



2.118.3.011

17. September 2013

Teilzonenplan Underdorf

Planungsbericht

Stand Auflage

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

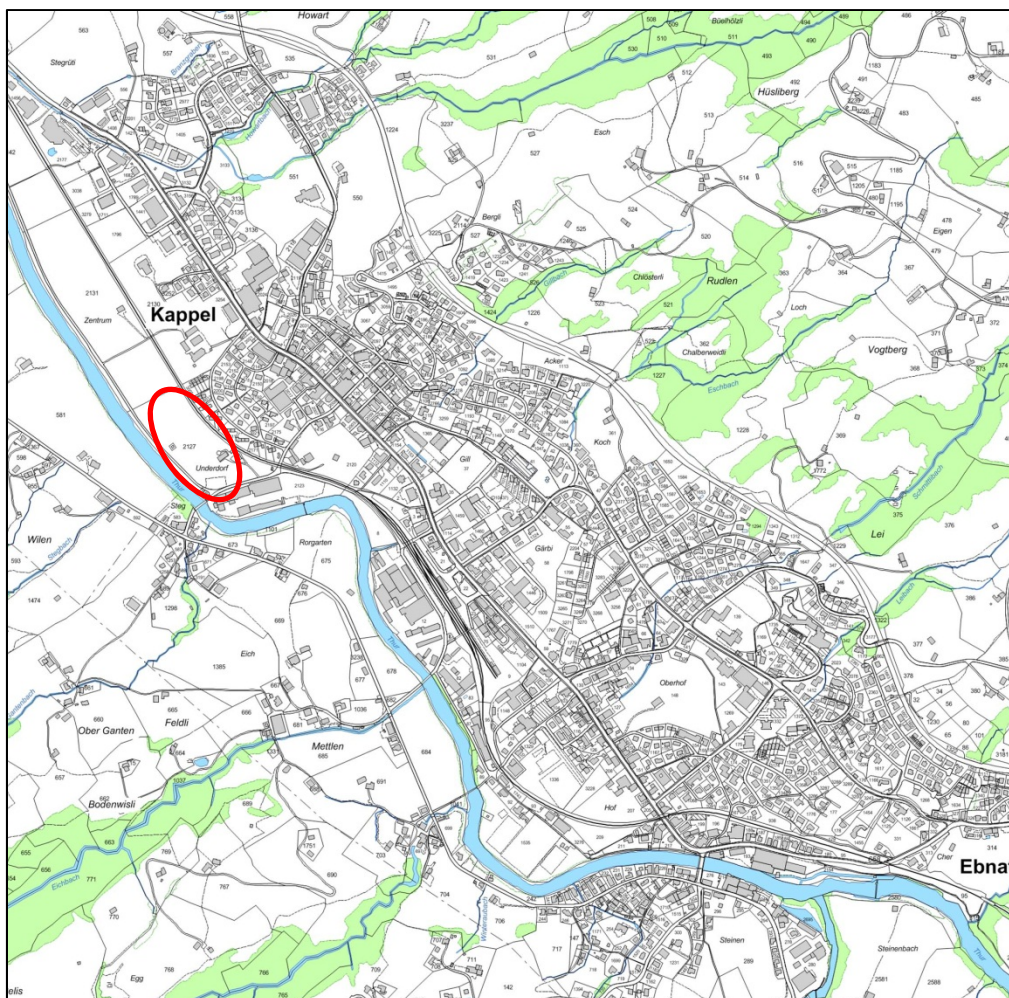
1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Bedarfsnachweis	6
1.4	Zielsetzungen	6
1.5	Standortevaluation	6
2	Randbedingungen	7
2.1	Richtplanung	7
2.2	Nutzungsplanung	7
2.3	Kommunale Schutzverordnung	8
2.4	Gewässerschutzkarte	8
2.5	Lärmschutz	8
2.6	Leitungen	9
2.6.1	NIS-Belastung	9
2.6.2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

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Ebnet-Kappel. Es wird umschlossen von Thur, Bahn, Industriegebiet sowie Landwirtschaftsland.

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich ein grosses sowie ein kleines Grundstück (Parzellen Nrn. 2127 und 1482) im Eigentum der Frei Emma Elisabetha Erbgemeinschaft. Die drei kleinen Parzellen Nrn. 2179 (Grundwasserfassung), 2125 und 1481 (ARA-Strasse) gehören der Dorfkorporation Ebnat-Kappel.



Lageplan



Orthofoto Planungsgebiet

1.2 Anlass der Planung

Im Siedlungsgebiet von Ebnat-Kappel sind nicht mehr viele Baulandreserven vorhanden, insbesondere in Industrie- und Gewerbebezonen. 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

Südöstlich angrenzend ans vorliegende Planungsgebiet, auf der Parzelle Nr. 2123, befindet sich der Sportgerätehersteller Alder + Eisenhut AG, welcher ausbauen möchte. Diesbezüglich liegt bereits ein Arealentwicklungskonzept für das vorliegende Planungsgebiet vor.

¹ <http://www.bfs.admin.ch>

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.

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

Tabelle Übersicht Stand Erschliessung, 02.10.2012

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.

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung soll daher kurzfristig dem bestehenden Betrieb den benötigten Entwicklungsspielraum gegeben werden. Diese Massnahme dient damit der Sicherung respektive Stärkung des Industriestandortes Ebnat-Kappel.

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

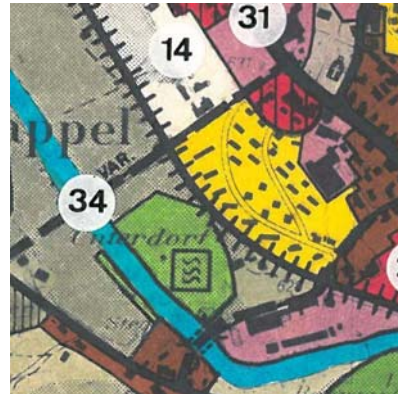
2.1 Richtplanung

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.

Der Richtplan sieht im vorliegenden Planungsgebiet ein Grüngelände für den Grundwasserschutz vor. Dies ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits berücksichtigt (vgl. Kap. 2.2).

Des Weiteren ist ein eventueller Neubau einer Strassenerschliessung im Bereich Ganten - Au inklusive Brücke geplant unter der Annahme einer intensivierten touristischen oder gewerblichen Nutzung auf der westlichen Seite der Thur. Da die gewerbliche Nutzung jedoch angrenzend ans Siedlungsgebiet verstärkt wird, ist eine Brücke nicht notwendig. Die Erschliessungskonzeption wurde angepasst (vgl. Richtplankonzept Industriegebiet).



Auszchnitt kommunaler Richtplan

2.2 Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich hauptsächlich in der Grünzone GG für Grundwasserschutz sowie in der Landwirtschaftszone L und somit ausserhalb der Bauzone. In der vorliegenden Teilzonenplanung handelt es sich daher ausschliesslich um eine Einzonung. Im Bereich der Grünzone GG handelt es sich um eine provisorische Grundwasserschutzzone, welche parallel zum Teilzonenplanverfahren aufgehoben wird, da sie nicht (mehr) für die Wasserversorgung benötigt wird (vgl. Kap. 2.4).



Auszchnitt Zonenplan

2.3 Kommunale Schutzverordnung

Die kommunale Schutzverordnung macht keine Aussage über das Planungsgebiet.

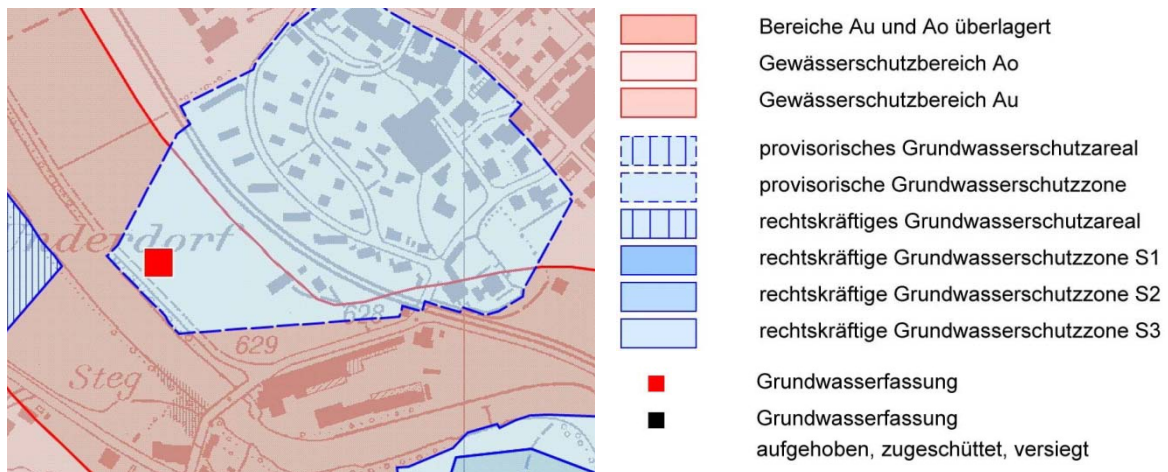
2.4 Gewässerschutzkarte

Die Grundwasserfassung wird nicht mehr benötigt, daher wird sie zusammen mit der provisorischen Grundwasserschutzzone aufgehoben. Die Unterlagen liegen aktuell dem Kanton zur Genehmigung vor.

Das Planungsgebiet liegt daher „nur“ noch im Gewässerschutzbereich „Au und Ao überlagert“. Der Gewässerschutzbereich Au dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer, während der Gewässerschutzbereich Ao zum Schutz der Wasserqualität oberirdischer Gewässer ausgetrennt wird.

In den Gewässerschutzbereichen Au und Ao dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen; nicht zulässig ist insbesondere das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. 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.



Ausschnitt Gewässerschutzkarte

2.5 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutz-Verordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur dort ausgetrennt werden, wo die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht

² Gewässerschutzverordnung

überschreiten. Im vorliegenden Fall sind lediglich die Emissionen der Bahn zu beachten. Die vorgesehene Industriezone wird der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen. Der Planungswert bei Tag liegt daher bei 65 dB. Dieser wird gemäss Emissionsplan 2015 bei weitem nicht erreicht und stellt somit kein Problem dar.

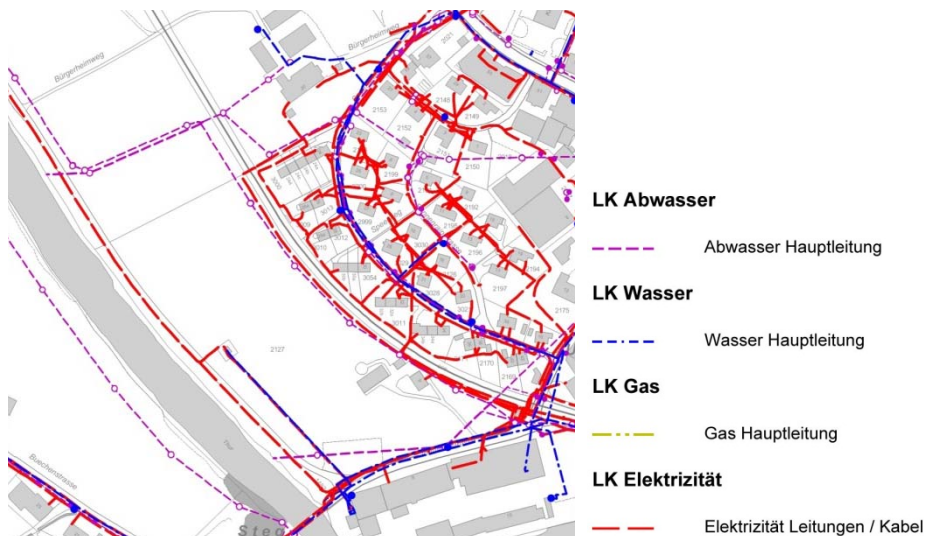
2.6 Leitungen

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. Im vorliegenden Gebiet ist insbesondere auf die Fahrleitung der Bahn zu achten. Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt $1 \mu\text{T}$, 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. Bei Strassen muss der Anlagegrenzwert nicht berücksichtigt werden. In diesem Fall muss einzig das Lichtraumprofil gemäss Eisenbahnverordnung sichergestellt sein. Da gemäss dem Richtplan-Konzept „Industriegebiet“ die neue Erschliessung mittels Sammelstrasse entlang der Bahn verlaufen wird, stellt die nichtionisierende Strahlung kein Hindernis dar (vgl. Kap. 2.10).

2.6.2 Werkleitungskataster

Das Planungsgebiet ist bereits durch Elektrizitäts- sowie Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen. Die Leitungen verlaufen jeweils der Parzellengrenze entlang.



Ausschnitt Werkleitungskataster

2.7 Naturgefahren

In der Gefahrenkarte sind im vorliegenden Planungsgebiet keine Einträge zu Naturgefahren eingezeichnet.

2.8 Verdachtsflächen und Altlasten

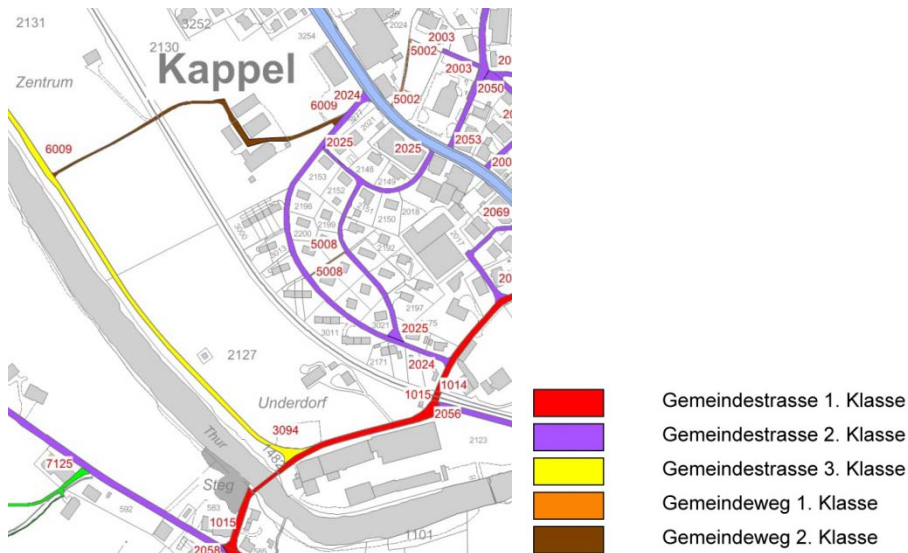
Nach dem Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde Ebnat-Kappel sind im fraglichen Gebiet keine Verdachtsflächen bekannt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600) sicherzustellen.

2.9 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Planungsgebiet befinden sich keine Fruchtfolgeflächen.

2.10 Erschliessung

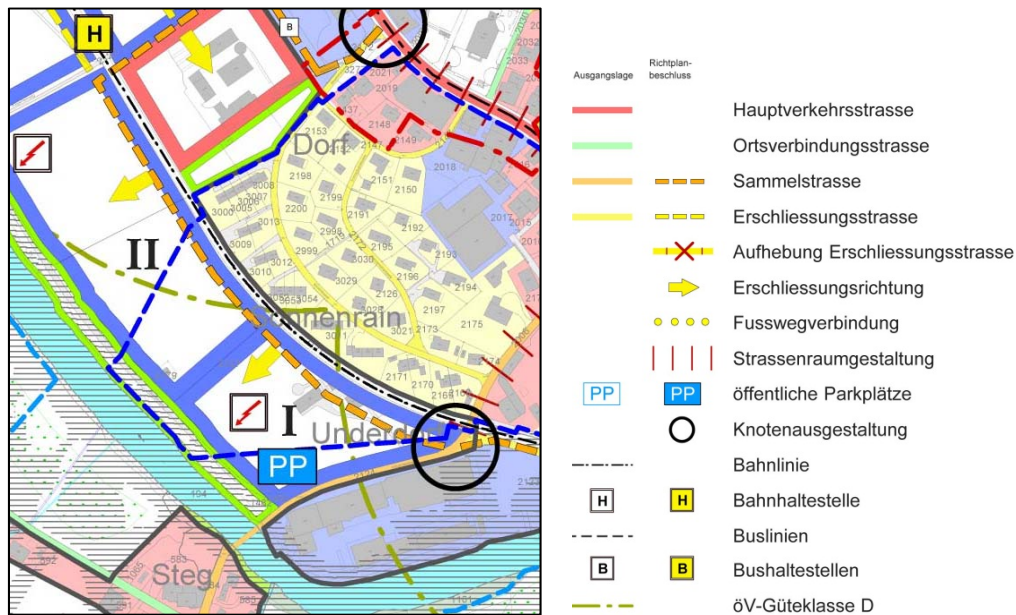
Das Planungsgebiet wird durch die Industriestrasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse, erschlossen. Zudem führt die ARA-Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) der Thur entlang zur bestehenden Abwasserreinigungsanlage.



Ausschnitt Strassenplan

Gemäss dem Richtplan-Konzept erfolgt die zukünftige Erschliessung über eine neue Sammelstrasse, welche entlang der Bahntrasse führt und die Industrie- mit der Kapplerstrasse verbinden soll.

Die Parzelle Nr. 2127 liegt teilweise innerhalb der ÖV-Gütekategorie D. Die Bahnhaltestelle Kappelerhof soll ab 2014 nach Süden verschoben werden. Zudem soll ab 2014 die Taktfrequenz der Linie Wil – Nesslau erhöht werden (1/2 Takt). Im Richtplan-Konzept „Industriegebiet“ wird eine Verbesserung der Langsamverkehrsverbindung, insbesondere eine direktere Linienführung von der Parzelle Nr. 2127 über den Bürgerheimweg (Gemeindeweg 2. Klasse) zur Bushaltestelle „Au“ angestrebt.



Ausschnitt Richtplankonzept „Industriegebiet“

2.11 ISOS

Das vorliegende Planungsgebiet ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet. Dieses bezeichnet den Ortsteil Underdorf 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. 2125 steht eine Schaltzentrale der Dorfkorporation Ebnat-Kappel für den Bahnübergang. Auf der Parzelle Nr. 2127 steht ein älteres Einfamilienhaus der Frei Emma Elisabetha Erbegemeinschaft. Auf der Parzelle Nr. 2179 steht eine alte Baute der Dorfkorporation Ebnat-Kappel für die Grundwasserfassung, welches aber mit der Aufhebung der Grundwasserschutzzone nicht mehr benötigt wird.

Nach Beurteilung der Gemeindeverwaltung kann von einer Verfügbarkeit dieser Grundstücke zu Bauzwecken ausgegangen werden. Es liegt denn auch eine konkrete Projektanfrage respektive Studie seitens der angrenzenden Alder und Eisenhut AG für die Betriebserweiterung vor. Zudem wird vor der öffentlichen Auflage die Erhältlichkeit des Baulandes mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sichergestellt.

Entlang der Bahn ist eine neue Sammelstrasse geplant. Das Teilstrassenplanverfahren wird parallel zum vorliegenden Teilzonenplan durchgeführt. Sinngemäss wird ein Streifen von 1'818 m² entlang dem Bahntrasse von der Landwirtschaftszone L respektive von der Grünzone GG der Verkehrsfläche (übriges Gemeindegebiet) zugewiesen. Der einzuhaltende Abstand zur Bahn gemäss NIS-Verordnung bezieht sich auf Bauzonen (vgl. Kap. 2.6.1). Da die Verkehrsfläche zur Nichtbauzone gehört, ergeben sich diesbezüglich keine Unstimmigkeiten.

Die Grundwasserfassung wird nicht mehr benötigt, daher wird sie zusammen mit der provisorischen Grundwasserschutzzone vorgängig des vorliegenden Teilzonenplans aufgehoben (vgl. Kap. 2.4). Die im Planungsgebiet ausgeschiedene Grünzone für Grundwasserschutz GG ist daher überholt und entspricht weder der tatsächlichen noch der angestrebten Nutzung. Wo die Flächen nicht wie oben beschrieben anderen Nutzungen zugeführt werden, wird die Grünzone GG in die Landwirtschaftszone L umgezont.

Gesamthaft ergeben sich somit neu 11'577 m² Industriezone, 4'133 m² Grünzone GF, 6'761 m² Landwirtschaftszone L und 1'818 m² Verkehrsfläche (ueG).

3.3 Einwohnerkapazität

Die Bauzonenerweiterung hat keine direkten Auswirkungen auf den Einwohnerbestand. Die Arbeitsplatzkapazität wird sich hingegen 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 gleich- 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) und keine geeigneteren, potentielle Industriegebiete vorhanden sind (vgl. Kap. 1.5), ist das öffentliche Interesse nach Industriebauland im vorliegenden Planungsgebiet mindestens so hoch zu bewerten wie dasjenige nach dem Schutz der Flusslandschaft. Um dem Schutz der Auenlandschaft ebenfalls gerecht zu werden, wird ein Gewässerabstand (Grünzone GF) von bis zu 27.7 m ausgeschieden, statt wie mit dem AREG besprochen eine Breite von nur 20 m (vgl. Kap. 3.2).

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 „Underdorf“ 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.

- Da die Einzonung im Gebiet Au allein rund 2.65 ha neues Bauland umfasse, sei diese Fläche allein als Etappe 1 zu bezeichnen. Die Etappierung der folgenden Etappen verschiebe sich entsprechend nach hinten.

Die Etappierung im Richtplan-Konzept Industriegebiet (Erlassdatum: 29.11.2012) wurde angepasst. Der Teilzonenplan „Au“ wurde dem fakultativen Referendum unterbreitet und wird als nächstes dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Der Teilzonenplan „Underdorf“ hingegen wurde zurückgehalten. Er wird nochmals dem Kanton zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Zudem wurde die einzuzonende Fläche (Industriezone) auf die Hälfte reduziert. Sie umfasst nun nur noch die minimal benötigte Fläche für das Erweiterungsvorhaben der Alder und Eisenhut AG.

- Einzonungen in einer neuen Geländekammer (zwischen Bahn und Thur) seien grundsätzlich nur aufgrund eines konkret vorliegenden Projekts (in der Regel koordiniert mit der Baubewilligung) möglich.

Wie im Planungsbericht erwähnt, bestand im vorliegenden Planungsgebiet bereits eine Erweiterungsstudie der Alder und Eisenhut AG. Abgestimmt auf das Richtplankonzept „Industriegebiet“ wurde die Studie zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Neben einem konkreten Überbauungsprojekt mit neuer Parzellierung wurde auch ein Standort für öffentliche Parkplätze der Naherholungssuchende und genügend Raum für die neue Erschliessung ausgeschieden. Für die neue Strasse wird parallel zur vorliegenden Teilzonenplanung ein Teilstrassenplan erarbeitet. Somit erfüllt das Vorprojekt die Vorgaben des Richtplan-Konzepts.

- Bevor die Einzonung „Underdorf“ erfolgen kann, muss die provisorische Grundwasserschutzzone Unterdorf formell aufgehoben werden. Dazu muss vorgängig die Grundwasserfassung „Buechen“ in Betrieb sein und die entsprechende Grundwasserschutzzone dem Stand nach erfolgten Bau der Fassung angepasst werden.

Die Grundwasserfassung wird vom öffentlichen Netz abgetrennt und für die Notwasserversorgung im Katastrophenfall aufrechterhalten. Das vorhandene Wasserrecht wird im Grundwasserverzeichnis gelöscht. Die Unterlagen liegen aktuell dem Amt für Umwelt und

Energie des Kantons St. Gallen (AFU) zur Genehmigung vor. Auf der andern Thurseite wurde als Ersatz das Grundwasserpumpwerk „Buechen“ erstellt.

- Im Plan sei zu vermerken, dass im betroffenen Bereich entlang der Bahnlinie (welcher räumlich zu definieren ist) keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.

Hinsichtlich der Einhaltung des Anlagegrenzwertes muss lediglich einen Abstand von 5 m entlang der Bahn eingehalten werden (vgl. Kap. 2.6.1). Da in diesem Bereich die neue Strasse verlaufen soll und sich die Einzonungsfläche (Industriezone) somit nach Süden verschiebt, ist die Einhaltung der Anforderungen der NIS-Verordnung kein Problem und muss nicht im Plan dargestellt werden.

Aufgrund der grösseren, inhaltlichen Änderungen am Teilzonenplan (Reduktion der Einzonung, Berücksichtigung Neubau Strasse, „Aufhebung“ Grünzone Grundwasserschutz, Erarbeitung Vorprojekt) wurden die vorliegenden Unterlagen am 06. Juni 2013 erneut dem AREG zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 13. August 2013 hat das AREG dazu Stellung genommen. Die Anregungen wurden entgegengenommen und geprüft. Nachstehend werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

- Die geplante Gemeindestrasse 2. Klasse sei rechtwinklig in die Industriestrasse einzuführen.

Der Teilstrassenplan wurde daraufhin geändert. Infolgedessen wurden die vorgesehenen Zonengrenzen im Teilzonenplan dem neuen Strassenverlauf angepasst.

- Die übrigen Bemerkungen im Vorprüfungsbericht betrafen ausschliesslich den Teilstrassenplan, nicht den vorliegenden Teilzonenplan.

7 Rechtsverfahren

Gemäss Art. 29 BauG wird der Teilzonenplan im Auflageverfahren durchgeführt. Er wird unter Eröffnung einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt. Der Teilzonenplan untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 30 BauG).

Vorgängig zum Rechtsverfahren des Teilzonenplans wird die provisorische Grundwasserschutzzone aufgehoben. Die Aufhebung muss nicht öffentlich aufgelegt werden, da es sich lediglich um eine provisorische Schutzzone handelt.

8 Genehmigung

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

Durch das Baudepartement genehmigt am:

Anhang

- Bebauungskonzept von Alder + Eisenhut AG, dat. 30.04.2013