Ebnat Kappel
Politische Gemeinde

27. Februar 2013 2.118.3.010

Teilzonenplan Au

Planungsbericht

Stand Auflage

ERR Raumplaner FSU SIA
St.Gallen | Herisau
Kirchgasse 16 | 9004 St. Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell
nur die männliche Schreibweise verwendet.
Selbstverständlich sind damit auch
weibliche Personen angesprochen und
eingeschlossen.
Die Pläne sind grundsätzlich immer nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner FSU SIA
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

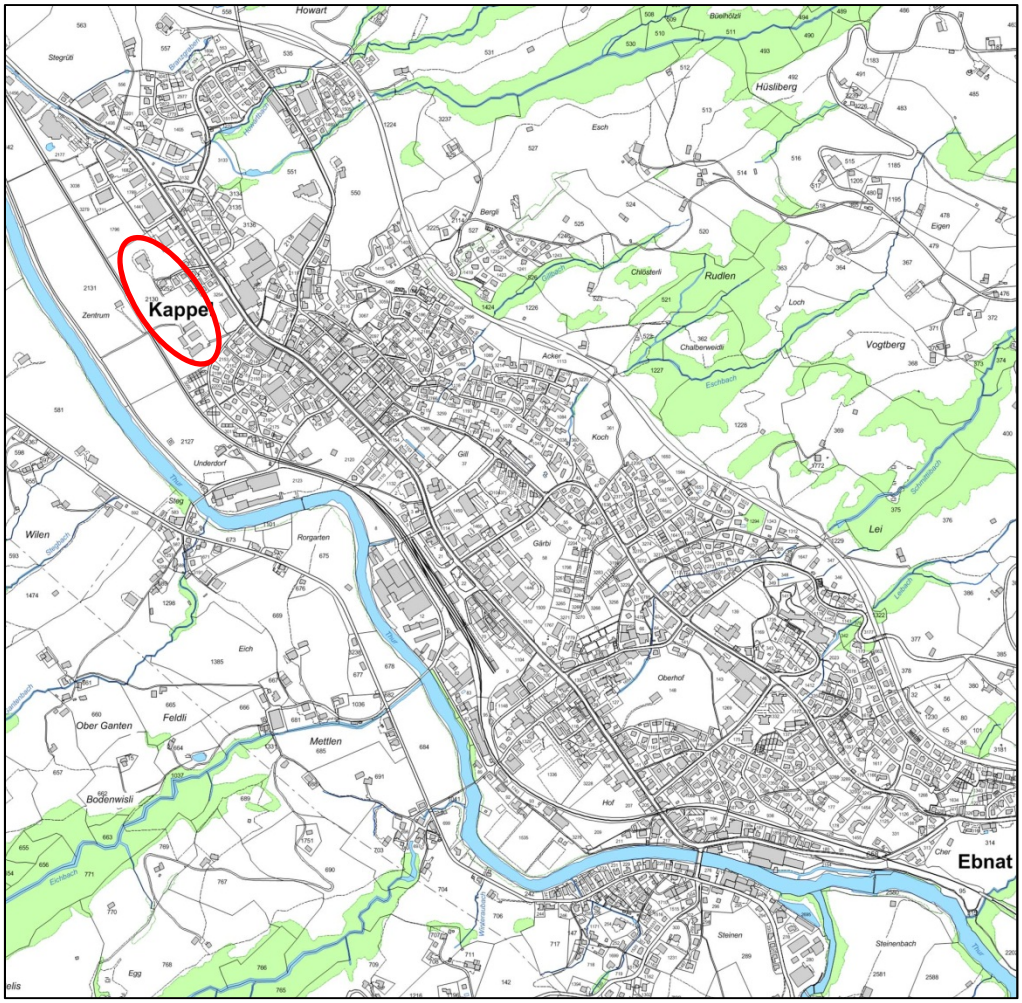
1 Ausgangslage 4
1.1 Situation 4
1.2 Anlass der Planung 5
1.3 Bedarfsnachweis 5
1.4 Zielsetzungen 7
1.5 Standortevaluation 7
2 Randbedingungen 8
2.1 Richtplanung 8
2.2 Nutzungsplanung 9
2.3 Kommunale Schutzverordnung 9
2.4 Gewässerschutzkarte 9
2.5 Lärmschutz 10
2.6 Leitungen 10
2.6.1 NIS-Belastung 10
2.6.2 Werkleitungskataster 11
2.7 Naturgefahren 12
2.8 Verdachtsflächen und Altlasten 12
2.9 Sachplan Fruchtfolgeflächen 12
2.10 Erschliessung 13
2.11 ISOS 14
2.12 Wald 14
2.13 Verfügbarkeit 14
3 Teilzonenplan 15
3.1 Perimeter 15
3.2 Flächenkapazität / Zonenwahl 15
3.3 Einwohnerkapazität 16
4 Verhältnis zur übergeordneten Planung 16
5 Information und Mitwirkung 16
6 Vorprüfung 17
7 Rechtsverfahren 18
8 Genehmigung 18
9 Anhang 19

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsteil von Ebnat-Kappel, innerhalb des Siedlungsgebiets. Es wird umschlossen von Arbeits- und Wohngebiet sowie der Bahnlinie Wattwil – Ebnat-Kappel.

Innerhalb des Planungsperimeters befinden sich ein grosses Grundstück (Parzelle Nr. 2130), Eigentum der politischen Gemeinde Ebnat-Kappel, sowie ein kleines Grundstück (Parzelle Nr. 3252), Eigentum von Christa und Roman Menzi.



Lageplan

Orthofoto Planungsgebiet

1.2 Anlass der Planung

Im Siedlungsgebiet von Ebnat-Kappel sind nicht mehr viele Baulandreserven vorhanden, insbesondere in Industrie- und Gewerbezonen. Ansässige Betriebe können sich wegen dem Baulandmangel nicht zweckmässig und zeitgerecht erweitern, was der Wegzug aus Ebnat-Kappel bedeutet. Zudem können sich keine neuen Betriebe in Ebnat-Kappel ansiedeln, da nicht genügend Flächen an Industrie- oder Gewerbebauland besteht.

Von 1995 bis 2008 hat die Bevölkerung von Ebnat-Kappel um 0.4% leicht abgenommen, die Anzahl Beschäftigten im Sekundärsektor im gleichen Zeitraum ging dabei um 4.3%, die Anzahl Arbeitsstätten gar um 6.1% zurück.[1]

Nordwestlich angrenzend ans vorliegende Planungsgebiet, auf der Parzelle Nr. 1796, ist die Ansiedlung des Betriebes der Innovative Sensor Technology IST AG in Realisierung. Die IST plant bereits eine spätere Ausdehnung des Betriebs ins Planungsgebiet. Diesbezüglich wurde bereits mit der politischen Gemeinde, die Eigentümerin des betroffenen Grundstückes, verhandelt. Die Parzelle Nr. 3254 ist in der Zwischenzeit bereits überbaut (Morga AG).

1.3 Bedarfsnachweis

Gemäss der Übersicht über den Stand der Erschliessung vom 02.10.2012 sind in Ebnat-Kappel rund 1.3 ha Grundstücksflächen in der Gewerbe- und Industriezone noch unüberbaut. Dies entspricht 6.6 % der gesamten Fläche an Gewerbe- und Industriezonen.

[1] http://www.bfs.admin.ch

Bei den Mischzonen (Kern- sowie Wohn- und Gewerbezonen) präsentiert sich eine ähnliche Situation. 3.37 ha Grundstücksflächen sind noch unüberbaut, was 8.8 % aller Mischzonen ausmacht.

Nutzungskategorien	Total Bauzonen	überbaut / weitgehend überbaut	nicht überbaut	nicht überbaut		
				baureif	baureif innert 5 Jahren	übrige Gebiete
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Wohnzonen Wohn-Gewerbezonen Kernzone	96.29	82.75	13.54	7.87	2.24	3.44
Gewerbe - Industriezonen	19.79	18.48	1.30	1.15	0.15	0.00
Öffentliche Bauten+Anlagen Grünzonen GF+GE	18.06	17.68	0.39	0.39	0.00	0.00
Total	**134.14**	**118.91**	**15.23**	**9.41**	**2.39**	**3.44**

Tabelle Übersicht Stand Erschliessung, 02.10.2012

Die Gemeinde Ebnat-Kappel weist einen Bevölkerungsstand von 3‘830 Einwohner innerhalb Bauzone auf. Gemäss der Kapazitätsberechnung besteht noch Platz für rund 1‘000 Einwohner innerhalb der unüberbauten Bauzone. Dies entspricht einer Kapazitätsreserve von 17 %. Die vorliegende Planung hat aber nicht eine Vergrösserung der Bauzonen für Wohnnutzung zum Ziel, sondern die Bereitstellung von Flächen für die Industrie- und Gewerbenutzung.

Zone	Fläche			D	P_W	P_A	Ag	Ag	B_E	B_A	B_E	B_A	E bzw. A						
													Fassungsvermögen						
	über-baut	unüber-baut	Total	AZ			über-baut	unüber-baut	überbaut		unüberbaut		überbaut GIS-Auswertung			unüberbaut		Total	
	ha	ha	ha		E	A	%	%	AGF/E m^2	AGF/A m^2	AGF/E m^2	AGF/A m^2	E	A	Dichte E/ha	E	A	E	A
WE	23.20	5.56	28.76	0.40	0.95	0.05	0.75	0.80	82	80	65	80	804	44	35	260	11	1'064	55
W2	16.52	2.04	18.56	0.50	0.95	0.05	0.75	0.80	72	80	60	80	812	39	49	129	5	941	44
W3	7.92	2.59	10.51	0.65	0.85	0.15	0.90	0.95	76	80	40	80	519	87	66	340	30	859	117
WG2	6.92	1.41	8.33	0.55	0.50	0.50	0.75	0.85	63	80	60	80	225	178	33	55	41	280	220
WG3	7.05	0.70	7.75	0.70	0.60	0.40	0.85	0.90	147	80	45	80	171	210	24	59	22	230	232
K2	7.52	0.11	7.63	0.60	0.65	0.35	0.85	0.90	64	80	40	80	392	168	52	10	3	402	170
K3	10.21	0.72	10.93	0.70	0.75	0.25	0.90	1.00	107	80	40	80	451	201	44	95	16	546	217
K4	3.42	0.43	3.85	0.80	0.75	0.25	0.90	1.00	92	80	40	80	201	77	59	65	11	266	88
GI A	7.24	0.91	8.15	0.30	0.10	0.90	0.70	0.75	15	60	50	60	102	228	14	4	31	106	259
I A	11.25	0.39	11.64	0.10	0.05	0.95	0.80	0.80	8	60	50	60	58	143	5	0	5	58	147
Oe BA	8.20	0.39	8.59										95	0	12			95	0
Subtotal	109.45	15.25	124.70										3'830	1374				4'846	1'548
ueG/G/L	0.00	0.00	0.00										1'100	0		0	0	1'100	0
Total	**109.45**	**15.25**	**124.70**				**0.81**	**0.86**	70		**50**		**4'930**	**1'374**		**1'016**	**174**	**5'946**	**1'548**
Einwohner Stand:	31.12.2011												4'930						
Arbeitsplätze Stand:	2005													1'436					
Zunahme absolut																		1016	174

Tatsächliche Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans

	E	A
Zunahme absolut gemäss Berechnung	1016	174
effektive Kapazitätsreserven in Prozent	17.09%	10.82%
Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan	**5'946**	**1'610**

Kapazitätsberechnung, 05.11.2012

1.4 Zielsetzungen

Gemäss dem Richtplan-Konzept „Industriegebiet“ sollen in einer ersten Etappe diejenigen Industriegebiete erweitert werden, für die bereits eine relativ konkrete Nachfrage respektive Anfrage besteht. Es handelt sich um Gebiete, die für Betriebserweiterungen von hier ansässigen Unternehmen wichtig sind. Zudem sollen nach dem Motto „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ zuerst Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes (wie das vorliegende Planungsgebiet) geschlossen werden.

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung soll daher kurzfristig dem Betrieb der IST den gewünschten Entwicklungsspielraum gesichert werden. Zudem wird mit der vorgesehenen Einzonung Industriebauland für potentiell neue Betriebe bereitgestellt. Diese Massnahme dient damit der Sicherung respektive Stärkung des Industriestandortes Ebnat-Kappel und damit der Nutzungsdurchmischung.

Auf Parzelle Nr. 2130 liegt das Wohnheim Speer, ein Gemeindebetrieb. Auf der Parzelle Nr. 3252 befindet sich ein Einfamilienhaus im Bau. Mit der vorliegenden Teilzonenplanung sollen diese Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Mittels Grünzone für Freihaltung soll das bestehende Wohngebiet im Süden klar vom neuen Arbeitsgebiet getrennt werden.

1.5 Standortevaluation

Im Zusammenhang mit dem Richtplankonzept „Industriegebiet“ wurde das gesamte Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel hinsichtlich potentiell geeigneter Flächen für industrielle Betriebe geprüft. Konkret wurden die Eigenschaften der Parzellen gemessen (Grösse, Form, Topographie) sowie die Lage in Verbindung mit dem Siedlungsgebiet beurteilt. Aber auch die Realisierbarkeit bezüglich planerischer und privater Voraussetzungen, die möglichen Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld sowie allfällige Kosten hinsichtlich Erschliessung sind in die Bewertung miteingeflossen (vgl. Planungsbericht zum Richtplan-Konzept „Industriegebiet“).

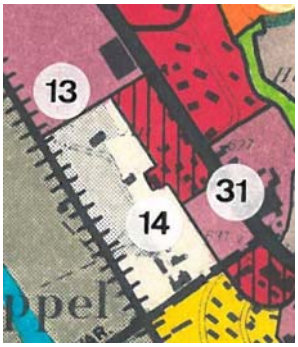
2 Randbedingungen

2.1 Richtplanung

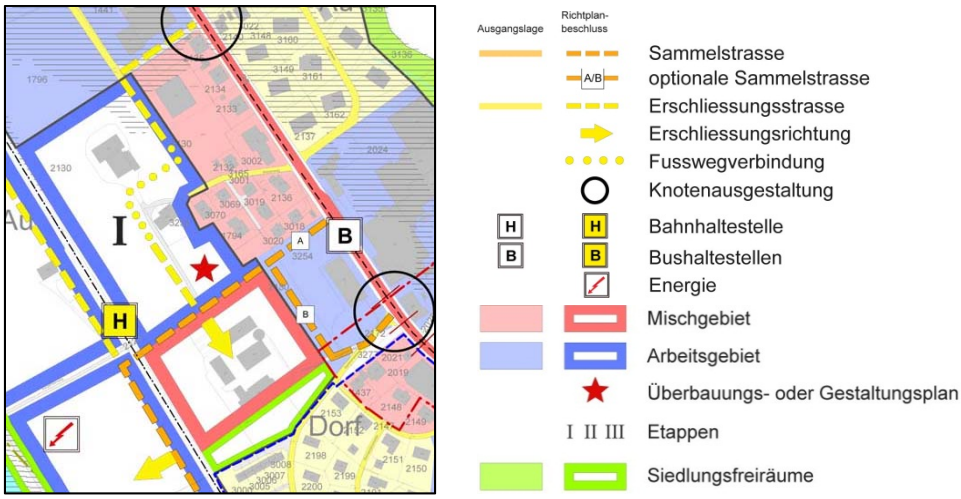
Der kantonale Richtplan macht keine Aussagen zum vorliegenden Gebiet.

Der bestehende kommunale Richtplan von Ebnat Kappel stammt aus den Jahren 1987 bis 1991 (Genehmigung: Frühling 1991). Er ist inhaltlich wie auch formell veraltet. Daher wurde parallel zum vorliegenden Planungsvorhaben ein Richtplan-Konzept zum Industriegebiet erarbeitet.

Im Richtplan ist das Gewerbe-Industriegebiet Au sowie die Bürgerheimliegenschaft (Wohnheim Speer) als längerfristiges „Reservegebiet“ für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Des Weiteren ist ein eventueller Neubau einer Strassenerschliessung im Bereich Ganten - Au geplant unter der Annahme einer intensivierten touristischen oder gewerblichen Nutzung auf der westlichen Seite der Thur. Da nun die gewerbliche Nutzung im Gebiet Underdorf sowie entlang der Thur verstärkt werden soll, wurde die Erschliessungskonzeption angepasst (vgl. Richtplankonzept „Industriegebiet“). Die vorliegende Teilzonenplanung entspricht somit weitgehend den Zielen der kommunalen Richtplanung.



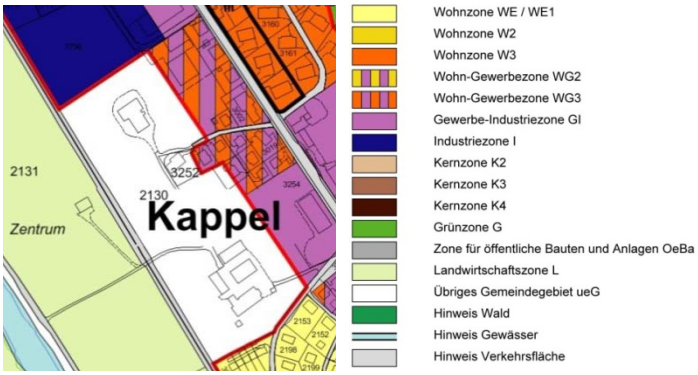
Ausschnitt bestehender kommunaler Richtplan



Ausschnitt Richtplankonzept „Industriegebiet“

2.2 Nutzungsplanung

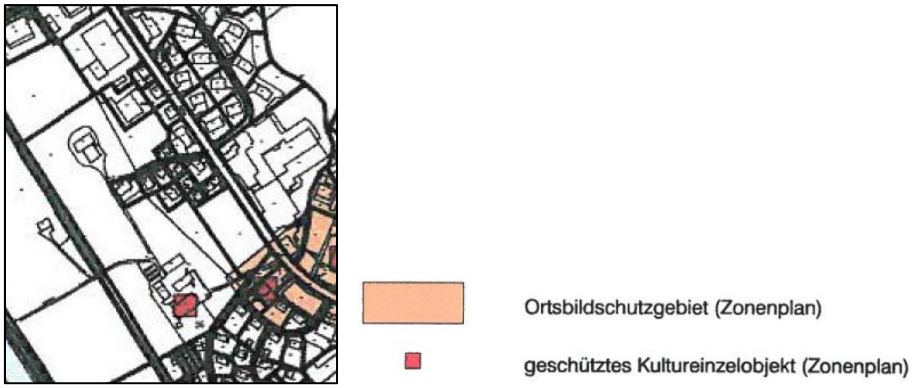
Das Planungsgebiet befindet sich ausschliesslich im übrigen Gemeindegebiet ueG und somit ausserhalb der Bauzone. In der vorliegenden Teilzonenplanung handelt es sich daher um eine Einzonung.



Ausschnitt Zonenplan

2.3 Kommunale Schutzverordnung

Das bestehende Wohnheim Speer ist in der kommunalen Schutzverordnung als geschütztes Kultureinzelobjekt eingetragen.



Ausschnitt kommunale Schutzverordnung

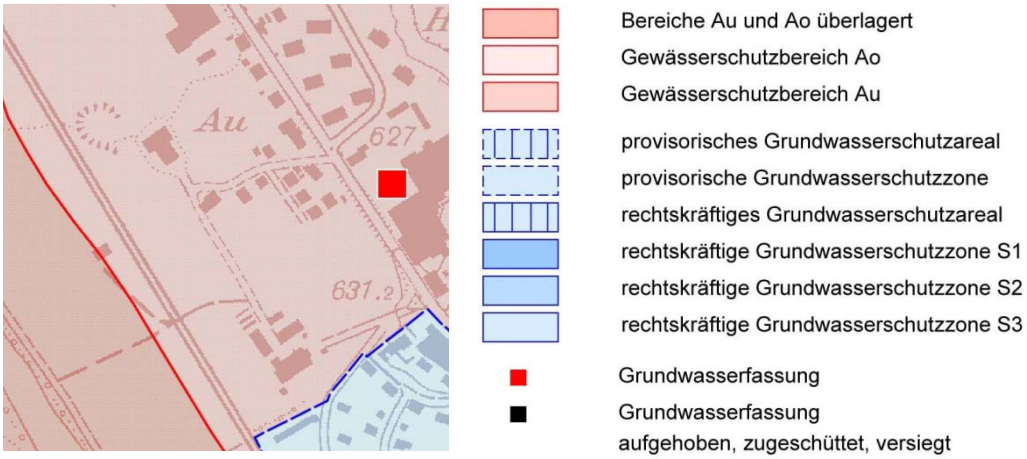
2.4 Gewässerschutzkarte

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.[2] Bei der Ausbeutung von Kies, Sand und anderem Material im Gewässerschutzbereich Au gelten weitere Anforderungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

Die Rahmenbedingungen gemäss Gewässerschutzgesetz und -verordnung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

[2] Gewässerschutzverordnung



Ausschnitt Gewässerschutzkarte

2.5 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutz-Verordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen[3] nur dort ausgeschieden werden, wo die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (vgl. Art. 29 LSV). Im vorliegenden Fall sind lediglich die Emissionen der Bahn sowie der angrenzenden Kleinbetriebe zu beachten. Die vorgesehene Industriezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen. Der Planungswert bei Tag liegt daher bei 65 dB. Dieser wird gemäss Emissionsplan 2015 der SBB bei weitem nicht erreicht und stellt somit kein Problem dar.

2.6 Leitungen

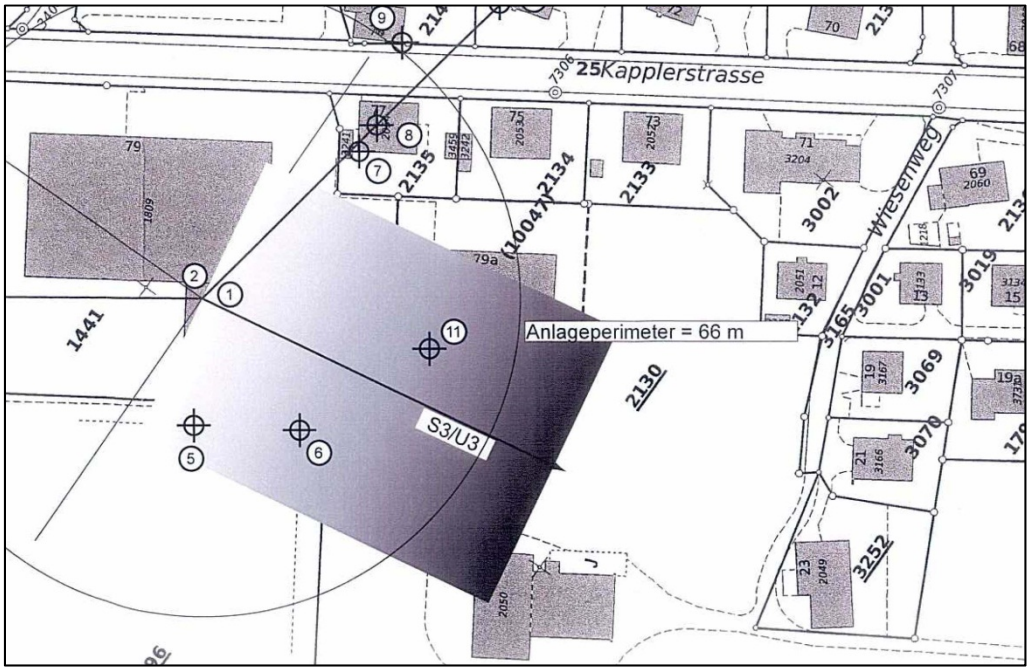
2.6.1 NIS-Belastung

Bauzonen dürfen nur dort ausgeschieden werden, wo die entsprechenden Anlagegrenzwerte von bestehenden und geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können (vgl. Art. 16 NISV).

Im vorliegenden Gebiet ist auf die Fahrleitung der Bahn zu achten. Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt 1 µT, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden. Um den Anlagegrenzwert einhalten zu können, muss gemäss Anfrage bei der SOB vom 11.04.2012 einen Abstand von ca. 5 m zur Gleisachse eingehalten werden.

Das Plangebiet Au liegt im Einflussbereich der Orange-Mobilfunkantenne auf Parzelle Nr. 1441. Der Anlagegrenzwert für Mobilfunkanlagen (Effektivwert der elektrischen Feldstärke) gemäss NISV beträgt im vorliegenden Fall 6.0 V/m. Die elektrische Feldstärke am OMEN Nr. 6 (vgl. nachfolgender Plan) beträgt gemäss Standortdatenblatt für Mobilfunk- und WLL-Basisstationen der Orange Communications SA respektive Alcatel-Lucent Schweiz AG 5.9 V/m. Da dieser aber näher an der Mobilfunkantenne liegt als die geplante Einzonung kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes der Wert noch tiefer liegt und die Orange-Mobilfunkantenne kein Problem darstellt.

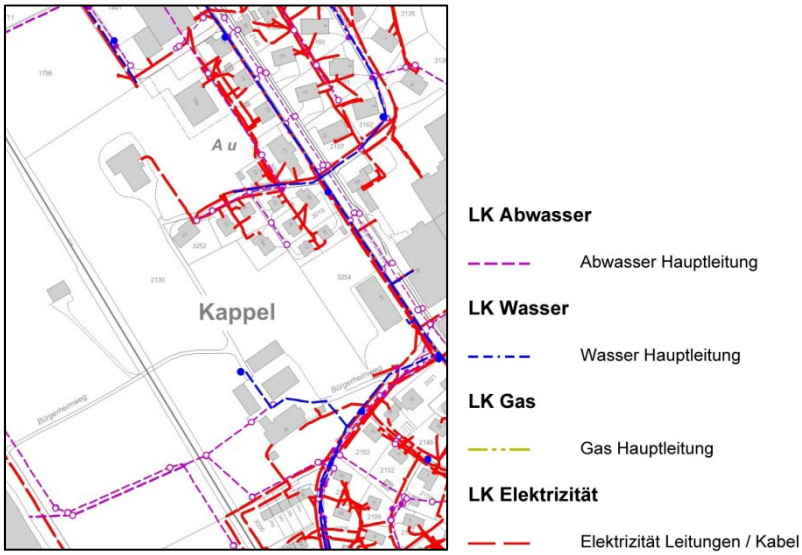
[3] Lärmempfindliche Räume nach Art. 2 LSV



Auszug NIS Katasterplan, Orange Communications SA

2.6.2 Werkleitungskataster

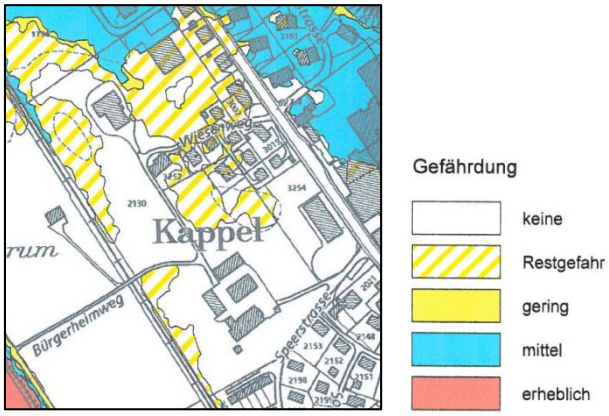
Das Planungsgebiet ist bereits durch Elektrizitäts- sowie Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen.



Ausschnitt Werkleitungskataster

2.7 Naturgefahren

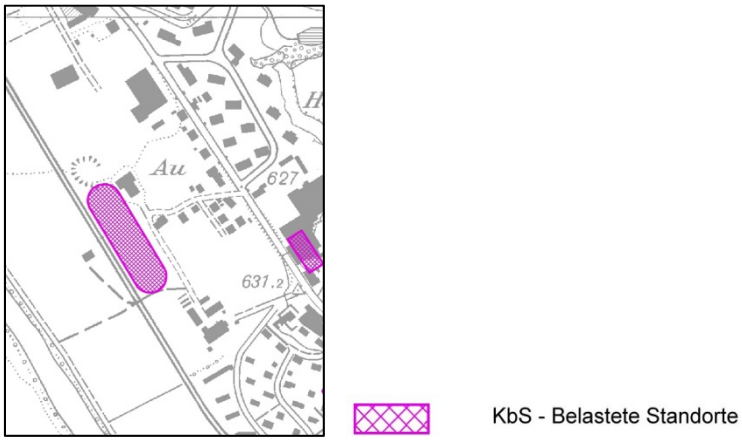
In der Gefahrenkarte sind im vorliegenden Planungsgebiet bis auf vereinzelte Restgefahrflächen keine Einträge zu Naturgefahren eingezeichnet.



Ausschnitt Vorabzug Naturgefahrenkarte

2.8 Verdachtsflächen und Altlasten

Ein Teil des vorliegenden Planungsgebiets ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Gemäss Aussage der Gemeinde ist die bestehende Altlast im Gebiet Au jedoch nicht gravierend, da es sich lediglich um Metall, Glas und Sägemehl handelt.



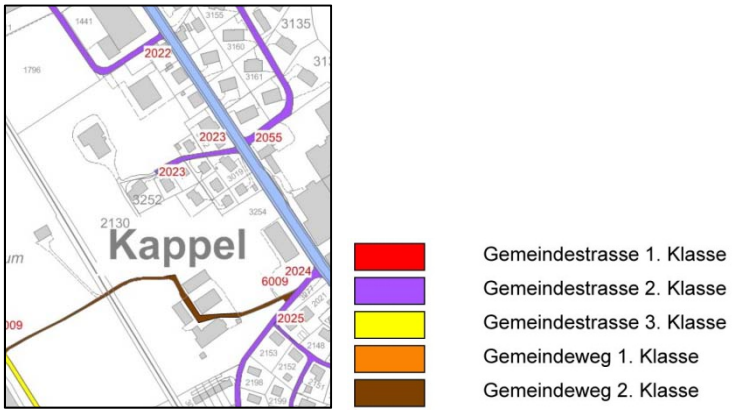
Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

2.9 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Planungsgebiet befinden sich keine Fruchtfolgeflächen.

2.10 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird durch die Stegrütistrasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse, erschlossen. Zudem führt der Bürgerheimweg (Gemeindeweg 2. Klasse) von der Kapplerstrasse über die Bahnüberführung zur ARA-Strasse.

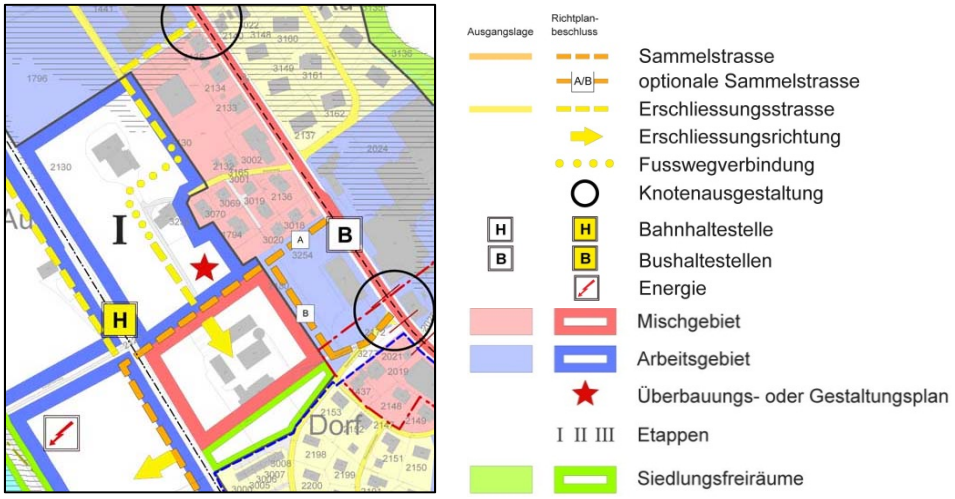


Ausschnitt Strassenplan

Gemäss dem Richtplan-Konzept „Industriegebiet“ erfolgt die zukünftige Erschliessung für den nördlichen Bereich über eine Verlängerung der Stegrütistrasse nach Süden. Der grössere, südliche Teil des Planungsgebiets wird jedoch über eine neue Sammelstrasse erschlossen, welche die Industrie- mit der Kapplerstrasse verbinden soll. Die Gleisquerung erfolgt beim bestehenden Bahnübergang.

Für den Langsamverkehr (Fussgänger und Velofahrer) besteht eine West-Ost Verbindung (Bürgerheimweg). Zusätzlich soll eine Nord-Süd Verbindung erstellt werden (vgl. Richtplan-Konzept „Industriegebiet“).

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb der ÖV-Güteklasse D. Die Bahnhaltestelle Kapplerhof soll ab 2014 nach Süden verschoben werden. Zudem soll ab 2014 die Taktfrequenz der Linie Wil – Nesslau-Neu St. Johann erhöht werden (1/2 Takt). Im Richtplan-Konzept „Industriegebiet“ wird eine Verbesserung der Anbindung an die Bushaltestelle „Au“ angestrebt.



Ausschnitt Richtplankonzept „Industriegebiet“

2.11 ISOS

Die Umgebung des vorliegenden Planungsgebietes ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Dieses bezeichnet die Grünanlage als unerlässlichen Teil des Ortsbildes mit besonderer Bedeutung und ist deshalb in dessen Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche zu erhalten.

2.12 Wald

Innerhalb des Planungsgebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Wald im Sinn der Waldgesetzgebung.

2.13 Verfügbarkeit

Das Planungsgebiet ist noch zum grössten Teil unüberbaut. Auf der Parzelle Nr. 2130 stehen das Wohnheim Speer der Gemeinde Ebnat-Kappel sowie ein Bauernhaus. Der Pachtvertrag mit dem Bauer wurde per Februar 2013 aufgelöst. Es liegt denn auch eine Projektanfrage seitens der nördlich angrenzenden IST AG vor für die Betriebserweiterung. Wie in Kap. 1.1 erwähnt, befindet sich das Grundstück mit der Parzellen Nr. 2130 im Eigentum der politischen Gemeinde Ebnat-Kappel.

Auf der Parzelle Nr. 3252 stehen die Grundmauern einer alten Wohnbaute. Die Familie Menzi plant den Wiederaufbau des alten Gebäudes. Das Grundstück ist somit bereits verplant.

3 Teilzonenplan

Ausschnitt Zonenplanänderung

3.1 Perimeter

Der Perimeter der Einzonung umfasst das Gebiet zwischen Bahn und Kapplerstrasse im Ortsteil Au. Er beinhaltet die Parzellen Nrn. 3252 und 2130.

3.2 Flächenkapazität / Zonenwahl

Ein Grossteil der unüberbauten Fläche wird in die Industriezone eingezont. Das nordwestlich angrenzende Grundstück Nr. 1796 liegt ebenfalls in der Industriezone. Das Richtplankonzept „Industriegebiet“ zeigt auf, dass das Arbeitsgebiet auf diesen Ortsteil konzentriert werden soll. Zu diesem Zweck werden 13‘849 m^2 vom übrigen Gemeindegebiet ueG in die Industriezone eingezont.

Östlich angrenzend ans Planungsgebiet befindet sich ein kleinstrukturiertes Wohn- und Gewerbegebiet, welches über den Wiesenweg erschlossen wird. Am Ende des Weges liegt die Parzelle Nr. 3252, auf welcher der Wiederaufbau eines Einfamilienhauses projektiert ist. Da dieses Grundstück infolge des genannten Projektes respektive nach dessen Ausführung funktional, ortsbaulich wie auch erschliessungsmässig zum Wiesenweg Quartier gehört, werden 1‘804 m^2 dieser Teilfläche vom übrigen Gemeindegebiet ueG in die Wohn- und Gewerbezone WG3 eingezont.

Auf dem südlichen Bereich der Parzelle Nr. 2130 steht das Wohnheim Speer. Dieses soll bestehen bleiben. Entsprechend der heutigen Nutzung und in Anbetracht des Übergangs zum

südlich liegenden Wohngebiet Sonnenrain werden 11‘812 m^2 vom übrigen Gemeindegebiet ueG in die Wohn- und Gewerbezone WG3 eingezont.

Beim Übergang von der Misch- in die Wohnzone WE (Sonnenrain) wird als „Puffer“ eine Grünzone für Freihaltung GF ausgeschieden. Dafür werden 2‘559 m^2 vom übrigen Gemeindegebiet ueG in die Grünzone GF eingezont.

Somit wird das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet entlang der Stegrütistrasse nach Süden entlang der Bahn erweitert und die Siedlungslücke nach dem Motto „Innen- vor Aussenentwicklung“ dem Bauland zugeführt.

3.3 Einwohnerkapazität

Durch die Bauzonenerweiterung entsteht Raum für ca. rund 55 neue Arbeitsplätze. Die Einwohnerkapazität wird sich um 91 Personen erhöhen.

4 Verhältnis zur übergeordneten Planung

Gemäss dem ISOS ist das vorliegende Planungsgebiet in seiner heutigen Beschaffenheit erhaltenswürdig (vgl. Kap. 2.11). Ein Abweichen darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleiche oder höherwertige Interessen entgegenstehen. Im Raumplanungsgesetz (RPG) werden unter Art. 1 unter anderem folgende Ziele aufgelistet:

- Für die Wirtschaft sind räumliche Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten.
- Das wirtschaftliche Leben in den einzelnen Landesteilen ist zu fördern und es ist auf eine angemessene Dezentralisation der Wirtschaft hinzuwirken.

In Anbetracht der Tatsachen, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zurzeit nicht gegeben sind (vgl. Kap. 1.2 und 1.3), keine geeigneteren, potentielle Industriegebiete vorhanden sind (vgl. Kap. 1.5) und es sich um ein siedlungsinterner Freiraum handelt, ist das öffentliche Interesse nach Industriebauland im vorliegenden Planungsgebiet höher zu bewerten wie dasjenige nach dem Schutz der Grünanlage.

Ansonsten steht der Teilzonenplan in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Planung.

5 Information und Mitwirkung

Die Grundeigentümer wurden über die vorliegende Planung informiert und werden zu einer Stellungnahme eingeladen. Die Öffentlichkeit und die direkten Anstösser werden im Rahmen des Verfahrens über die Planung orientiert.

6 Vorprüfung

Am 10. Juli 2012 wurde der Teilzonenplan „Au“ dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 27. August 2012 hat das AREG dazu Stellung genommen. Die Anregungen wurden entgegengenommen und geprüft. Nachstehend werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

- Ebnat-Kappel habe gemäss Baureglement sehr hohe AZ-Werte. Der Bedarf für neue Bauzonen (in diesem Fall WG3) sei daher nur sehr schwer nachweisbar. Der Planungsbericht sei daher mit einer tiefergehenden Begründung der geplanten Neueinzonung (WG3-Zone) zu ergänzen. Der ÜSE (Übersicht Stand der Erschliessung) sowie die detaillierte Kapazitätsberechnung seien spätestens im Genehmigungsverfahren zu bringen.

  Der ÜSE wurde erarbeitet und datiert vom 02.10.2012. Es wurde eine Kapazitätsberechnung über die ganze Gemeinde nach SIA Norm 422 durchgeführt. Die Kapazitätsberechnung vom 05.11.2012 zeigt auch den prognostizierten Kapazitätszuwachs durch die vorliegende Einzonung auf. Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.

- Allenfalls sei eine Reduktion der aus ortsplanerischer Sicht ohnehin unzweckmässig abgegrenzten, im Nordwesten vorgesehen, WG3-Zone zwingend.

  Nach erneuter Überprüfung ist die Gemeinde zum Schluss gekommen, dass eine Industriezone am angesprochenen Ort gerechtfertigt und raumplanerisch richtig ist. Der Plan wurde entsprechend angepasst.

- Das Plangebiet Au liege im Einflussbereich der Orange Mobilfunkantenne auf Parzelle Nr. 1441. Könne der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, sei die Einzonung nicht möglich. Zudem sei zu vermerken, dass im betroffenen Bereich entlang der Bahnlinie (welcher räumlich zu definieren sei) keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.

  Der Nachweis bezüglich der Mobilfunkantenne wurde erbracht (vgl. Planungsbericht). Der Einzonung steht diesbezüglich nichts entgegen. Die Bahn stellt bezüglich NIS kein Problem dar. Ein kleiner Streifen entlang der Bahn war bereits im Vorprüfungsexemplar des Teilzonenplans wegen Überschreitung des Anlagegrenzwertes nicht eingezont. Dies ist kaum sichtbar, weshalb dem AREG dies bei der Prüfung wahrscheinlich nicht aufgefallen ist. Es folgten keine Änderungen.

- Damit die Genehmigung der Zonierung erfolgen kann, müsse vorgängig u.a. die Umsetzung des Beschlusses (bez. Morgabächlein) erfolgt sein.

  Dieser Einwand ist aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar. Gemäss dem technischen Bericht zur Studie „Morgabächli“ aus dem Jahre 2005 gibt es zwei Varianten für die Linienführung des Morgabächlein. In der Variante 1a erfolgt die Einleitung in die Thur. Dies weist jedoch die bedeutend höheren Kosten und Komplexität auf als die Variante 2, welche eine Linienführung entlang der Geländekante hinter der Firma Morga und der Überbauung Au sowie die Einleitung in den Howartbach vorsieht. An einer Sitzung des Gemeinderates Ebnat-Kappel im Jahr 2006 hat man sich daher auf die Variante 2 geeinigt, welche das vorliegende Planungsgebiet in keiner Weise tangiert.

7 Rechtsverfahren

Gemäss Art. 29 BauG wurde der Teilzonenplan im Auflageverfahren durchgeführt. Er lag vom 14.01.2013 bis 12.02.2013 öffentlich auf. Daraufhin ist eine Einsprache der Familie Menzi (Parzelle Nr. 3252) eingegangen, wonach die Parzelle der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen werden soll, statt wie ursprünglich vorgesehen der Industriezone. Aus raumplanerischer Sicht macht die Änderung der Konzeption durchaus Sinn (vgl. Kap. 3.2), weshalb der Teilzonenplan entsprechend angepasst wurde.

Nach erfolgter Anpassung wird der Teilzonenplan erneut öffentlich aufgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt. Der Teilzonenplan untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 30 BauG).

8 Genehmigung

Der Teilzonenplan „Au“ tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen in Rechtskraft.

Durch das Baudepartement genehmigt am: .....

9 Anhang

- Standortdatenblatt für Mobilfunk- und WLL-Basisstationen, Alcatel-Lucent Schweiz AG, vom 28.10.2008
- Situationspläne der Mobilfunkantenne (Grundriss, Ansicht), Alcatel-Lucent Schweiz AG, vom 27.10.2008