standorte geprüft werden.

3.1.4 Verkehr und Verbindungen

Ziel

Die Verkehrswege der Gemeinde Sevelen sollen für alle Verkehrsteilnehmer attraktiv und sicher gestaltet sein. Die Strassen in den Wohnquartieren mit hoher Verkehrsbelastung sollen zu attraktiven Strassenräumen mit Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.1, 0	3.2.3.1 3.2.3.3	IV 3	3.4.2	Die bauliche Entwicklung wird konsequent auf den künftigen öffentlichen Verkehr ausgerichtet. (Bsp.: Bahnhof)
2.2.3.1	3.2.3.3	GR 3		Die Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit soll mittels attraktiv gestalteter Strassenräume für sämtliche Verkehrsteilnehmer sichergestellt werden.
2.2.3.1	3.2.3.3	IV 2		Wohngebiete sollen mit der Realisierung von Tempo-30-Zonen von Durchfahrtsverkehr entlastet werden.
2.2.4.1	3.2.3.3	IV 2		Zweckmässige Umfahrungsmöglichkeiten des Siedlungsgebiets sollen geprüft werden.

3.1.5 Natur und Umwelt

Ziel

Die bestehenden Naturwerte in der Gemeinde Sevelen sollen erhalten und aufgewertet werden. Es soll ein massvoller Umgang mit Energie angestrebt und die Nutzung erneuerbarer und lokaler Energieträger gefördert werden.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.1	3.2.3.2	GL 2	3.4.2, 3.4.3 (Art. 5)	Zur Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft innerhalb des Siedlungsgebiets können Grünkorridore entlang der Bachläufe zur ökologischen Aufwertung dienen.
2.3.1, 2.2.3.3		N 6, GL 6	3.4.2	Siedlungsgliedernde Freiräume sollen konsequent von Bebauung freigehalten werden.
2.3.1, 2.3.2, 2.2.6.3		GL 1, GL 4		In Gebieten mit lückigem Lebensraumverbund (Rheinebene Buchs bis Trübbach) sollen Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Bestockung, Kleinstrukturen) und ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden.

3.1.6 Einkauf und Versorgung

Ziel

Im Bereich Einkauf und Versorgung soll die Entwicklung auf die, mit dem Langsamverkehr gut erschlossenen Lagen fokussiert werden. Mittels fokussierter Ansiedlung von Detailhandelsflächen für den täglichen Bedarf soll die Entwicklung eines Zentrums gestärkt werden.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.1	3.2.3.3	GR 3, IV 4		Der öffentliche Raum soll als «Adresse» aufgewertet und auf eine Belebung durch den Langsamverkehr ausgerichtet werden. Dies bedingt eine hohe Durchlässigkeit / Querungsfreundlichkeit.
2.3.1		GR 1, GR 3		Ladengeschäfte sind auf den öffentlichen Raum auszurichten hinsichtlich der Zugänge, der Fassadengestaltung etc.

3.1.7 Bildung und Betreuung

Ziel

Zu einer attraktiven Wohngemeinde gehören nicht nur eine gute Schulinfrastruktur, sondern auch genügend ausserschulische Betreuungsangebote. Zusätzlich soll weiteren Themen wie Erwachsenenbildung, Integration und Erziehung mehr Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde leistet dazu einen aktiven Beitrag und schafft so ein optimales Lern- und Sozialumfeld.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.4		IV 1		Es sollen genügend Betreuungsangebote und Orte zum Begegnen und Austausch geschaffen werden.
		IV 1		In den Gebieten Rans und Oberräfis ist nur eine minimale Entwicklung vorgesehen. Das bestehende Bildungsangebot soll nicht ausgebaut werden.
2.3.1		IV 1, IV 4		Mit der Verbesserung der Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen soll Sevelen an Attraktivität als Wohnstandort zunehmen.

3.1.8 Freizeit und Erholung

Ziel

Die Gemeinde Sevelen bietet verschiedenste Freizeitflächen und Naherholungsgebiete. Mit der Entwicklung eines Zentrums kann ein weiterer Treffpunkt für die Bevölkerung geschaffen werden.

Quelle	Umsetzung			Massnahmen
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
2.3.4		IV 1		Es sollen Freizeitangebote für alle Altersstufen geschaffen und die dazugehörigen Infrastrukturanlagen zur Verfügung gestellt werden.
2.3.1	3.2.3.1	N 6	(3.4.2)	Der Drumlin im Siedlungsgebiet soll vor einer Bebauung geschützt und zu kulturellen Zwecken genutzt werden können.
2.3.1		N 6, GR 1		Im Gemeindegebiet sollen vermehrt öffentliche Räume geschaffen oder Flächen konsequent freigehalten werden.

3.1.9 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Gemeinderat namentlich die folgenden Instrumente zur Verfügung.

Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Entwicklungsziele. Ebenfalls kann bei grösseren Arealen durch Einwerfen eigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung vereinfacht werden. Denkbar ist auch die Schaffung eines speziellen Fonds.

Partizipative Arealentwicklung

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer und der Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse. Die Gemeinde kann sich aktiv als neutraler Player für partizipativ durchgeführte Arealentwicklungen einbringen und solche Prozesse anstossen.

Verwaltungsverträge

Über Verwaltungsverträge nach Art. 65 PBG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Solche Verträge kommen vor allem bei Ein- und Umzonungen oder als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

Sondernutzungsplanpflicht

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23ff. PBG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen. Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht müssen im Zonenplan bezeichnet werden.

Differenzierte Regelbauvorschriften

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss Art. 79 PBG die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Gemeinderat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäuelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Dachwinkel», «Fassadenhöhe», «Baumassenziffer» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

Zonen mit besonderem Erscheinungsbild

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, welche die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung regeln, damit eine

gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild müssen im Zonenplan bezeichnet werden.

Planungszone

Über Planungszonen gemäss Art. 42ff. PBG können in einem bestimmt bezeichneten Gebiet Massnahmen unterbunden werden, die eine angestrebte Entwicklung gefährden würden. Während der Dauer der Planungszone können die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden.

Abgeltung von Planungsmehrwerten

Im Verwaltungsvertrag oder im Sondernutzungsplan können Eigentümer zur Mitfinanzierung erweiterter, dem Areal des Eigentümers zu Gute kommender Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen verpflichtet werden.

Zonen mit bestimmter Nutzung

Für bestimmte Gebiete kann der Gemeinderat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Zonenzweck jedoch nicht geändert werden kann. Themen sind etwa Nutzungseinschränkungen bei Naturgefahren oder Immissionen oder der Ausschluss z.B. verkehrsinintensiver Nutzungen in Arbeitszonen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Als Betriebs- und Gestaltungskonzepte werden Planungen bezeichnet, die zeigen, wie die verschiedenen Verkehrsarten sowohl bewegt wie ruhend auf einer Strasse geführt werden und wie die Strasse hierfür gestaltet werden muss. Das BGK ist die Grundlage für konkrete Strassenbauprojekte.

Kaufrecht

Über das Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhältliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

Vernetzungsprojekt nach DZV

Mit einem Vernetzungsprojekt gemäss der Direktzahlungsverordnung sollen Biodiversitätsförderflächen an ökologisch sinnvollen Lagen sowie die Vernetzung von Kernlebensräumen gefördert werden.

3.2 Raumkonzept

3.2.1 Definition

Das Raumkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Es handelt sich um ein Zielbild ohne eindeutig definierten Zeithorizont. Dabei werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch das Leitbild der Gemeinde zur Definition der Strategie beigezogen. Daraus wurde ein Handlungskatalog abgeleitet (vgl. Kap. 3.1), welcher die grobe Stossrichtung der Gemeindeentwicklung mit möglichen Massnahmen vorgibt. Das Raumkonzept setzt diese Ziele in einen räumlichen Kontext.

3.2.2 Bestandteile

Das Raumkonzept besteht aus dem Plan und dem vorliegenden Planungsbericht. Auf dem Plan des Raumkonzepts sind bereits die wichtigsten Grundsätze und Inhalte kurz erläutert.

3.2.3 Erläuterung Inhalt

3.2.3.1 Siedlungslandschaft

Ortskern / Entwicklung Zentrum Sevelen

In der Gemeinde Sevelen fehlt zurzeit ein eigentliches Zentrum für die Bevölkerung. Mit Hilfe von gezieltem Angebot an Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und Flächen für Aufenthalt und Begegnung und mit Hilfe einer einladenden verkehrsberuhigten Strassenraumgestaltung soll ein Zentrum geschaffen werden.

Prägende Raumkanten / Siedlungsstrukturen

Insbesondere der Ortskern von Sevelen weist prägende Raumkanten auf, die zum wesentlichen Erscheinungsbild des Ortes und des Strassenraums beitragen. Diese Raumkanten gilt es zu wahren.

Kompaktes Wohngebiet / Übergang Wohnen / Arbeiten

Die Gemeinde Sevelen weist mehrheitlich zusammenhängende Flächen an Wohngebieten auf. Vereinzelt sind Gewerbebetriebe in diesen Gebieten zu finden. Die Wohngebiete grenzen vielerorts direkt an die Industriegebiete an. Mit der Ortsplanungsrevision sollen die Grundlagen geschaffen werden, damit die störenden und lärmintensiven Gewerbebetriebe im Wohngebiet an einen geeigneten Ort am Siedlungsrand umgesiedelt werden können und beispielsweise künftig als Puffer zwischen Wohnen und Arbeiten dienen.

Siedlungsgrün

Damit eine höhere Wohnqualität geschaffen werden kann, soll in Zukunft vermehrt auf die Schaffung und Wahrung von Grünflächen in der Siedlung geachtet werden. Bestehende Grünräume wie beispielsweise der Storchenbüel sollen mit geeigneten Massnahmen geschützt und unbebautes Bauland, welches sich aufgrund der Lage oder der Topografie nicht für eine Bebauung eignet, dem Freihaltegebiet zugeordnet werden.

Gebiete mit höherer Dichte

Bei den Gebieten mit höherer Dichte handelt es sich um Gebiete, welche aufgrund der Lage, ÖV-Erschliessung, Angebot an Infrastrukturanlagen in der Umgebung und in Absprache mit der Gemeinde für eine höhere Dichte eignen. Dabei wurden sie in 1. und 2. Priorität eingeteilt. Gebiete mit 1. Priorität werden im kommunalen Richtplan umgesetzt.

Potenzialgebiete

Die Potenzialgebiete, welche sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen, wurden im Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Kap. 2.3.3) definiert und im Raumkonzept mehrheitlich erneut dargestellt. Auf die Darstellung einzelner Umstrukturierungsgebiete (Bsp.: Arbeitsgebiet entlang der Industriestrasse) wird verzichtet. Die Umstrukturierung resultiert hier weniger aus dem Potenzial zur Innenentwicklung, sondern viel mehr aus der nicht optimalen Anordnung der verschiedenen Nutzungen. Die Priorisierung entspricht ebenfalls derjenigen des Strategieplans. Die Gemeinde konzentriert sich dabei in erster Linie auf die Gebiete mit 1. Priorität und versucht, in diesen Entwicklungsprojekten anzustossen. Hingegen liegt der Fokus in den Gebieten mit 2. Priorität darin, Grundlagen für die gewünschte Entwicklung zu schaffen. Hier liegt die Initiative vorerst eher bei den Grundeigentümern selbst.

Tab. 5 Übersicht Potenzialgebiete

Plannummer	Strategie	Gebiet	Priorität
B1	Bewahren	Montjoweg / Giufsteinweg	1. Priorität
B2	Bewahren	Tiergartenweg, Oberräfis	1. Priorität
W1	Weiterentwickeln	Steinrietbünt	1. Priorität
W2	Weiterentwickeln	Arinstrasse	1. Priorität
W3	Weiterentwickeln	Alvierstrasse / Gauschlastrasse	1. Priorität
W4	Weiterentwickeln	Widen	1. Priorität
W5	Weiterentwickeln	Gärbistrasse / Büelstrasse	1. Priorität
W6	Weiterentwickeln	Hauptstrasse / Giufstrasse / Giufweg	2. Priorität
W7	Weiterentwickeln	Gadretsch	1. Priorität
W8	Weiterentwickeln	Churerstrasse / Hostetgasse, Oberräfis	2. Priorität
U1	Umstrukturieren	Bahnhof	1. Priorität
U2	Umstrukturieren	Rietliweg	2. Priorität
U3	Umstrukturieren	Südstrasse (Schöller Textil AG)	2. Priorität
U4	Umstrukturieren	Gärtlistrasse / Gärbistrasse	2. Priorität
U5	Umstrukturieren	Drei König	1. Priorität
U6	Umstrukturieren	Stampfstrasse	2. Priorität

Siedlungsentwicklung

Gemäss dem Gemeindeporträt darf die Gemeinde Sevelen ihr Siedlungsgebiet über den Richtplanhorizont um 5 Hektaren erweitern. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der begrenzten Anzahl an geeignetem Bauland ist die Siedlungsentwicklung nur in wenigen Gebieten zweckmässig. Dazu kommt die minimale ÖV-Erschliessung der Gemeinde. Ein Grossteil der möglichen Siedlungsentwicklung befindet sich in Sevelen selbst - im Gebiet Grüel beim Schulhaus Gadretsch. Das Gebiet ist 800 Meter von der nächsten Bushaltestelle und 600 – 800 Meter vom Bahnhof Sevelen entfernt. Bei einer allfälligen Einzonung muss die Frage der ÖV-Erschliessung geklärt sein.

Damit die Ortsteile Rans und Oberräfis ebenfalls die Möglichkeit zu einem moderaten Wachstum haben, sind in den Gebieten Im Rossfueter (Rans) und Hostet / Quadrätscha (Oberräfis) Flächen zur Siedlungsentwicklung vorgesehen.

3.2.3.2 Naturlandschaft

Kulturlandschaft / Auenlandschaft

Die Naturlandschaften sollen in ihrer Eigenart erhalten und weiterentwickelt werden. Besucher sollen betreffend Schutz und Umgang sensibilisiert werden. Die prägenden Landschaftsräume stammen vom kantonalen Richtplan und sind zwingend vor Bebauung freizuhalten.

Aufwertung Siedlungsrand

Siedlungsränder stellen die Visitenkarte der Gemeinde dar und können – gut gestaltet – die Wahrnehmung positiv beeinflussen. Zusätzlich können sie an wichtigen Lagen dazu beitragen, die Siedlungsentwicklung zu begrenzen und den Druck auf die Landschaft zu minimieren.

Aufwertung Fliessgewässer

Sevelen besitzt eine Vielzahl von Fliessgewässern innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Fliessgewässer in der Siedlung können die Wohnqualität erheblich steigern. Ausserhalb tragen renaturierte Fliessgewässer zu einer grösseren Biodiversität und ökologischen Vernetzung bei.

3.2.3.3 Verkehr

Ortseingänge

Gut gestaltete Ortseingänge sind wichtig für den ersten Eindruck einer Gemeinde und können je nach Gestaltung zur Reduktion der Fahrtgeschwindigkeit und dadurch der Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Das Raumkonzept sieht vor, den nördlichen und den südlichen Ortseingang im Zusam-

menhang mit der Aufwertung des Siedlungsrandes zu gestalten. Der östliche Ortseingang ist bereits heute besser fassbar.

Strassenräume

Die Ortsdurchfahrten, namentlich im Zentrumsgebiet von Sevelen, sollen insbesondere für den Langsamverkehr aufgewertet werden. Die Aufwertung kann zusammen mit einer konkreten Ansiedlung von Geschäften für den täglichen Bedarf und Aufenthaltsflächen zu einer Entwicklung des Zentrums beitragen. Zudem kann mit einer verkehrsberuhigten Gestaltung die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Ausbau Umfahrungsstrasse

Die nördliche Umfahrung ermöglicht eine Reduktion des Durchfahrtverkehrs Buchs – Vaduz. Zudem dient sie der Erschliessung der ansässigen Gewerbebetriebe. Der Durchfahrtsverkehr und der daraus resultierende Lärm in den Quartieren kann verringert werden.

Die südliche Umfahrung dient in einem ersten Schritt der Erschliessung der Siedlungsentwicklungsgebiete und wird maximal bis zum Grüelgraben gezogen. In einer zweiten Etappe kann die Zweckmässigkeit für eine Süd-Ost-Umfahrung von Sevelen geprüft werden. Eine Abstimmung mit dem Kanton ist notwendig.

3.2.3.4 Infrastruktur – Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Sevelen besitzt bereits heute ein gutes Angebot an Infrastrukturanlagen. Teilweise werden im Raumkonzept Alternativstandorte aufgezeigt, welche in einem nächsten Schritt (Richtplan) genauer geprüft werden.

3.3 Richtplan

3.3.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Sevelen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarten (Massstab 1:5'000 | Massstab 1:10'000)

Richtplankarte im Massstab 1:5'000 mit den Sachbereichen Nutzung N, Eigentum E, Gestaltung G sowie die Richtplankarte im Massstab 1:10'000 mit den Sachbereichen Infrastruktur und Ausstattung IV sowie Umwelt U mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt. Dazu kom-

men Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf Koordinationsstand KS und Realisierungszeitpunkt RZ.

Koordinationsstand (KS)

- Vororientierung (V): Es besteht Konsens über die Relevanz der Fragestellung, nicht aber über die Problemstellung.
- Zwischenergebnis (Z): Es besteht Konsens über die Problemstellung, nicht aber über die Massnahme.
- Festsetzung (F): Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

Realisierungszeitpunkt (RZ)

- Sofortmassnahme (S)
- Kurzfristig, innert 5 Jahren (K)
- Mittelfristig, innert 5 bis 15 Jahren (M)
- Langfristig, innert 10 bis 25 Jahren (L)
- Daueraufgabe (D)

Planungsbericht (vorliegend)

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten;
- Herleitung der Massnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung);
- allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründung von speziellen Festlegungen;
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität);
- Anhänge.

Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden verbindlich, hat jedoch keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

3.3.2 Teil Nutzung

Anpassung Rahmennutzungsplanung

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz trat am 1. Oktober 2017 in Kraft. Damit änderten sich die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung. Insbesondere im Bereich der Rahmennutzungsplanung müssen grössere Anpassungen vorgenommen werden. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen müssen die Bestimmungen des Baureglements grösstenteils überarbeitet werden. Zukünftig können nur noch die Gebäudeausmasse (Höhe, Länge, Breite), der

Grenzabstand sowie eine Baumassenziffer anstelle der heute gebräuchlichen Ausnützungsziffer verwendet werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt. Folgende Tabelle zeigt, welche Regelbau-masse in das neue Recht überführt und welche nicht mehr angewendet werden können.

Tab. 6 Übersicht Änderungen der möglichen Grundmasse mit dem neuen PBG

Bestehende Grundmasse (Baureglement)	Mögliche Grundmasse nach PBG
Zahl der Vollgeschosse	entfällt
Ausnützungsziffer	entfällt
–	Baumassenziffer
grosser Grenzabstand	entfällt
kleiner Grenzabstand	Grenzabstand in m
Ausbau des Untergeschosses	Terrainveränderungen
Gebäudehöhe	Gebäudehöhe in m und Winkelmass
Firsthöhe	Gesamthöhe in m
Gebäudelänge	Gebäudelänge in m
Gebäudetiefe	Gebäudebreite in m
–	Fassadenhöhe
Mehrlängenzuschlag	entfällt
–	Gebäudeabstand in m
Empfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe

blau = zwingend zu regeln / grün = fakultativ zu regeln

Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden folgend Rahmenbedingungen aufgeführt, welche bei Einzonungen zu beachten und zu erfüllen sind. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungs-gesetzgebung mit Fokus auf:

- Rücksichtnahme auf den Bestand;
- Nutzung innerer Reserven;
- Siedlungserweiterung auf Grundlage kantonaler Richtplan;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung, um die Pla-nungssicherheit zu erhöhen.

Nachfolgend werden die Nutzungsänderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (Stand April 2020) aufgelistet. Dabei wird unterschieden zwischen Wohn-, Misch-, Arbeitsgebieten und Gebieten mit anderen Nutzungen. Die Zu-sammenstellung vermittelt einen Überblick über die Veränderung der Grund-nutzungen über den Richtplanhorizont. Gebiete, die keine Veränderung der Grundnutzung zur Folge haben wie bspw. Aufzonungen oder Gebiete ohne Ein-fluss auf Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiete, werden nicht gelistet. Eine Über-

sicht über die tatsächlichen Änderungen des Zonenplans befindet sich im entsprechenden Kapitel Zonenplan (vgl. Kap 3.4.2.)

Entsprechend den Vorgaben des Raumtyps aus dem Raumkonzept des Kantons soll sich Sevelen sowohl in Richtung Wohnen als auch Arbeiten weiterentwickeln (vgl. Kap. 2.3.1). Das bestehende Verhältnis 2 : 0.9 von Wohngebiet zu Arbeitsgebiet in Sevelen verändert sich mit den vorliegenden Nutzungsänderungen nicht und bleibt stabil (Annahme: Mischgebiete werden je hälftig angerechnet). Da Sevelen nicht als kantonaler Arbeitsschwerpunkt gilt, liegen die vorgesehenen Nutzungsänderungen in einem plausiblen Rahmen.

Tab. 7 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung

Gebietsbezeichnung	RiPl-Nr.	Veränderung gegenüber Zonenplan Stand April 2020 (m ²)			
		Wohngebiet	Mischgebiet	Arbeitsgebiet	Sonstige Gebiete
Büeli	N 2.2.1	+ 6'952	- 6'952		
Giuf	N 2.3.2	+ 6'400	- 6'400		
Grüelstrasse	N 2.2.5	+ 724			- 724
Grüel Süd	N 2.2.6	+ 56'032			- 56'032
Baggastiel	N 2.2.1	+ 4'414	- 4'414		
Grüel	N 2.2.1	+ 2'598	- 2'598		
Grüel	N 2.2.2	+ 20'970			- 20'970
Gadretsch Süd	N 5.1.2	- 1'769			+ 1'769
Gadretsch Nord	N 5.1.3			- 5'292	+ 5'292
Altersheim Gärbi	N 2.3.2	+ 2'604			- 2'604
Bergstrasse	N 3.1.4	- 2'442	+ 2'442		
Glathalden	N 5.1.1		- 359		+ 359
Chrichenrietstrasse	N 2.2.1	+ 3'229	- 3'229		
Velturweg/Hauptstrasse	N 2.3.2	+ 1'824	- 1'824		
Gonzen-/Hauptstrasse	N 2.3.2	+ 3'488	- 3'488		
Südstrasse (Schöller AG)	N 3.1.1		+ 39'117	- 39'117	
Bahnweg Süd	N 3.1.2		+ 8'757	- 8'757	
Bahnhof	N 3.1.5		+ 4'984		- 4'984
Guschastrasse	N 2.3.2	+ 2'881	- 2'881		
Guscha-/Arinstrasse	N 3.1.3		+ 7'216	- 7'216	
Arinstrasse Nord	N 3.1.3		+ 9'549	- 9'549	
Industriestrasse	N 3.1.3		+ 11'296	- 11'926	
Veltur	N 2.3.2	+ 4'877	- 4'877		
Rietliweg	N 2.2.1	+ 3'492	- 3'492		
Glat	N 3.1.4	- 3'702	+ 3'702		

Gebietsbezeichnung	RiPl-Nr.	Veränderung gegenüber Zonenplan Stand April 2020 (m ²)			
		Wohngebiet	Mischgebiet	Arbeitsgebiet	Sonstige Gebiete
Glat	N 2.2.5	+ 895			- 895
Schildstrasse	N 4.1.1			+ 7'002	- 7'002
Mad	N 4.1.1			+ 4'381	- 4'381
Guschastrasse	N 4.1.1			+ 7'879	- 7'879
Bahnweg Nord	N 4.1.2			+ 78'456	- 78'456
Im Rossfueter	N 2.2.3	+ 5'594			- 5'594
Im Rossfueter	N 2.2.1	+ 1'454	- 1'454		
Hostet West	N 2.2.4	+ 3'411			- 3'411
Hostet Ost	N 2.2.4	+ 6'354			- 6'354
Total		+ 130'280	+ 42'725	+ 15'861	- 200'062
Total bis 2046⁴		+ 74'248	+ 42'725	+ 15'861	- 143'825

Tab. 8 Veränderung Wohn-, Misch- und Arbeitsgebiet über Richtplanhorizont

Stand	Wohngebiet	Mischgebiet	Arbeitsgebiet
Zonenplan April 2022	ca. 77.5 ha	ca. 32.3 ha	ca. 77.5 ha
Richtplanhorizont 2046	ca. 84.1 ha	ca. 36.9 ha	ca. 79.1 ha

Innenentwicklungspotenzial

Vorgaben Kanton St. Gallen

Der kantonale Richtplan gibt ein Bevölkerungsziel per 2040 vor. Für Sevelen wird bis zu diesem Zeitpunkt mit einem Bevölkerungszuwachs von 812 Personen gerechnet (vgl. Kap. 2.2.1), was einem jährlichen Wachstum von rund 35 Personen entspricht. Für den Zonenplan- (Auflage + 15 Jahre) und den Richtplanhorizont (Auflage + 25 Jahre) geht das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons (AREG), unter der Annahme eines linearen Wachstums ab dem Ausgangsjahr 2016, somit von folgendem Bevölkerungszuwachs aus:

Tab. 9 Zielvorgabe Bevölkerungswachstum nach Gemeindeportrait des Kantons SG

Horizont	Bezugsjahr	Erwarteter Zuwachs	Zielvorgabe Kt. Gesamtbevölkerung
Zonenplanhorizont (2036)	2016	+ 650	ca. 5'600
Richtplanhorizont (2046)	2016	+ 1'050	ca. 6'000

Ziel / Annahme Gemeinde Sevelen

Die Gemeinde Sevelen insbesondere der Gemeinderat hat sich intensiv mit den kantonalen Vorgaben betreffend die anzustrebende resp. der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auseinandergesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass Sevelen ab dem Jahr 2016 bis heute deutlich stärker gewachsen ist, als dies vom Kanton angestrebt wird. Beispielsweise liegt die Zahl der ständigen Wohnbe-

⁴ Total ohne langfristiges Entwicklungsgebiet Grüel Süd: Dieses wird nur bei Bedarf und erst nach Richtplanhorizont umgesetzt.

völkerung im Jahr 2018 bereits mehr als 100 Einwohner über den errechneten Werten des Gemeindeportraits. Grund dafür ist unter anderem das Wirtschaftswachstum im «Ländle». Sevelen gilt als attraktiver Wohnort für Arbeitnehmende im Fürstentum Liechtenstein. Um langfristig als Wohnort attraktiv bleiben zu können, will sich die Gemeinde gegenüber dem Gemeindeportrait an leicht höheren Werten orientieren. Diese Zielgrössen entsprechen ungefähr dem heutigen Trend und den Bevölkerungsprognosen verschiedener Stellen. Damit ein funktionierender Markt sichergestellt werden kann, sind genügend erhaltliche Flächen bereitzustellen. Dies bedeutet, dass die Kapazitäten höher zu liegen haben als die erwartete Gesamtbevölkerung.

Tab. 10 Bevölkerungsziel der Gemeinde Sevelen

Horizont	Bezugsjahr	Erwarteter Zuwachs	Erwartete Gesamtbevölkerung
Zonenplanhorizont (2036)	2018	+ 750	ca. 5'850
Richtplanhorizont (2046)	2018	+ 1'200	ca. 6'300

Berechnung

Für die Abschätzung des Einwohnerpotenzials der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung werden die Gebiete von öffentlichem Interesse sowie die Gebiete aus dem Strategieplan (vgl. Kap. 2.3.3) beigezogen. In diesen ist das grösste Wachstum zu erwarten. Die Dichteziele werden aus dem Datensatz Raum+ 2017 übernommen. Die Einwohnerzahlen sind gemäss Statistik der Bevölkerung und Haushalte 2018 des Bundesamtes für Statistik (BFS). Die Einwohnerpotenziale der Innenentwicklungsgebiete sind je nach Umsetzungspriorität gemäss Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Kap. 2.3.3) verteilt worden.

In dieser Berechnung nicht berücksichtigt wird das Einwohnerpotenzial der bebauten Bauzonen ausserhalb der betrachteten Gebiete. In diesen wird gemäss kantonalem Richtplan (S11) ein Zuwachs von 5 % während des Richtplanhorizontes erwartet. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Einwohnerpotenziale der unbebauten Bauzonen innerhalb des Zonenplanhorizontes ausgeschöpft werden.

Tab. 11 Abschätzung Innenentwicklungspotenzial in Anzahl Einwohner

Gebietsbezeichnung	Richtplan-Nr.	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einwohner 2018	Zusätzl. Einwohnerpotenzial [E]	
					1. Prio. (ZP)	2. Prio. (RP)
Bahnhof	GS 1.1.11	2.88	66	53	137	
Steinrietbunt	GS 1.1.3	1.23	85	46	55	
Guscha-/Arinstrasse	N 3.1.3 (Ost)	0.72	50	5		31
Bahnweg Süd (Aldi)	N 3.1.2	0.88	50	0		44
Südstrasse (Schöller AG)	GS 1.1.13	3.98	50	3		196
Gadretsch	GS 1.1.9	1.30	43	0	56	
Gärtli-/Gärbistrasse	GS 1.1.14	0.45	82	34		3
Widen	GS 1.1.6	0.90	82	36	38	
Gärbi-/Büelstrasse	GS 1.1.7	0.94	82	24	53	

Drei König	GS 1.1.15	0.61	51	2	29	
Haupt-/Giufstrasse	GS 1.1.8	1.57	82	27		102
Stampfstrasse	GS 1.1.16	0.32	51	2		14
Arinstrasse Süd	GS 1.1.4	0.42	82	7	28	
Arinstrasse Nord	N 3.1.3 (West)	0.95	50	2		46
Industriestrasse	N 3.1.3	1.19	50	9		51
Alvier-/Gauschlastrasse	GS 1.1.5	2.19	82	86	93	
Rietliweg	GS 1.1.12	0.35	82	5		24
Churerstr./Hostetgasse, Oberräfis	GS 1.1.10	1.29	50	44		21
Storchenbüel	GS 1.1.18	0.82				
Total		22.99		385	489	532

Erweiterung Siedlungsgebiet

Der Gemeinde Sevelen steht gemäss dem Gemeindeporträt vom August 2017 eine Fläche von maximal 5.0 ha zur Siedlungserweiterung von Wohn- und Mischzonen bis 2040 zu (vgl. Kap. 2.2.1). Für eine Einzonung müssen die im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S12) enthaltenen Voraussetzungen eingehalten sein. Zudem muss die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsfläche aufgenommen sein.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Richtplangebiete (Siedlungserweiterungsgebiete, der Wohn- und Mischgebiete) aufgelistet. Insgesamt handelt es sich um ca. 3.8 ha potentiell Siedlungserweiterungsgebiet. Damit sind die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan erfüllt. Die restliche Fläche von 1.2 ha wird im Richtplan noch nicht verortet. Sie kann bei einer allfällig weiteren Erweiterung des Siedlungsgebiets im Raum Grüel Süd angerechnet werden. Dieses Gebiet wird mit Blick in die Zukunft ausgeschieden und erst nach Richtplanhorizont 2046 bei Bedarf, und wenn die übergeordneten kantonalen Vorgaben dies ermöglichen, erhältlich gemacht und entwickelt.

Tab. 12 Übersicht Erweiterung Siedlungsgebiet (Wohn- und Mischgebiete)

Gebietsbezeichnung	Richtplan-Nr.	Fläche [ha]		Dichteziel [E/ha]	Einwohnerpotenzial [E]		
		1. und 2. Prio (ZP und RP)	3. Prio (nach RP)		1. Prio. (ZP)	2. Prio. (RP)	3. Prio (nach RP)
Hostet Ost	N 2.2.4	0.64		82		52	
Hostet West	N 2.2.4	0.34		43		15	
Im Rossfueter	N 2.2.3	0.56		82		46	
Grüelstrasse	N 2.2.5	0.07		43	1		
Grüel Nord	N 2.2.2	2.10		82		172	
Grüel Süd	N 2.2.6		5.6	82			455
Total Siedlungserweiterungsgebiet		3.8			1	285	455
Option Siedlungserweiterungsgebiet gemäss Gemeindeporträt (Kanton)		5.0					
Differenz		-1.2					

3.3.3 Teil Eigentum

Erhältlichkeit

Um eine Gemeindeentwicklung zu ermöglichen, ist die Gemeinde Sevelen auf ein zweckmässiges Angebot an baulich nutzbaren Bauzonenflächen angewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden darum mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, welche über unbebautes Bauland verfügen, Gespräche geführt. Bei den grossen Flächen sollen auf den Grundeigentümergegesprächen aufbauende Arealentwicklungsprozesse starten, bei welchen die Gemeinde als Akteur beteiligt ist. Daneben sollen bei Ein- und Umzonungen Verträge zur Erhältlichkeit abgeschlossen werden. Als Vertragsgebiet oder Gebiet mit Kaufrecht wurden grundsätzlich nur diejenigen Gebiete bezeichnet, die die nachfolgend aufgelisteten Kriterien erfüllen. In Spezialfällen wurden auch (Teil-) Grundstücke aufgenommen, die untenstehende Kriterien nicht vollumfänglich erfüllen. Gründe dafür können bspw. Unklarheiten in der aktuellen Nutzung oder ein Koordinationsbedarf mit den Grundeigentümern sein.

- Auf der bebaubaren Fläche (ungenutzte Fläche abzüglich aller zu berücksichtigenden Abstände) hat ein Gebäude mit den in der entsprechenden Zone typischen Massen (Länge, Breite) Platz.
- Die Fläche wird von Menschen nicht, oder nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und liegt somit brach (Acker, Wiese oder leerstehendes Gebäude). Ein Parkplatz, ein Lagerplatz oder ein Garten fallen beispielsweise nicht darunter.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden.

3.3.4 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemeines

Besondere Qualitäten der Wohngemeinde Sevelen sind einerseits der dörfliche Siedlungscharakter der drei Ortsteile Sevelen, Rans und Oberräfis, die Nähe zur Kulturlandschaft als Naherholungsgebiet und andererseits die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Der Raum entlang der Ortsdurchfahrten weist im Grossen und Ganzen einen noch ursprünglichen Charakter auf. Die Strassendörfer in der Ebene sind im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte vor allem in die Breite gewachsen.

Diese Siedlungserweiterungsgebiete, meist Einfamilienhausquartiere, zeichnen sich weniger durch ihre Bebauung, denn durch ihre starke Durchgrünung aus. Zudem bestehen zahlreiche Baulücken innerhalb der Ortsteile. Ge-

mäss Grundsatz der Innenentwicklung soll das Wachstum primär innerhalb der bestehenden Siedlung stattfinden; dabei ist besonders darauf zu achten, dass die charakteristischen Merkmale der Ortsteile, die die Siedlungsqualität ausmachen, nicht verloren gehen.

Gebiet von öffentlichem Interesse

Qualitativ hochwertige Quartierentwicklungen durch die Aufwertung bestehender Substanz und die Realisierung neuer Überbauungen können die zukünftige Entwicklung der Gemeinde entscheidend prägen. Um eine Entwicklung nach innen zu fördern, soll die Gemeinde eine aktive Rolle übernehmen. Die Gemeinde soll dabei mit den Grundeigentümern in Innenentwicklungsgebieten einen Entwicklungsprozess anstossen und unterstützend mitwirken.

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanungen kann dem öffentlichen Interesse nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden. Es lassen sich Quartiere mit attraktivem Eigencharakter schaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken.

In Gebieten von besonderem öffentlichen Interesse sollen durch die Gemeinde Sondernutzungspläne erlassen werden, falls dies für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nötig ist. Im Planungs- und Baugesetz werden in Art. 23ff die verschiedenen Zwecke für Sondernutzungspläne beschrieben. Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden.

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete, in denen im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden soll. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits sollen grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets oder Gebiete mit höherer Dichte, deren Erstellung gesichert werden soll, mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden. In der Regel erlässt die Gemeinde eine Sondernutzungsplanpflicht nur, falls die Gefahr einer unkoordinierten Entwicklung besteht.

Eine regelmässige Überprüfung der getroffenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung ist zentral. Daher wird eine periodische Überprüfung der Ziele und Absichten im Richtplan festgeschrieben.

Öffentlicher Raum

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume wesentliche Elemente einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume sollen eine attraktive und sichere

Gestaltung aufweisen. Insbesondere sind die Ortseingänge, sowie der Beginn des Dorfkerns gestalterisch hervorzuheben. Weiter ist ein Augenmerk auf die Gestaltung der Siedlungsränder zu richten. Diese Massnahmen geben dem Dorf eine eigene Identität.

Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Höfen und Feldern sowie Bach- und Auenlandschaften nehmen wichtige Naherholungsfunktionen ein. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund. Durch die Wiederherstellung von Hochstammanlagen, der Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedene ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes, zu stärken.

3.3.5 Teil Infrastruktur und Ausstattung

Allgemein

Der Sachbereich Infrastruktur und Ausstattung gliedert sich in die Themen öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkehr. Der Themenbereich öffentliche Bauten und Anlagen sorgt für die ausreichende Versorgung der Gemeinde mit Infrastruktur. Der Themenbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität. Dabei steht die gute Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Im Kapitel Öffentliche Bauten und Anlagen IV 1 wird auf die Bildungs- und Alterseinrichtungen, auf die Verwaltung, die Freizeitanlagen und die Technische Versorgung eingegangen.

Die Gemeinde trägt die Verantwortung für die ausreichende Versorgung mit Infrastruktur. Die bestehenden Infrastrukturen sollen erhalten und gegebenenfalls erneuert werden.

Motorisierter Individualverkehr

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss der SN VSS Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung umgesetzt werden. Zum Zeitpunkt eines allfälligen Ausbaus der Umfahrungsstrassen muss die Zuordnung der Strassentypen überprüft werden.

Mehrverkehr

Siedlungsentwicklung erzeugt automatisch Mehrverkehr. Das kann sich nachteilig auf die Entwicklung und die Attraktivität der Gemeinden auswirken: Die

Erreichbarkeit ist ungenügend, die Wohnqualität nimmt ab, die Landschaftsräume werden zerschnitten, usw.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr hat grundsätzlich bereits auf Stufe des kantonalen Richtplans stattgefunden. Die Gemeinde Sevelen verfügt über eine ÖV-Grunderschliessung mit dem Bus und der Bahn. Die Haupterschliessung erfolgt jedoch über den MIV. Sie kann deshalb nur beschränkt wachsen. Weiter schreibt der kantonale Richtplan vor, dass die Entwicklung in erster Priorität im bestehenden Siedlungsgebiet stattzufinden hat. Für die Aus- senentwicklung kommen deshalb nur Gebiete mit einer genügenden ÖV- Erschliessung in Frage (Kantonaler Richtplan S14). Der Verkehr kann dadurch vermieden werden.

Die Gemeinde Sevelen ist trotzdem bestrebt, einen optimalen Umgang mit dem Thema des Mehrverkehrs zu finden und eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung sicherzustellen. Im kommunalen Richtplan sind deshalb weitere Massnahmen im Bereich der umweltfreundlichen Mobilität wie z. B. die Erstellung von neuen Bushaltestellen (Kommunaler Richtplan IV 3.3) geplant (Verkehr verlagern). Der aus der Siedlungsentwicklung resultierende Mehrverkehr kann damit auf ein Minimum reduziert werden.

Die Verträglichkeit des verbliebenen Verkehrs wird insbesondere im Rahmen des kommunalen Richtplans mit diversen Massnahmen wie z. B. Verkehrsberuhigungsmassnahmen in den Quartieren (IV 2.3), der Aufwertung des Strassenraums im Zentrum (GR 3) oder der Gestaltung der Ortseingänge (GR 2) sichergestellt. Zudem weist das heute bestehende Strassennetz genügend Kapazitätsreserven auf, um den durch die aktuelle Planung mutmasslich generierten Mehrverkehr ohne Probleme abzuwickeln.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Gebieten, wo eine ÖV- Güteklasse D nicht gewährleistet werden kann, sind Einzonungen künftig nur noch in Ausnahmefällen zulässig.

Langsamverkehr

Ein sicheres und komfortables Langsamverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellt eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons.

Erschliessungsprogramm

Dieser Richtplaneintrag umfasst das Erschliessungsprogramm nach PBG, welches von den kommunalen Behörden beschlossen wurde und für diese verbindlich ist. Für die unerschlossenen Bauzonen sind der voraussichtliche Planungs-

und Erschliessungszeitpunkt sowie die Kostenschätzung aufgezeigt. Die Kosten basieren auf der Annahme von durchschnittlich CHF 100.– pro Quadratmeter zu erschliessender Baulandfläche (ca. 10 % für Planung).

Bei Einzonungen soll die Gemeinde die Grund- und Groberschliessung in-
nert vier Jahren ab Zeitpunkt der Einzonung erstellen. Damit soll die Baulan-
derhältlichkeit sichergestellt werden. In Sevelen gelten mehrheitlich alle beste-
henden Bauzonen als groberschlossen. Kosten für die Feinerschliessung wer-
den zu 100 % den Grundeigentümer weiterverrechnet.

3.3.6 Teil Umwelt

Massnahmen Naturgefahren

Beinahe das gesamte Siedlungsgebiet von Sevelen inkl. Rans und Oberräfis ist
mit Gefährdungen überlagert. Dabei liegen entlang von Bächen geringe bis er-
hebliche Gefährdungen von Überschwemmungen vor. Gewisse Gebiete sind
von erheblicher Gefährdung durch Sturz oder Rutschung betroffen. Ein Mass-
nahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2012 erarbeitet.
Ausdrücklich raumplanerische Massnahmen wurden darin keine formuliert.

Die Gefährdungen wurden bei der Bestimmung von Entwicklungsflächen
berücksichtigt. Konkrete Massnahmen können im Rahmen der Sondernut-
zungsplanung für jedes Gebiet definiert werden.

Energie

Es sollen ein massvoller Umgang mit Energie angestrebt und die Nutzung er-
neuerbarer und lokaler Energieträger gefördert werden.

3.3.7 Teil Schutz

Allgemeines

Der Teil Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Ge-
nerell wurden die Inhalte der Schutzverordnung übernommen. Eine detaillierte
Untersuchung der Schutzgebiete und -objekte war deshalb nicht nötig.

3.4 Rahmennutzungsplanung

3.4.1 Allgemeine Hinweise

Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Sevelen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Zonenplan Talgebiet (Massstab 1:5'000) und Berggebiet (Massstab 1:7'500)

Der Zonenplan ist das grundeigentümerverbindliche Planungsinstrument. Als Ergänzung zum Baureglement regelt er die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG. Innerhalb der Bauzone legt er die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz fest. Mit dem Zonenplan kann die Gemeinde weitere Zonenarten im Rahmen ihres Erlasses differenzieren, für Gebiete nur bestimmte Nutzungen zulassen bzw. solche ausschliessen oder das Bauen in konkreten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen.

Baureglement

Das Baureglement ordnet das Bauwesen der Gemeinde. Es enthält gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.

Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich.

Neuerungen Planungs- und Baugesetz

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können im Baureglement und Zonenplan verschiedene neue Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von orts- und Quartierzentren dienen, möglich (Art. 15 PBG).
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) ausgeschlossen werden (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbezone können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden (Art. 12 Abs. 2 (Art. 13 Abs. 2 PBG).
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden (Art. 99 PBG).

- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein (Art. 100 PBG).
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

3.4.2 Zonenplan

Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung an die Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert.

Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel entweder als Freihaltezone (z. B. Böschungen bei Bahnlinien) oder als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen oder unproduktive Flächen wie Fels) dargestellt.

Mehrwertabgabe

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss PBG Art. 58 Abs. 1 geschuldet. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts. Bodenmehrerte bis 30'0000 CHF werden gemäss PBG Art. 59 Abs. 3 nicht erfasst.

Zonenbezeichnungen

In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans nach PBG (vom 3. April 2018) folgende Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Tab. 13 Übersicht Änderungen Zonenbezeichnung

Zonenbezeichnung nach PBG (neu) Zonen innerhalb Baugebiet	Zonenbezeichnung nach BauG (bestehend)
–	Wohnzone EA (WEA)
–	Wohnzone E (WE)
Wohnzone 10 (W10)	Wohnzone 2 (W2)
Wohnzone 13 (W13)	Wohnzone 3 (W3)
Wohnzone 16 (W16)	Wohnzone 4 (W4)
Wohn- / Gewerbezone 10 (WG10)	–
Wohn- / Gewerbezone 11 (WG11)	Wohn-Gewerbezone 2 (WG2)
–	Wohn-Gewerbezone 2A (WG2A)
Wohn- / Gewerbezone 14 (WG14)	Wohn-Gewerbezone 3 (WG3)
Arbeitszone 11	–
–	Gewerbe-Industriezone A (GI A)
Arbeitszone 15 (A15)	Gewerbe-Industriezone (GI)
Kernzone 10 (K10)	Kernzone (D) (= Dorfzone)
Kernzone 13 (K13)	Kernzone (K)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
Intensiverholungszone Bad Rans (IEK)	Kurzzone (Kur)
Freihaltezone Ortsplanung (FiB O)	Grünzone a (GF)
Freihaltezone Erholung (FiB E)	Grünzone b (GE)
Freihaltezone Schutz (FiB S)	Grünzone d (GN)
Hinweis Verkehrsfläche innerhalb des Baugebiets (V iB)	Verkehrsfläche (VF iB)
Zonen ausserhalb Baugebiet	
Freihaltezone Schutz (FaB S)	Grünzone (G) (vor Nachtrag BauG)
Freihaltezone Schutz (FaB S)	Grünzone d (GN)
Freihaltezone Umwelt (FaB U)	–
Landwirtschaftszone (L)	Landwirtschaftszone (L)
–	Übriges Gemeindegebiet (ueG)
–	Übriges Gemeindegebiet B (SBB Areal) (ueG B)
Hinweis Verkehrsfläche ausserhalb des Baugebiets (V aB)	Verkehrsfläche (VF aB)
Überlagernde Zonen	
Freihaltezone Schutz (Fue S)	–
Gebiet mit bestimmter Nutzungsart (Best N)	Bestimmte Nutzungsarten (Art. 28octies BauG)
Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP P)	–
Gebiet mit Einordnungsgebot (E Geb)	–
–	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Zonenänderungen

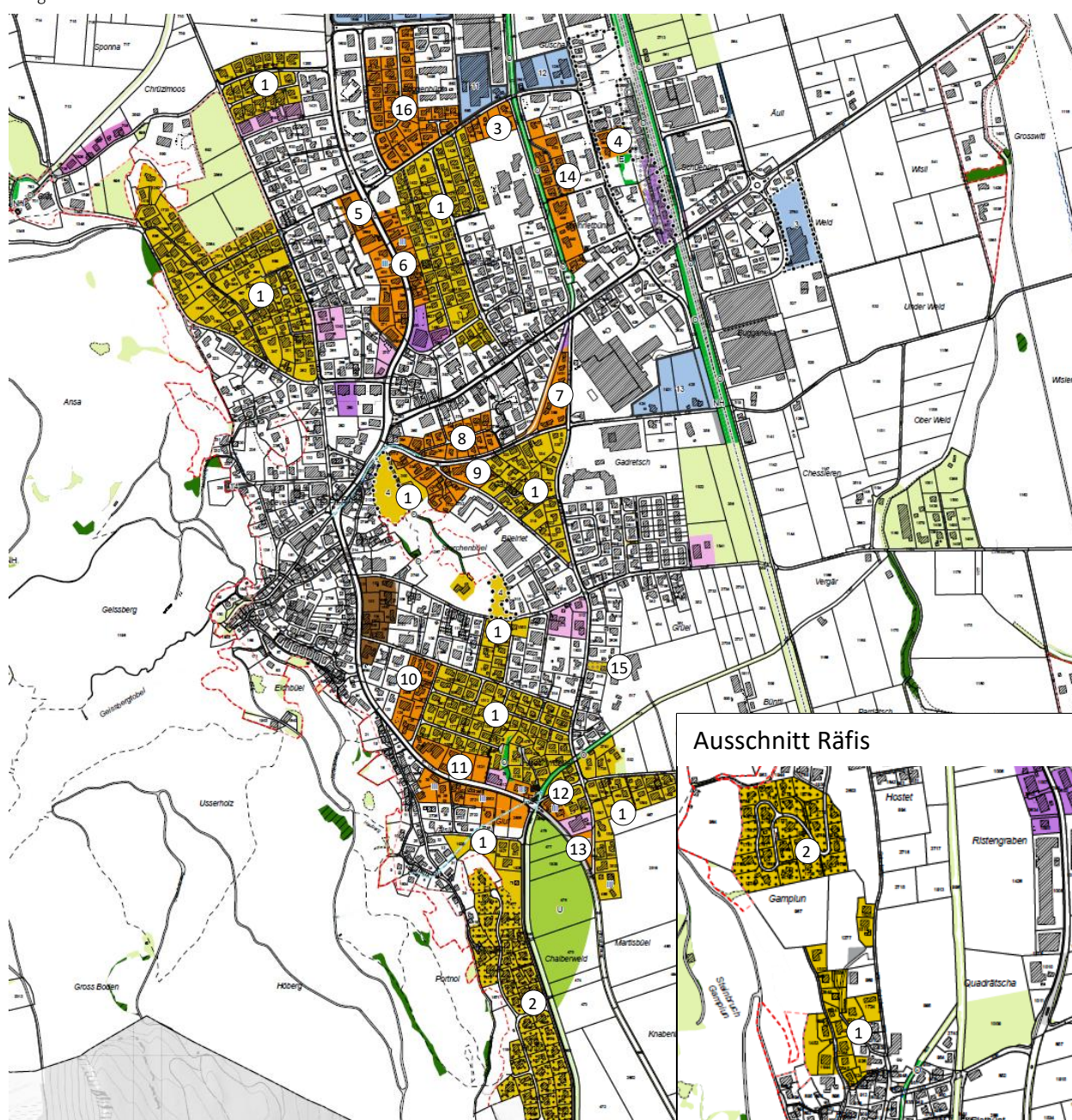
Nachfolgend werden alle inhaltlichen Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan beschrieben und begründet.

Wohnzonen

- Im neuen Zonenplan wird auf die Festlegung zweier Wohnzonen mit niedriger Dichte verzichtet. Die Gebiete in der Wohnzone WE (Nr. 1) werden somit neu der Wohnzone W10 zugewiesen. Gründe dafür sind die Siedlungsentwicklung nach innen, die erhöhte Allgemeinverständlichkeit, der hohe Anteil an bereits überbauten Parzellen und die minimalen Unterschiede zwischen den ehemaligen Zonen W2 und WE.

- Um die Anzahl der Grundnutzungszonen übersichtlich zu halten, wird für die Wohnzone WEA ebenfalls kein eins zu eins Ersatz geschaffen. Die wenigen betroffenen Gebiete (Nr. 2) werden der Wohnzone niedriger Dichte (W10) zugewiesen. Zur Bewahrung des Quartiercharakters (u. a. Ziel der WEA) wird zusätzlich das Einordnungsgebot nach Art. 99 PBG angewendet (vgl. auch Gebiete mit Einordnungsgebot, S. 83).
- Die Gebiete Gauscha- / Alvierstrasse (Nr. 16), Arinstrasse (Nr. 3), Steinrietbünt (Nr. 14), Gärbistrasse / Widen (Nr. 7, 8) und Gribweg (Nr. 10) weisen ein hohes Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial auf und sollen deshalb weiterentwickelt werden. Sie werden allesamt der nächsthöheren Wohnzone (W13) zugewiesen.
- Im Gebiet Gäbrisstrasse (Nr. 9) befindet sich heute das Altersheim Gärbi, welches aufgrund der geänderten Anforderungen durch einen Neubau im Bürlriet ersetzt wird. Nach dem Wegzug des Altersheims ist im Gebiet eine Wohnnutzung vorgesehen.
- In nächster Nähe zum Bahnhof liegen mehrere reine Wohngebiete. Mit der flächenmässig kleineren Umzonung entlang der Gauschastrasse (Nr. 4) soll die heutige Situation mit älteren Gewerbebetrieben der Umgebung angepasst werden.
- Das «Wohntel» (Nr. 5) wurde mittels Überbauungsplan errichtet. Da es sich dabei um eine Form der Wohnnutzung und nicht um eine gewerbliche Nutzung handelt, werden die Hauptgebäude neu einer reinen Wohnzone zugewiesen. Der übrige Teil des «Wohntels» liegt bereits heute in einer reinen Wohnzone. Das Gebiet ist lärmvorbelastet. Der entsprechende Nachweis findet sich in Kap. 4.2.2.
- Entlang der Hauptstrassen soll die Nutzung intensiviert werden. Mit den geplanten Aufzonungen im Raum Veltur (Nr. 6) und Giuf (Nr. 11) kann das Potenzial dieser Gebiete künftig aktiviert werden.
- Im Gebiet Ruesteinweg / Büeli (Nr. 12 und 13) wird hauptsächlich gewohnt. Der Grossteil des Gebiets soll der tatsächlichen Nutzung entsprechend in eine reine Wohnzone umgezont werden. Das Gebiet ist lärmvorbelastet. Der entsprechende Nachweis findet sich in Kap. 4.2.2.
- Im Gebiet Grüel / Grüelstrasse (Nr. 15) wird der nordwestliche Teil der Parzelle Nr. 517 im Rahmen der Arrondierung des Baugebiets neu einer reinen Wohnzone zugewiesen (bisher übriges Gemeindegebiet).

Abb. 19 Übersicht über die Ein-, Auf- und Umzonungen



Wohn- und Gewerbebezonen

- Bei einer Gewerbenutzung im EG bestand in Oberräfis (Nr. 20) bereits bisher die Möglichkeit, dreigeschossige Bauten zu errichten (bisher Zone WG2a). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen und der damit verbundenen Verdichtung wird das Gebiet, unabhängig der Erdgeschossnutzung, neu der Wohn- / Gewerbezone 14 zugeteilt.
- Die Wohn- / Gewerbegebiete Nr. 21 sind oftmals von Wohnbauten umgeben und sollen deshalb mittel- bis langfristig einer reinen Wohnzone zugeführt werden. Als Übergangszone wird dazu die Wohn- / Gewerbezone 10 eingeführt. Mit einer relativ engen Definition der Baumasse soll die Neuansiedlung von Betrieben in diesen Gebieten möglichst erschwert werden. Gleichzeitig soll für die Eigentümer der Anreiz entstehen, bei einer Umzonung in eine reine Wohnzone eine höhere Dichte zu erreichen. Die bestehenden Betriebe bleiben weiterhin zonenkonform und haben auch die Möglichkeit, sich in einem angemessenen Rahmen weiterzuentwickeln.
- Das unmittelbar an die Gleisanlage angrenzende Gebiet am Bahnhof (Nr. 23) wird einer Wohn- und Gewerbezone mittlerer Dichte zugewiesen. Damit sollen die Potenziale im Bahnhofumfeld aktiviert und ausgeschöpft werden können. Es besteht einerseits die Möglichkeit attraktive Wohnräume anzubieten, andererseits soll aber auch die Niederlassung von Gewerbebetrieben (Bsp.: Büro, Hotel, Kleinläden, ...) nicht unterbunden werden.
- Beim Gebiet Nr. 22 handelt es sich um ein in sich geschlossenes Gebiet. Im Sinne der Gleichbehandlung der Bauten innerhalb des gesamten Grundstücks wird die Zonierung arrondiert und die Parzelle Nr. 280 der WG-Zone zugeführt.
- Das Gebiet Nr. 24 im Raum Glat wird heute mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt. Aufgrund der eher abgelegenen Lage und der umliegenden Gewerbebetriebe wird eine Entwicklung auch in Richtung von Gewerbe angestrebt.
- Das Gebiet Nr. 25 wird heute gewerblich genutzt und soll auch längerfristig gewerblich genutzt werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes und eine einheitliche Zonierung entlang der Hauptstrasse zu erhalten wird das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG 14 zugewiesen.

Abb. 20 Übersicht über die Ein-, Aufzonungen



Kernzone

- An der Unterscheidung wie bisher in zwei Kernzonen wird festgehalten. In Ihrer Ausdehnung hat sich die Kernzone nicht verändert.

Einwohnerrelevante Anpassungen Zonenplan

Zonenplanänderungen werden als Einwohnerrelevant bezeichnet, wenn dadurch neue Wohngebiete geschaffen werden. Aufzonungen beispielsweise von der Wohnzone WE in die Wohnzone W13 sowie Umzonungen von einer Wohn-Gewerbezone in eine Wohnzone werden als nicht einwohnerrelevant beurteilt. Auch Zuweisungen von heutigen Verkehrsflächen zu Wohn- oder Mischzonen werden als nicht einwohnerrelevant beurteilt, da dadurch keine erhöhte Einwohnerkapazität geschaffen wird. Folgende Übersicht zeigt die einwohnerrelevanten Änderungen des Zonenplans.

Tab. 14 Übersicht einwohnerrelevante Zonenplanänderungen

Gebiet	Parz.	Zone best.	Zone neu	Zunahme (+ m ²)	Bemerkung
Grüel (Nr. A)	517	ueG	W10	+ 724	das Gebiet ist bereits bebaut und wird im Sinn einer Wohnzone genutzt, deshalb entsteht durch die Zuweisung kein erhöhtes Einwohnerpotential
Bahnhof (Nr. 23)	451	ueG B	WG14	+3'862	
Total				+ 4'586	

Arbeitszone

- Zwischen Wohnen und Arbeiten soll ein Übergangsbereich (Nr. 30) mit niedrigeren Höhen und weiteren siedlungsgliedernden Funktionen geschaffen werden (A11). Der Fokus soll dabei auf wenig störenden Betrieben liegen (vgl. Gebiet mit bestimmter Nutzung (Überlagerung), S. 75), wie dies auch bereits heute mehrheitlich der Fall ist. Langfristig sollen diese Gebiete von Mischnutzungen (WG-Zonen) bespielt werden.
- Im Bereich des heutigen Aldis und südöstlich der Schoeller Textil AG (Nr. 31) soll die Ansiedlung für neue Industriebetriebe durch eng begrenzte Baumasse (Bsp.: tiefe Gesamthöhe) eingeschränkt und die Attraktivität minimiert werden (A11). Ziel ist es, diese Gebiete langfristig den umliegenden Nutzungen anzugleichen und teilweise auch Wohnen zu ermöglichen.
- Im Sinne einer Arrondierung soll das Arbeitsgebiet entlang der Schildstrasse (Nr. 32) vergrössert werden. Bisher war das Gebiet dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Das Gebiet mit einer Fläche von 200 m² ist Bestandteil des hier ansässigen Gewerbebetriebs und wird bereits gewerblich genutzt. Durch die Zuweisung kann die Rechtssicherheit für den ansässigen Gewerbebetrieb verbessert werden.

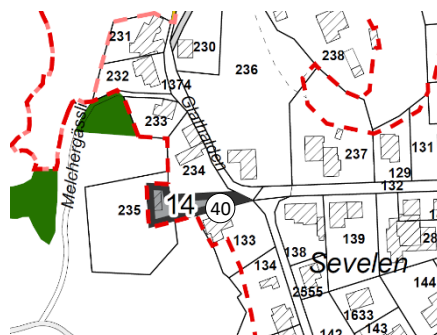
Abb. 21 Übersicht über die Gliederung der Arbeitszonen



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Das Gebiet im Raum Glathalden (Nr. 40) befindet sich heute teilweise im übrigen Gemeindegebiet sowie in der Kernzone. Folglich sind Teile des Gebiets einer neuen Zone zuzuweisen. Das Gebiet wird als Ganzes, entsprechend der heutigen Nutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Es handelt sich um ein Maschinenhaus mit Wasserturbinen und Geräten für die Stromproduktion. Aufgrund der bestehenden Gefährdung durch Naturgefahren wird der dauernde Aufenthalt von Personen im Gebiet ausgeschlossen.

Abb. 22 Übersicht über Änderungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Intensiverholungszone

Das bisher in der Kurzone gelegene Erholungsgebiet Bad Rans wird dem PBG entsprechend der Intensiverholungszone zugewiesen. Die ursprünglich angedachte Kurnutzung mit Hotel, Park etc. soll damit weiterhin ermöglicht werden.

Freihaltezone

Die Freihaltezone entsprechen in ihrem Zweck im Grundsatz den bisherigen Grünzonen Freihaltung (neu «Ortsplanung») sowie Erholung. In der Gemeinde Sevelen wird es zusätzlich zwei weitere Freihaltezone geben – Freihaltezone Schutz und Umwelt.

Freihaltezone Ortsplanung:

In der Freihaltezone werden Bauten zugunsten des Orts- und Landschaftsbilds nur sehr dezidiert zugelassen. Der Freihaltezone Ortsplanung werden folgende Flächen zugewiesen:

- bisher bereits in der Grünzone Freihaltung gelegene Flächen;
- ortsbildprägende Drumlins (Bsp.: Gribweg);
- ausparzellierte Uferbereiche von Bächen innerhalb des Baugebiets;
- Bahnparzellen innerhalb des Siedlungsgebiets, sofern das Bahntrassees gemäss den Daten der amtlichen Vermessung resp. die Verkehrsfläche nicht die gesamte Parzelle beansprucht.

Freihaltezone Erholung:

Dem Zweck Erholung wird eine Fläche direkt angrenzend an den Weiher in Bahnhofsnähe zugewiesen.

Freihaltezone Schutz:

Die Freihaltezone Schutz entspricht einerseits den Naturschutzgebieten aus der Schutzverordnung (Stand 17. Februar 2020). Andererseits werden die «Grundwasserschutzzonen S1» dargestellt. Im Gegensatz zu den Zonen S2 und S3 steht hier die konsequente Freihaltung der Areale im Vordergrund. Die Zuweisung zur Freihaltezone wird deshalb als zweckmässig erachtet. Bei Überschneidungen bspw. mit Waldflächen wird die Freihaltezone Schutz, sofern sinnvoll, als Überlagerung dargestellt. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich dadurch keine Widersprüche ergeben und eine Überlagerung auch plausibel ist.

Freihaltezone Umwelt:
Dem Zweck Umwelt wird eine Fläche im Raum Chalberweidgraben zugewiesen. Gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren soll das Areal als Retentionsbecken bei allfälligen Überschwemmungen dienen und grundsätzlich deshalb vor jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Freihaltezone Alpenrhein
Dem Zweck Umwelt wird eine Fläche im Raum Chalberweidgraben zugewiesen. Gemäss

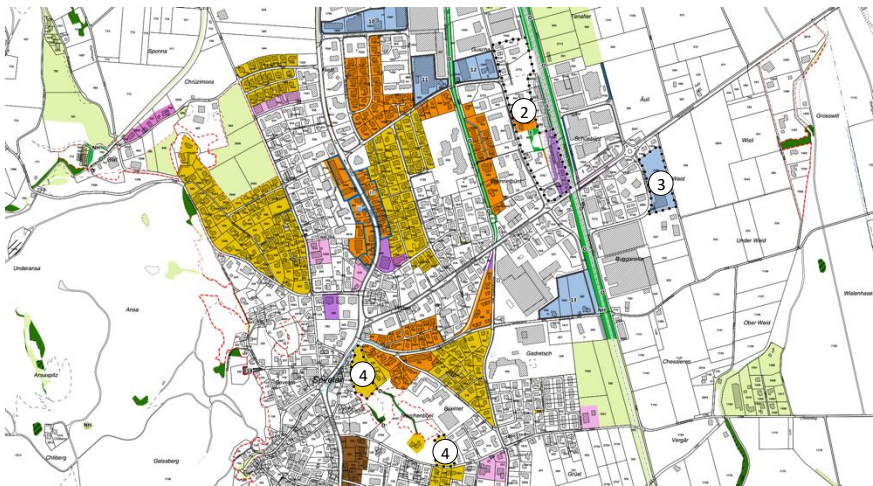
Landwirtschaftszone
Grundsätzlich werden die Flächen, die im Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Ausnahmen (Nrn. 15, 32) wurden unter dem vorangegangenen Kapitel Bauzonen erläutert. Da im kantonalen Richtplan in der Gemeinde Sevelen keine Weilergebiete ausgeschieden wurden, zählen auch die Weiler neu zur Landwirtschaftszone.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)
Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. In Sevelen wird über vier Areale eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Für jedes bezeichnete Gebiet wird der Zweck nach Art. 25 ff. PBG definiert. Die konkreten Entwicklungsabsichten können dem kommunalen Richtplan entnommen werden.

Tab. 15 Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Nr.	Bezeichnung	Zweck
1	Bad Rans	Regelung besondere Bauweise und Erschliessung (Art. 25 und 26 PBG)
2	Bahnhof	Regelung besondere Bauweise (Art. 25 PBG)
3	Weid	Regelung besondere Bauweise (Art. 25 PBG)
4	Storchenbüel	Regelung besondere Bauweise und Erschliessung (Art. 25 und 26 PBG)

Abb. 23 Gebiete mit SNP-Pflicht



Gebiet mit bestimmter Nutzung (Überlagerung)

Im Zonenplan sind vier Gebiete mit bestimmter Nutzungsart nach Art. 7 Abs. 3 Bst. b) PBG bezeichnet. Die Flächen dürfen ausschliesslich für die dafür vorgesehenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Nutzungseinschränkungen werden als Zusatz zu den Grundnutzungen angewendet.

Tab. 16 Übersicht über die Gebiete mit bestimmter Nutzungsart

Nr.	Bezeichnung	zulässige Nutzungsart
10	Industriestrasse (Grabenhag)	verkehrsextensive Nutzung
11	Arinstrasse West	verkehrsextensive Nutzung
12	Arinstrasse Ost	verkehrsextensive Nutzung
13	Gadretsch	verkehrsextensive Nutzung
14	Glathalden	kein dauernder Aufenthalt von Personen

Gebiete mit Einordnungsgebot (Überlagerung)

Das Einordnungsgebot nach Art. 99 PBG wird in Gebieten mit erhaltenswertem Charakter oder einem erhöhten Einpassungsbedarf angewendet. Ziel ist es, den Charakter dieser Gebiete zu bewahren und seitens Gemeinde angemessen Einfluss auf die bauliche Entwicklung zu nehmen. Damit kann für eine eingepasste und optimal gestaltete Siedlung gesorgt werden. Betroffen sind folgende, bisher in der WEA-Zone gelegenen Gebiete / Quartiere:

- Tiergartenweg
- Montjol

Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände (Überlagerung)

Bisher war das Gebiet Wisliboden-Hüseren-Halden-Birentobel-Winggleng-Chälchli von einer Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände überlagert. Da das Gebiet gegenwärtig nicht mehr zu diesem Zweck genutzt wird, entfällt diese Zone.

Grundwasserschutzzone (Überlagerung)

Bisher war ein rund 750 m breiter Streifen westlich des Rheins von einer Grundwasserschutzzone überlagert. Da es sich dabei um ein rechtskräftiges Grundwasserschutzareal handelt, entfällt diese Zone. Zur Information ist das Areal im Richtplan als Hinweis eingetragen.

Hinweise

Verkehrsfläche / Gemeindestrassenplan

Die Überarbeitung des Gemeindestrassenplans wird gleichzeitig mit der Erarbeitung des Entwurfs des Zonenplans durch die Gemeinde in Koordination mit FKL durchgeführt. Im Zonenplan werden entsprechend dem aktuellen Entwurf sämtlich klassierten Strassen 1. bis 3. Klasse der Verkehrsfläche zugewiesen. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans werden die Zuweisungen überprüft und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan geklärt. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein.

Wald

Im Zonenplan wird der Datensatz des Waldes der amtlichen Vermessung dargestellt. Dieser wurde bis anfangs 2021 in Zusammenarbeit zwischen dem kantonalen Forstamt und dem zuständigen Geometer erneuert und veröffentlicht. An einigen Orten weist diese Fläche gegenüber den bisher verwendeten Waldflächen der amtlichen Vermessung Differenzen auf. Die Zonierungen werden auf den AV-Wald angepasst. Nicht dargestellt wird der AV-Wald im Bereich der klassierten und als Hinweis im Plan dargestellten Strassen resp. Verkehrsflächen.

Das Kantonsforstamt hat auf Antrag der Gemeinde Sevelen über das gesamte Gemeindegebiet verteilt am 05. Juni 2024 zahlreiche neue statische Waldgrenzen und Gebiete mit statischen Waldgrenzen erlassen (vgl. Kap. 3.5). Diese werden im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

Planungswert Lärm

Gebiete mit dem Hinweis Planungswert Lärm im Zonenplan (überlagernde Fläche) sind Gebiete, die erst vor «kurzem» eingezont wurden (Art. 29 Lärmschutzverordnung LSV). Gebäude müssen durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen an ihren Fenstern mit lärmempfindlichen Räumen die strenger Planungswerte⁵ einhalten können. Bestehende Flächen mit dem überlagernden Hinweis Planungswert Lärm wurden im Zonenplan übernom-

⁵ Anmerkung: Der Planungswert in Wohn- / Gewerbezonon (ESIII) entspricht dem Immissionsgrenzwert von Wohnzonon (ESII). Das betroffene Areal wird somit lärmtechnisch wie eine reine Wohnzone behandelt. Mit dieser Massnahme können vor allem Wohnräume vor übermässigem Bahnlärm geschützt werden.

men. Bei Neueinzonungen werden die Flächen ebenfalls mit dem Hinweis zum Planungswert versehen. Der Planungswert gilt ausserdem in jedem Fall für nicht erschlossene Bauzonen, auch wenn diese schon länger in der Bauzone liegen (Art. 30 LSV).

Im nördlichen Bereich des Bahnhofs sind für neue Bauten mit lärmempfindlichen Räumen bereits bisher die Planungswerte einzuhalten. Aufgrund der Einzonung des Bahnhofsareals wird der Hinweis neu auch in diesem Bereich eingetragen.

3.4.3 Baureglement

Das Baureglement wird aufgrund des geänderten kantonalen Rechts (PBG) vollständig revidiert und an dieses angepasst. Das vorliegende, revidierte Baureglement baut im Grundsatz auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) der Region Sarganserland-Werdenberg auf. In einigen Punkten erscheint es zweckmässig, vom Musterreglement abzuweichen. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements im Detail erläutert und Abweichungen vom Musterbaureglement begründet.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Artikel wird vom Musterbaureglement der VSGP übernommen.

Art. 2 Zuständigkeiten

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Der Gemeinderat als Planungsbehörde ist der Auffassung, dass der Einsatz einer Bau- und Planungskommission als Baubehörde sinnvoll ist. Gleichzeitig sei aber zu beachten, dass in der vom Gemeinderat eingesetzten Bau- und Planungskommission auch Vertreter der Gemeindebehörden Einsitz haben. Die Behandlung von Baugesuchen im Melde- und vereinfachten Verfahren soll wie bis anhin an die Bauverwaltung delegiert werden.

Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Der Artikel wird vom Musterbaureglement der VSGP übernommen.

Art. 4 Information und Mitwirkung

Der Artikel wird vom Musterbaureglement der VSGP übernommen.

Art. 5 Freihaltezonen

Im Baureglement wird der Zweck der verschiedenen Freihaltezonen beschrieben. Um die ausgeschiedenen Flächen möglichst vor Überbauung freizuhalten, richten sich die zulässigen Masse für Bauten nach Art. 136 Abs. 2 PBG. Diese Bauten bedürfen keiner Baubewilligung, sofern sie unbeheizt sind. Das übergeordnete Recht stellt folgende Anforderungen an die Grundabmessung der Kleinbauten:

- Grundfläche maximal 10 m²
- Gesamthöhe maximal 2.5 m

Zusätzlich sind in Freihaltezonen gemäss Art. 16 PBG auch standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

Die Rahmennutzungsplanung unterscheidet zwischen vier Arten von Freihaltezonen:

- Freihaltezone Ortsplanung: Bauten und Anlagen haben der Bewirtschaftung der Freiflächen zu dienen.
- Freihaltezone Erholung: Bauten und Anlagen haben im Zusammenhang mit dem Zonenzweck zu stehen.
- Freihaltezone Schutz: Sie enthält Flächen, bei denen der Zweck Schutz resp. Freihaltung dominiert (Bsp.: Naturschutzgebiete, Grundwasserschutzzone S1 etc.). Bauten und Anlagen müssen mit den Schutzinteressen vereinbar sein.
- Freihaltezone Umwelt: Sie enthält Flächen, die aus Umweltschutzgründen vor einer Bebauung freizuhalten sind (Bsp.: Hangrutsch oder Überflutung). Bauten und Anlagen sind deshalb nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einer Gefahrenreduktion stehen und dies keinen negativen Einfluss auf die Umgebung hat.

Art. 6 Intensiverholungszone

Für die mögliche Kurnutzung im Gebiet Bad Rans wird, dem PBG entsprechend, mit der Intensiverholungszone eine neue Grundnutzung geschaffen. Die Vorschriften werden weitestgehend vom bestehenden Reglement übernommen und mit weiteren möglichen Nutzungen ergänzt. Das zulässige Nutzungsmass wird in der Regelbaumass-Tabelle (vgl. Art. 15 Regelbauweise) geregelt.

Art. 7 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Der Zonenplan wird entsprechend mit einer überlagernden Festlegung ergänzt. (vgl. Kap. 3.4.2). Der Artikel definiert

die die «verkehrsextensiven Nutzungen» näher und schliesst andere Nutzungen aus.

Art. 8 Sondernutzungsplan

Der Artikel enthält eine Auflistung mit Qualitäten, auf welche die Gemeinde bei Sondernutzungsplänen besonderen Wert legt. Die Qualitätsanforderungen sind nur wegleitend und nicht abschliessend. Die konkreten Inhalte sind fallweise im Verfahren festzulegen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert. Die Planungsbehörde kann Sondernutzungspläne überall erlassen, wo dies sinnvoll ist, auch wenn keine SNP-Pflicht im Zonenplan eingetragen ist.

In grösseren Gebieten mit einer überlagernden Sondernutzungsplanpflicht (Bsp. Bahnhof) ist eine Umsetzung in einem SNP nicht immer sinnvoll. Da sich diese Gebiete teilweise durch eine Vielzahl an Eigentümern und verschiedene Nutzungsansprüche auszeichnet, kann eine Einteilung in verschiedene Sondernutzungsplangebiete zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird auch eine Umsetzung mit mehreren SNP ermöglicht.

Nutzungs- und Bauvorschriften: Erschliessung und Ausstattung

Art. 9 Ausfahrten und Vorplätze

Die Masse von Ausfahrten und Vorplätzen werden im Vergleich zum Musterbaureglement geringfügig angepasst. Zur Förderung von gedeckten Ausfahrten wurde das maximale Gefälle auf 18 % erhöht (entspricht dem Maximalwert der VSS-Norm 40 291a). Der Maximalwert der ungedeckten Ausfahrten entspricht dem Musterbaureglement. Damit Sicherheit und der flüssige Verkehrsablauf zudem nicht beeinträchtigt werden, sind Gefällsbrüche auszurunden.

Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Begründete Abweichungen von den Normen sind somit erlaubt. Auf die Festlegung einer Mindestlänge bei Garagenvorplätzen wird verzichtet.

Art. 10 Entsorgungseinrichtungen

Im Gegensatz zum Musterbaureglement verlangt die Gemeinde bei allen Wohnbauten die Bereitstellung von Flächen für die Entsorgung. Gemeinsame Sammelstellen können so beispielsweise besser in die Siedlung integriert oder unbefriedigende Situationen mit Abfallsäcken oder Mülltonnen im öffentlichen Strassenraum verhindert werden. Damit die Flächen an geeigneten Orten ausgeschieden werden, müssen sie für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Regelung zur Bestimmung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird vom Musterbaureglement grundsätzlich (Ausnahme Abs. 3) übernommen. Sie entspricht in etwa den bisherigen Bestimmungen in Sevelen. Im Vergleich zum bestehenden Baureglement wurde der Bedarf bei den Einfamilienhäusern auf den ersten Blick erhöht und den heutigen Verhältnissen angepasst. Bisher konnten Garagenvorplätze nicht angerechnet werden. Künftig gilt jedoch ein genügend grosser Garagenvorplatz als Abstellplatz. Damit wird, trotz Wegfall einer Mindestlänge für Garagenvorplätze (vgl. Art. 9 Ausfahrten und Vorplätze), der Anreiz für die Erstellung eines genügend grossen Vorplatzes geschaffen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze bei EFH hat sich insofern nur formell geändert.

Bei Mehrfamilienhäusern wurde die Geschossfläche, für welche ein Abstellplatz erstellt werden muss, ebenfalls leicht erhöht. Da die Geschossfläche gemäss diesem Reglement signifikant grösser ist als die bisherige aGF, ist neu pro 100 statt 80 m² ein Parkplatz nachzuweisen. Künftig ist zudem pro 5 Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen. Allgemein ist zu beobachten, dass das Angebot an Besucherparkplätzen eher zu gross ist und häufig von Bewohnern fremdgenutzt wird. Für weitere Nutzungen gilt wie bisher die VSS Norm. In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde neu die Erstellungspflicht reduzieren.

Die Höhe der Ersatzabgabe wurde gemäss dem Musterbaureglement der VS GP übernommen. (Basis Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand April 2020 = 100) Es gilt zu erwähnen, dass die Befreiung der Parkplatzpflicht nicht im Gutdünken des Bauherrn liegt, sondern nur gemäss den strengen Voraussetzungen nach Art. 70 PBG (Bsp.: besondere örtliche Verhältnisse) gutgeheissen werden kann. Es besteht kein Anspruch auf die Wahl zwischen Abstellplätzen und Ersatzabgabe.

Art. 12 Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder

Für die Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder wird ein separater Artikel geschaffen. Für die Wahl des Velos als Verkehrsmittel ist die Lage und die Anzahl der Abstellplätze ein entscheidender Faktor. Veloabstellplätze sollten deshalb eingangsnah, überdacht und in einem hohen Standard angeboten werden. Für E-Bikes ist eine Stromzufuhr bereitzustellen. Die kantonalen Merkblätter (Velo-parkierung für Wohnbauten, Stand 2015, und Veloparkierung für Dienstleistung Gewerbe und Verkauf Stand 2015) bieten hierzu hilfreiche Informationen und sind zu beachten.

Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche

Die Vorschrift zu den Spiel- und Begegnungsbereichen wird mehrheitlich vom Musterbaureglement übernommen. Die bisher erforderliche Mindestfläche für Kinderspielplätze wird künftig (mit der Siedlungsentwicklung nach innen)

kaum mehr zur Verfügung stehen. Das Mindestmass wird deshalb von bisher 20 % auf 10 % reduziert. Dabei wird jedoch nur noch die dem Wohnen dienende Geschossfläche angerechnet (Bsp.: ohne Nebenräume, Verkehrsflächen etc.). Um den Flächenversiegelungsgrad zu vermindern, wird zudem auf ein Hartbelag-Mindestmass verzichtet. Die Höhe der Ersatzabgabe wurde auf die heutige Situation angepasst und gegenüber dem Musterbaureglement erhöht.

Art. 14 Geschossfläche

Es werden die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Aufgrund des Wegfalls der Ausnützungsziffer dient die so definierte Geschossfläche als Berechnungsgrundlage für Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie

Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche.

Nutzungs- und Bauvorschriften: Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 15 Regelbauweise

Die Gemeinde hat dem Baureglement zusätzlich zu den zwingend zu regelnden Massangaben weitere Massangaben aus dem im Art. 79 Abs. 2 PBG enthaltenen Katalog hinzugefügt. Dies mit dem Ziel, die Siedlung geordnet weiterzuentwickeln.

Grenzabstand (Regelbaumass-Tabelle)

Die Grenzabstände werden vom bestehenden Reglement übernommen. Die neuen Zonen (Bsp.: WG10 | A11 | IEK) orientieren sich hinsichtlich Grenzabstand an den Zonen mit gleicher Grundnutzung.

Gesamthöhe (Regelbaumass-Tabelle)

Die Gesamthöhen wurden für alle Zonen unter Berücksichtigung einer besonders hochwertigen Gestaltung (Art. 18 Besonders hochwertige Gestaltung) neu definiert und gegenüber der Firsthöhe aus dem bisherigen Baureglement mehrheitlich leicht erhöht. Es bleibt anzumerken, dass die höhere der beiden pro Zone definierten Gesamthöhen nur bei besonders hochwertiger Gestaltung eingefordert werden kann. Da die tieferen Werte «Status quo» bedeuten oder teilweise sogar um 0.5 m tiefer liegen als bisher, kann so der Anreiz für qualitativ hochwertige Bauten erhöht werden.

Fassadenhöhe (Regelbaumass-Tabelle)

Eine Fassadenhöhe wurde im alten Baureglement nicht festgelegt. Die zweite limitierende Grösse war die Gebäudehöhe. Auf diese wird vorliegend bei Hauptbauten jedoch verzichtet. Neu soll mit der Fassadenhöhe insbesondere die Situation in Hanglagen geregelt werden. Übermässig erscheinende «Fassadenfronten» lassen sich so vermeiden. Auf Bauten im flachen Gelände wird die

Fassadenhöhe keinen Einfluss haben. Hier bleibt weiterhin die Gesamthöhe die limitierende Grösse. Die Systematik mit den beiden Fassadenhöhen ist identisch mit der Gesamthöhe (vgl. vorangehender Abschnitt).

Gebäudelänge (Regelbaumass-Tabelle)

Die Gebäudelängen wurden neu nur noch für alle Zonen mit eher geringeren Dichten definiert. In diesen soll die bestehende Kleinkörnigkeit erhalten werden. Die Werte wurden aus dem bisherigen Reglement übernommen.

In allen übrigen Zonen wird im Zuge der Entwicklung nach innen auf die Definition verzichtet.

Baumassenziffer (Regelbaumass-Tabelle)

Eine Untersuchung der Baumassenziffer hat gezeigt, dass mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer insbesondere dort, wo die Ausnützungsziffer bisher der limitierende Faktor war, eine gegenüber heute zwei- bis dreifach höhere Dichte realisiert werden könnte. Eine derartige Nutzungserhöhung ist besonders in gleichmässig bebauten Quartieren mit niedriger Baudichte ortsbaulich heikel und daher unerwünscht. Die Gemeinde möchte daher weiterhin, allerdings nur dort wo sinnvoll, an einer Dichteziffer festhalten.

Als Grundlage für die Festlegung der Masse diente unter anderem eine GIS-basierte Analyse der bestehenden Bauten sowie die Untersuchung von einzelnen Grundstücken in Sevelen. In Sevelen sind aufgrund des Grundwasserspiegels und des Hochwasserschutzes nicht immer unterirdische Bauten möglich. Überirdische Nebenräume, die bei der AZ nicht angerechnet wurden, fliessen nun aber in die Berechnung mit ein. Auch wurden bei der Definition der BMZ bereits Zuschläge für die zu erwartenden grösseren Volumen bei energieeffizientem Bauen gemacht (Bsp.: Isolation). Die BMZ in Sevelen liegt aus diesen Gründen tendenziell über den Werten aus Vergleichsgemeinden (Bsp.: Wittenbach). In folgenden Fällen kann ein Nutzungsbonus in Anspruch genommen werden:

- Bonus für Solaranlagen:
Zur Förderung von erneuerbaren Energien wird, bei Erstellung einer Solaranlage, ein Bonus gewährt. Dieser gilt für Photovoltaik- als auch für thermische Anlagen.
- Bonus für besonders hochwertige Gestaltung (vgl. Art. 18 Besonders hochwertige Gestaltung)

Auf eine Festlegung der Baumassenziffer in den Arbeitszonen sowie in öffentlichen Zonen wurde verzichtet. Damit sind spezifische und ortsangepasste Lösungen möglich.

Abgrabungen (Regelbaumass-Tabelle)

Das Mass der Abgrabungen wird vom Musterreglement der VSGP übernommen. Es handelt sich hierbei neu um das Maximalmass (1.6 m) und nicht wie bisher um das Mittel (1.0 m).

Empfindlichkeitsstufe (Regelbaumass-Tabelle)

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Art. 16 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für die Gemeinde Sevelen eher unüblich. Deshalb soll eine geschlossene Bauweise ausschliesslich in den Kernzonen angewendet werden können.

Art. 17 Einordnungsgebot

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Es werden zusätzliche Unterlagen (eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt. In den speziell bezeichneten Gebieten wird die Bau- und Planungskommission über die genügende Einordnung entscheiden.

Aufgrund der Bestimmungen in der Schutzverordnung gilt das Einordnungsgebot im Grundsatz auch in den Gebieten mit Ortsbildschutz. Da die Schutzverordnung erst kürzlich genehmigt und die Abgrenzungen resp. die Schutzbedürfnisse der einzelnen Gebiete in dem Zusammenhang bereits überprüft wurden, wird aus Gründen der Nachvollziehbarkeit auf eine Ausweitung des Einordnungsgebots auf die Kernzone verzichtet. Je nach Bedeutung der Ortsbildschutzgebiete werden bei der Beurteilung von Gesuchen in diesen Gebieten verschiedene Gremien eingesetzt, die über die Einordnung beraten und entscheiden:

- Ortsbildschutz von nationaler und kantonaler Bedeutung:
Die kantonale Denkmalpflege wird als Genehmigungsinstanz beratend sein.
- Ortsbildschutz von regionaler und lokaler Bedeutung:
Ein externer Bauberater oder neu die Bau- und Planungskommission wird als Genehmigungsinstanz beratend sein.

Art. 18 Besonders hochwertige Gestaltung

Nach Art. 100 PBG kann die Gemeinde Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorsehen. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen grundsätzlich auf 10 % von der Regelbauweise begrenzt. Entsprechend der bisherigen Praxis, welche eine Abweichung von bis zu 20 % im SNP zulässt, sollen die Erleichterungen in diesem Artikel weniger weit gehen. Der Behörde soll aber auch hier ein Spielraum offenstehen.

Gestaltung wird von Person zu Person unterschiedlich wahrgenommen. In vorliegendem Fall geht es hingegen um die architektonische Qualität und diese lässt sich von Fachleuten objektiv beurteilen. Sie ist massgebend für die Gewährung der Zuschläge. Die Projekte werden deshalb in der Bau- und Planungskommission von Fachleuten beurteilt. Sie kann, falls notwendig, weitere externe Fachleute beiziehen. Nicht von Fachleuten entworfene Projekte haben es somit von Grund auf schwerer, eine besonders hochwertige Gestaltung zu erreichen, auch weil der Gesuchsteller die Qualitäten zu begründen und nachzuweisen hat. Innerhalb der Regelbauweise sind aber auch solche Projekte umsetzbar. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen auch eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Bei der Beurteilung kommen insbesondere die Kriterien von

Art. Einordnungsgebot zur Anwendung. Das Ziel einer nicht nur quantitativen, sondern auch qualitativen Entwicklung in Sevelen kann so erreicht werden.

Art. 19 Umgebungsgestaltung

Um den ökologischen Aspekten gerecht zu werden und einen Beitrag zum Mikroklima zu leisten, sollen auch die Umgebungsflächen entsprechend gestaltet werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Bepflanzung und den Belägen. Aus Gründen der Artenvielfalt und zugunsten des Mikroklimas ist die Erstellung von Schottergärten zudem nicht mehr zulässig. Da richtig angelegte und mit speziellen Pflanzen bestückte Steingärten für seltene Arten ein Paradies sein können, wird die grundsätzliche Erstellung von Steingärten nicht eingeschränkt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abb. 24 Vergleich Schottergarten (links) und artenreicher Steingarten (rechts), www.plantura.garden (16. September 2020)



Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Es werden die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Die Abstände von Bauten und Anlagen entsprechen damit weitestgehend den Mindestabständen nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 104 StrG). Gegenüber der bisherigen Regelung werden die Abstände, im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, verringert.

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

Der Artikel wird vom Musterbaureglement der VSGP übernommen und mit einer Anstosslänge gegenüber angrenzenden Parzellen ergänzt. Die Anstosslänge bezeichnet die maximale Gebäudelänge des Gebäudeteils von Klein- und Anbauten, welcher den Grenzabstand für Hauptbauten unterschreitet. Die Masse entsprechen, mit Ausnahme einer leicht grösseren Grundfläche und einem verringerten Grenzabstand, dem bisherigen Baureglement.

Art. 22 Vorbauten und Dachvorsprünge

Es werden die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Die Abstände sind gegenüber der bisherigen Regelung leicht verändert. Die Festlegung der Dachvorsprünge wurde für Kleinbauten präzisiert.

Art. 23 Terrainveränderungen

Die Gemeinde kann im Baureglement die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen und die Grenzabstände von Stützmauern und Böschungen definieren. Das Mass für Abgrabungen wurde vom Musterbaureglement der VSGP übernommen. Es entspricht mit 1.6 m ungefähr der bestehenden Regelung, wobei das Mass neu der maximalen und nicht mehr der durchschnittlichen Abgrabung je Fassade entspricht. Die Grenzabstände entsprechen der Alternativregelung des Musterbaureglements, wobei als Maximalabstand der Grenzabstand der betroffenen Zonenart gilt.

Um übermässige Aufschüttungen zu vermeiden, sind sie dem massgebenden Terrain anzupassen. Das Maximalmass von Aufschüttungen kann im Gegensatz zu den Abgrabungen im Baureglement nicht definiert werden.

Art. 24 Sicherheitsanforderungen

Die wesentlichen Sicherheitsanforderungen wie Feuerschutz, Absturzsicherung und Schneefangvorrichtung werden ins neue Baureglement aufgenommen.

Verfahren und Vollzug

Art. 25 Gebühren

Der Artikel wird vom Musterbaureglement der VSGP übernommen.

Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche sollen grundsätzlich nach altem Recht beurteilt werden. Sofern es für die Gesuchsteller günstiger ist, wird hingegen das neue Recht herbeigezogen.

Art. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baureglement vom 10. November 2005 inkl. aller Teiländerungen wird mit Inkrafttreten des neuen Reglements gegenstandslos. Bestehende Eigentumsbeschränkungen und Ausnutzungsübertragungen / -beschränkungen werden nur bei Bedarf aufgehoben oder ans neue Recht angepasst.

3.4.4 Gewässerraumfestlegung

Der Zonenplan und die Gewässerräume sind formell und materiell voneinander abhängig. Damit sich die zeitlichen Verzögerungen im Verfahren der Revision der Ortsplanung möglichst gering halten, wird die Festlegung der Gewässerräume zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren angegangen. Bei der Erarbeitung des Zonenplans wurde hingegen darauf geachtet, dass die neue Zonierung nicht im Widerspruch zur anstehenden Gewässerraumfestlegung steht.

3.5 Waldfeststellung

Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kap. 2.2.2.6) hat die Gemeinde die Möglichkeit, ausserhalb des Baugebiets Waldfeststellungen durchzuführen. Die Gemeinde Sevelen beabsichtigt, ausserhalb des Baugebiets rund 40 Gebiete mit statischer Waldgrenze festzulegen. Nach mehreren Rücksprachen mit dem kantonalen Forstamt wurde ein Entwurf dieser Gebiete am 19. Dezember 2019 in Form eines Gesamtplans beim Forstamt eingereicht. Gemäss Schreiben vom 20. Januar 2020 hat das Forstamt die entsprechenden Gebiete überprüft und teilweise leicht angepasst. Zusätzlich wird die Waldgrenze entlang des Baugebiets gemäss den sechs Detailplänen (1a, 2a, 3a, 6a, 7, 8) festgelegt.

Die neuen statischen Waldgrenzen und Gebiete mit statischen Waldgrenzen werden parallel zum Verfahren der Rahmennutzungsplanung zur Genehmigung eingereicht. Diese werden im Zonenplan als Hinweise dargestellt.

3.6 Sondernutzungspläne

3.6.1 Übersicht

In der Gemeinde Sevelen gibt es gegenwärtig nachfolgend aufgeführte rechtskräftige Sondernutzungspläne (Baulinien⁶, Überbauungs- und Abbaupläne).

Tab. 17 Tabellarische Übersicht Sondernutzungspläne

aufheben
ändern
belassen

Nr.	Art	Bezeichnung	Genehmigung
1	Baulinienplan	Stationsstrasse	12.01.1916
2	Baulinienplan	Steinriet – Station	12.01.1916
3	Überbauungsplan	Bebauungsplan 2	02.07.1935
4	Baulinienplan	Güetli – Välsli	20.07.1982
5	Überbauungsplan	Montjol	28.03.1983
		Montjol, 1. Änderung	06.04.1988
6	Baulinienplan	Platten	22.01.1985
7	Abbauplan	Steinbruch Campion Bad Rans	14.08.1986
8	Überbauungsplan	Steinriet	10.01.1990
9	Überbauungsplan	Guscha	07.06.1990
10	Baulinienplan	Montjol	05.03.1991
11	Baulinienplan	Bahnhofstrasse Gadretsch Grüel	23.07.1993
		Bahnhofstrasse Gadretsch Grüel 1. Änderung	04.11.2021
12	Baulinienplan	Gadretsch Guscha	23.07.1993
		Gadretsch Guscha, 1. Änderung	17.03.2017
13	Baulinienplan	Bahnhofstrasse Guscha	23.07.1993
14	Überbauungsplan	Buganella	07.08.1995
15	Baulinienplan	Grüel	07.05.1997
16	Überbauungsplan	Thomasbünt	22.05.1997
17	Baulinienplan	Almeisli	26.11.2002
18	Überbauungsplan	Guschastrasse	08.03.2005
19	Überbauungsplan	Parzellen Nr. 1605 und 1606	30.05.2007
20	Baulinienplan	Ransbach	17.04.2008
21	Überbauungsplan	Bad Rans	25.01.2010
		Bad Rans, 2. Auflage	25.01.2010
22	Überbauungsplan	Velturriet	28.07.2010
23	Überbauungsplan	Bächli II	08.10.2014

⁶ Bei den Baulinienplänen wurden die Perimeter generalisiert dargestellt. Innerhalb dieser wurden die verschiedenen Baulinien rechtsgültig festgelegt.

Abb. 25 Übersicht Sondernutzungspläne Dorf Sevelen

- Überbauungsplan
- Baulinienplan
- Abbauplan

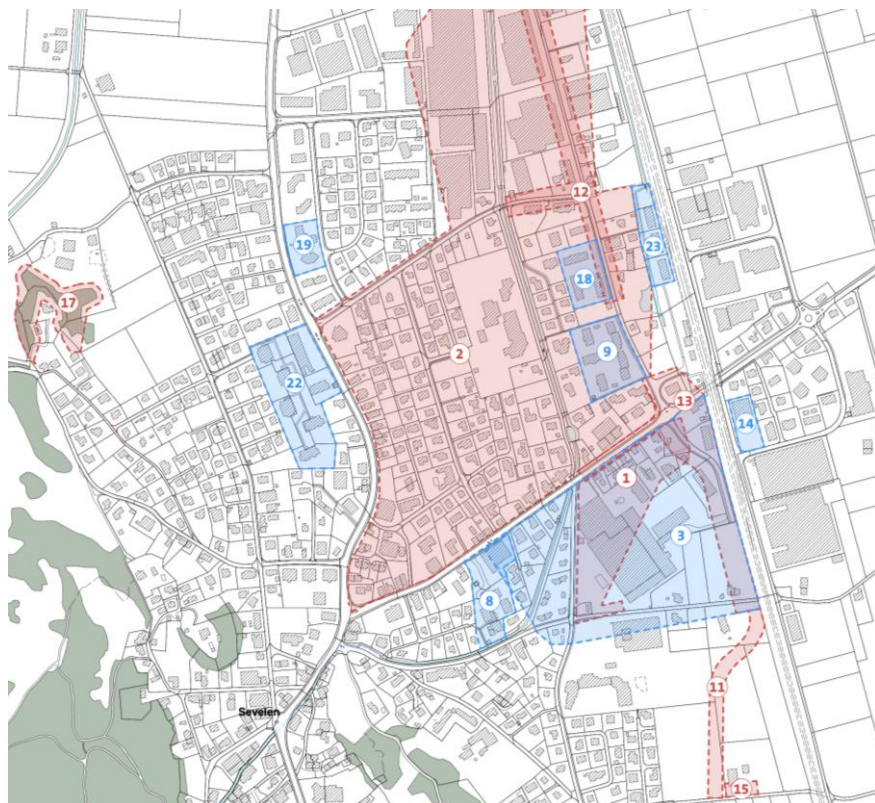


Abb. 26 Übersicht Sondernutzungspläne
Rans / Oberräfis (links) und Sevelen Süd
(rechts)

- Überbauungsplan
- Baulinienplan
- Abbauplan



3.6.2 Überprüfung

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist mit der vorliegenden Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung der Fall. Ziel der Gemeinde Sevelen ist es, möglichst viele bestehende Sondernutzungspläne aufzuheben, damit Baueingaben oder dergleichen mehrheitlich nur noch nach neuem Recht beurteilt werden müssen.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass viele der oben aufgeführten Sondernutzungspläne nach Rechtskraft der Rahmennutzungsplanung ersatzlos aufgehoben werden können resp. müssen. (vgl. separate Planung Überprüfung Sondernutzungspläne vom 18. Mai 2022)

3.7 Schutzverordnung | Schutzreglement

Die Schutzverordnung macht grundeigentümerverbindliche Festlegungen zum Thema Kulturgüter- sowie Landschafts- und Naturschutz. Sie wurde am 17. Februar 2020 nach langem Rechtsverfahren genehmigt.

Die Schutzverordnung unterscheidet flächige, lineare und punktuelle Inhalte. Der Zonenplan stellt jedoch **ausschliesslich** jene Inhalte der Schutzverordnung dar, welche eine Auswirkung auf die Zonierung haben. Dies betrifft insbesondere die Naturschutzgebiete gemäss Schutzverordnung, welche der Freihaltezone Schutz zugewiesen werden. (vgl. 3.4.2)

4 Nachweise

4.1 Nutzung

4.1.1 Siedlung

Kantonaler Richtplan: Bauzonendimensionierung (S12)

Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für maximal 15 Jahre entsprechen. Im Kanton St. Gallen wird die Grösse der Bauzone mit Hilfe des St. Galler Modells zur Bauzonendimensionierung berechnet. Aus der Berechnung resultiert für jede Gemeinde ein Kapazitätsindex. Bei einem Kapazitätsindex von 0 % entspricht die vorhandene Bauzone dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren. Eine Voraussetzung für eine Einzonung ist ein Kapazitätsindex grösser als -2 %.

Berechnung Kapazitätsindex

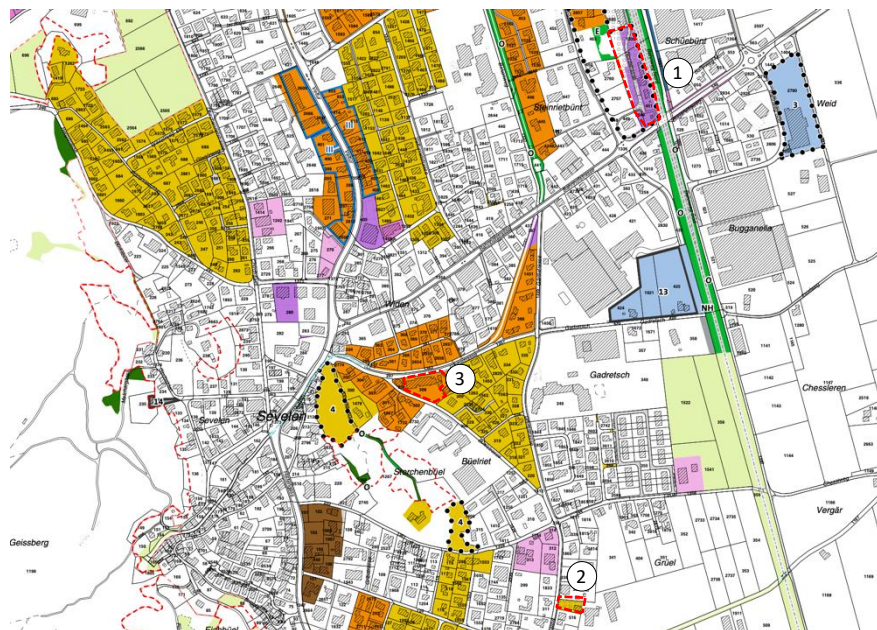
Das Dimensionierungstool sieht vor, dass zu den bereits vorhandenen Kapazitätsreserven im Bestand die Flächen der kapazitätsrelevanten Ein- und Umzonungen dazu addiert werden. Bei der Kapazitätsberechnung sind die nachfolgend dargestellten Ein- und Umzonungen zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Auf- und Abzonungen innerhalb der Wohn- und Mischzonen werden gemäss technischer Anleitung «Bauzonendimensionierung» des AREG erst beim nächsten Ortsplanungsverfahren kapazitätsrelevant.

Tab. 18 Übersicht über die kapazitätsrelevanten Ein-, Aus- und Umzonungen

Einzonung
Umzonung

Gebiet-Nr.	Parz. Nr.	Zonenart		Fläche in m ²
		alt	neu	
1	451 (Teil), 1339 (Teil), 2649	Übriges Gemeindegebiet	Wohn-/Gewerbezone (WG14)	3'862
2	517 (Teil)	Landwirtschaftszone	Wohnzone 10	724
3	308	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 13	2'603

Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan inkl. kapazitätsrelevante Flächen



Gemäss Berechnung des Dimensionierungstools liegt der Kapazitätsindex nach allen Ein-, Aus- und Umzonungen bei - 3.9 % (vgl. Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Heute liegt der Kapazitätsindex bei - 2.5 %. Die minimale Überschreitung des heutigen Kapazitätswertes ist vertretbar, da insgesamt keine übermässige Vergrösserung des Siedlungsgebietes erfolgt. Die kapazitätsrelevanten Umzonungen finden alle innerhalb des Siedlungsgebietes statt. Die Kapazitätsvorgaben des Kantons können eingehalten werden.

Daneben wurden verschiedene kleinere Umzonungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere leichte Anpassungen an die Parzellengrenzen oder die effektive Bebauung. Die Veränderungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität.

Begründung für die Einzonungen

Die Einzonung der drei Areale wird aufgrund nachfolgend genannter Umstände trotz eines Kapazitätsindex kleiner als -2 % als sinnvoll erachtet.

- Im Bereich des Bahnhofs (vgl. Abb. 27 Nr. 1) wird eine bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Fläche eingezont. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein mittelgrosses, teilweise bereits bebautes und im Siedlungsgebiet gelegenes Areal. Eine Zuweisung der Fläche zur Verkehrsfläche scheint zwar möglich, generiert aber keinen Mehrwert und schränkt die Entwicklung zusehends ein.
- Die heute in der Landwirtschaftszone gelegenen Häuser im Raum Glat (vgl. Abb. 27 Nr. 2) wurden bereits in den 60er-Jahren errichtet und werden heute als Kleinstwohnungen von Gastarbeitern oder Personen mit geringem

Einkommen genutzt. Um Zonenkonformität herzustellen, werden die entsprechenden Flächen eingezont. Es handelt sich dabei um rund 900 m².

- Im Rahmen der Arrondierung des Baugebiets wird das einzelne Einfamilienhaus entlang der Grüelstrasse (vgl. Abb. 27 Nr. 3) ebenfalls eingezont.

4.1.2 Landwirtschaft

Kantonaler Richtplan: Landwirtschaft (V11)

Durch die vorgesehenen Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden bestehende als Fruchtfolgeflächen bezeichnete Flächen beeinträchtigt. Da Sevelen grösstenteils von Fruchtfolgeflächen umgeben wird, ist eine Beanspruchung von FFF für Siedlungserweiterungen langfristig nicht zu vermeiden. Die Suche nach Ersatzflächen erweist sich zudem als schwierig. Alternativ könnten die bestehenden Flächen aufgewertet werden. Dies betrifft in Sevelen folgende Flächen:

Tab. 19 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen innerhalb Richtplanhorizont (FFF) mit Unterteilung der Horizonte

Flurname	Nutzung bisher	neu	FFF in m ²	
			1. Prio (ZP)	2. Prio (RP)
Grüel / Gadretsch	Übriges Gemeindegeb.	Wohngebiet	-	20'632
Im Rossfueter, Rans	Landwirtschaft	Wohngebiet	-	3'923
Hostet, Oberräfis	Landwirtschaft	Wohngebiet		5'748
Schild / Mad	Übriges Gemeindegeb.	Arbeitsgebiet	12'348	
Tanafier	Übriges Gemeindegeb.	Arbeitsgebiet		66'793
Quadrätscha	Landwirtschaft	Öffentliche Nutzung		1'541
Total			12'348	96'826

Bei allen Flächen handelt es sich um nicht rückführbare Flächen. Sie führen zu einer Verringerung des kantonalen Bestands. Nachstehend wird grob erläutert, inwiefern die Voraussetzungen für eine Beanspruchung der FFF gegeben sind. Eine detaillierte Interessenabwägung und konkrete Beurteilung der Gebiete über den Richtplanhorizont werden zu einem späteren notwendig.

Über den Zonenplanhorizont betrachtet, bleiben die bestehenden Fruchtfolgeflächen mehrheitlich erhalten. Einzig im Zusammenhang mit der Erweiterung der Arbeitsnutzung im Raum Schild / Mad wird sich die Gesamtfläche um knapp 1.2 ha verringern. Da diese Fläche jedoch als nicht gesichert gilt (ÜG), die Fläche mehrheitlich bereits als Siedlungsgebiet im kant. Richtplan aufgenommen ist, in bestehenden Bauzonen keine anderen geeigneten Flächen bestehen und andere Standorte raumplanerisch nicht sinnvoll sind, können die Voraussetzungen für die Beanspruchung als gegeben erachtet werden.

Auch bei den über den Richtplanhorizont beanspruchten Flächen kann ein besonderer Bedarf ausgewiesen werden. Bei den Wohngebieten handelt sich einerseits um kleinere Reserven in den Ortsteilen Rans und Oberräfis und andererseits um ein grösseres Entwicklungsgebiet in Sevelen. Es wurde darauf ge-

achtet, dass die Gebiete an raumplanerisch sinnvollen Lagen vorgesehen und FFF möglichst zurückhaltend beansprucht werden.

Gleiches gilt auch für den neuen Standort der Feuerwehr im Raum Quadrätscha. Es wurde eine detaillierte Standortanalyse durchgeführt. Dieser Standort erweist sich als optimal, da insbesondere auch nur wenige FFF beansprucht werden. Zudem besteht allgemein ein erhöhtes öffentliches Interesse an einem neuen Standort für die Region.

Die Erweiterung des Arbeitsgebiets im Raum Tanafier ist raumplanerisch sinnvoll. Sie grenzt an die bestehenden Arbeitsgebiete und liegt in Bahnhofsnähe. Die Flächen werden nur bei konkretem Bedarf der Arbeitszone zugewiesen. Diese Fruchtfolgeflächen gelten bisher als nicht gesichert.

4.2 Umwelt

4.2.1 Belastete Standorte

In Sevelen befinden sich verschiedene belastete Standorte. Da vorerst keiner dieser Standorte eine Nutzungsänderung erfahren wird, werden keine weitergehenden Massnahmen notwendig. Im Falle zukünftiger Nutzungsänderungen sind die belasteten Standorte zu beachten und zu prüfen.

Abb. 28 Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte, geoportal.ch, Stand Februar 2019 (unbestimmter Massstab)



4.2.2 Lärm

Gemäss kommunalem Richtplan (Teil Umwelt U) ist bei reinen Wohngebieten, in unmittelbarer Nähe zu Emissionsquellen, der Erlass einer Lärmvorbelastung zu prüfen. D. h. Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II können der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden. Folgende Voraussetzungen müssen dafür insbesondere gegeben sein:

- Es handelt sich um eine Zone der ES II (oder I), die der ES III (oder II) zugewiesen werden soll (namentlich Wohnzone, statt Wohn- / Gewerbezone).
- Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Ist-Zustand liegen bei ≥ 60 dB(A). So wird eine Sanierungspflicht des Lärmverursachers nicht umgangen.

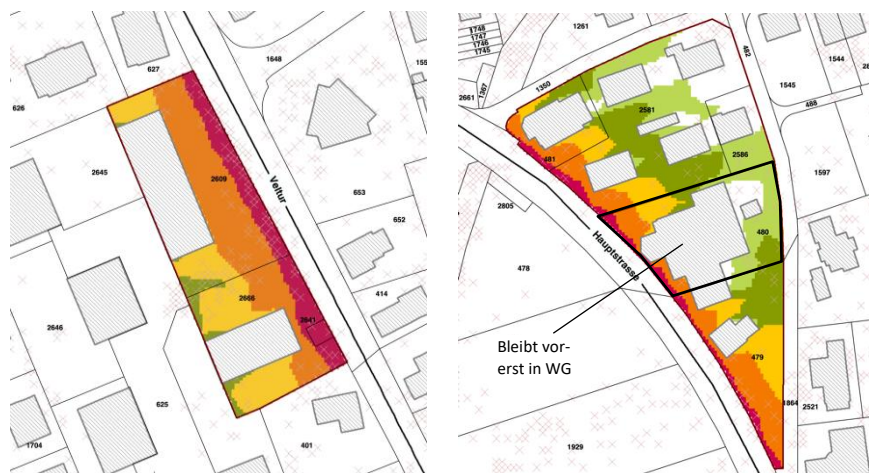
Im Rahmen vorliegender Zonenplanrevision ist dies für zwei Gebiete zu prüfen. Beide Gebiete werden aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung von einer Mischzone (WG) in eine reine Wohnzone umgezont. Mit der Umzonung wird verhindert, dass neben den bereits hohen Immissionen des Strassenlärms zusätzliche Immissionen von Gewerbebetrieben auf die Wohngebäude einwirken. Rechtlich werden Strassenlärm und Gewerbelärm wohl nicht kumuliert – tatsächlich wird aber beides wahrgenommen. Zudem zeigt die heutige Situation, dass der Bedarf für gewerbliche Nutzungen bisher in diesem Gebiet gar nicht erst bestanden hat. Die Voraussetzungen für eine Umzonung sind somit gegeben.

Da die Immissionsgrenzwerte der ES II (60 dB) jedoch nur direkt entlang der Strasse um mehr als 5 dB überschritten sind, wird im Zonenplan bei beiden Gebieten keine Lärmvorbelastung eingetragen. Die Lärmbelastung kann stattdessen mit herkömmlichen Massnahmen auf ein verträgliches Mass reduziert werden (Bsp.: Lärmschutzfenster etc.). Als Grundlage für die Berechnung dienten die von der Abteilung Mobilität und Planung zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen (Auskunft 13. Februar 2020).

Abb. 29 Berechnung Lärmimmissionen Gebiet Veltur (links) und Büeli/Ruesteinweg (rechts)
Empfangspunkt auf 1.5 m

Lärmbelastung Tag

- > 65.0 dBA Tag oder > 55.0 dBA Nacht
- > 60.0 dBA Tag oder > 50.0 dBA Nacht
- > 55.0 dBA Tag oder > 45.0 dBA Nacht
- > 50.0 dBA Tag oder > 40.0 dBA Nacht
- > 45.0 dBA Tag oder > 35.0 dBA Nacht



4.2.3 Naturgefahren

Im Rahmen der Zonenplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Entwicklungsabsichten möglich sind. Nachstehend werden deshalb alle Gebiete, die im Rahmen der Zonenplanrevision eine Nutzungsintensivierung erfahren, geprüft und der allfällige Umgang mit den Naturgefahren nachgewiesen. Als Gebiete mit Nutzungsintensivierung werden bspw. Gebiete mit Aufzonungen oder Einzonungen betrachtet.

Nicht von Naturgefahren betroffen

Folgende Gebiete mit einer Nutzungsintensivierung sind nicht von Naturgefahren betroffen und benötigen keine detaillierteren Untersuchungen:

- Einzonung Arbeitsplatzgebiet Guschastrasse
- Einzonung Mischgebiet Bahnhof
- Einzonung kleines Wohngebiet Raum Glat
- Umzonung bestehendes Altersheim in Wohngebiet
- Aufzonung Wohngebiet Gärbi- / Büelstrasse
- Aufzonung Wohngebiet Gribweg
- Aufzonungen Wohngebiet Giuf (nördlich der Hauptstrasse)

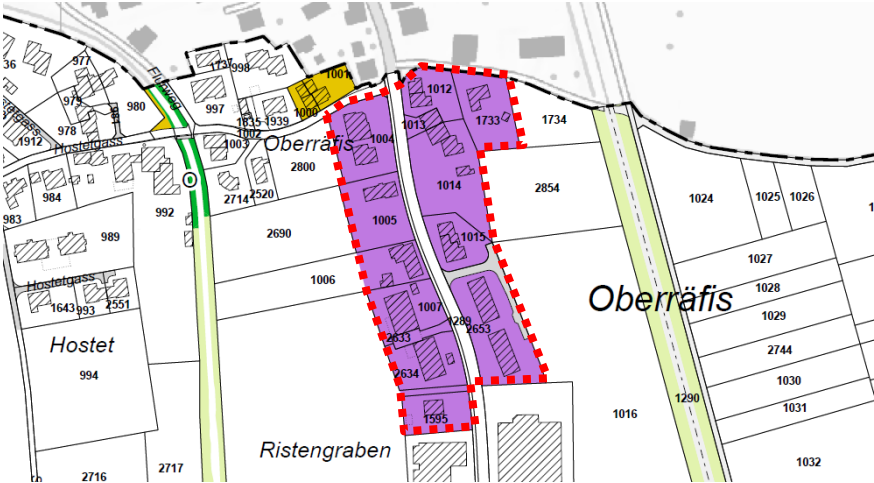
Von Naturgefahren betroffen

Die nachstehenden Gebiete mit einer potentiellen Nutzungsintensivierung sind von einer mindestens geringen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Die Naturgefahren werden für jedes Gebiet beurteilt.

Wohn- und Gewerbegebiet Oberräfis

Das Gebiet im Raum Oberräfis wird teilweise mit einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung überlagert. Die Gefahr geht gemäss Bericht zum Massnahmenkonzept vom Sevelerbach aus. Das Wasser steigt bei einem 100-jährlichen Hochwasser bis zu 25 cm und vereinzelt bis zu 50 cm an. Um die Kapazitätsprobleme zu beheben, ist gemäss kommunalem Richtplan für den Sevelerbach ein Ausbaukonzept auszuarbeiten und umzusetzen. Die Gefahr kann dadurch minimiert werden.

Abb. 30 Ausschnitt Änderungsplan Oberräfis mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung



Wohngebiet Gauscha- / Alvierstrasse
Das Gebiet (Nr. 5) wird teilweise von einer Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert. Die Gefahr geht mutmasslich vom Sevelerbach aus. Nur bei einem sehr seltenen Ereignis (300-jährliches Hochwasser) sind vereinzelt Fliesstiefen von bis zu 50 cm zu erwarten. Durch den Ausbau des Sevelerbaches kann die Gefahr verringert werden.

Abb. 31 Ausschnitt Änderungsplan Dorf Sevelen Nord mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung



Wohngebiet Arinstrasse

Das Wohngebiet Arinstrasse (vgl. Abb. 31 Nr. 2) ist ebenfalls nur im Falle eines 300-jährlichen Ereignisses von Überschwemmung ausgehend vom Sevelerbach betroffen. Die Fliesstiefe liegt punktuell bei bis zu 75 cm. Durch den Ausbau des Sevelerbaches kann die Gefahr zudem verringert werden.

Wohngebiet Steinrietbünt

Das Gebiet Steinrietbünt (vgl. Abb. 31 Nr. 3) ist nur im Falle eines sehr seltenen Ereignisses (300-jährlich) minim von Überschwemmungen betroffen. Die Fliesstiefe liegt bei maximal 25 cm. Durch den Ausbau des Sevelerbaches oder durch Objektschutzmassnahmen kann die Gefahr verringert werden.

Wohngebiet Veltur Ost

Das Gebiet östlich der Hauptstrasse (vgl. Abb. 31 Nr. 4) ist im Bereich der Parzellen Nrn. 413 und 414 von Überschwemmung, mutmasslich ausgehend vom Sevelerbach, betroffen (100-jährliches Ereignis). Da die Fliessgeschwindigkeiten und -tiefen vorliegend gering sind, kann aufgrund des geplanten Ausbaus des Sevelerbaches die Gefahr vernachlässigt werden. Nötigenfalls sind Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

Wohngebiet Veltur West

Das Gebiet südlich des Wohntels (vgl. Abb. 31 Nr. 5) wird teilweise von einer Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert. Bei einem 100-jährlichen Ereignis sind vereinzelt Fliesstiefen bis zu 50 cm zu erwarten. Durch den Ausbau des Sevelerbaches und nötigenfalls durch Objektschutzmassnahmen kann die Gefahr verringert werden.

Wohn- und Gewerbegebiet Glat

Das Gebiet wird rund zur Hälfte von einer Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert. Die Gefahr geht vom Saarbach aus. Gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren und gemäss kommunalem Richtplan soll das südliche Ufer leicht angehoben werden (Bsp. kleiner Damm). Im Richtplan wird zudem die Renaturierung der Saar behördenverbindlich festgelegt. Negative Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet können so vermieden werden.

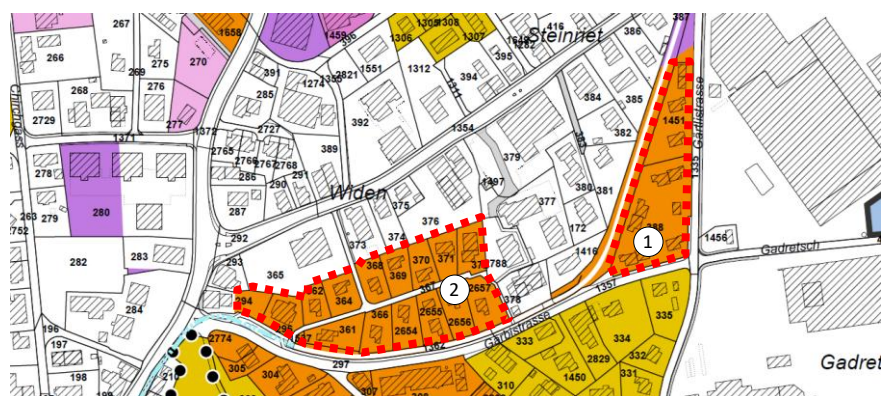
Abb. 32 Ausschnitt Änderungsplan Glat mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung



Wohngebiet Gärbi- / Gärtlistrasse

Das Gebiet östlich des Sevelerbachs (vgl. Abb. 33 Nr. 1) ist im Bereich der Parzelle Nr. 1451 leicht von Überschwemmung betroffen (100-jährliches Ereignis). Da die Fliessgeschwindigkeiten und -tiefen vorliegend gering sind kann aufgrund des geplanten Ausbaus des Sevelerbachs die Gefahr jedoch vernachlässigt werden. Nötigenfalls sind Objektschutzmassnahmen vorzusehen.

Abb. 33 Ausschnitt Änderungsplan Raum Gärbi- / Gärtlistrasse mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung



Wohngebiet Widen

Das Gebiet direkt nördlich der Ausdolung des Sevelerbachs (vgl. Abb. 33 Nr. 2) wird teilweise mit einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung überlagert. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser sind stellenweise Fliesstiefen bis 50 cm zu erwarten. Um die Kapazitätsprobleme zu beheben, ist gemäss kommunalem Richtplan für den Sevelerbach ein Ausbaukonzept auszuarbeiten und umzusetzen. Die Gefahr kann dadurch minimiert werden.

Wohngebiet Giuf

Das Gebiet südlich der Hauptstrasse wird grösstenteils von einer Gefahrenzone geringer und im Bereich der Parzelle Nr. 2856 von einer Gefahrenzone mittlerer Gefährdung überlagert (100-jährliches Hochwasserereignis). Die Gefahr geht vom Weidbach und dem Chalberweidgraben aus. Es sind punktuell Fliesstiefen bis maximal 75 cm zu erwarten. Gemäss Massnahmenkonzept und Richtplan ist für den Weidbach (Välslibach) ein Ausbaukonzept zu erarbeiten sowie umzusetzen und dieser wo möglich offen zu legen. Kapazitätsengpässe können so behoben und die Gefahr deutlich reduziert werden.

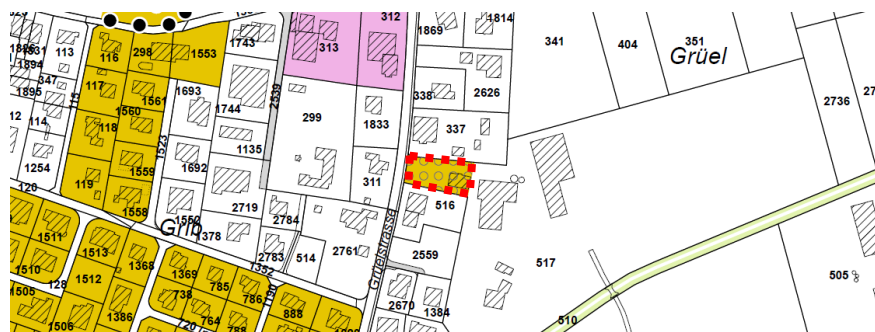
Abb. 34 Ausschnitt Änderungsplan Giuf mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung



Wohngebiet Gröelstrasse

Das Gebiet am Siedlungsrand wird rund zur Hälfte von einer Gefahrenzone geringer Gefährdung überlagert (100-jährliches Hochwasserereignis). Mit der Umsetzung eines Ausbaukonzepts kann die Gefahr verringert werden. Aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeiten und -tiefen ist das Gefahrenpotenzial aber ohnehin als gering einzustufen.

Abb. 35 Ausschnitt Änderungsplan Gröelstrasse mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsintensivierung

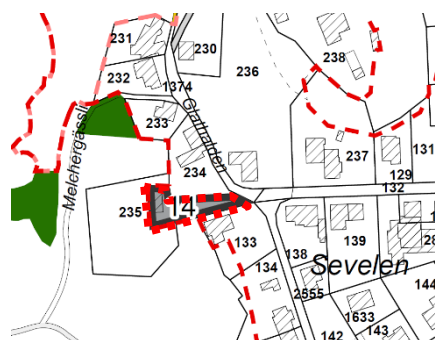


Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Glathalden

Das Gebiet am Siedlungsrand wird im Westen von einer Gefahrenzone geringer bis mittlerer Gefährdung durch Sturz und Rutschung überlagert. Mit der Zuweisung zum Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen wird das bereits heute

Unbewohnte und als Lager genutzte Gebiet einer geeigneten Bauzone zugewiesen. Mit der zusätzlichen überlagerten Nutzungsbeschränkung, welche den dauernden Aufenthalt von Personen im Gebiet ausschliesst, wird den bestehenden Naturgefahren Rechnung getragen.

Abb. 36 Ausschnitt Änderungsplan Glathalden mit Markierung, der von Naturgefahren betroffenen Gebiete mit Nutzungsänderung



5 Bewilligung

5.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der kommunale Richtplan wurde am 15. Februar 2019 zu einer ersten kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 28. August 2019 wurde in der Folge ausgewertet und wie in Beilage B7 dokumentiert ausgewertet und berücksichtigt. Am 26. Januar 2021 wurden der kommunale Richtplan zu einer zweiten Vorprüfung und die Rahmennutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 2021 wurde in der Folge ausgewertet und wie in Beilage B7 dokumentiert berücksichtigt.

5.2 Mitwirkung

Allgemeines

Die Ortsplanungsinstrumente wurden am 24. September 2019 ein erstes Mal der Bevölkerung präsentiert. Danach hatte die Bevölkerung bis Ende Oktober 2019 Zeit, um Rückmeldungen zu verfassen. Eine Übersicht über die eingegangenen Rückmeldungen und die Berücksichtigung der Rückmeldungen im weiteren Planungsverlauf befindet sich in Beilage B4.

Am 3. Mai 2022 wurde die Bevölkerung ein zweites Mal über den neuen Stand der Ortsplanungsinstrumente orientiert. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 1. bis zum 30. Juni 2022. Eine Übersicht über die eingegangenen Rückmeldungen und die Berücksichtigung der Rückmeldungen im weiteren Planungsverlauf befindet sich in Beilage B5.

Eine dritte Mitwirkung fand vom 1. Mai bis 2. Juni 2023 statt. Wiederum konnten Eingaben digital über die Beteiligungsplattform sowie per Post oder E-Mail eingereicht werden. Eine Übersicht über die eingegangenen Rückmeldungen und die Berücksichtigung der Rückmeldungen im weiteren Planungsverlauf befindet sich in Beilage B6.

Die Mitwirkung zur Änderungsaufgabe fand vom 11. November bis zum 10. Dezember 2025 statt. Eingaben konnten digital über die Beteiligungsplattform sowie per Post oder E-Mail eingereicht werden. Es gingen keine Rückmeldungen ein.

5.3 Erlass und Rechtsverfahren

Erlass Gemeinderat

Zonenplan und Baureglement wurde vom Gemeinderat am 27. Januar 2025 zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

Öffentliche Auflage

Zonenplan und Baureglement wurden vom 18. Februar bis zum 19. März 2025 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens wurde die Rahmennutzungsplanung überarbeitet. Die Beweggründe und der Umfang der Anpassungen werden im Kurzbericht in Beilage B9 dokumentiert.

Erlass Gemeinderat (Änderungsaufgabe)

Die Änderung des Zonenplans sowie die Änderung des Baulinienplans Gadretsch/ Guscha wurden am 12. Januar 2026 vom Gemeinderat erlassen.

Öffentliche Auflage (Änderungsaufgabe)

Die Änderungsaufgabe wurde vom 20. Januar 2026 bis zum 18. Februar 2026 durchgeführt.

Fakultatives Referendum

Die Planung wurde vom 17. März 2026 bis zum 15. April 2026 dem fakultativen Referendum gemäss PBG Art. 36 unterstellt.

Beilage

Gemeinde Sevelen

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

-
- B1 Raumkonzept
 - B2 Pläne «Gebiete mit Handlungsbedarf»
 - B3 Strategieplan Innenentwicklung
 - B4 Auswertung Rückmeldungen 1. Mitwirkung
 - B5 Auswertung Rückmeldungen 2. Mitwirkung
 - B6 Auswertung Rückmeldungen 3. Mitwirkung
 - B7 Auswertung Vorprüfungsberichte
 - B8 Bauzonendimensionierung
 - B9 Kurzbericht Änderungsaufgabe vom 12.1.2026

Impressum

Gemeinde Sevelen

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon

+41 (0)71 227 62 62