

Ebnat Kappel  
Politische Gemeinde



Projekt Nr. 2.118.3.018

5. November 2015

---

## Teilzonenplan Gill

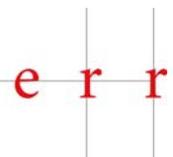
### Parz. Nr. 35

Umzonung

## Planungsbericht

ERR Raumplaner AG  
St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch



---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

### **ERR Raumplaner AG**

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41(0)71 353 00 80

Fax +41(0)71 353 00 81

herisau@err.ch

[www.err.ch](http://www.err.ch)

kürzel: mafo

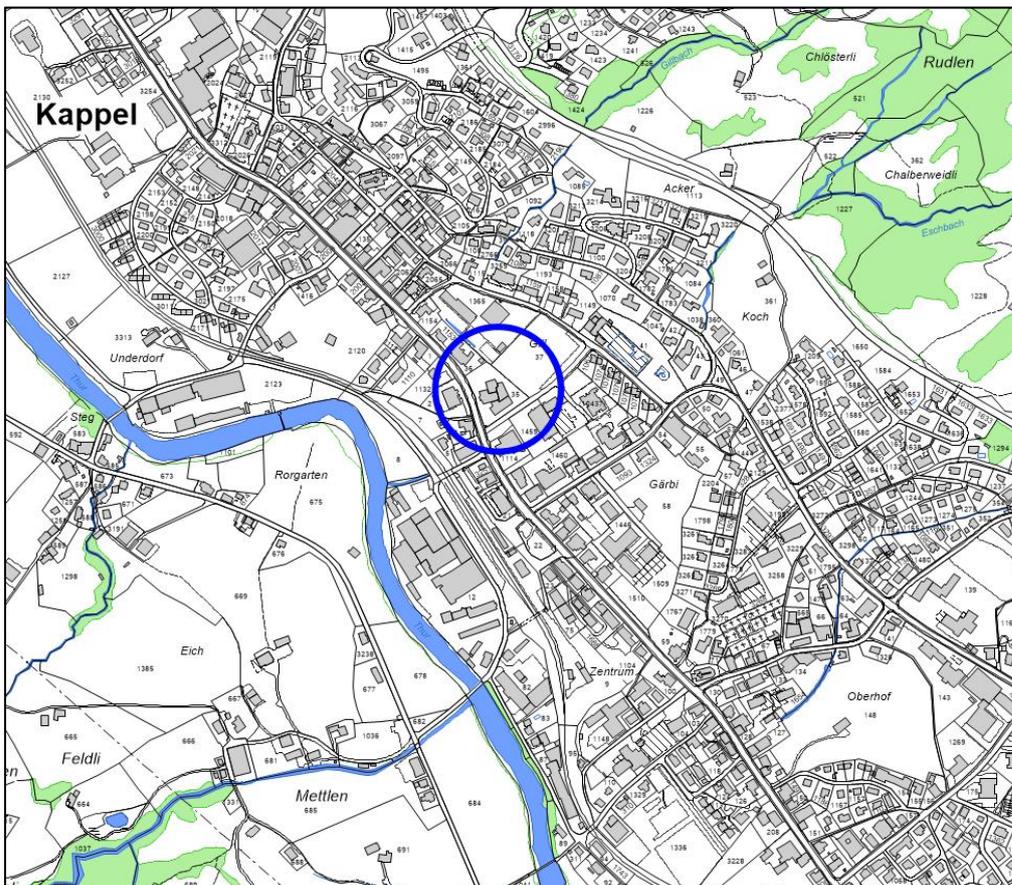
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Situation .....	4
1.2	Anlass der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Inventar schützenswerter Ortsbilder.....	6
2.2	Kommunale Richtplanung .....	6
2.3	Kommunale Nutzungsplanung .....	7
2.4	Kommunale Schutzverordnung.....	7
<b>3</b>	<b>Wichtige thematische Aspekte</b> .....	<b>8</b>
3.1	Naturgefahren .....	8
3.2	Gewässernetz und Gewässerraum .....	8
3.3	Fruchtfolgeflächen.....	9
3.4	Altlasten .....	9
<b>4</b>	<b>Teilzonenplan</b> .....	<b>10</b>
4.1	Konzept .....	10
4.2	Kapazität .....	10
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Information und Mitwirkung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsverfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>11</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Ebnat-Kappel, nördlich vom Bahnhof an der Ortsdurchfahrtsstrasse. Direkt angrenzend befindet sich das Schulhaus Gill mit dem dazugehörigen Sportplatz. Das Areal umfasst die ganze Parzelle Nr. 35, die Fläche beträgt 3'475 m<sup>2</sup>. Eigentümerin ist Bethli Egloff-Hartmann, Kapplerstrasse 20, 9642 Ebnat-Kappel.



Lageplan  
(geportal.ch)

## 1.2 Anlass der Planung

Das Grundstück ist überbaut, jedoch unternutzt. Die bestehenden Nutzungen (u.a. Autogarage und Tankstelle) weisen keine zentrumsbildende Funktion auf, wie sie die Kernzone eigentlich vorsähe. Kommt hinzu, dass die bestehenden Bauten auf dem Areal erneuerungsbedürftig sind. Die Grundeigentümerin möchte das Grundstück verkaufen. Zurzeit ist ein Abbruch und Neubau vorgesehen.

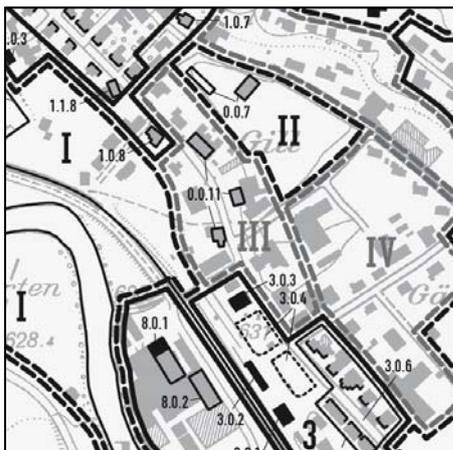
Das Grundstück liegt an zentraler, gut erschlossener Lage. Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird eine Aufzoning der Parzelle Nr. 35 angestrebt.



## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Inventar schützenswerter Ortsbilder

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wird das Planungsgebiet lediglich dem Erhaltungsziel b zugewiesen. Die bestehende Baute aus dem 19. Jahrhundert wird nicht als besonders erhaltenswert bezeichnet.



ISOS  
(sg.ch)

### 2.2 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan liegt im Entwurf vor (Stand Vorprüfung vom 03.11.2014). Im Teil Siedlung + Landschaft wird das betroffene Gebiet als Strukturierungsgebiet bezeichnet. Aufgrund einer Begehung muss diese Aussage nochmals überdacht werden. Das prägende, schutzwürdige Strassenraumbild verläuft entlang der Kapplerstrasse im Bereich des alten Dorfkerns von Kappel, führt aber nicht bis zum vorliegenden Grundstück.



Richtplan  
Stand Vorprüfung

### 2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Im rechtskräftigen Zonenplan (gen. 14. Juli 1992) ist das Planungsgebiet der Kernzone K3 zugewiesen.



Zonenplan

### 2.4 Kommunale Schutzverordnung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzobjekte gemäss kommunaler Schutzverordnung vom 19. März 2001.

### 3 Wichtige thematische Aspekte

#### 3.1 Naturgefahren

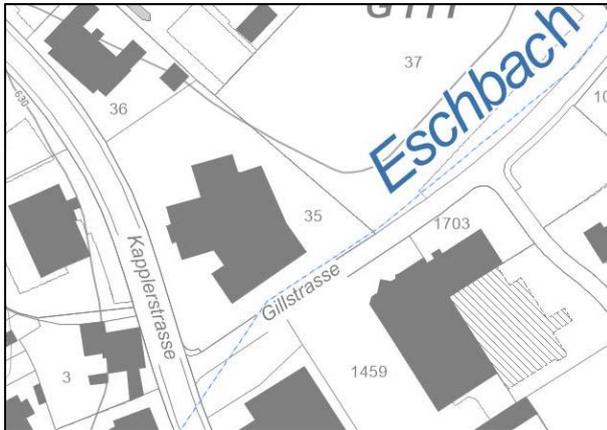
Für das Areal liegt eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor. Auslöser der Hochwassergefahr sind der Gill- und der Eschbach. Das Massnahmenkonzept Naturgefahren sieht nördlich des Planungsgebiets ein Retentionsbecken sowie verschiedene Varianten für die anschliessende Ableitung in die Thur vor. Die Umsetzung der Massnahmen hat direkte Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu überprüfen, ob die technischen Massnahmen ausreichend sind oder ob Objektschutzmassnahmen getroffen werden müssen.



Naturgefahren-  
karte  
(geoportal.ch)

#### 3.2 Gewässernetz und Gewässerraum

Entlang respektive unterhalb der Gillstrasse fliesst der eingedolte Eschbach. Im Massnahmenkonzept Naturgefahren wird u.a. dessen Ausbau empfohlen. Aufgrund der Lage innerhalb des Ortskerns wird davon ausgegangen, dass der Eschbach auch in Zukunft eingedolt bleibt. Gemäss Art. 41a Abs. 5 Buchstabe b) kann bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Wird kein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Gewässerabstandsbestimmungen im Art. 22 Abs. 2 Baureglement der Gemeinde Ebnat-Kappel (Abstand ab Rohrachse von 5.0 Meter plus 1.5-mal die Sohlentiefe). Die Einhaltung des Gewässerabstands ist im Baugesuch nachzuweisen.



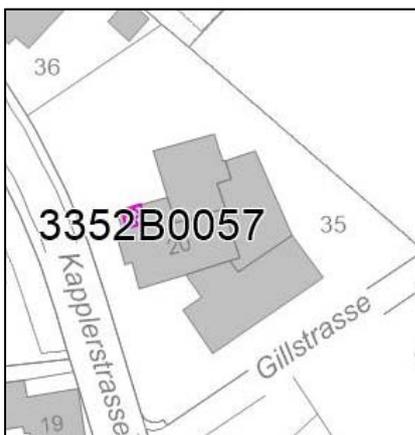
Gewässernetz  
GN 10  
(geoportal.ch)

### 3.3 Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Planungsgebiet befinden sich keine Fruchtfolgeflächen.

### 3.4 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) befindet sich ein Eintrag aufgrund der Tankstelle. Am vorliegenden Standort steht nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder es ist mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt. Gemäss Kataster ist die Belastung weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig. Bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Massnahmen durchzuführen.

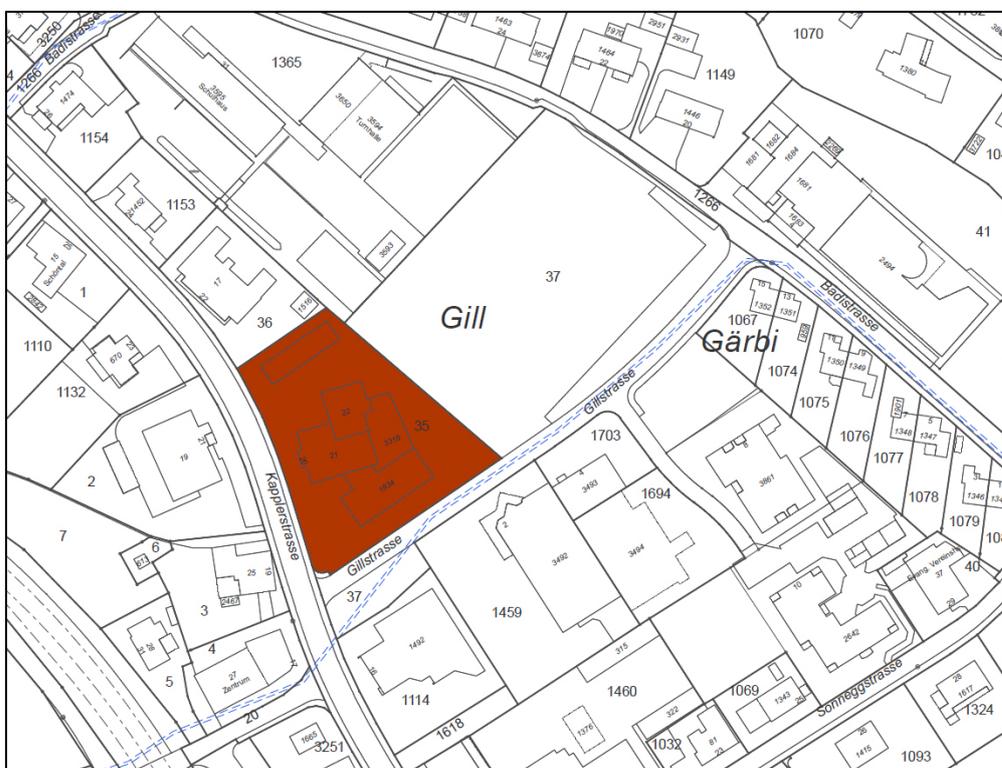


Kataster der  
belasteten  
Standorte  
(geoportal.ch)

## 4 Teilzonenplan

### 4.1 Konzept

Das Grundstück ist städtebaulich eher dem Zentrumsgebiet (Migros etc.) in der Kernzone K4 zuzuordnen als dem alten Ortskern von Kappel (vorwiegend Kernzone K3). Das prägende, schutzwürdige Strassenraumbild verläuft entlang der Kapplerstrasse im Bereich des alten Dorfkerns von Kappel, führt aber nicht bis zum vorliegenden Grundstück. Der bestehende Altbau auf Parzelle Nr. 35 weist bereits heute relativ hohe Gebäude- und Firsthöhen auf, vermutlich höher als nach Regelbauweise zulässig. Auch wenn das vorliegende Grundstück von Bauten mit eher kleinen Volumen umgeben ist, verträgt das Grundstück aus dem städtebaulichen Gesichtspunkt eine hohe Dichte in Anlehnung ans Zentrum im Bereich des Bahnhofes.



---

## 5 Interessenabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben ist, steht der Teilzonenplan Gill in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Planung oder Gesetzgebung.

---

## 6 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht (insbesondere Mitteilungsblatt der Gemeinde) über den Stand der Planung informiert.

---

## 7 Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan wird gemäss Art. 29ff BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und im Anschluss dem fakultativen Referendum (Art. 30 BauG) unterstellt.

---

## 8 Genehmigung

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

Durch das Baudepartement genehmigt am: .....

*noch ausstehend*