

Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



PROJEKT NR. 118.3.024

RAHMENNUTZUNGSPLAN

PLANUNGSBERICHT

02. JUNI 2025

MITWIRKUNG



Titelbild: Ebnat-Kappel

Quelle: ebnat-kappel.ch | Februar 2025

INGRESS

Plandarstellung sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE / GRUNDLAGEN	5
1.1	STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS	5
1.2	ANLASS UND ZIEL DER REVISION	5
1.3	VORGEHEN	6
1.4	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG	6
1.5	II. / III. NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ	6
1.6	ENERGIEKONZEPT REGION OBERTOEGGENBURG	7
1.7	UMGANG NATURGEFAHREN	7
1.8	SCHÜTZENSWERTE ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (KANTONALER RICHTPLAN S33)	8
1.9	UMGANG MIT SCHUTZOBJEKTEN	8
2	ZONENPLAN	9
2.1	NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN	9
2.2	EINZONUNGEN	10
2.3	AUFZONUNGEN	12
2.4	UMZONUNGEN	16
2.5	AUSZONUNGEN	33
2.6	ZONENÜBERLAGERUNGEN	40
2.7	WEITERE FESTLEGUNGEN	40
2.8	GERINGFÜGIGE ZONENBEREINIGUNGEN	42
3	BAUREGLEMENT	43
3.1	GLIEDERUNG	43
3.2	I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	43
3.3	II. RAUMPLANUNG	43
3.4	III. ZONENVORSCHRIFTEN	44
3.5	IV. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	45
3.6	V. VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG	47
3.7	VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	49
4	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	50
5	INTERESSENABWÄGUNG	51
5.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	51
5.2	BEWERTUNG DER INTERESSEN	52
5.3	ABWÄGUNG DER INTERESSEN	52
5.4	INTERESSEN IN WICHTIGEN ENTWICKLUNGSGEBIETEN	57
6	KANTONALE VORPRÜFUNG	68
7	INFORMATION UND MITWIRKUNG	68
8	RECHTSVERFAHREN	68



9	BEILAGE	69
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	70
	TABELLENVERZEICHNIS	73



1 AUSGANGSLAGE / GRUNDLAGEN

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Ebnat-Kappel sowie das Baureglement aus dem Jahre 1992 (inkl. Nachführungen bis 2018) sind aufgrund des Alters, der veränderten Rahmenbedingungen sowie neuer Rechtsgrundlagen einer Gesamtrevision zu unterziehen. Im Jahre 2017 erfolgte eine Teilrevision des Baureglements, mit welcher die Ausnützungsziffer und der grosse Grenzabstand entfallen sind. Der vorliegende Planungsbericht gibt Aufschluss über die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen und Veränderungen am Instrumentarium der Rahmennutzungsplanung, namentlich dem Zonenplan und dem Baureglement.

1.1 STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und enthält allgemeinverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

Tab. 1: Stellung der Rahmennutzungsplanung

	LEITBILD	RICHTPLAN	RAHMENNUTZUNGS-PLAN	BAUPROJEKT
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	Ohne Beschränkung	langfristig (15–25 Jahre)	mittelfristig (10–15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf	massgerecht
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000	1:50 bis 1:500

1.2 ANLASS UND ZIEL DER REVISION

Im März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft verstärkt nach innen zu lenken ist und damit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Auf allen politischen Ebenen sind nun entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton St. Gallen den kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) überarbeitet. Am 1. November 2017 trat der revidierte Richtplan mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft. Der Kanton trägt mit der Revision seines Richtplans dazu bei, die Vorgaben des Bundes umzusetzen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Anforderungen von Bund und Kanton nun auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen hat der Gemeinderat - unter Mitwirkung der Bevölkerung - Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Basierend auf diesen Zielvorstellungen werden die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde (Richtplan, Zonenplan, Baureglement) überarbeitet. Die Schutzverordnung wurde bereits im Vorfeld der Ortsplanungsrevision aktualisiert und an die neuen Rechtsgrundlagen angepasst. Sie befindet sich derzeit in der Mitwirkung.

Zeitgleich zum neuen Richtplan hat der Kanton St. Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) mit zugehöriger Verordnung (PBV) in Kraft gesetzt. Mit dem neuen PBG wurden verschiedene neue Baubegriffe und Messweisen sowie neue Verfahrensabläufe eingeführt. Das neue Recht ist zum Teil direkt anwendbar. Vor allem in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen ist jedoch zuerst eine Umsetzung in das kommunalen Recht nötig, bevor sie auf Gemeindeebene definitiv zur Anwendung gelangen können. Die Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (1. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen. Baugesuche werden bezüglich der Messweisen bis zur Revision unverändert auf der Grundlage des heutigen kommunalen Baureglements beurteilt.



1.3 VORGEHEN

Als Grundlage für die Revision des Rahmennutzungsplans hat die Gemeinde Ebnet-Kappel ein Entwicklungskonzept (kommunale Richtplanung 2016), ein Arbeitsprogramm Auszonungen und eine Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet und die kommunale Richtplanung revidiert. Der überarbeitete kommunale Richtplanung inkl. Arbeitsprogramm Auszonungen und Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde vom Kanton mit Schreiben vom 23. Februar 2022 zur Kenntnis genommen.

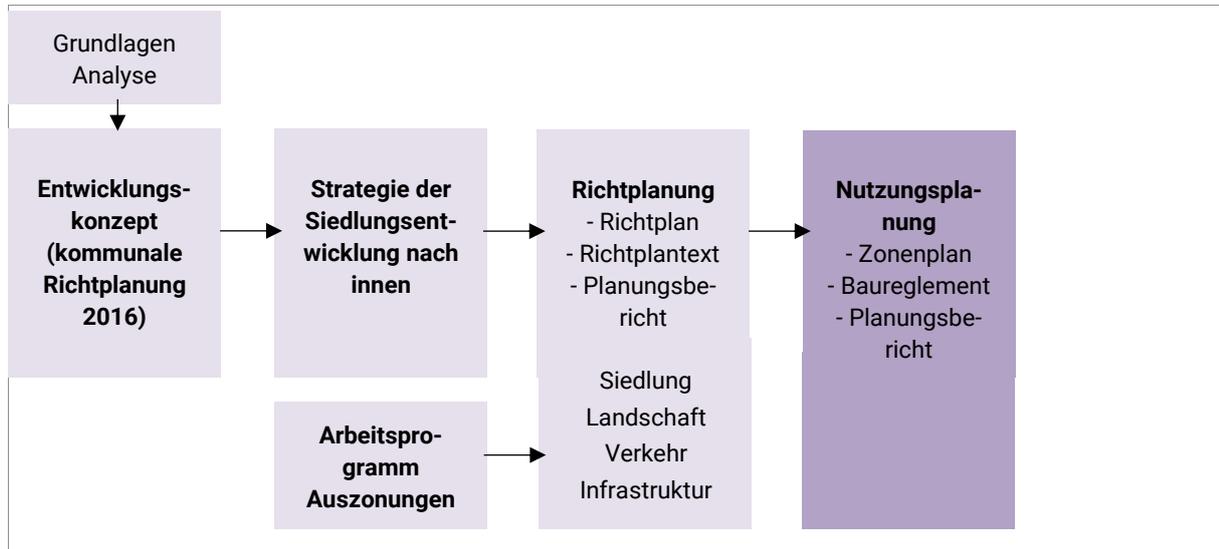


Abb. 1: Darstellung des Vorgehens

Quelle: Eigene Darstellung

1.4 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

1.5 II. / III. NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Der zweite Nachtrag zum PBG wurde im Rahmen der zweiten Lesung am 15. Juni 2022 durch den Kantonsrat erlassen. Mit dem zweiten Nachtrag werden einige materielle Anpassungen am PBG vorgenommen, womit für die Revision der Rahmennutzungsplanung einige Änderungen von Bedeutung sind. Insbesondere die Artikel zu der Schwerpunktzone (Art. 19), der Weilerzone (Art. 20) und dem Verfahren (Art. 36 ff) erfahren massgebende Anpassungen. Zudem wird die Grünflächenziffer (Art. 87a), eine Definition von unterirdischen Bauten (Art. 76a) und die Möglichkeit zum Verzicht einer Zonierung bei unproduktiven Flächen (Art. 7), wie insbesondere Hochgebirge, Fels und Geröllhalden, eingeführt. Mit dem dritten Nachtrag erfolgten Anpassungen hinsichtlich unter Schutz gestellter Objekte (Art. 122 / 157a). Der zweite und dritte Nachtrag wird mit dieser Revision der Rahmennutzungsplanung berücksichtigt.



1.6 ENERGIEKONZEPT REGION OBERTOEGGENBURG

Die Gemeinde Ebnat-Kappel ist Teil der Region Obertoggenburg, welche gemeinsam mit den Gemeinden Nesslau und Wildhaus-Alt St.Johann ein Energiekonzept ausgearbeitet haben. Das Energiekonzept verfolgt eine ambitionierte und nachhaltige Energiepolitik mit dem Ziel, die Region bis 2034 energieautark zu machen und bis 2059 die 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Zur Umsetzung der Ziele werden der Bevölkerung verschiedenen Förderprogramme, Aktionen und Beratungen angeboten.

1.7 UMGANG NATURGEFAHREN

Die Kartierung der Naturgefahren zeigt die Gefährdung durch Rutschung, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Sie unterscheidet geringe (gelb), mittlere (blau) und erhebliche Gefährdung (rot). Basierend auf der Kartierung werden in einem Massnahmenkonzept Naturgefahren entsprechende Massnahmen zur Gefahrenreduktion definiert. Die Massnahmen gliedern sich in raumplanerische, technische und organisatorische Massnahmen.

Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung wurden die erheblich gefährdeten Gebiete innerhalb der Bauzone überprüft. Es werden keine raumplanerischen Massnahmen in diesen Gebieten getroffen, da durch bauliche Massnahmen die Gefährdung reduziert werden kann. Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung hat die Gemeinde ein Gewässerkonzept erarbeitet. Dieses definiert Massnahmen und Prioritäten an den Fließgewässern. Die Umsetzung wirkt sich entsprechend auf die Gefährdungsgebiete aus.

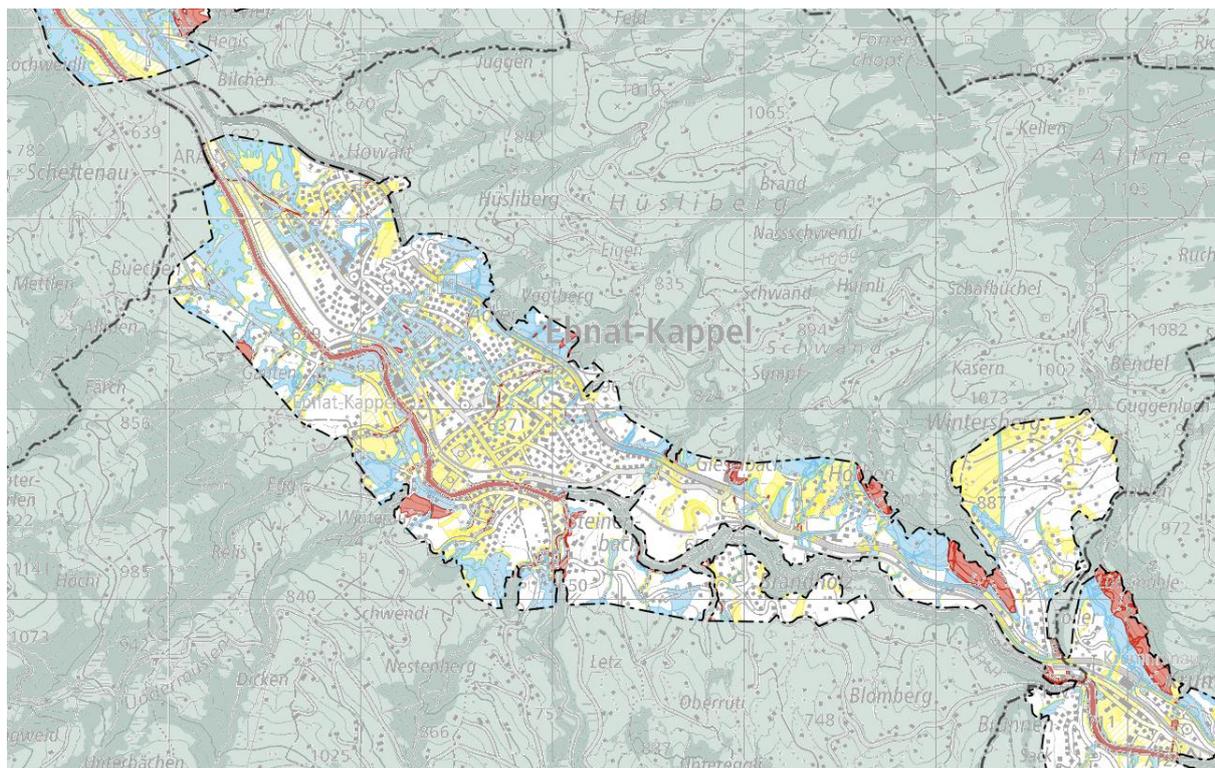


Abb. 2: Gefahrenkarte Gesamt Kt

Quelle: geoportal.ch | Mai 2025



1.8 SCHÜTZENSWERTE ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (KANTONALER RICHTPLAN S33)

Ziel ist es, die Fundstellen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Falls der Schutz und die Erhaltung der Fundstelle nicht möglich sind, sind die Substanz und die Strukturen der Fundstelle durch die kantonale Fachstelle für Archäologie dokumentieren zu lassen. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden, Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstelle gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen. Die Gemeinden sind verpflichtet im Rahmen der Ortsplanung die archäologischen Fundstellen grundeigentümergebunden zu sichern, dass sie in ihrem Bestand geschützt und erhalten werden. In Ebnat-Kappel betrifft es folgende Gebiete:

- SAF_62_02 Kappel-Pfarrkirche St.Michael
- SAF_62_01 Burg Wintersberg

1.9 UMGANG MIT SCHUTZOBJEKTEN

Die Schutzverordnung der Gemeinde Ebnat-Kappel wird aktuell in einem parallelen Verfahren überarbeitet. Dafür werden die kommunalen Inventare (Kultur, Natur und Landschaft) aktualisiert. Grundlagen und der Umgang mit Schutzobjekten werden in der Schutzverordnung abgehandelt.



2 ZONENPLAN

Mit der Revision des Zonenplans kommt es zu diversen Änderungen. Nachfolgend werden die Änderungen dargestellt, beschrieben und begründet.

2.1 NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG und die PBV angepasst. Die Zonen werden neu nicht mehr nach Anzahl Geschossen, sondern nach der zulässigen Gesamthöhe eingeteilt. Die Zonenbezeichnungen entsprechen den Vorgaben des ÖREB-Katasters. Die alten Zonenbezeichnungen und ihre Entsprechungen nach ÖREB sind in nachfolgender Tabelle einander gegenübergestellt.

Tab. 2: Neue Zonenbezeichnung

RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN	NEUER ZONENPLAN
WE - Wohnzone	W11 - Wohnzone
W2 - Wohnzone	W12 - Wohnzone
W3 - Wohnzone	W14 - Wohnzone
---	W17 - Wohnzone
WG2 - Wohn- und Gewerbezone	WG12 - Wohn- / Gewerbezone
WG3 - Wohn- und Gewerbezone	WG14 - Wohn- / Gewerbezone
K2 - Kernzone	K12 - Kernzone
K3 - Kernzone	K14 - Kernzone
K4 - Kernzone	K16 - Kernzone
GI - Gewerbe- Industriezone	A15 - Arbeitszone
I - Industriezone	A20 - Arbeitszone
---	A25 - Arbeitszone
OE - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OE - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA aB - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Abwasserreinigungsanlage
L - Landwirtschaftszone	L - Landwirtschaftszone
G - Grünzone (GE / GF)	FIB - Freihaltezone innerhalb Bauzone (O / SF / NH)
G - Grünzone (GS)	FaB - Freihaltezone ausserhalb Bauzone (O / NH)
G - Grünzone (GG Grundwasserschutz)	---
Zone für Skiübungsgelände	Fue WS - Freihaltezone Wintersport
---	BN - Besondere Nutzungsart gemäss Art. 7 lit. b PBG

2.1.1 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG (ALLGEMEIN)

Das übrige Gemeindegebiet umfasste gemäss altem Baugesetz Gebiete, die für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht – mit Ausnahme von unproduktiven Flächen (Hochgebirge, Fels und Geröllhalden) – kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. In der Regel werden diese Flächen in die Landwirtschaftszone L umgezont.

Die Umzonungen des übrigen Gemeindegebiets ÜG in die Landwirtschaftszone L sind im Änderungsplan dargestellt.



2.1.2 GRÜNZONEN (ALLGEMEIN)

Grünzonen existieren im neuen PBG nicht mehr. Sie werden mit der Revision in Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone überführt. Ebenfalls werden die Zweckzuweisungen gemäss den Anforderungen des PBG und des kantonalen Datenmodells angepasst. Im vorliegenden Zonenplan wurden die Geometrien der bestehenden Grünzonen aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Ebnet-Kappel übernommen. Die Naturschutzgebiete inkl. den Hoch- und Übergangsmoore sowie den Pufferzonen wurden im Rahmen der Revision der Schutzverordnung überprüft und angepasst. Um die doppelte Festlegung möglichst zu minimieren, wurden nur noch Hochmoore, Weiher inkl. Schilfgürtel und Sömmerungsgebiete im Zonenplan als Freihaltezonen dargestellt. Die restlichen Freihaltezonen NH wurden weggelassen. Zusätzlich erfolgte eine Anpassung (geringfügige Erweiterungen) der Freihaltezone ausserhalb Bauzone aufgrund der Anpassung des Waldes (PNF). Zudem wurden die Grünzonen entlang von dem Schmittlibach und Leibach in die entsprechenden Bauzonen umgezont, um die Abhängigkeit zu den Gewässerräumen zu minimieren.

Die Umzonungen der Grünzonen in die Freihaltezonen FiB / FaB werden im Änderungsplan dargestellt, sofern mit der Revision eine Zweckänderung einhergeht.

2.2 EINZONUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden wenige Neueinzonungen vorgenommen. Dabei werden die Gebiete von der Nichtbauzone der Bauzone zugeführt.

2.2.1 ARBEITSZONE

LANDWIRTSCHAFTSZONE LW IN ARBEITSZONE A20

Im Gebiet Untersand wird für die Betriebserweiterung der Firma Alder+Eisenhut AG eine Fläche von ca. 9'200 m² in die Arbeitszone A20 eingezont. Aufgrund von Platz- und Kapazitätsproblemen im Betrieb, muss die Firma Alder+Eisenhut AG ihren heutigen Standort erweitern (siehe Beilage B2). Der Betrieb ist für Ebnet-Kappel als Arbeitgeber sowie zur Erhaltung und Stärkung des gesamten Gewerbestandorts wichtig.

Die Einzonung wurde bereits in einem separaten Verfahren angegangen (TZP Unterdorf II). Aufgrund des Zeitplans der Ortsplanungsrevision wird das Verfahren sistiert und nun in die Ortsplanungsrevision integriert.

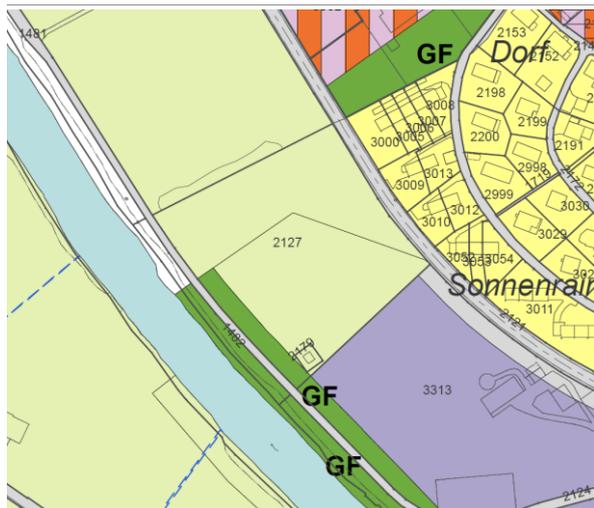


Abb. 3: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

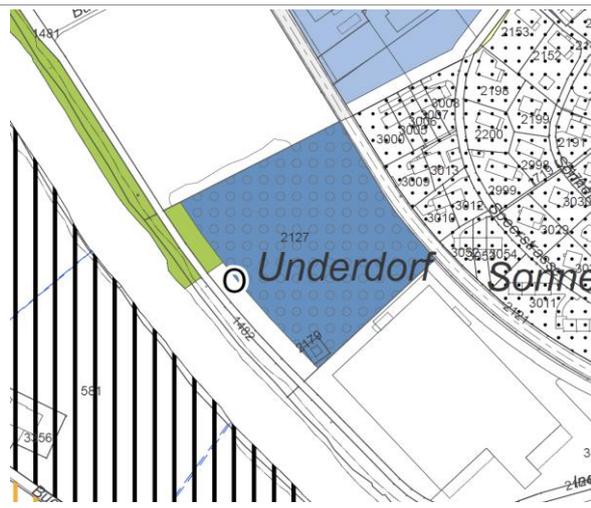


Abb. 4: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.2.2 FREIHALTEZONE

ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FiB (ORTSPLANUNG)

Der unten abgebildete Bereich zwischen Kapplerstrasse und Howartbach wird der Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB zugewiesen. Diese Freihaltezone dient der ökologischen Aufwertung des Howartbachs.



Abb. 5: Kapplerstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

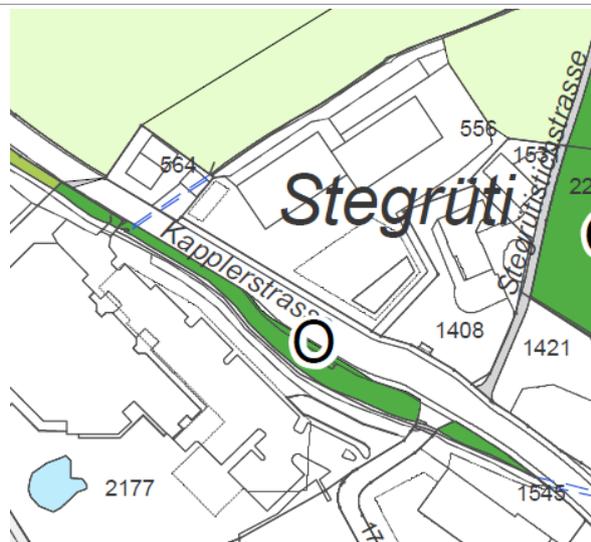


Abb. 6: Kapplerstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

GRÜNZONE GG (GEWÄSSERSCHUTZ) IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FiB (ORTSPLANUNG)

Der Grundwasserschutz im Bereich der Einmündung des Gillbachs in die Thur ist überholt. Die Grünzone wird in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB überführt.



Abb. 7: Industriestrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 8: Industriestrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



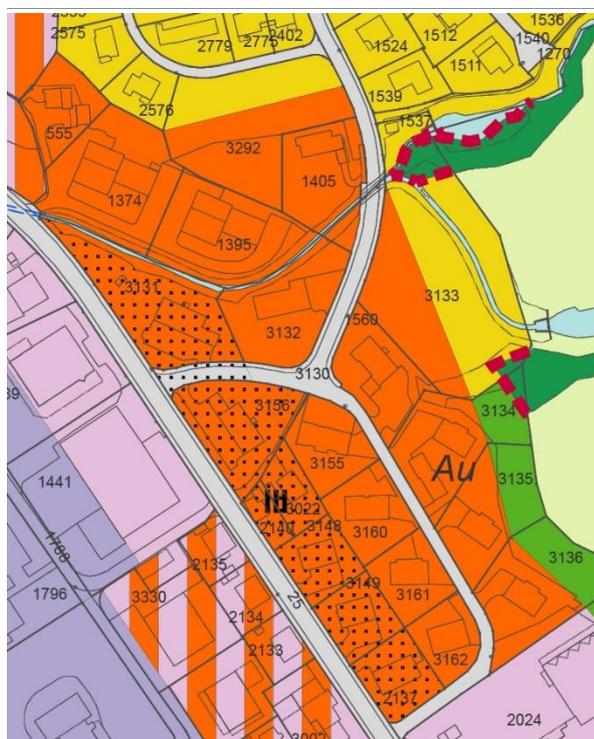
2.3 AUFZONUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden diverse Aufzonungen vorgenommen. Dabei wird die Zonierung und damit die zulässige bauliche Ausnützung erhöht. Teilweise erfolgt mit einer Aufzonung gleichzeitig eine Umzonung und somit eine Nutzungsänderung (z.B. Umzonung einer Wohn- und Gewerbezone WG2 (WG12) in die Wohnzone W14).

2.3.1 WOHNZONE

WOHNZONE W2 (W12) / W3 (W14) IN WOHNZONE W17

Das Wohnquartier an der Austrasse wird der neu geschaffenen Wohnzone W17 zugeordnet. Die darin liegenden Bauten weisen meist bereits im Bestand vier Vollgeschosse auf. Die Sockelgeschosse dienen dabei selten der Wohnnutzung, sondern werden als Einstellplätze genutzt. Eine Aufzonung kann den Anreiz geben, die in die Jahre gekommenen Bauten langfristig zu ersetzen und die unbebauten Parzellen zu entwickeln.



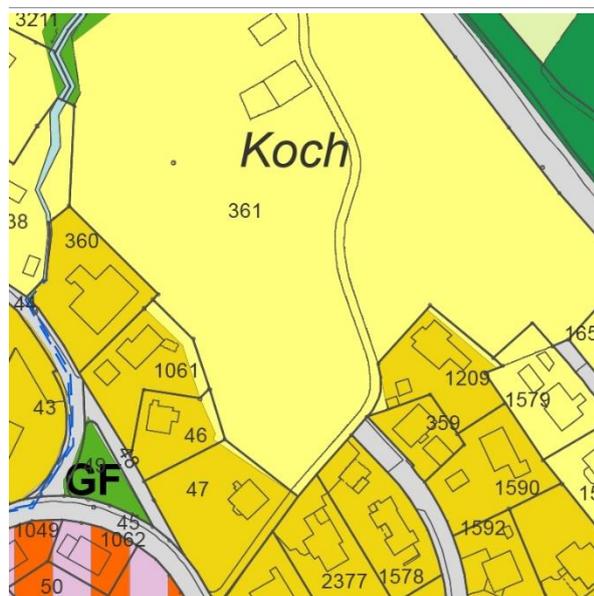


Abb. 11: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

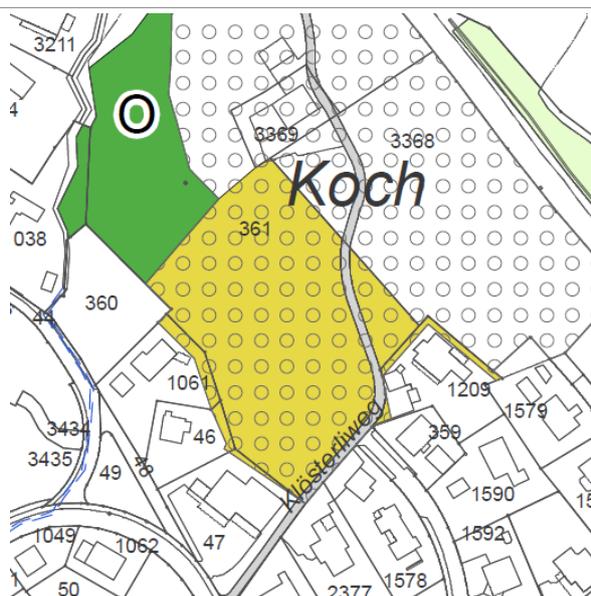


Abb. 12: Gebiet Koch Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 (WG12) IN WOHNZONE W14

Beim Bahnübergang nach Mettlen werden die Mischzonen in die Wohnzone W14 gewandelt. Neben der Umnutzung in eine reine Wohnnutzung erfolgt damit entlang der Untersandstrasse ebenfalls eine Aufzoning. Einerseits gleicht sich das Gebiet bezüglich der Höhenausdehnung dem Schulhaus resp. Turnhalle an. Andererseits wird die Zonierung der umliegenden Wohngebiete Untersand / Hof weitergeführt. Die Änderung der Nutzungsart ist dadurch bedingt, dass im Bestand bereits ausschliesslich Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe vorrangig ist.



Abb. 13: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 14: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE WE (W11) / W2 (W12) IN WOHNZONE W14

Innerhalb des Quartiers Stocken wurde mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ein hohes Potential für eine Weiterentwicklung eruiert. Mit der Aufzoning wird für die Grundeigentümer eine bauliche Entwicklung lukrativer, womit langfristig eine höhere Dichte in diesem Gebiet forciert wird.



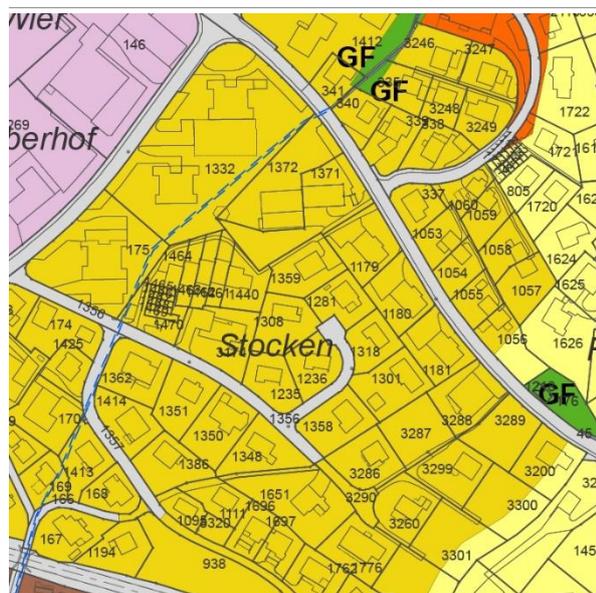


Abb. 15: Gebiet Stocken rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

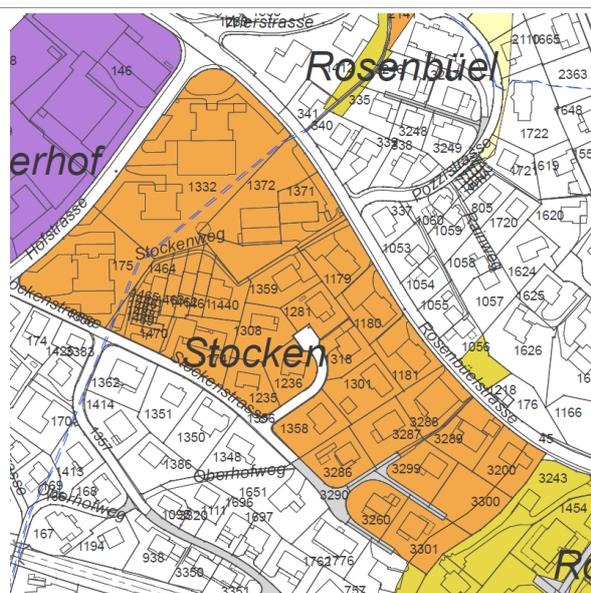


Abb. 16: Gebiet Stocken Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE WE (W11) IN WOHNZONE W12

Das Quartier Rosenbüel weist diverse Baulücken auf. Mit der Aufzoning in die Wohnzone W12 erfolgt eine Vereinheitlichung der Zonierung, womit gleichzeitig eine einheitliche bauliche Entwicklung des Quartiers und eine höhere bauliche Dichte angestrebt wird.

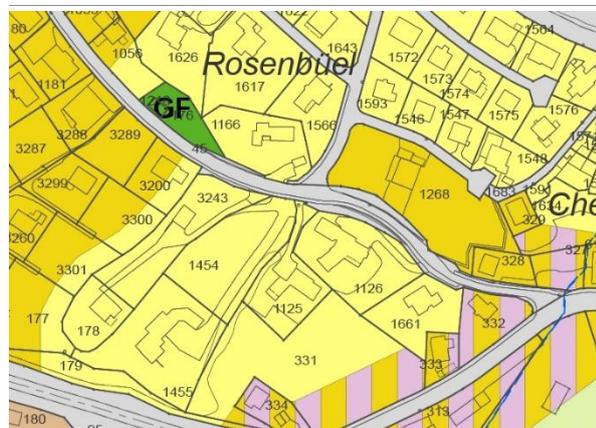


Abb. 17: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

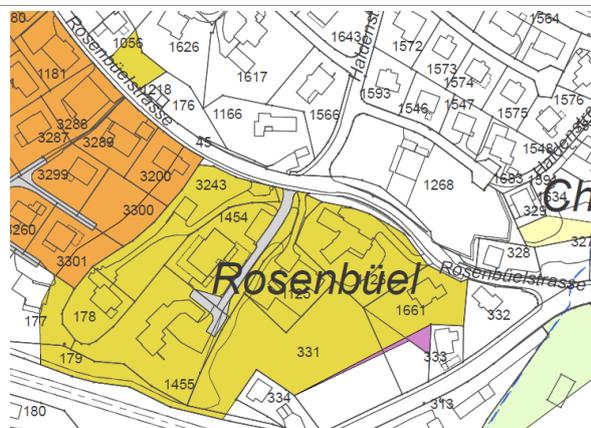


Abb. 18: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

2.3.2 KERNZONE

KERNZONE K3 (K14) IN KERNZONE K16

Die zweite Bautiefe entlang der Badistrasse sowie die Parz. Nr. 1324 liegen in der Kernzone K3. Die Abgrenzung zur Kernzone K4 verläuft ohne Berücksichtigung der Bebauung und Parzellenstruktur geradlinig und parallel zur Badistrasse. Im Sinne einer zweckmässigen Abgrenzung wird die Kernzone K3 (K14) in diesem Bereich in die Kernzone K16 aufgezont.



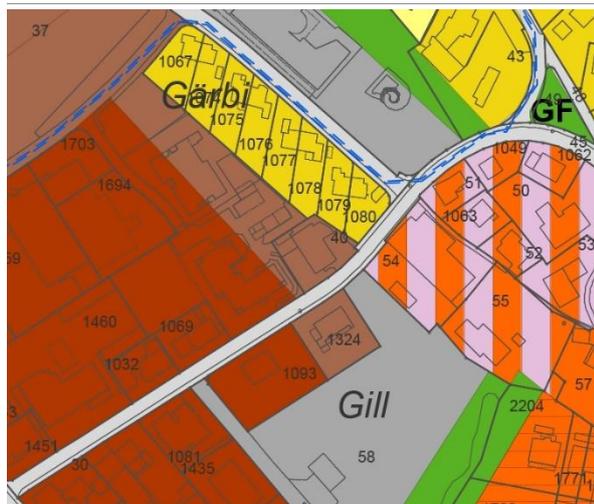


Abb. 19: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

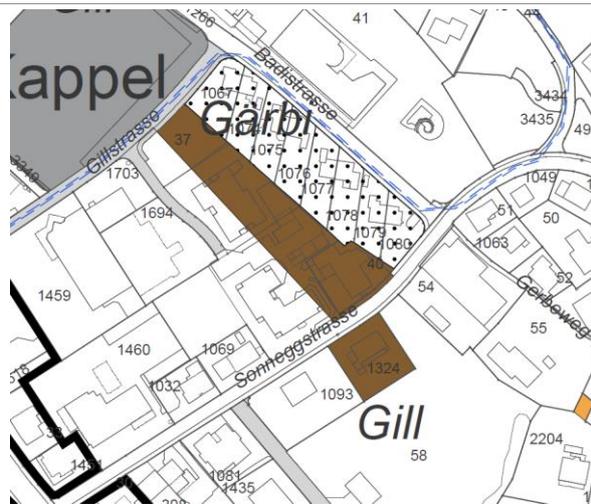


Abb. 20: Gebiet Gill Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

2.3.3 ARBEITSSZONE

INDUSTRIEZONE I (A20) IN ARBEITSSZONE A25

Das Gewerbegebiet westlich des Bahnhofs wird aufgezont, da mittelfristig Erweiterungsbedarf des ansässigen Gewerbes vorhanden und diese aus ortsbaulicher Betrachtung an dieser Lage verträglich ist.

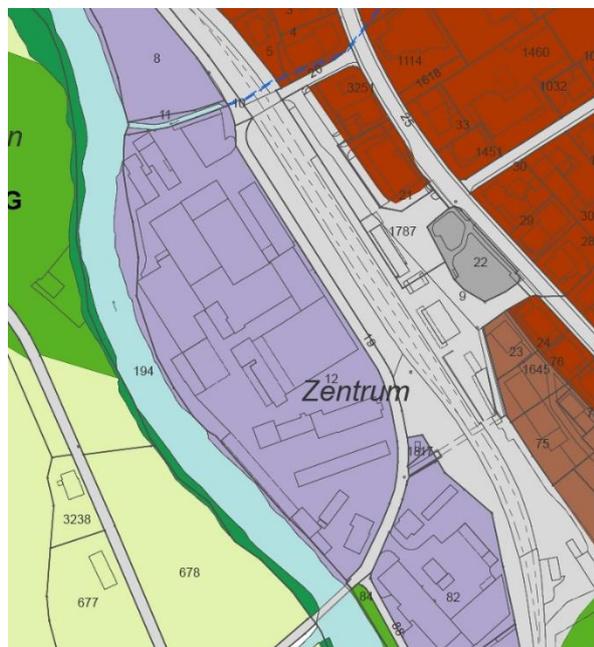


Abb. 21: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

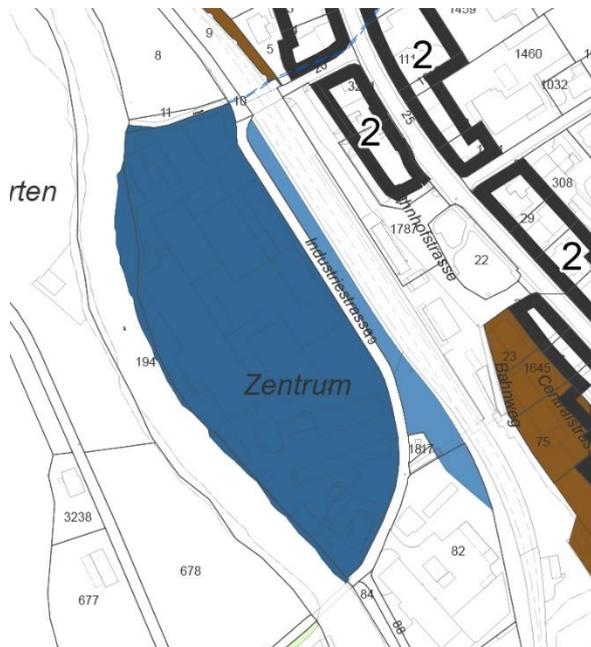


Abb. 22: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.4 UMZONUNGEN

Mit Umzonungen werden in den jeweiligen Gebieten Änderung der Nutzungsart bewirkt. Eine Umzonung erfolgt nur entweder innerhalb der Bauzone oder innerhalb der Nichtbauzone. Wird eine Bauzone neu der Nichtbauzone oder umgekehrt zugeführt, handelt es sich um eine Auszonung resp. eine Einzonung.

2.4.1 EINGESCHRÄNKTE BAUZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG IN EINGESCHRÄNKTE BAUZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ABWASSERREINIGUNGSANLAGE ÖBA aB

Im Sinne der Zonenkonformität wird die ARA an der Kapplerstrasse der eingeschränkten Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen Abwasserreinigungsanlage ÖBA aB zugeordnet. Bei der eingeschränkten Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich um keine kapazitätsrelevante Zone, weshalb diese Einzonung keine Auswirkungen auf die Berechnung der Bauzonenkapazität hat.

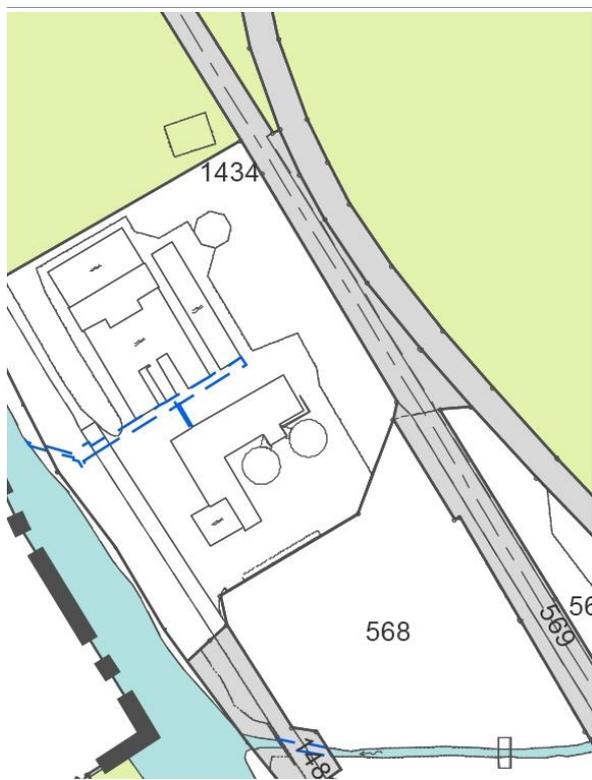


Abb. 23: ARA rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 24: ARA Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



KERNZONE K2 (K12) / K3 (K14) IN WOHNZONE W11

Die erste Bautiefe oberhalb der Oberdorfstrasse stand ursprünglich mit der Kernzone über die Zonierung unter Schutz (Ortsbild). Mit der Überarbeitung der Schutzverordnung wird das Gebiet aufgrund mangelnder Schutzwürdigkeit nicht in die Ortsbildschutzzone aufgenommen. Der Charakter (Nutzung, Bautypologie, Baujahre usw.) orientiert sich mehr an der angrenzenden Wohnzone statt dem Dorfkern. Dieser Charakter wird auch künftig so bleiben, weshalb diese Parzellen in die Wohnzone W11 umgezont werden.

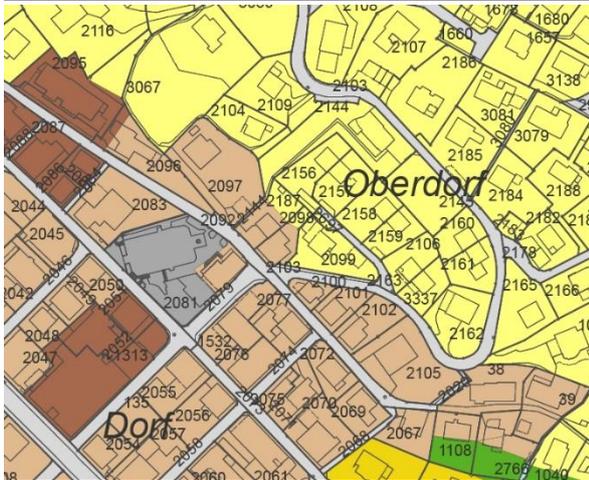


Abb. 29: Gebiet Oberdorf rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

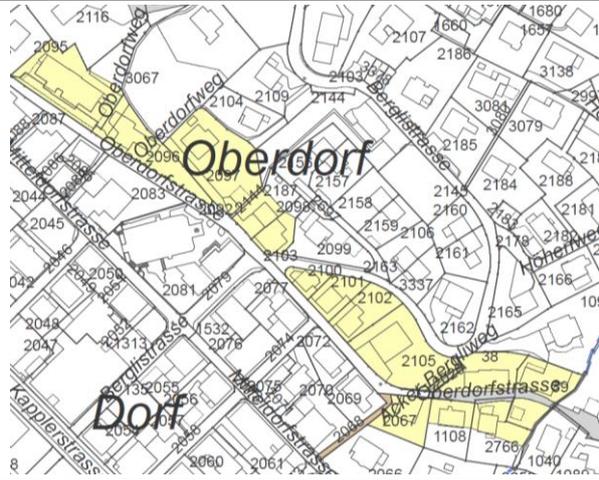


Abb. 30: Gebiet Oberdorf Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- UND GEWERBEZONE WG3 (WG14) IN WOHNZONE W14

Das Quartier zwischen Brauereistrasse und Schmittlibach ist im nördlichen Bereich durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Da dies auch langfristig so bleibt, erfolgt eine Umzoning in die Wohnzone W14.

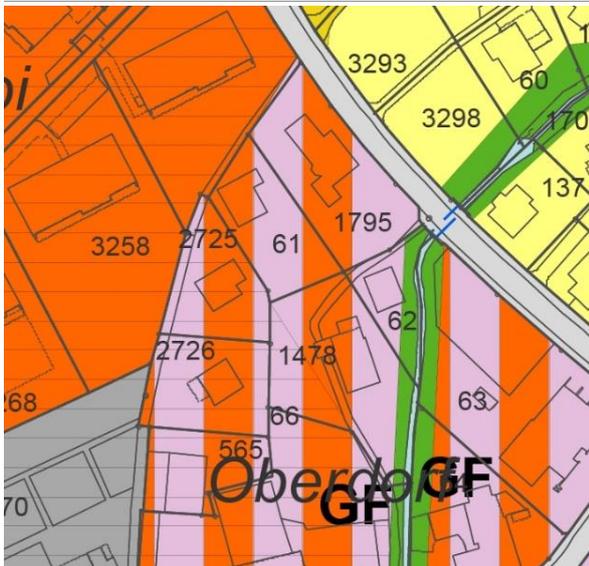


Abb. 31: Brauereistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

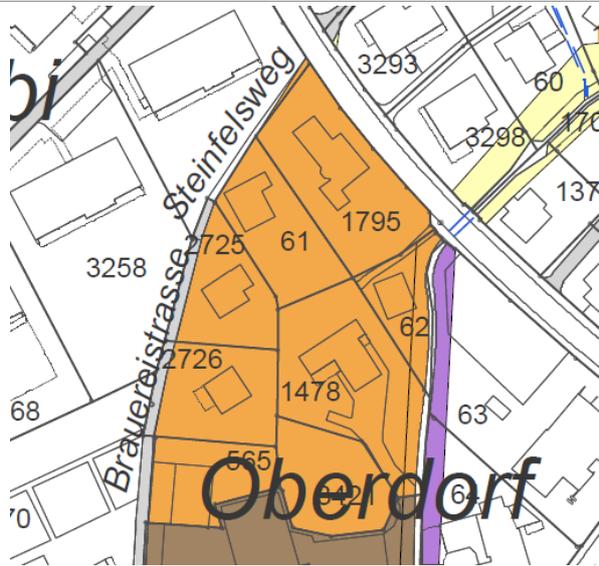


Abb. 32: Brauereistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



WOHN- UND GEWERBEZONE WG3 (WG14) IN WOHNZONE W14

Beim Bahnübergang in den Untersand werden die Mischzonen in die Wohnzone W14 gewandelt. Neben der Umnutzung in eine reine Wohnnutzung erfolgt damit entlang der Untersandstrasse ebenfalls eine Aufzoning. Die Umnutzung bezweckt eine Weiterführung der Zonierung der umliegenden Wohngebieten Untersand / Hof weitergeführt. Zudem ist bereits im Bestand ausschliesslich Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe vorrangig.



Abb. 33: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 34: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

2.4.3 WOHN- / GEWERBEZONE

GEWERBE- INDUSTRIEZONE GI IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG14

Das Industrie- und Gewerbegebiet Wier setzt sich im Bestand mehrheitlich aus Wohn- sowie Gewerbenutzungen (Verkauf / Büro) zusammen. Entsprechend wird die Fläche in die Wohn- und Gewerbezone WG14 umgezont.

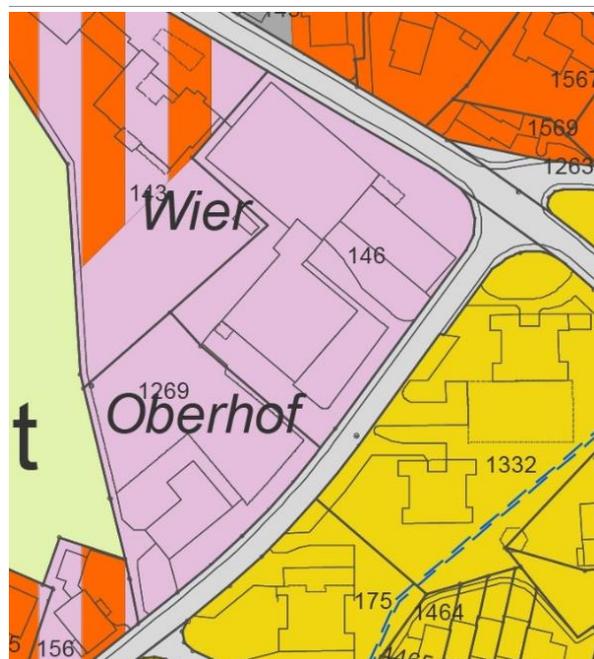


Abb. 35: Gebiet Oberhof rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

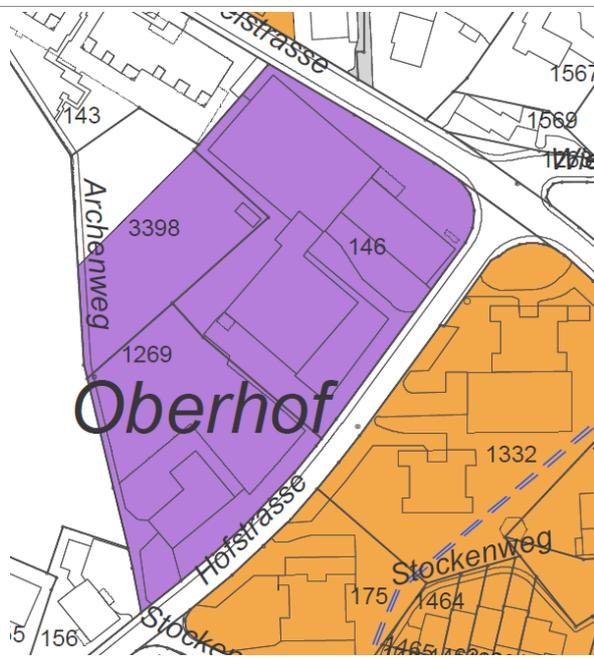


Abb. 36: Gebiet Oberhof Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



GEWERBE- INDUSTRIEZONE GI IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG12

Die Gewerbe- Industriezone in der Thurau wird heute mit mässig störendem Gewerbe genutzt. Hier ist eine Mischnutzung erwünscht. Eine reine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Erschliessung und der Umgebung langfristig nicht vorgesehen. Infolgedessen erfolgt eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG12.

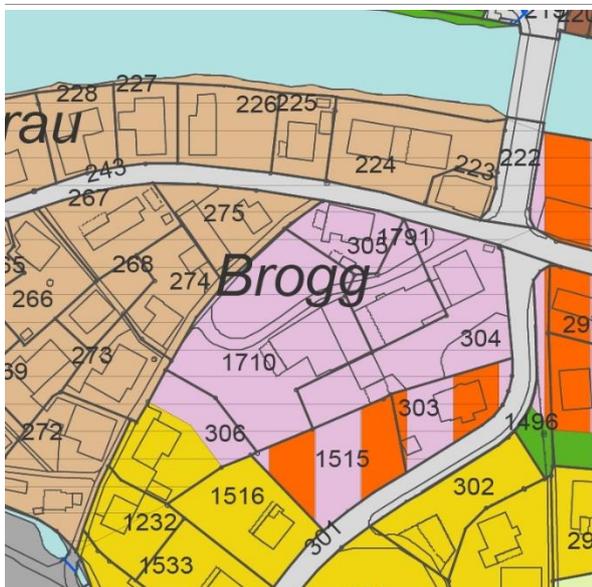


Abb. 37: Gebiet Brogg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

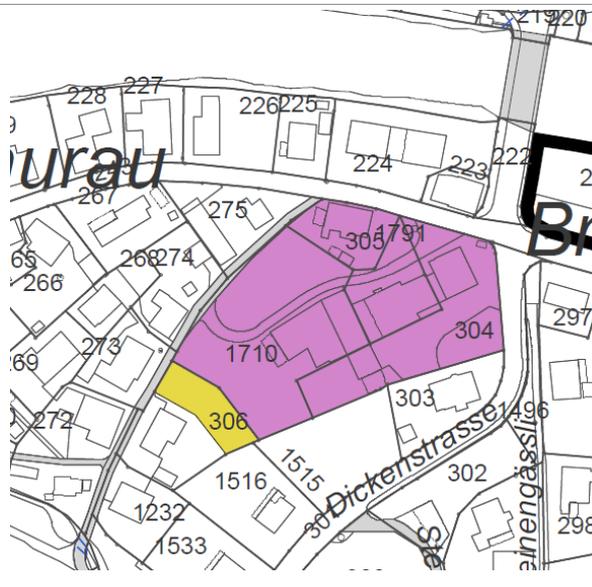


Abb. 38: Gebiet Brogg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.4.4 KERNZONE

VERKEHRSFLÄCHE IN KERNZONE K16

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof wird die Verkehrsfläche entlang den Gleisen in die Kernzone K16 überführt. Gleichzeitig wird die angrenzende Kernzone K3 (K14) in die Kernzone K16 umgezont. Damit können bessere Bedingungen für die Realisierung einer Überbauung an dieser gut erschlossenen und zentralen Lage geschaffen werden.

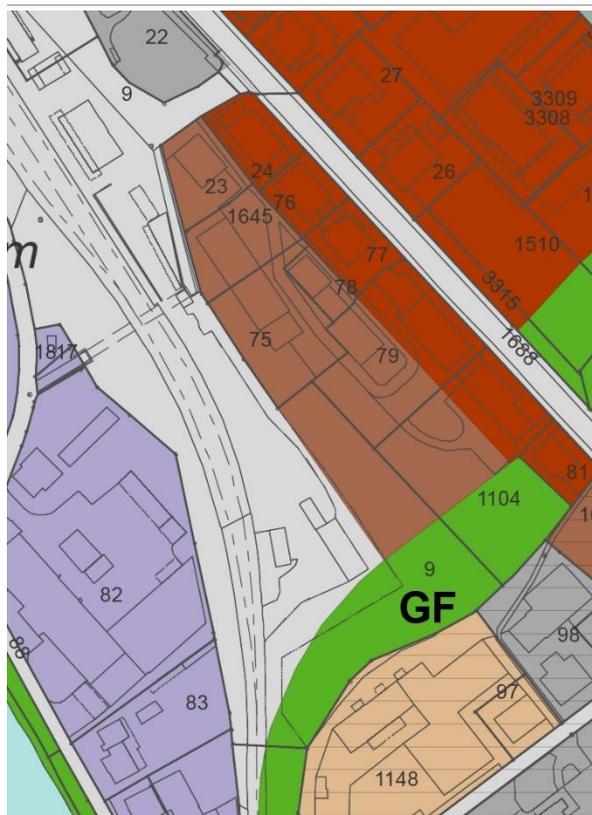


Abb. 39: Bahnhofsbereich rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

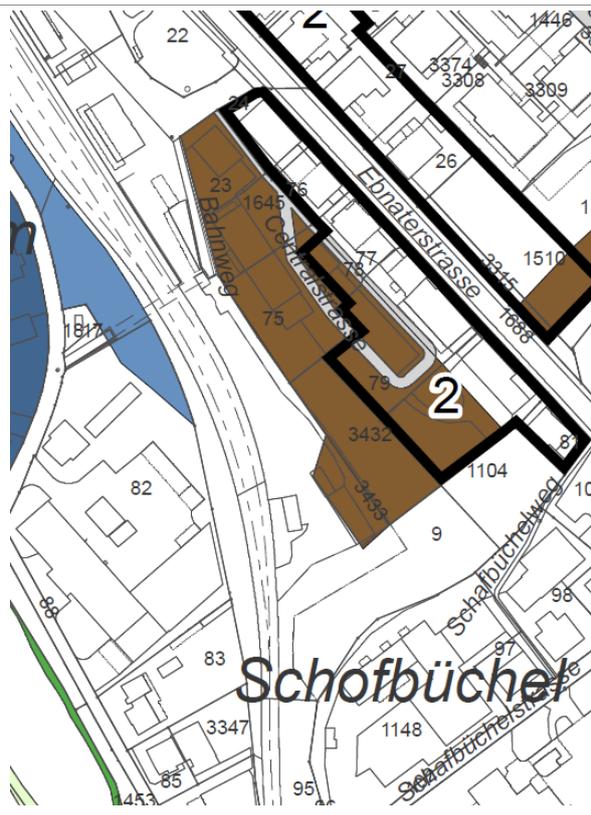


Abb. 40: Bahnhofsbereich Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN OE IN KERNZONE K14

Die Gemeinde Ebnet-Kappel verfügte als Überbleibsel aus den beiden ehemaligen Gemeinden Ebnet und Kappel über zwei evangelisch-reformierte Kirchen. Die Kirche in Kappel wurde an eine Privatperson verkauft, da für die Einwohner von Ebnet-Kappel kein Bedarf an zwei Kirchen bestand. Seither dient sie als kultureller Veranstaltungsort, in dem verschiedenste Anlässe durchgeführt werden. Aufgrund dieser Nutzungsänderung ist die zugrundeliegende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht mehr zonenkonform, weshalb die Fläche in die Kernzone K14 überführt wird.

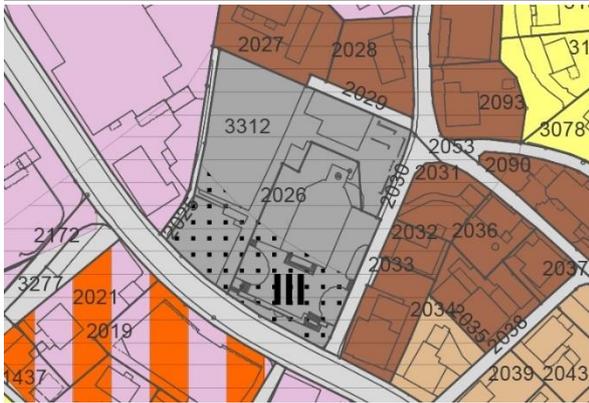


Abb. 41: Howartstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

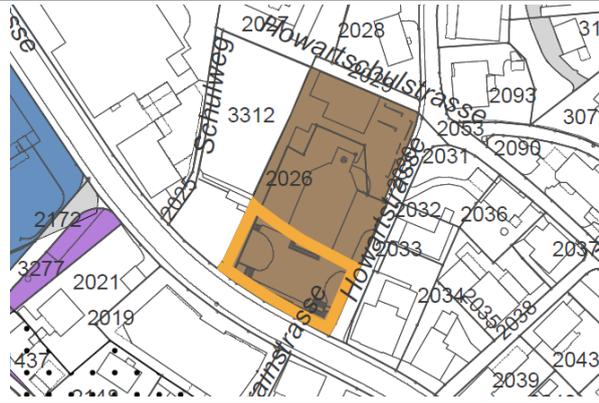


Abb. 42: Howartstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W3 (W14) IN KERNZONE K14 UND UMGEKEHRT

Ein Teil des Einsichtsbereichs um das Haus Felsenstein wird von der Wohnzone W3 in die Kernzone K14 übertragen. Dies, um mögliche bauliche Anpassungen an dem Haus zu ermöglichen resp. nicht zu erschweren. Dazu wird ein Teil der Kernzone K14 in die Wohnzone W3 umgezont, um die Erschliessung des Innenentwicklungsgebiets zu sichern.



Abb. 43: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 44: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



GRÜNZONE GF (FREIHALTUNG) IN KERNZONE K16

Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen in Ebnat-Kappel mehrere markante Hangkanten. Die Freihaltung dieser Hangkanten wurden bisher über die Grünzone gesichert. Künftig geschieht dies über die Freihaltezone. Grundsätzlich ist die Grünzone zur Sicherung der Hangkante jedoch für die Teilflächen der Parz. Nrn. 1509 und 1510 zu gross bemessen. Zugunsten einer besseren Bebaubarkeit werden die Teilflächen der Grünzone GF in die Kernzone K16 umgezont. Die Abgrenzung basiert auf einer Überprüfung der Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Freihaltung der markanten Hangkante.

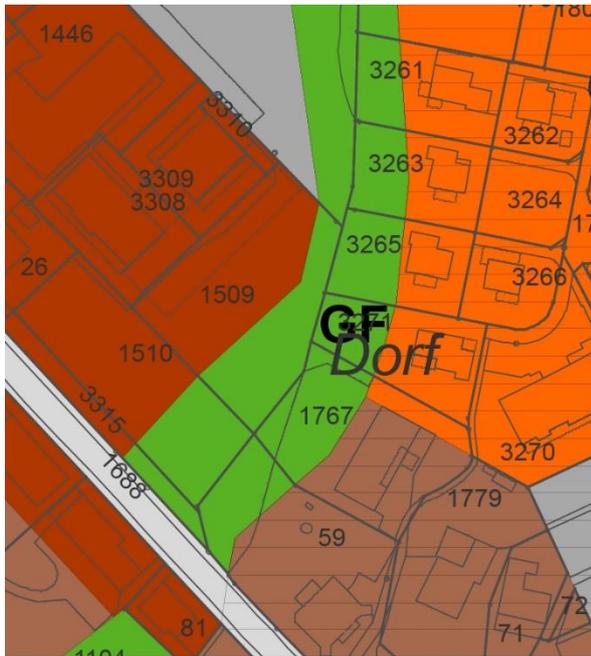


Abb. 45: Gerbe-/ Ackerstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

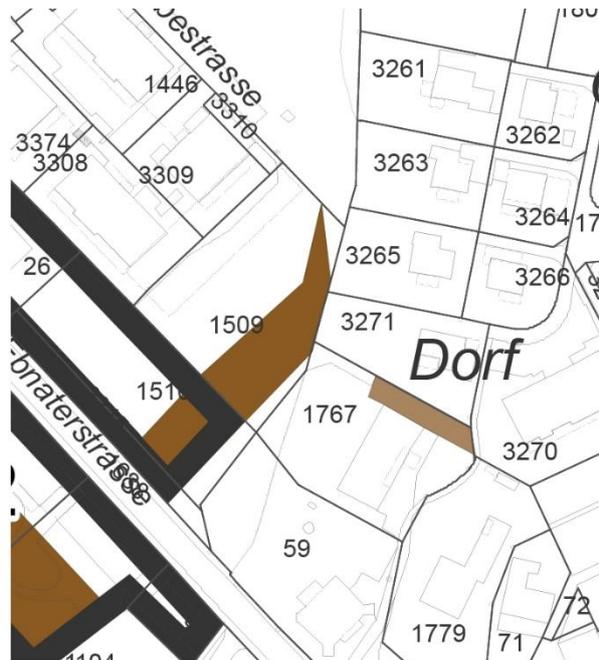


Abb. 46: Gerbe-/ Ackerstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- UND GEWERBEZONE WG3 (WG14) IN KERNZONE K14

Die alte Brauerei an der Steinfelsstrasse wird in die Kernzone aufgenommen. Die Bauten bilden mit der Bebauung entlang der Steinfelsstrasse eine Einheit. Mit einer einheitlichen Zonierung wird dies verdeutlicht.



Abb. 47: Steinfelsstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

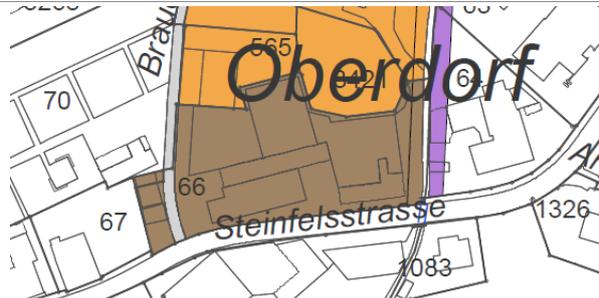


Abb. 48: Steinfelsstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.4.5 ARBEITSZONE

WOHNZONE W3 IN ARBEITSZONE A15

Die Parz. Nr. 3136 dient heute der Erschliessung des MORGA-Areals. Die Erschliessungssituation nördlich des Areals soll künftig angepasst und mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden. Entsprechend wird ein Teil der Parzelle in die Arbeitszone überführt.



Abb. 49: Gebiet Hochfeld rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

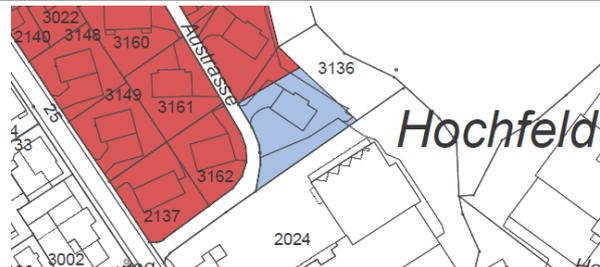


Abb. 50: Gebiet Hochfeld Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- UND GEWEBEZONE WG3 IN ARBEITSZONE A15

Das Gebiet soll zukünftig ausschliesslich für gewerbliche resp. industrielle Nutzung verwendet werden. Die Parz. Nr. 3332, 3334 und 3338 beinhalten keine Wohnnutzung mit Ausnahme des Wohnheims Speer. Dieses Wohnheim hat eine Bestandsgarantie nach Art. 109 PBG. Die Firma Morga AG hat für die Parz. Nr. 3334 ein Vorverkaufsrecht bei der Gemeinde Ebnet-Kappel. In diesem Gebiet eignet sich keine Wohnnutzung, aufgrund der umliegenden Arbeitszonen. Die Freihaltezone südlich des Industriegebiets dient als Puffer zu der daran angrenzenden Wohnzone. Die Beschränkung auf eine Arbeitszone A15 macht Sinn da lediglich eine Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt und die Gebäudehöhe 1 m höher ist als in einer WG14 Zone. Somit kann der Einfluss auf die benachbarte Wohnzone minimiert werden. Im Sinne der Zonenkonformität werden die genannten Parzellen in die Arbeitszone A15 überführt.



Abb. 51: Industriegebiet Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 52: Industriegebiet Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: ERR AG | September 2023



2.4.6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

WOHNZONE W3 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Innerhalb der Parz. Nr. 1405 liegt ein Kindergarten. Im Sinne der Zonenkonformität wird die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umgezont.



Abb. 53: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

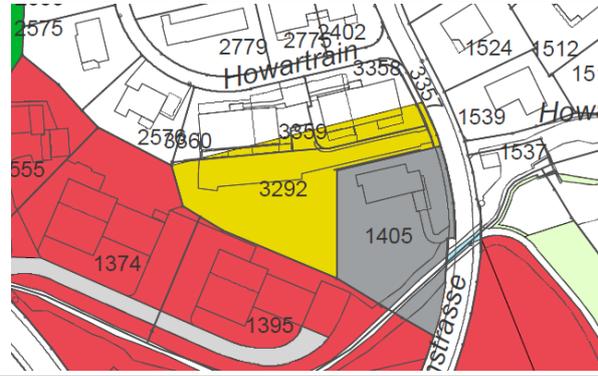


Abb. 54: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

KERNZONE K3 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Innerhalb der Parz. Nr. 2065 befindet sich ebenfalls ein Kindergarten. Im Sinne der Zonenkonformität wird die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umgezont.

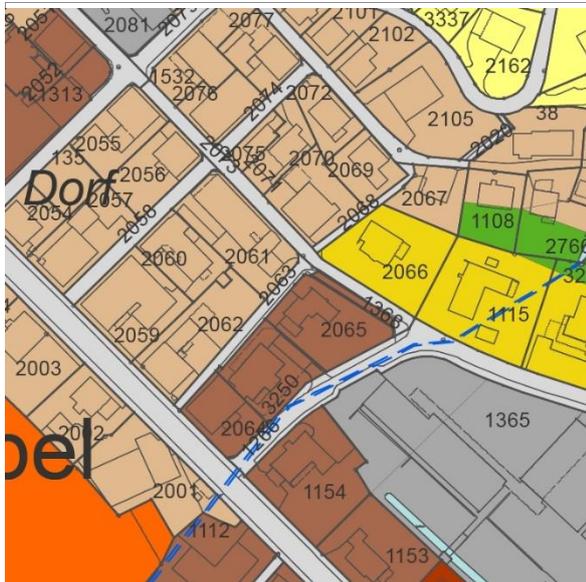


Abb. 55: Mitteldorf-/ Badistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

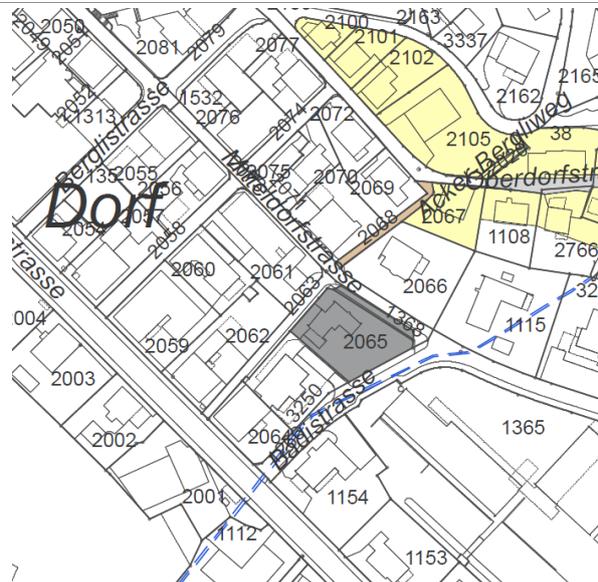


Abb. 56: Mitteldorf-/ Badistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

KERNZONE K3 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Der Fussballplatz bei der Sporthalle Gill ist eine öffentliche Anlage und wird daher im Sinne der Zonenkonformität der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA zugewiesen.





Abb. 57: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

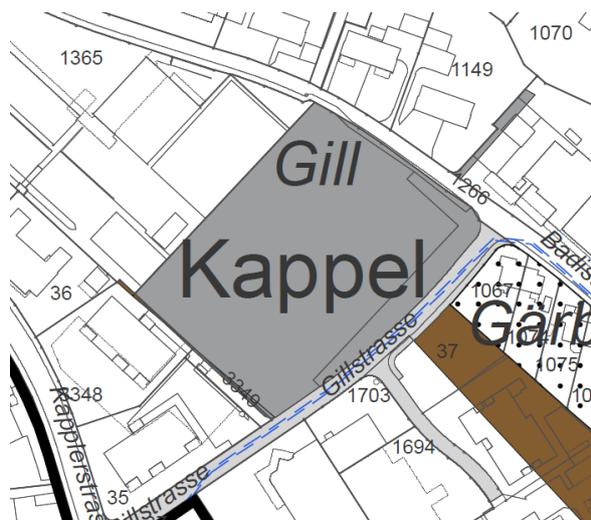


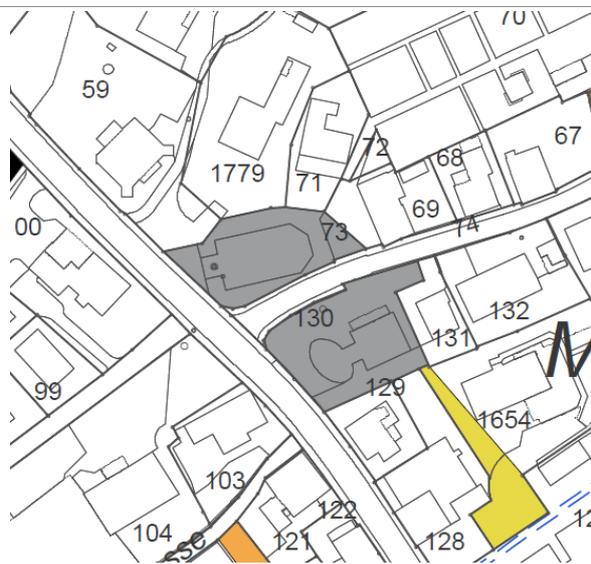
Abb. 58: Gebiet Gill Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

KERNZONE K3 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Bei der evangelisch-reformierten Kirche und dem Pfarramt handelt es sich um öffentliche Bauten. Die zugrundeliegende Kernzone wird aus diesem Grund im Sinne der Zonenkonformität der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA zugewiesen.



Abb. 59: evangelisch-reformierte Kirche rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



GRÜNZONE GE (ERHOLUNG) IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Die Sportanlage Undersand steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Im Sinne der Zonenkonformität wird die Sportanlage Undersand der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA zugeordnet.

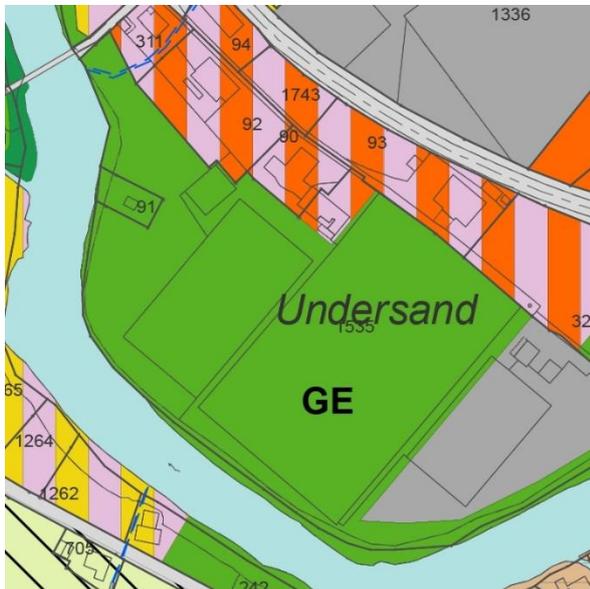


Abb. 61: Gebiet Undersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

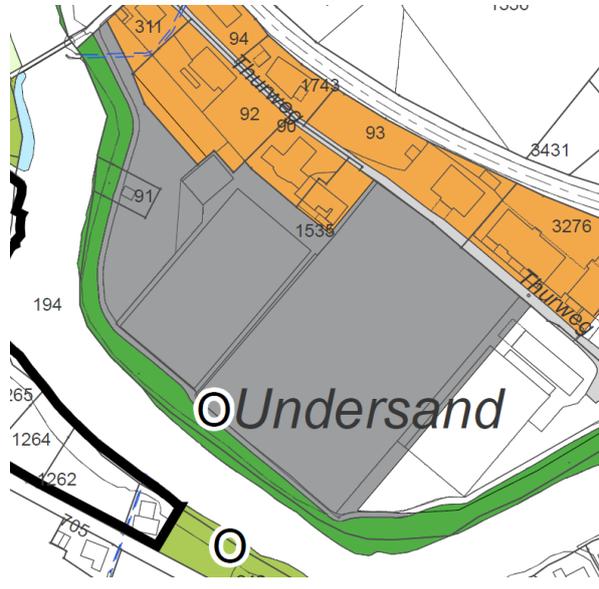


Abb. 62: Gebiet Undersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W2 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Die Erschliessung des neuen Alters- und Pflegeheims erfolgt ab der Hüslibergstrasse. Die dafür benötigte Fläche ist daher ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA zuzuweisen.

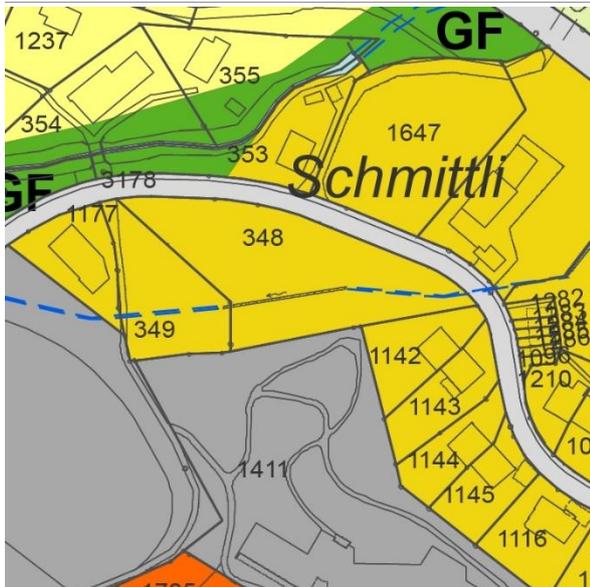


Abb. 63: Alters- und Pflegeheim rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

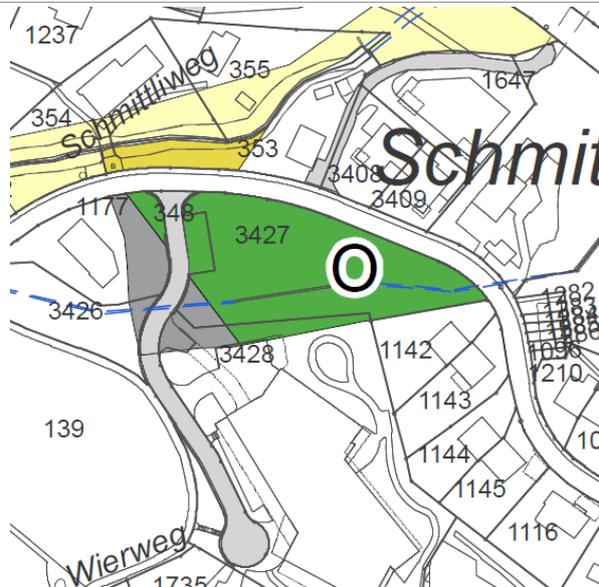


Abb. 64: Alters- und Pflegeheim Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.4.7 FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE

Auszonungsgebiete, bei denen es sich um Auszonungen gemäss dem Arbeitsprogramm Auszonungen resp. dem kommunalen Richtplan handelt, werden unter dem Kap. 2.5 beschrieben.

WOHNZONE WE IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Der östliche Bereich der Parz. Nr. 3390 ist sehr steil und schmal (Strassenabstände, Erschliessung etc.) und eignet sich daher nicht für eine Bebauung. Der Bereich wird in den Freihaltebereich innerhalb der Bauzone umgezont.

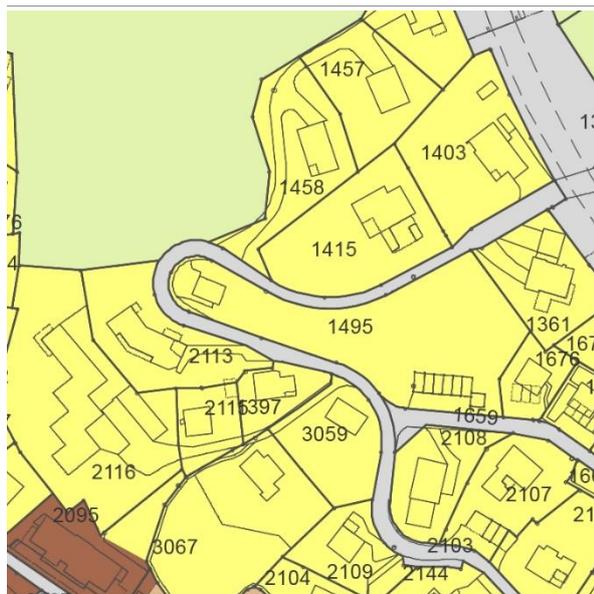


Abb. 65: Berglistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 66: Berglistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W2 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Die Parz. Nr. 348 eignet sich aufgrund des durchquerenden Schmittlibachs und des aufgrund dessen festzulegenden Gewässerraums nicht für eine Überbauung und wird darum in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FIB überführt.



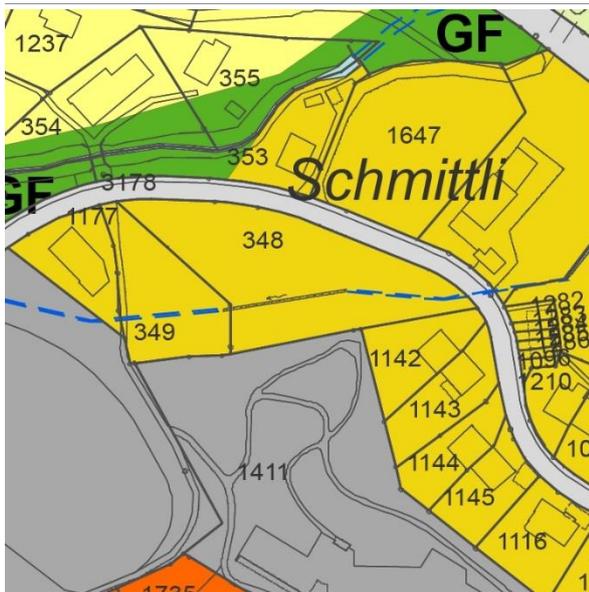


Abb. 67: Gebiet Schmittli rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

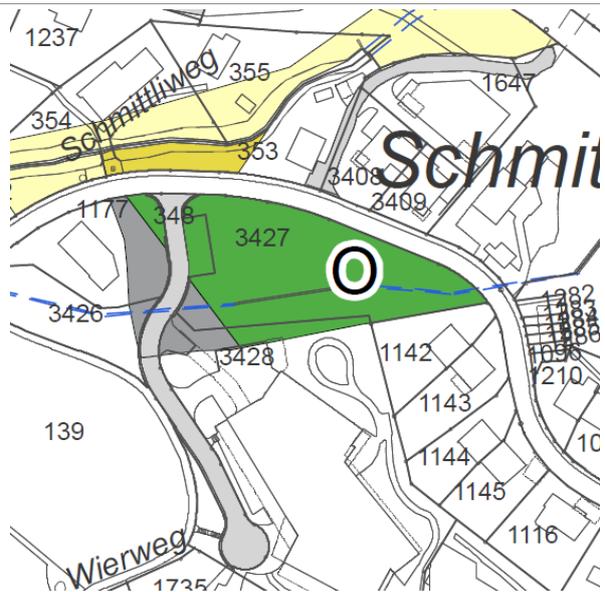


Abb. 68: Gebiet Schmittli Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

GRÜNZONE GE (ERHOLUNG) IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Im Gebiet Undersand wird das Ufergehölz entlang der Thur in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB (Ortsplanung) umgezont. Die Zonierung ermöglicht die langfristige Freihaltung der Thur wie auch der Erhalt des Wanderwegs.

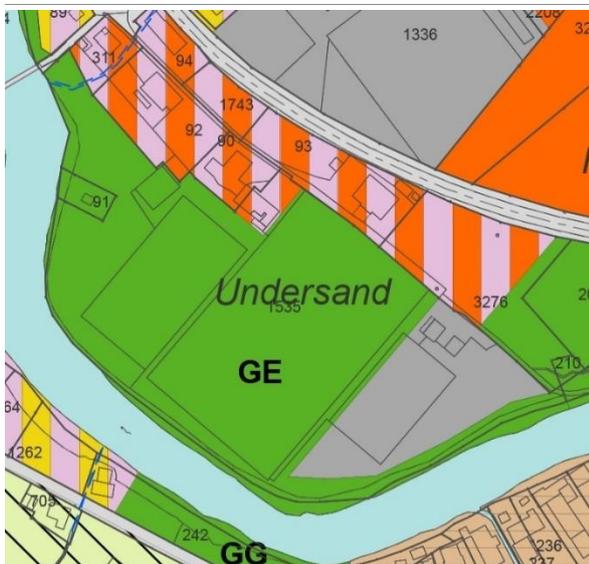


Abb. 69: Gebiet Undersand rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

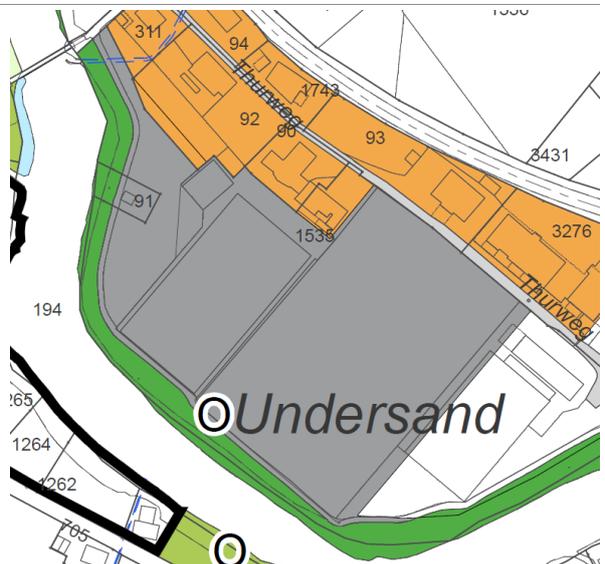


Abb. 70: Gebiet Undersand Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W3 UND KERNZONE K3 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Die Umgebung zu der Fabrikantenvilla wie auch die dazugehörigen Nebenbauten gehören aufgrund der Schutzwürdigkeit in eine eingeschränkte Bauzone. Die Abgrenzung der neuen Zonierung orientiert sich am Umgebungschutz aus der Schutzverordnung. Somit kann dem Richtplanbeschluss L 2.1.4 entsprochen werden.



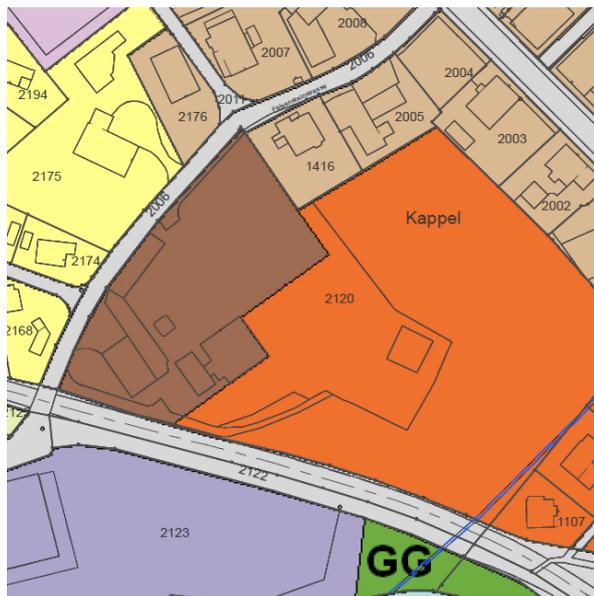


Abb. 71: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 72: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

2.4.8 FREIHALTEZONE AUSSERHALB BAUZONE

ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG IN FREIHALTEZONE AUSSERHALB BAUZONE FaB (ORTSPLANUNG)

Am nördlichen Ortseingang wird das Teilstück zwischen der Kapplerstrasse und dem Howartbach in die Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB (Ortsplanung) umgezont. Die Zonierung ermöglicht die Gestaltung einer attraktiven Ortseinfahrt im Sinne einer ökologischen Aufwertung des Howartbachs.



Abb. 73: Ortseingang Nord rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 74: Ortseingang Nord Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET IN FREIHALTEZONE AUSSERHALB BAUZONE FaB (ORTSPLANUNG)

Der nordostseitige Streifen entlang der Thur wird in die Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB (Ortsplanung) umgezont. Die Thur wird beidseitig von Ufergehölz begleitet und dient nicht der landwirtschaftlichen Nutzung. Östlich entlang der Thur befindet sich der Uferweg.



Abb. 75: Thurufer rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 76: Thurufer Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



GRÜNZONE GG (GEWÄSSERSCHUTZ) IN FREIHALTEZONE AUSSERHALB BAUZONE FAB (ORTSPLANUNG)

Zwischen dem Weiler Mettlen und Thurau wird die Grünzone in die Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB umgezont.

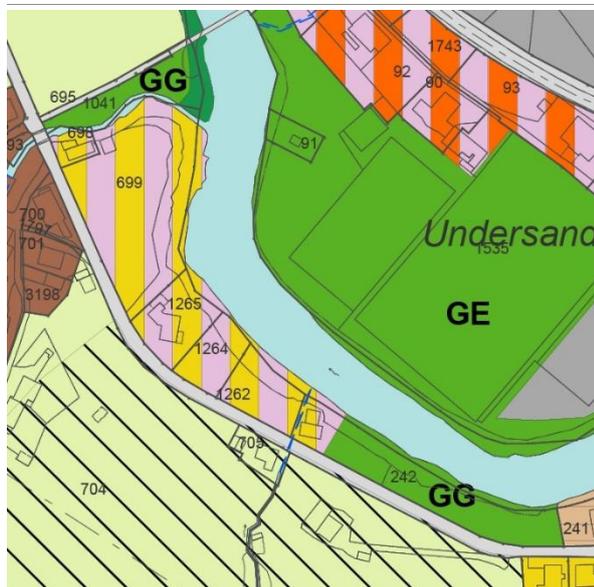


Abb. 77: Gebiet Mettlen / Winterau rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

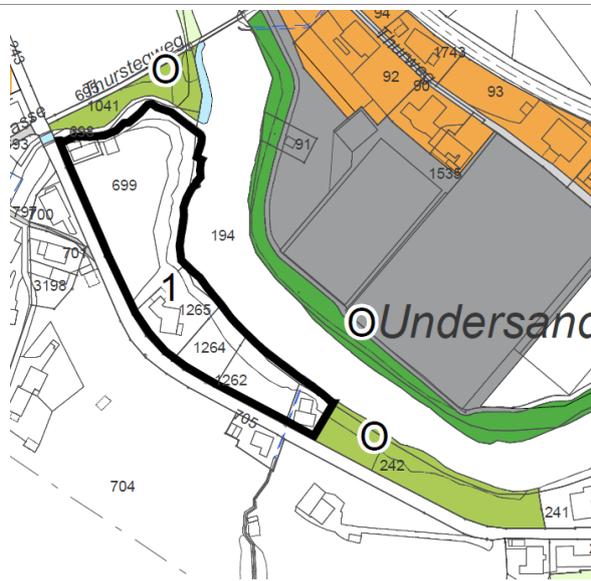


Abb. 78: Gebiet Mettlen / Winterau Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET ÜG IN FREIHALTEZONE AUSSERHALB BAUZONE FAB (ORTSPLANUNG)

Der nordostseitige Streifen entlang der Thur wird in die Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB (Ortsplanung) umgezont. Die Thur wird beidseitig von Ufergehölz begleitet und dient nicht der landwirtschaftlichen Nutzung.

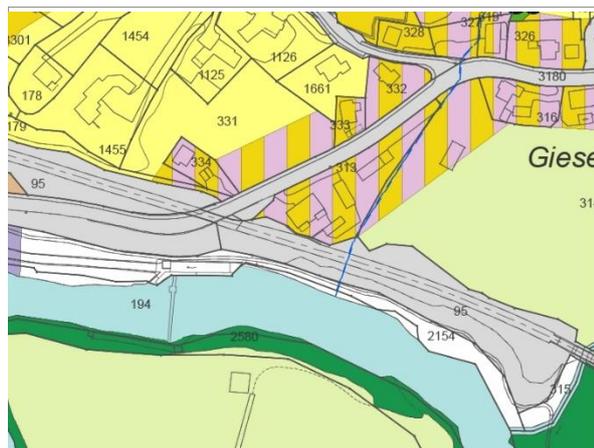


Abb. 79: Thurufer / Gieselbachweg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

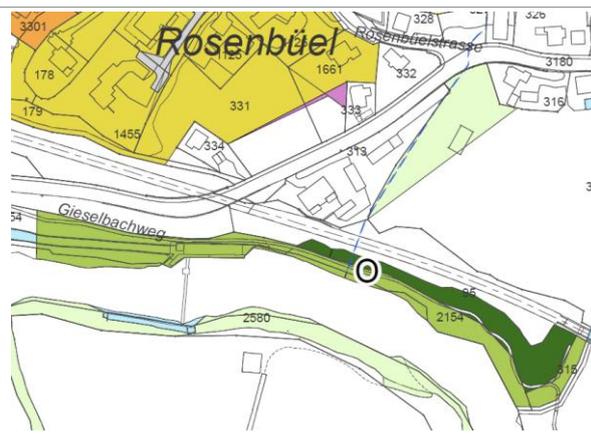


Abb. 80: Thurufer / Gieselbachweg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.4.9 LANDWIRTSCHAFTSZONE

GRÜNZONE GF (FREIHALTUNG) IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

In der Stegrüti wird die unten abgebildete Grünzone GF in die Landwirtschaftszone L überführt. Damit wird die Siedlungsrandgestaltung neu über die Landwirtschaftszone geregelt.

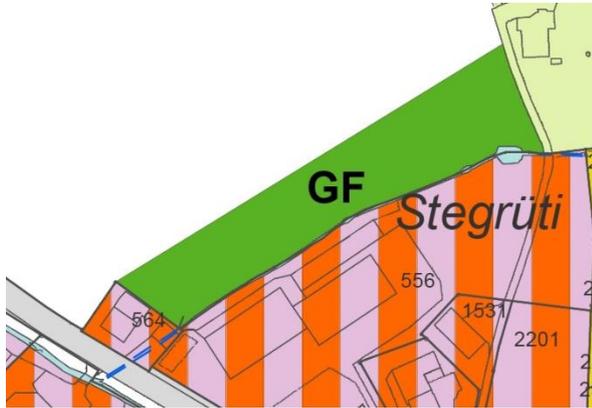


Abb. 81: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 82: Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

GRÜNZONE GG (GEWÄSSERSCHUTZ) IN LANDWIRTSCHAFTSZONE (L)

Die Grünzone GG im Bereich des Brandholzwegs ist überholt. Die Grünzone wird in die Landwirtschaftszone überführt.



Abb. 83: Brandholzweg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 84: Brandholzweg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

2.5 AUSZONUNGEN

Die Gemeinde Ebnat-Kappel ist gemäss dem Gemeindeportrait eine Auszonungsgemeinde, die insgesamt mindestens 1.4 ha Bauland auszuzonen hat. Bei den hier aufgeführten Auszonungsgebieten handelt es sich um Flächen, die von der Bauzone in die Nichtbauzone (Landwirtschaftszone L) oder die Freihaltezone FiB / FaB überführt werden und als Auszonungsflächen angerechnet werden. Die Flächen basieren auf dem Arbeitsprogramm Auszonungen und dem kommunalen Richtplan 2021.



Auszuzonende Flächen, die in eine Freihaltezone überführt werden, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht der Auszonung angerechnet werden können, sind unter Kap. 2.4 aufgeführt.

2.5.1 FREIHALTEZONE INNERHALB / AUSSERHALB BAUZONE FIB / FAB

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPANUNG)

Aufgrund des festzulegenden Gewässerraums und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten wird die Wohn- und Gewerbezone WG2 im Bereich des Howartbachs in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB umgezont.



Abb. 85: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

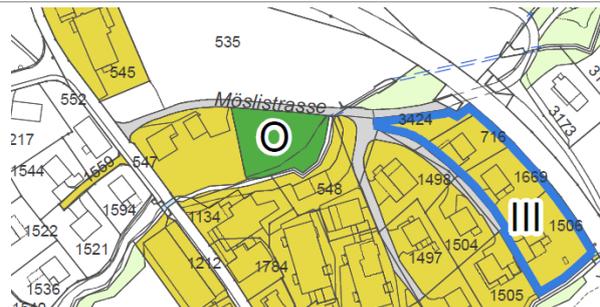


Abb. 86: Möslistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- / GEWERBEZONE WG3 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPANUNG)

Der nordöstliche Bereich der Parz. Nr. 556 und die Parz. Nr. 2201 eignen sich aufgrund des starken Gefälles und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten langfristig nicht für eine Überbauung und werden daher der Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB zugeführt.

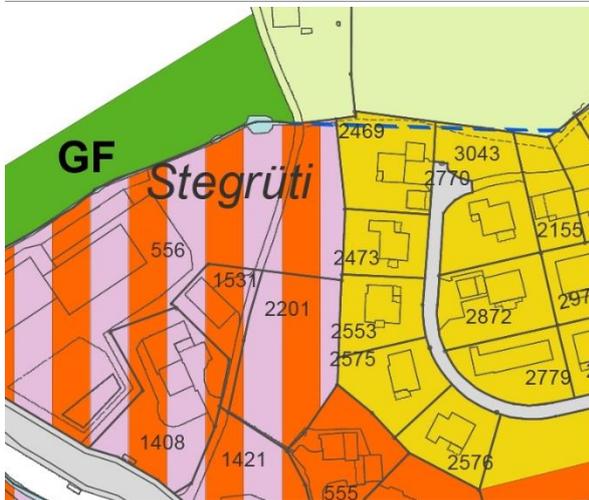


Abb. 87: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

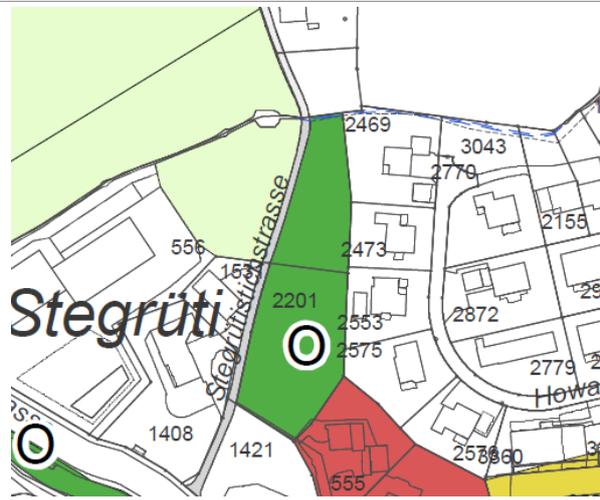


Abb. 88: Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W2 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPANUNG)

Die Parz. Nrn. 719 / 720 eignen sich aufgrund des Lägelenbachs und des aufgrund dessen festzulegenden Gewässerraums nicht für eine Überbauung und werden darum in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB überführt.



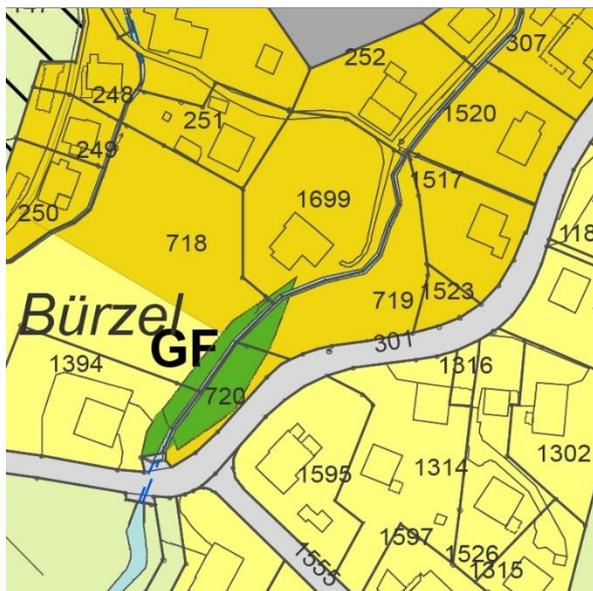


Abb. 89: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

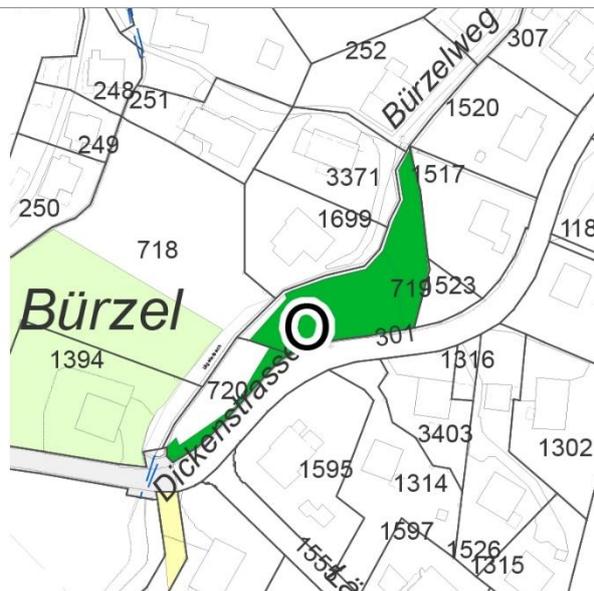


Abb. 90: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE WE IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Im Gebiet Koch wird entlang dem Eschbach die Wohnzone aufgrund des festzulegenden Gewässerraums und dem starken Gefälle der Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB zugeführt.

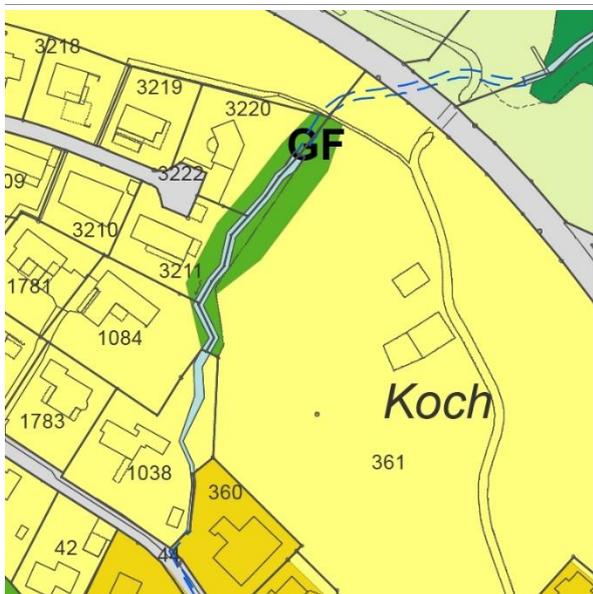


Abb. 91: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

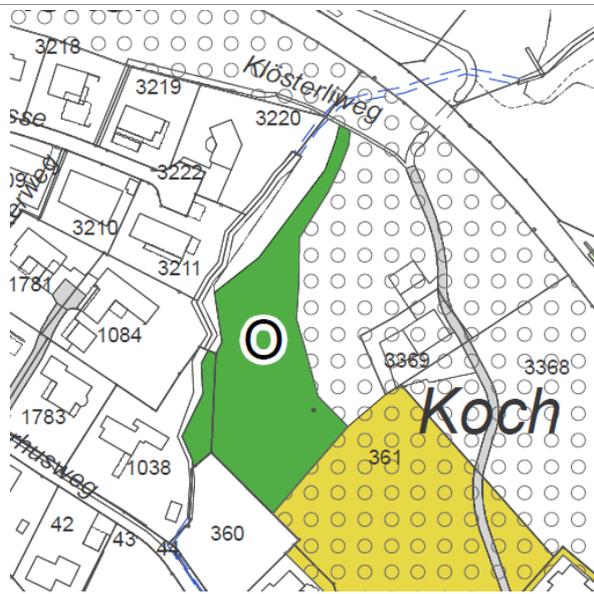


Abb. 92: Gebiet Koch Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.5.2 LANDWIRTSCHAFTSZONE L

WOHN- / GEWERBEZONE WG3 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

In der Stegrüti wird die unten abgebildete Wohn- / Gewerbezone WG3 in die Landwirtschaftszone L überführt. Eine langfristige Überbauung der unbebauten Wohn- / Gewerbezone WG3 in diesem Bereich ist aufgrund der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten nicht mehr vorgesehen.



Abb. 93: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 94: Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Aufgrund des Howartbachs und dem damit einhergehenden Gewässerabstand, sowie der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten und der kleinen Zonenfläche eignet sich der östlichste Spickel der Parz. Nr. 535 nicht für eine Überbauung. Der Bereich wird ausgezont.



Abb. 95: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

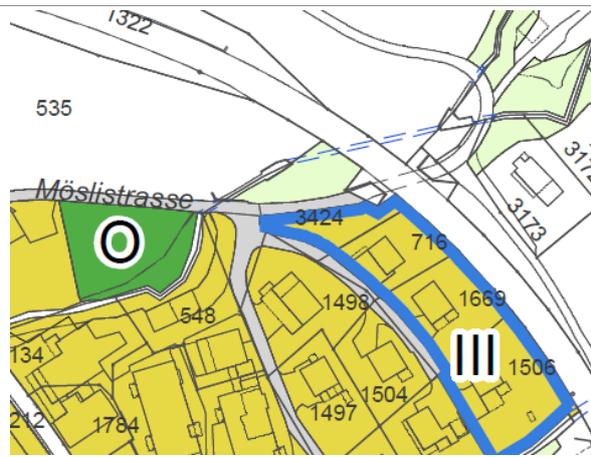


Abb. 96: Möslistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE W2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Innerhalb der Parz. Nr. 3133 wird der Bereich östlich des Howartbachs ausgezont. Aufgrund des festzulegenden Gewässerraums und der ungeeigneten, schmalen Form der Bauzone sowie dem steilen Gelände eignet sich dieses Teilstück nicht für eine Überbauung.



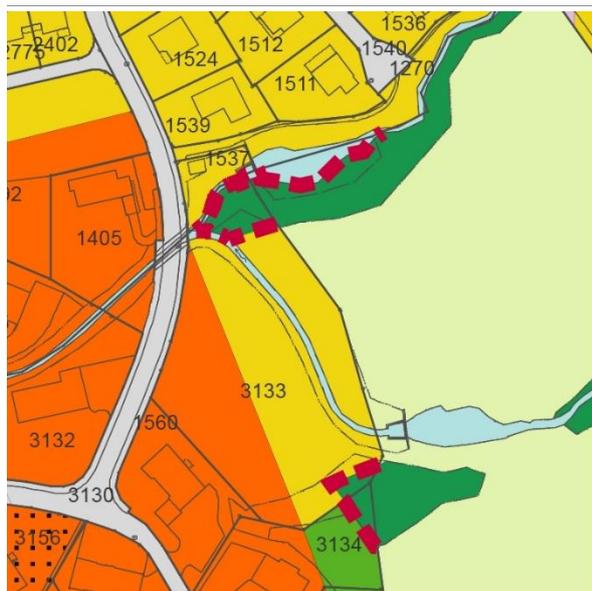


Abb. 97: Howartbach rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

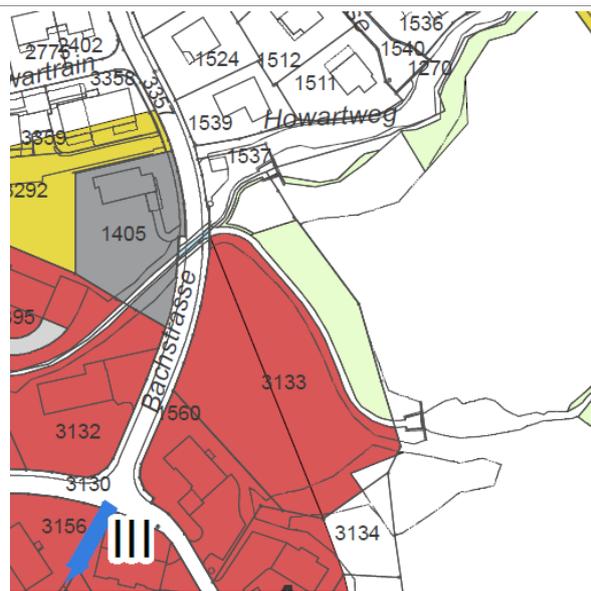


Abb. 98: Howartbach Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

WOHNZONE W2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Bei den Parz. Nrn. 244 / 245 wird die Bauzone auf die erste Bautiefe reduziert, da eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nicht zweckmässig ist. Die Fläche wird der Landwirtschaftszone L zugeführt, da sie bereits heute mehrheitlich landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

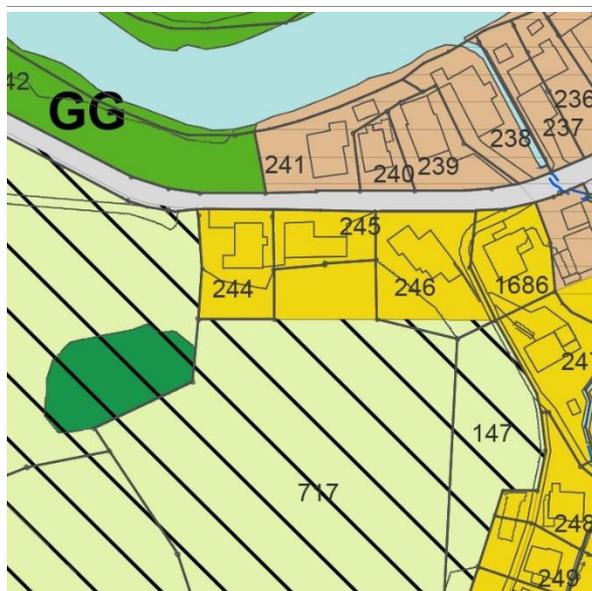


Abb. 99: Winterau rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 100: Winterau Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Gebiet Gieselbach wird südlich der Ebnetstrasse ein Stück der Mischzone ausgezont. Davon betroffen ist der Schiessstand. Dieser geniesst Bestandesgarantie, ist jedoch auch ausserhalb der Bauzone konform. Innerhalb der ausgezonten Fläche ist die Offenlegung des Tobelbachs zu prüfen.



Abb. 101: Gebiet Gieselbach rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

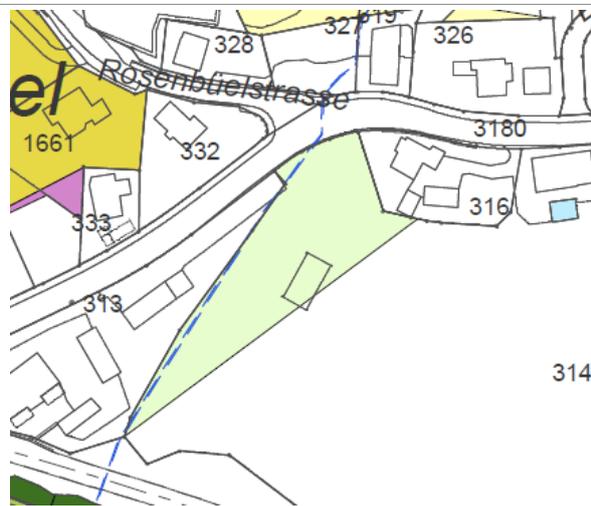


Abb. 102: Gebiet Gieselbach Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

WOHNZONE WE IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Die Parz. Nr. 1394 und Teile der Parz. Nr. 718 werden der Landwirtschaftszone zugeführt. Die Fläche eignet sich aufgrund des starken Gefälles und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten nicht für eine Überbauung. Obwohl die überbaute Parz. Nr. 1394 aus der Bauzone entlassen wird, kann dieses Fläche nicht als Auszonung angerechnet werden. Das darin liegende Haus geniesst Bestandesgarantie.

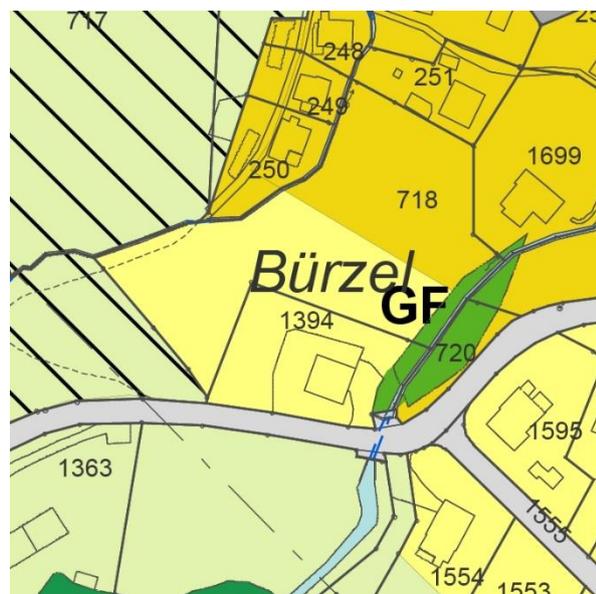


Abb. 103: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

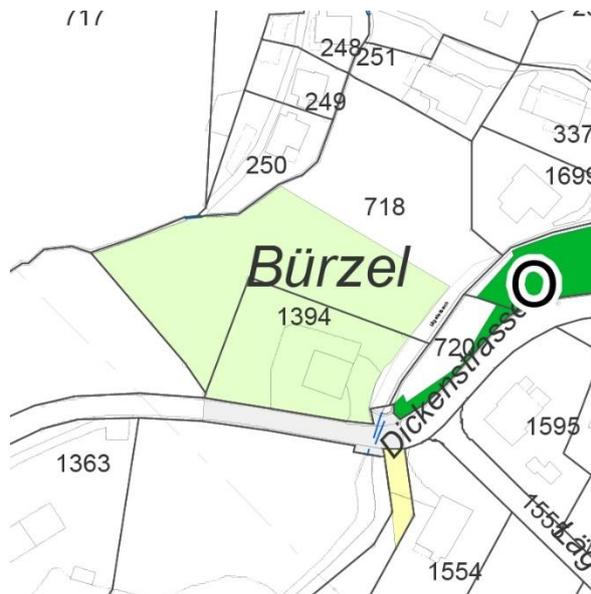


Abb. 104: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



WOHNZONE WE IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Bereits mit dem Arbeitsprogramm Auszonungen wurde die Fläche als potenzielle Auszonungsfläche eruiert. Die Parz. Nr. 3353 liegt an peripherer Lage und ist unbebaut. Gleichzeitig ist eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen vorhanden. Mit der Revision der Zonenplanung wird die Fläche nun der Landwirtschaftszone L zugeordnet.



Abb. 105: Lägelen rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

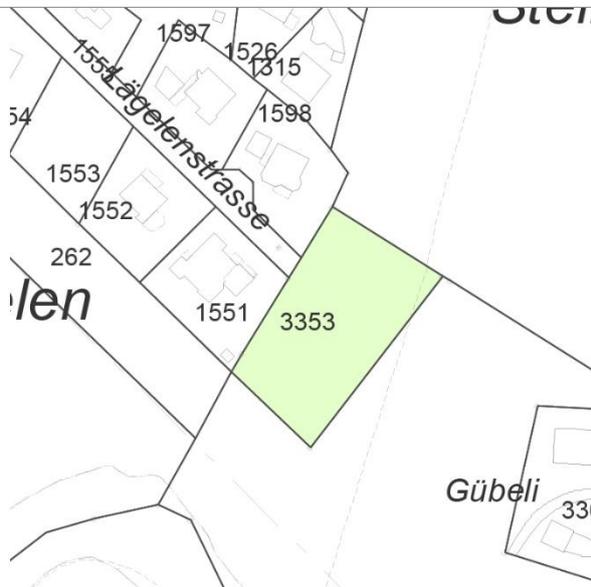


Abb. 106: Lägelen Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

KERNZONE K3 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Trempel wird die Fläche angrenzend an die Toggenburgerstrasse und innerhalb der Parz. Nr. 312 ausgezont. Innerhalb des Gebiets besteht eine erhebliche Gefahr durch Wasser (Lütisbach) und entlang des Bachs ist der Gewässerraum festzulegen.



Abb. 107: Trempel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 108: Trempel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



2.6 ZONENÜBERLAGERUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden neue Zonenüberlagerungen eingeführt oder angepasst, die nachfolgend beschrieben werden.

2.6.1 FREIHALTEZONE WINTERSPORT FUE WS

Die Freihaltezone Wintersport entfällt in den Gebieten Girlen und Egg/Mettlen. Die Girlen-Lifte gibt es bereits seit über 20 Jahren nicht mehr und die Abfahrt über Egg/Mettlen wurde aufgehoben. Langfristig bleibt einzig der Skilift und die Abfahrt Tanzboden in Betrieb. Hinzu kommen die zur Freihaltung notwendigen Flächen für die Langlaufloipen. Die Freihaltezone Wintersport wird im Baureglement unter Art. 8 geregelt.

2.6.2 HINWEIS GENEHMIGUNG FÄLLT WEG

Der rechtskräftige Zonenplan weist zwei Gebiete (Schwendi Parz. Nrn. 797/798 und Girlen Parz. Nr. 1407) auf, die keiner Zonierung zugewiesen sind, da die Zonenzuweisungen nicht genehmigt wurden. Mit der Revision werden die zwei Gebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Änderungsplan).

2.7 WEITERE FESTLEGUNGEN

2.7.1 BESONDERE NUTZUNGSART GEM. ART. 7 LIT.B PBG

1 NUR GEWERBLICHE NUTZUNG ZULÄSSIG

Im Gebiet Mettlen soll keine Wohnnutzung mehr zulässig sein. Der Gemeinderat sieht keine Entwicklung für das dezentral gelegene Gebiet vor. Es soll an der heutigen gewerblichen Nutzung festgehalten werden. Auf eine Auszonung wird verzichtet, da die Fläche rekultiviert hätte werden müssen. Die aufwendige und teure Massnahme wird als nicht verhältnismässig eingestuft. Entsprechend bleibt das Gebiet in der Bauzone mit Nutzungsart «gewerbliche Nutzung».

2 MINDESTGEWERBEANTEIL SOCKEL / ERDGESCHOSS

Entlang der Ebnaterstrasse sind im Bereich des Zentrums/Bahnhofs gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen anzuordnen. Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen in den Erdgeschossen ist in den letzten Jahren gesunken. Aus diesem Grunde sollen die verbleibenden gewerblichen Erdgeschossnutzungen künftig gebündelt und gut erreichbar im Zentrum angeordnet werden. Die Teilgebiete sind dem Zonenplan zu entnehmen.

3 MINDESTGEWERBEANTEIL VON 60% DER GESCHOSSFLÄCHEN

Im Zonenplan wird für Teilgebiete einen gewerblichen Mindestanteil von 60% der Geschossflächen vorgeschrieben, damit in diesen Mischzonen auch lokales (mässig störendes) Gewerbe sich entwickeln und erhalten bleiben kann. Die Teilgebiete sind dem Änderungsplan zu entnehmen.

SINNEPARK

Der Erhalt und die Erweiterung des Sinneparks wurde bis anhin anhand der Festlegung einer besonderen Nutzungsart gesichert. Die Erweiterung ist momentan kein Thema mehr.

2.7.2 ABWEICHENDE EMPFINDLICHKEITSSTUFE

Mit der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV) werden den verschiedenen Zonenarten Empfindlichkeitsstufen und dementsprechend die Belastungsgrenzwerte zugewiesen. In Bauzonen, die vor Inkrafttreten



der eidgenössischen Lärmschutzverordnung bereits dem Baugebiet zugeschrieben und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen gelten die strengeren Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Abb. 109: Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung

Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU

Entlang der Kapplerstrasse im Gebiet Au können die Belastungsgrenzwerte in Wohnzonen nicht eingehalten werden. Grundsätzlich müssten hier aufgrund der Empfindlichkeitsstufen Mischzonen angeordnet werden. Da jedoch keine gewerblichen oder gar publikumsorientierte Nutzungen in diesen Wohnquartieren vorgesehen sind, wird davon abgesehen. Stattdessen wird an der abweichenden Empfindlichkeitsstufe festgehalten. Dasselbe gilt bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA beim Verzweiger Schulweg.

Das Gebiet Howart wird in eine reine Wohnzone umgezont. Entlang der Umfahrungsstrasse können die Belastungsgrenzwerte in Wohnzonen nicht eingehalten werden, weshalb hier aufgrund der Empfindlichkeitsstufen an der Mischzonen festgehalten werden müsste. Da jedoch keine gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzung gewünscht ist, werden stattdessen abweichende Empfindlichkeitsstufen festgelegt.

Bei den übrigen Um- resp. Einzonungen können die Belastungsgrenzwerte eingehalten werden. Die abweichenden Empfindlichkeitsstufen werden im Änderungsplan dargestellt.

2.7.3 ZONE MIT EINORDNUNGSPFLICHT GEMÄSS ART. 99 ABS. 2 PBG

Die überlagerte Zone mit Einordnungspflicht gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG wird auf der Grundlage des kommunalen Richtplans, welcher diese Gebiete als Strukturierungsgebiete definiert, neu eingeführt. Die typischen Substanzen und Strukturen sollen erhalten werden. Es gelten dabei die erhöhten qualitativen Anforderungen von baulichen Änderungen sowie hochwertiger Architektur und Einpassung von Neubauten.

2.7.4 FESTGELEGTE WALDGRENZE UND WALDABSTANDSLINIEN

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an Waldgebiete grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung vorzunehmen. Waldgrenzen, die bereits nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden



gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen eingetragen. Im Zuge der Zonenplanrevision ist sicherzustellen, dass die rechtskräftigen Waldfeststellungspläne korrekt übertragen werden.

Die festgelegten Waldgrenzen werden in den neuen Zonenplan übernommen. Die Waldgrenzen können gemäss Waldgesetz auch ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden, wenn eine Zunahme des Waldes verhindert werden soll. Im Rahmen einer gesamthaften Überprüfung der Waldgrenzen wurde festgestellt, dass zusätzliche Waldgrenzen im Gebiet Brandholz zweckmässig sind. Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut, befindet sich jedoch neu in der Landwirtschaftszone (früher ÜG). Somit soll im entsprechenden Gebiet die Ausdehnung des Waldes verhindert werden. Das entsprechende Waldfeststellungsverfahren wird parallel des Verfahrens zur Zonenplanrevision geführt. Die Wald- und Stockgrenze wurde von einem Geometer mit dem zuständigen Förster vor Ort aufgenommen. Gleichzeitig ist der Baulinienplan Brandholz aufzuheben.

Die Wald- und Stockgrenzen wurden im vorliegenden Zonenplanentwurf aufgenommen. Nach Vorliegen der PNF2017 wurden diese Wald- und Stockgrenzen verifiziert und die erforderlichen Detailpläne erstellt. Die rechtskräftigen Waldabstandslinien in den Gebieten Brandholz, Cher, Lägelen, Steinenbach, Trepel werden aufgehoben. Anstelle der Waldabstandslinie tritt gegenüber der festgelegten Waldgrenze ein einzuhaltender Abstand von 15.0 m in Anwendung.

Die rechtskräftigen Waldfeststellungen wurden entsprechend Art. 13 Abs. 1 WaG in den revidierten Zonenplan aufgenommen und als Hinweise dargestellt.

2.7.5 AUFHEBUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIEN

Im rechtskräftigen Zonenplan sind des Weiteren diverse Gewässerabstandslinien (z.B. entlang der Thur) eingetragen. Diese Baulinien wurden zusammen mit dem Zonenplan vom 14. Juli 1992 in Kraft gesetzt. Mit der im Jahr 2011 in Kraft getretenen revidierten Gewässerschutzgesetzgebung werden die Baulinien durch den Gewässerraum abgelöst und verlieren somit ihre Rechtswirkung. Bis zur Inkraftsetzung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

2.7.6 AUFHEBUNG BAULINIE UMFÄHRUNGSSTRASSE

Der rechtskräftige Zonenplan enthält entlang der Umfahrungsstrasse eine Baulinie, welche die Sicherstellung des Raumbedarfs für die Strasse und deren Unterhalt bezweckt. Gemäss Art. 29 PBG sind Baulinien jedoch mit Sondernutzungsplänen – und nicht mit dem Zonenplan – festzulegen. Derzeit laufen Vorabklärungen für die Sanierung der Umfahrungsstrasse. Die Sanierung soll in den nächsten zehn Jahren erfolgen, weshalb kurz- bis mittelfristig an der Baulinie festzuhalten ist. Entsprechend wird die Baulinie aus dem Zonenplan entfernt und in einen Sondernutzungsplan überführt.

2.8 GERINGFÜGIGE ZONENBEREINIGUNGEN

Der Zonenplan stammt aus dem Jahre 1992. Zwar wurde dieser in der Zwischenzeit anhand von Teilzonenplänen verändert, jedoch nie gesamthaft entsprechend der tatsächlichen Bebauung und Gegebenheiten nachgeführt. Dies wird nun mit der Gesamtrevision nachgeholt. Einzelne, kleinere Flächen werden einfachheitshalber und aus Gründen der Vereinheitlichung umgezont. Die geringfügigen Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich und werden in diesem Bericht nicht einzeln umschrieben.

Zurzeit erfolgt die Nachführung der Strassenklassierung. Geringfügige Zonenbereinigungen aufgrund dieser Nachführung sind noch ausstehend und werden nach Fertigstellung vorgenommen. Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Strassenklassierung innerhalb der Bauzone auf den rechtskräftigen Strassenplan angepasst.



3 BAUREGLEMENT

3.1 GLIEDERUNG

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG eingeführt. Zudem entfällt eine Vielzahl an bisherigen Bestimmungen, die fortan durch das PBG direkt geregelt werden (z.B. Baubewilligungs-verfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Andere Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements massgeblich reduziert.

Die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, das den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglements an das PBG dient. Dieses Musterbaureglement bildet eine gute Basis, jedoch ist es in erster Linie funktional und berücksichtigt die Möglichkeiten, die zum Thema Ökologie bestehen, nur geringfügig. ERR AG hat das Musterbaureglement um diese Aspekte erweitert. Das überarbeitete Baureglement von Ebnet-Kappel richtet sich weitgehend nach diesem Musterbaureglement. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu einer Neugliederung des Reglements. Im Vergleich zum alten Baureglement ist der Aufbau wie folgt:

Tab. 3: Aufbau des Baureglements

RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENT	NEUES BAUREGLEMENT
1. Allgemeine Bestimmungen	I. Allgemeine Bestimmungen
2. Planungsmittel	II. Raumplanung
3. Zonenvorschriften	III. Zonenvorschriften
4. Bauvorschriften	IV. Nutzungs- und Bauvorschriften
5. Vorschriften zu Verkehr und Umgebung	V. Vorschriften zu Verkehr und Umgebung
6. Gestaltungs- und Schutzvorschriften	entfällt
7. Bauvorgang und Baukontrolle	entfällt
8. Verfahrensvorschriften	entfällt
9. Schlussbestimmungen	VI. Schlussbestimmungen

3.2 I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Gegenüber dem alten Baureglement werden neu auch die Aufgaben des Bausekretariats und diejenigen der Baukommission detaillierter beschrieben.

3.3 II. RAUMPLANUNG

Unter dem Kapitel Raumplanung werden mit dem neuen Baureglement diverse Artikel aus dem alten Baureglement nicht mehr aufgenommen. Bestehen bleibt die Aufführung der Gemeinde zur Verfügung stehenden Planungsmittel. Die Auflistung entspricht im Grundsatz dieser des Musterbaureglements, jedoch wurden Deponie- und Abbaupläne, verwaltungsrechtliche Verträge, Landumlegung und Planungszonen ergänzt. Sämtlich übrigen Bestimmungen unter diesem Kapitel werden aufgrund von Regelungen auf übergeordneter Stufe (PBG) hinfällig.

Ebenfalls nicht mehr im Baureglement aufgeführt wird die Thematik der Information und Mitwirkung. Dass eine sach- und fachgerechte Information und Mitwirkung in Abhängigkeit mit der Tragweite des zu erlassenden Planungsinstruments zu erfolgen hat, wird mit dem PBG vorgeschrieben. Mit dem Baureglement soll eine Doppelspurigkeit gegenüber dem PBG vermieden werden.



3.4 III. ZONENVORSCHRIFTEN

3.4.1 ART. 4 ZONENEINTEILUNG

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das PBG angepasst und neu bezeichnet. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung entfällt, werden die Nutzungszonen über die maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W11, W12). Mehr zu den neuen Zonenbezeichnungen sowie zu neu eingeführten Zonen siehe Kap. 2.1 dieses Berichts.

3.4.2 ART. 5 REGELBAUWEISE INKL. REGELBAUMASS-TABELLE

Definitionen und Messweisen werden durch das PBG vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden entfernt. Masse und Abstände für Hauptbauten werden über die Regelbaumass-Tabelle des Baureglements definiert. Für Klein- und Anbauten gelten wie bisher separate Bestimmungen. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBGs wird das neue Baureglement im Beilage mit Skizzen ergänzt. Gemäss PBG sind für Hauptbauten nur noch folgende Regelbaumasse obligatorisch festzulegen:

- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Gesamthöhe (ehemals Firsthöhe)
- Empfindlichkeitsstufe

Die Festlegung von Massangaben über eine Gebäudelänge und -breite, eine Gebäudehöhe und ein Winkelmass für den Dachraum, eine Fassadenhöhe, eine Baumassenziffer und über Terrainveränderungen sind möglich.

In der Regelbaumass-Tabelle werden folgende Änderungen vorgenommen:

NEUEINFÜHRUNG WOHNZONE W17

Die Wohnzonen der Gemeinde Ebnat-Kappel werden neu abgestuft. Die bisherige Wohnzone W3 liess eine maximale Firsthöhe von 16.0 m zu. Für eine Dreigeschossigkeit ist damit der Spielraum zu gross. Künftig gilt für die W14 (ehemals W3) eine maximale Gesamthöhe (ehemals Firsthöhe) von 14.0 m. Dafür wird mit der W17 eine nächsthöhere Zone neu geschaffen. Diese Zone gelangt im Gebiet der Austrasse in Anwendung und ermöglicht so gegenüber der alten Regelung mit einer Gebäudehöhe von 13.0 m und einer Gesamthöhe von 17.0 m mehr Spielraum hinsichtlich der Höhenentwicklung.

NEUEINFÜHRUNG ARBEITZZONE A25

Die Gemeinde Ebnat-Kappel fungiert im Raumkonzept als Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaften», was bedeutet, dass hier keine Neuansiedlung oder grössere Erweiterungen von Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Für das lokale Gewerbe soll anhand der höheren Arbeitszone A25 mehr Spielraum für Erweiterungen geschaffen werden, soweit der Bedarf besteht und eine Aufzoning verträglich ist.

DICHTEMASS

Die Gemeinde Ebnat-Kappel kennt seit der Aufhebung der Ausnützungsziffer im Jahre 2017 kein Dichtemass mehr. Die Wiedereinführung eines Dichtemasses – nach PBG ist die Einführung der Baumassenziffer möglich – wird nicht vorgenommen. Die grundbuchrechtlichen Einträge hinsichtlich der Ausnützungsziffer wurden gelöscht.

DACHRAUM

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, in welchem Umfang Dachaufbauten erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Das Winkelmass wird immer –



unabhängig vom konkreten Bauvorhaben – ab der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemessen. Die gemäss Bauvorhaben tatsächliche Gebäudehöhe ist nicht massgebend. Der Bauherr ist bei der Gestaltung des Raums unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.

Für die Wohn- und Mischzonen wird in Ebnet-Kappel für Dachaufbauten ein maximaler Bruchteil je Fassadenabschnitt von 1/2 festgelegt. Das Winkelmass des Dachraums darf maximal 45° in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen resp. 60° in den Kernzonen betragen. In den übrigen Zonen gelangt Art. 85 PBG in Anwendung (max. Winkelmass des Dachraums von 90°).

ABGRABUNGEN

Wie die Dach- und Vollgeschosse werden mit dem PBG auch die Untergeschosse nicht mehr definiert. Eine Einschränkung erfolgt über die Definition einer maximalen Abgrabung von 1.6 m.

EMPFINDLICHKEITSTUFEN

Siehe Kap. 2.7.2

3.4.3 ART. 6 MINDESTGEWERBEANTEIL

Im Zonenplan werden für Teilgebiete Mindestgewerbeanteile definiert (siehe Kap. 2.7.1). Die Teilgebiete werden im Änderungsplan dargestellt.

3.4.4 ART. 7 KERNZONE (K)

Nach Art. 15 des alten Baugesetzes sind Bauten und Anlagen in der Kernzone nur zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Art. 15 PBG enthält diese Bestimmung nicht mehr, weshalb die bisherige Ästhetik- und Einfügungsvorschrift in das kommunale Baureglement aufgenommen wird. Soweit sich Kernzonen in Ortsbildschutzgebieten befinden, gelten zudem die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen. Auf Gestaltungs- und Schutzbestimmungen wird im neuen Baureglement verzichtet. Dadurch sollen Zonenplan und Schutzverordnung entflechtet werden.

3.4.5 ART. 8 FREIHALTEZONE (FIB / FAB)

Wie unter Kap. 2.1.2 beschrieben, werden die Grünzonen durch Freihaltezonen ersetzt. Ebenfalls wird die ehemalige Zone für Skiübungsgelände in die überlagernde Freihaltezone Wintersport überführt. Die Bestimmungen zu der Zone für Skiübungsgelände werden in die überlagernde Freihaltezone Wintersport übernommen. Künftige Ausdolungen von Fliessgewässern sowie Uferbestockungen bleiben weiterhin möglich und werden von der Regelung ausgeschlossen.

3.5 IV. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

3.5.1 ART. 9 EINORDNUNGSPFLICHT

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Im kommunalen Richtplan wurden Strukturerehaltungsgebiete definiert, welche über einen erhaltenswerten Charakter und Struktur verfügen. In diesen Gebieten gelten erhöhte qualitative Anforderungen an bauliche Änderungen sowie einer hochwertigen Architektur von Neubauten, welche sich entsprechend in den Bestand einpassen müssen und zu einer guten Gesamtwirkung führt.

Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die zu prüfenden Kriterien definiert.



3.5.2 ART. 10 BESONDERE BAUWEISE

Zusätzlich zur Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) gibt es das Instrument der Sondernutzungsplanung. Mit Sondernutzungsplänen können auf Basis des Zonenplans detailliertere Festlegungen – wie etwa Baubereiche, Erschliessung, Frei-/Grünbereiche, Schutzaspekte etc. – grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Unter Berücksichtigung von verschiedensten Aspekten kann so eine geordnete Überbauung sichergestellt werden.

Der Sondernutzungsplan kann verschiedene Zwecke haben (insb. besondere Bauweise, Erschliessung, Abbau und Deponie, Baulinien). Im Sinne einer besonderen Bauweise kann mit einem Sondernutzungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden und damit eine höhere Überbauungsdichte angestrebt werden, sofern eine erhöhte ortsbauliche Qualität ausgewiesen ist. Die unter Art. 9 BauR aufgeführten Gesichtspunkte sind hierfür wegleitend.

3.5.3 ART. 11 BAUWEISE

Der Artikel zur Bauweise wird im Grundsatz vom bisherigen Baureglement übernommen. Es wird ergänzt, dass Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden dürfen, sofern ortsbaulich keine wesentlichen Nachteile entstehen sowie der Regelung mit unterschiedlichen Realisierungszeitpunkten.

3.5.4 ART. 12 GESCHOSSFLÄCHE

Zur Berechnung der Geschossfläche, die der Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche als Grundlage dient, wird ein neuer Artikel gemäss Musterbaureglement eingeführt. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf nicht mehr anhand der anrechenbaren Geschossfläche abgeleitet werden. Die neue Begriffsbestimmung orientiert sich an der Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm für die Parkplatz Angebotsberechnung (SN 40 281). Dies macht Sinn, da sich die Bedarfsermittlung der Abstellplätze für nicht-Wohnnutzungen neu ebenfalls an dieser VSS-Norm orientiert.

3.5.5 ART. 13 ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN

Der Artikel über die Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen wird ebenfalls im Grundsatz vom Musterbaureglement übernommen. Die einzuhaltenden Abstände unter Absatz 1 entsprechen denen des bisherigen Baureglements. Auch Absatz 2, der den Abstand von als Wohn- und neu auch Arbeitsräumen nutzbaren An- und Nebenbauten von 2.0 m gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse regelt, wird vom bisherigen ins neue Baureglement überführt. Absatz 3 entspricht ebenfalls dem alten Baureglement, jedoch wird neu ein Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen von 0.5 m statt der bisherigen Handhabung von meist 0.3 m festgesetzt.

3.5.6 ART. 14 KLEINBAUTEN UND ANBAUTEN

Die Regelung zu den Klein- und Anbauten werden vom Musterbaureglement übernommen. Das bedeutet, dass die max. Gebäudehöhe erhöht und der minimale Grenzabstand verringert wird.

Zusätzlich wird mit Absatz 3 Art. 94 PBG insofern präzisiert, dass Klein- und Anbauten nur seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt werden dürfen.

3.5.7 ART. 15 VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE

Der Artikel über Vorbauten und Dachvorsprünge wird ebenfalls im Grundsatz vom Musterbaureglement übernommen. Jedoch dürfen Vorbauten höchstens 1.5 m, statt wie mit dem Musterbaureglement vorgeschlagen 2.0 m, in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Diese Massangabe entspricht dem alten Baureglement. Absatz 2 regelt einen seitlichen Abstand von 2.0 m von Vorbauten gegenüber der Nachbarnspazelle. Mit der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn darf die Vorbaute an die Grenze gebaut werden.

Dachvorsprünge dürfen in Abweichung zum Musterbaureglement 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien um dieses Mass unterschreiten.



3.5.8 ART. 16 DACHGESTALTUNG UND -BEGRÜNUNG

Die bisherigen Artikel 26 und 27 werden im neuen Baureglement unter Art. 15 zusammengefasst. Der erste Absatz ist dabei identisch von Art. 26 übernommen. Der Absatz zu den technisch notwendigen Bauteilen wird etwas vereinfacht, aber inhaltlich gleich in das neue Baureglement überführt. Absatz 3 und 4 werden neu aufgenommen und bezwecken eine erhöhte ökologische Gestaltung von Flachdächern.

3.5.9 ART. 17 DACHRAUM

Dieser Artikel wird in Anlehnung an das Musterbaureglement neu geschaffen. Der einzige Unterschied besteht darin, dass mit dem neuen Baureglement die Bestimmung des Dachraums gemäss der Regelbaumass-Tabelle für die Gebäudelängsseiten anstatt für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt.

3.6 V. VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG

3.6.1 ART. 18 ABSTELLPLÄTZE

Der Artikel zu den Abstellplätzen setzt sich zu einem Teil aus dem Musterbaureglement und zu einem anderen aus den bisherigen Bestimmungen zusammen. Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung errechnet sich wie bisher aufgrund der Geschossfläche oder der Anzahl Wohnungen. Bei anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 640 281 zum Zuge. Zur Klarheit wird ergänzt, dass Bruchteile je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufzurunden sind. Neu wird auch festgelegt, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen mindestens 60% der Abstellplätze unterirdisch angeordnet werden müssen.

Eine auszurichtende Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze bleibt weiterhin bestehen, sofern keine Abstellplätze in angemessener Nähe zum Baugrundstück beschaffen werden können. Ohne die notwendigen Abstellplätze oder den entsprechenden Nachweis von Abstellplatz-Beschaffungen ist neu eine Ersatzabgabe von 10'000.- statt wie bisher 5'000.- resp. 6'000.- zu leisten. Die Gemeinde ist bestrebt, dass der Bevölkerung genügend Abstellplätze zu Verfügung stehen. Die Leistung von Ersatzabgaben kommt nur in Ausnahmefällen zum Zuge. Mit den Ersatzabgaben werden Abstellplätze auf öffentlichem Grund finanziert.

Das PBG schafft die Rechtsgrundlage, auch Abstellplätze für Fahrräder einzufordern. Die Bedarfsberechnung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen und bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben nach der VSS-Norm SN 640 065. Zur Steigerung der Wohnqualität wird mit dem neuen Baureglement bei Neubauten mit mindestens sechs Wohnungen auch ein Abstellraum für Kinderwagen und dergleichen vorgeschrieben.

3.6.2 ART. 19 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE

Die Vorschriften zu Ausfahrten und Vorplätzen wurden aus der VSS-Norm 40 050 übernommen. Gegenüber dem alten Baureglement haben lediglich gewisse Masse wie das maximale Gefälle von Ausfahrten oder die Mindestgrösse von Garagenvorplätzen als Reaktion auf die grösser werdenden Autos geändert. Zudem wird auf die VSS-Norm verwiesen, die begleitend ist.

3.6.3 ART. 20 SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE

Neu wird eine Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche statt nur für Kinderspielplätze gefordert. Damit wird die gesamte Benutzerschaft und nicht nur eine einzelne Nutzergruppe berücksichtigt. Der Mindestanteil verdoppelt sich von 10% auf 20% der Geschossfläche. Absatz 3 regelt die Gestaltungsrichtlinien. Bei Nichterstellung wird neu eine Ersatzabgabe pro m² fällig.



3.6.4 ART. 21 TERRAINVERÄNDERUNGEN

Die Abstände für Böschungen und Stützkonstruktionen wurde auf die revidierten Vorschriften des Einführungs-gesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (abgekürzt EG-ZGB; sGS 911.1) über Grenzabstände von Einfriedun-gen nach Art. 97bis EG-ZGB abgestimmt. Diese sind am 1. Januar 2017 in Kraft getreten. Neu sind Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 in einem Steigungsverhältnis von 1:1 zu staffeln.

3.6.5 ART. 22 SICHERHEITSANFORDERUNGEN

Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnhygiene (bspw. Mindesthöhe und -grundfläche von Aufenthaltsräumen oder Mindestmass der Belichtung) sieht das PBG gemäss dem Katalog der Bauvorschriften nicht mehr vor. Es werden Anforderungen an die Sicherheit geregelt. Es handelt sich dabei um die wesentlichen Elemente von Feuer-schutz, Absturzsicherungen und Schneefangvorrichtungen gemäss Art. 101 PBG.

3.6.6 ART. 23 UNTERFLURCONTAINER

Neu werden Bestimmungen zur Bereitstellung von Unterflurcontainern auf privatem Grund eingeführt. Die Ge-meinde koordiniert gemeinsam mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen, ob zur Erstellung eines Unterflur-containers die Möglichkeiten gegeben und der Bedarf vorhanden sind. Dies ist bei Neubauten im Idealfall vor der Einreichung des Baugesuchs abzuklären.

3.6.7 ART. 24 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Die Gemeinde Ebnat-Kappel hat im kommunalen Richtplan beschlossen, Bestimmungen zur Förderung der Bio-diversität im Siedlungsgebiet, bei der Überarbeitung des Baureglements aufzunehmen. Um dem Biodiversitätsver-lust entgegenwirken zu können, sind gerade auch im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flä-chen nötig. Folglich sollen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen künftig ein Flächenanteil von mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll gestaltet und gepflegt werden. Die Flächen sind nur wertvoll, wenn sie auch naturnah gepflegt werden (ohne Düngemittel, Pestizide etc.). Flachdächer werden angerechnet, sofern die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 15 Abs. 4 BauR resp. SIA-Norm 312 erfüllt sind. Steingärten sind strikt verboten, wenn sie nicht in Form von biodiversen Anlagen (z.B. Ruderalflächen) gestaltet sind. Ebenfalls verboten ist die Pflanzung von invasiven Neo-phyten. Zur Aufklärung, um welche Pflanzen es sich dabei handelt, werden diese in der Beilage zum Baureglement aufgelistet. Die Liste entspricht dieser der kantonalen Praxishilfe (Praxishilfe invasive Neophyten, Ausgabe Januar 2020).

3.6.8 ART. 25 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Bestimmungen zu der Umgebungsgestaltung werden neu aufgenommen. Es wird jedoch ermöglicht, dass die Punkte d.-f. auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden können. Der Umgebungsgestaltungsplan ist aufgrund der Vorschriften zum ökologischen Ausgleich und der Bepflanzung zu prüfen.

3.6.9 ART. 26 SIEDLUNGSRAND

Die Bestimmungen zum Siedlungsrand werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Er schreibt entlang den Siedlungsrändern eine höhere siedlungsgestalterische Qualität, insbesondere in Bezug auf die freiräumlichen As-pekte, vor. Dies bezweckt zum einen den sorgfältigen Übergang der Landschaft in die Siedlung im Sinne einer ho-hen Durchlässigkeit (Biodiversität), zum anderen ein attraktives Erscheinungsbild der Siedlung von aussen.

3.6.10 ART. 27 LICHEMISSIONEN

Die Bestimmungen zu den Lichtemissionen werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Übermässige Lichte-missionen und insbesondere schlecht geplante Lichtkonzepte (keine direkten Beleuchtungen, Beleuchtung in den Himmel) verfehlen oft ihren Zweck und wirken auf die Tierwelt sehr störend. Der Artikel bezweckt eine fachge-rechte Ausführung von Beleuchtungen.



3.7 VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

3.7.1 ART. 28 GEBÜHREN

Mit dem Art. 28 ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Dies basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGv, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG's.

3.7.2 ART. 29 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Unter Art. 29 wird das Inkrafttreten des neuen Baureglements sowie das Übergangsrecht geregelt. Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

3.7.3 ART. 30 AUFHEBUNG BISHERIGES RECHT

Unter Art. 30 wird die Aufhebung des alten Baureglements mit Inkraftsetzung des neuen Baureglements geregelt.



4 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Das Planungs- und Baugesetz (Art. 11 PBG) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden.

Die Erschliessungspflicht umfasst neben den Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen (Art. 19 RPG). Es wird unterschieden zwischen kurzfristig (<5 Jahre), mittelfristig (5-15 Jahre) und langfristig (>15 Jahre).

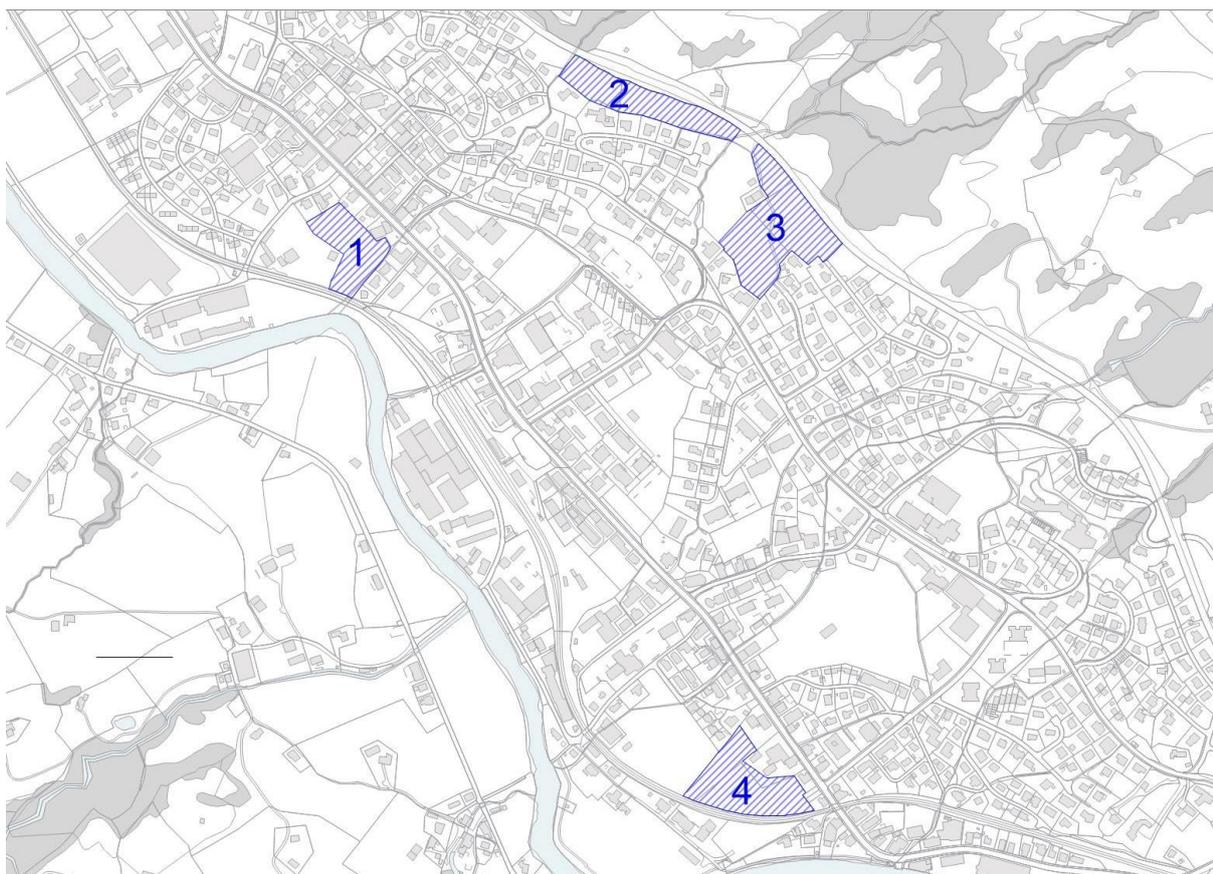


Abb. 110: Erschliessungsprogramm

Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

Tab. 4: Erschliessungspflichtige Gebiete

Quelle: Eigene Darstellung | September 2023

NR.	BEZEICHNUNG	ZONE	FLÄCHE IN M2	ERSCHLIESSUNGSFRIST	BEMERKUNG
1	Felsenstein	W14	6'372	mittelfristig	- Erstellung Erschliessungsstrasse
2	Acker	W11	8'457	langfristig	- Erstellung Erschliessungsstrasse
3	Koch	W11/W12	14'040	mittelfristig	- Erstellung Erschliessungsstrasse
4	Hof	W14	9'514	kurzfristig	- Erstellung Erschliessungsstrasse



5 INTERESSENABWÄGUNG

Mit einer Zonenplanrevision treten diverse Interessen von unterschiedlichen Ämtern und Akteuren in Erscheinung, welche sich teilweise auch entgegenstehen. Nachfolgend werden die relevanten Interessen erfasst und nach einer Bewertung gegeneinander abgewogen.

5.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

Tab. 5: Ermittlung der relevanten Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/kommunale Schutzobjekte 	X X X X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Naturgefahren	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	X
Abstimmung Siedlung und Verkehr	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Klimaschutz und Klimaanpassung	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X



5.2 BEWERTUNG DER INTERESSEN

Die Bewertung der Interessen erfolgt anhand folgender Systematik:

Tab. 6: Systematik der Bewertung

RANGFOLGE:	
1	Die wichtigsten Interessen sind Bundesinteressen, welche aufgrund der neusten Rechtsprechung sehr hoch gewichtet werden. Diese Interessen sind sehr strikt zu berücksichtigen und der Spielraum zur Vereinbarung dieser Interessen ist begrenzt.
2	Dies sind ebenfalls wichtige Bundesinteressen, die jedoch einen gewissen Spielraum in der Vereinbarkeit zulassen. So sind z.B. Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen zu schonen, dies kann jedoch aufgrund von verschiedenen Massnahmen erreicht werden (angepasste Zonierung, Verkehrsverlagerungen, Anpassung Grundrisstypologien, bauliche Massnahmen etc.).
3	Hierbei handelt es sich um Interessen, die flexibel berücksichtigt werden können und mit anderen Interessen vereinbar sind. Z.B. ist das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der Zonenplanrevision zwingend zu berücksichtigen, dies kann jedoch auf sehr vielfältige und meist unabhängig von anderen Interessen geschehen.
4	Bei diesen Interessen handelt es sich um private Interessen, die in jedem Fall zu berücksichtigen sind, jedoch den öffentlichen Interessen untergeordnet sind.

Tab. 7: Bewertung der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) kantonale/kommunale Schutzobjekte
1	Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Naturgefahren
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Klimaschutz und Klimaanpassung
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

5.3 ABWÄGUNG DER INTERESSEN

5.3.1 HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG / SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN / SCHAFFUNG KOMPAKTER SIEDLUNGEN (ART. 1 RPG)

Die haushälterische Bodennutzung gilt gemäss neuester Bundesrechtssprechung als eines der wichtigsten zu berücksichtigenden Interessen. Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den



revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art.1 Abs. 2a bis e wurde sowohl mit der Verankerung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Mit der Baulandmobilisierung wird sichergestellt, dass die Bauzonenreserven verflüssigt werden.

INNENENTWICKLUNG

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zur Einwohnerdichten, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietspezifische Strategieansätze festgelegt worden. Im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision wurde die Strategie der Bevölkerung präsentiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür kann von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht werden. Vordergründig sollen jedoch Gespräche mit den entsprechenden Grundeigentümern zur Entwicklung von Potentialgebieten geführt werden.

AUSZONUNGEN

Ebnat-Kappel ist gemäss Gemeindeporträt eine Auszonungsgemeinde (siehe Beilage B1), die ihr Siedlungsgebiet um 1.4 ha reduzieren muss. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der Überarbeitung des Richtplans das Arbeitsprogramm Auszonungen erstellt. Mit diesem Arbeitsprogramm werden die auszuzonenden Flächen anhand von verschiedenen Kriterien eruiert. Der Richtplan wie auch das Arbeitsprogramm Auszonungen geben Auskunft über die auszuzonenden Flächen und wie diese den Auszonungen angerechnet werden. Die Tabelle «Flächenbilanz» (siehe Beilage B5) gibt Aufschluss über die Änderungen der Zonenflächen über das gesamte Gemeindegebiet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Flächen, die ausgezont werden, als Auszonungsfläche zu den 1.4 ha angerechnet werden. Teilweise überbaute Flächen oder Überführungen von Wohn- und Mischzonen in Freihaltezonen innerhalb der Bauzone, die nicht der Siedlungsgliederung / Ökologie dienen, werden nicht angerechnet.

BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität hat nach dem St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung zu erfolgen, sofern Einzonungen vorgesehen sind. Das St. Galler Modell fokussiert sich bei der Bedarfsermittlung auf die Wohn- und Mischzonen. Da in Ebnat-Kappel keine Einzonungen vorgenommen werden, kann im Grundsatz auf das Erbringen dieses Nachweises verzichtet werden. Dennoch erfolgt die nachstehende Erläuterung der Veränderungen der Bauzone anhand des Gemeindeportraits und der Bauzonendimensionierung gemäss St.Galler Modell.

Als Basis für die Berechnung der Bauzonendimensionen gilt das Gemeindeporträt resp. die Berechnungsmethode gemäss Raum+, die im Jahr 2017 für alle St.Galler Gemeinden erstellt wurden. Für die Gemeinde Ebnat-Kappel wird gemäss Raumkonzept und in Abhängigkeit zum Raumtyp und der regionalen Dynamik ein Bevölkerungswachstum von 280 Einwohnern bis 2040 prognostiziert (Szenario mittel). Ebnat-Kappel verfügt gemäss dem Gemeindeporträt über eine Einwohnerkapazität von 186 in den bebauten Flächen resp. 378 in den unbebauten Flächen. Die Kapazitäten berechnen sich dabei anhand von relevanten Dichtewerten (E/ha), welche in Abhängigkeit zu den erwarteten Dichten je Zone stehen. Entsprechend sind keine Einzonungen möglich, sondern Auszonungen angezeigt.



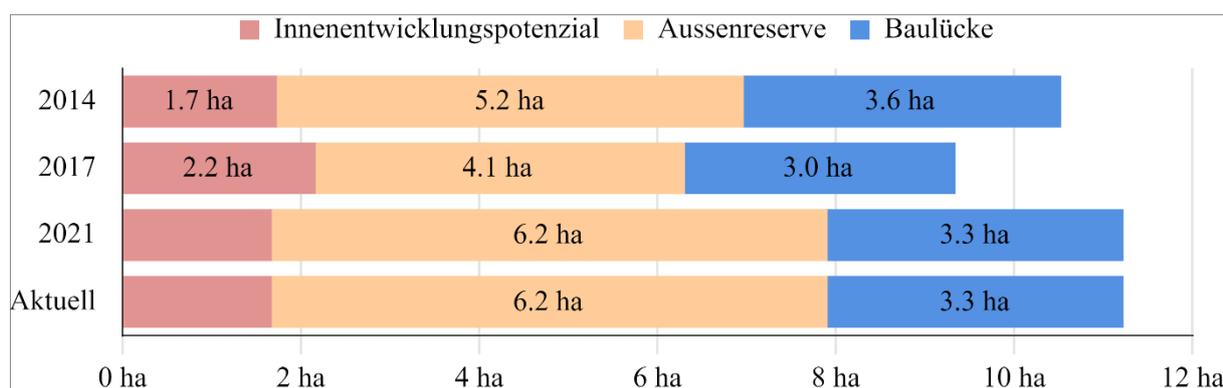


Abb. 111: Übersicht der Gesamtsiedlungsreserven

Quelle: www.raumplus.ethz.ch | 2021

Im Jahre 2021 wurden die erfassten Gesamtsiedlungsreserven aktualisiert. Dabei wurden im Vergleich zu den Flächen, welche im Jahre 2017 als Gesamtsiedlungsreserven erfasst wurden, knapp 2 ha mehr als Reserven erkannt (insb. Gebiet Koch). Dementsprechend sank der Kapazitätsindex auf -13.2 %. In der Zwischenzeit wurden einzelne Parzellen überbaut oder für Bauvorhaben Bewilligungen erteilt. Diese Flächen (ca. 6'400 m²) werden von den Gesamtsiedlungsreserven abgezogen. Jedoch erfolgt teils im Sinne der Innenverdichtung eine Aufzoning (z. B. Gebiet Koch) oder Umzoning der Reserven, weshalb der Kapazitätsindex immer noch tief liegt. Unter Einbezug des Gebiets Koch, das erst nachträglich als Reserve aufgenommen wurde, und der Nachführung der Gesamtsiedlungsreserven 2025 würde der Kapazitätsindex -10.1 % betragen.

Für die Arbeitszonen wird keine Bedarfsberechnung durchgeführt. Bauländerweiterungen für bestehende ortsansässige Betriebe bei konkretem Bedarf werden situativ beurteilt. Für grössere Neuansiedlungen im Kanton wurden im kantonalen Richtplan zudem Positivstandorte definiert. Auf dem Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel ist kein solcher Standort im kantonalen Richtplan ausgeschieden.

5.3.2 SCHUTZ DER GEWÄSSER / GEWÄSSERRAUM (ART. 36A GSCHG / ART. 41A FF. GSCHV)

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von sogenannten Gewässerräumen entlang von Seen und Fliessgewässern. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden.

Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume im neuen PBG an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplan zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Umsetzung kann im Rahmen einer Gesamtrevision, oder in einer speziellen Revision erfolgen. Die Frist gilt analog der Umsetzung des Rahmennutzungsplans.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Gewässerräume parallel zur Ortsplanungsrevision, jedoch in separaten Sondernutzungsplänen festzulegen und rechtlich zu sichern.

5.3.3 SCHUTZ VON KULTURGÜTERN UND ORTSBILDERN (ISOS)

Dem ISOS kommt spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid im Fall Rütli des Jahres 2009 eine hohe Bedeutung zu. Auch die Gemeinde Ebnat-Kappel ist im Inventar aufgeführt. Das Dorf selbst wie auch der Weiler Trempel sind Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Ebenfalls fungiert der Weiler Gieselbach im Inventar als Ortsbild von kommunaler Bedeutung. Die drei Inventarblätter wurden mit der Rahmennutzungsplanung berücksichtigt. Dasselbe gilt für die zwei vorhandenen archäologischen Fundstellen. Die Berücksichtigung der Schutzobjekte sind aber insbesondere für die Überarbeitung der Schutzverordnung, welche sich bereits im Rechtsverfahren befindet, massgebend.



5.3.4 SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (ART. 3 RPG)

Bei der Gemeinde Ebnat-Kappel handelt es sich um eine Auszonungsgemeinde, weshalb eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Form von Wohn- und Mischzonen in den nächsten 15 Jahren nicht in Frage kommt. Wichtige, die Gemeinde prägende Hangkanten verbleiben weiterhin in der Grünzone resp. Freihaltezone. Neben diesen Hangkanten kann die Grünraumvernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets unter anderem mit der Festlegung der Gewässerräume und den besonderen Vorschriften bezüglich einer ökologischen Gestaltung künftig verbessert werden.

5.3.5 ERFÜLLUNG DER WALDFUNKTION (ART. 3 RPG)

Der Wald muss wichtige Waldfunktionen erfüllen. Er schützt vor Naturgefahren, liefert Holz, filtert Trinkwasser, bietet Pflanzen und Tieren einen Lebensraum und Menschen einen Erholungsort. Dementsprechend ist der Wald in seiner Funktion zu erhalten und vor Bautätigkeiten zu schützen. Zulässig sind einzig standortgebundene Bauten und Anlagen.

5.3.6 RÄUMLICHE VORAUSSETZUNG FÜR DIE WIRTSCHAFT SCHAFFEN & ERHALTEN (ART. 1 RPG)

In erster Linie wird die Verdichtung der bisherigen Arbeitszonen angestrebt werden. Zu diesem Zweck werden die Arbeitszonen teilweise aufgezonzt. Des Weiteren wird durch die Betriebserweiterung der ansässigen Firma ermöglicht, ihren Standort auszubauen und sichert den langfristigen Erhalt im Dorf.

5.3.7 SCHONUNG DER WOHNGEBIETE VOR SCHÄDLICHEN/LÄSTIGEN EINWIRKUNGEN (ART. 3 RPG)

Art. 29 und 30 LSV regelt, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bis anhin nicht erschlossen waren (siehe Kap.4), dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Eine Neueinzonung in eine Bauzone für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erfolgt im Gebiet Gill und am Bahnhof. Ein Teil der bisherigen Grünzone resp. Verkehrsfläche wird in die Kernzone K16 überführt. Die Planungswerte können eingehalten werden.

5.3.8 NATURGEFAHREN

Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sind möglichst gut vor bestehenden oder sich neu abzeichnenden Naturgefahren zu schützen. Höchste Priorität bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen hat dabei die Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen.

Am Bahnhof und im Gebiet Gill werden kleinflächige Neueinzonungen vorgenommen. Die Gebiete weisen eine geringe Wassergefahr auf. Im Rahmen des Arbeitsprogramms Auszonungen wurden ebenfalls Auszonungsflächen aufgrund von bestehenden Naturgefahren eruiert. Gebiete mit erheblicher Gefährdung wurden überprüft, ob und wie die Gefährdung reduziert werden können. Dabei wurden Flächen ausgezonzt und für die anderen entschieden, dass keine weiteren raumplanerische Massnahmen getroffen werden, da bauliche Anpassungen möglich sind, welche von der Gemeinde bevorzugt werden. Es ist zu beachten, dass im Rahmen der Baugesuche Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen sind, wie die Gefahren minimiert werden.



5.3.9 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR / ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN (ART. 3 RPG)

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die geplanten Siedlungserweiterungen erfordern eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zusätzlicher Verkehr soll möglichst durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) abgewickelt werden. Insbesondere in den bahnhofsnahe Gebieten haben Mobilitätskonzepte dringende Notwendigkeit, um diese Zielsetzung zu erreichen und Zusatzverkehr im Zentrum zu vermeiden. In Ebnat-Kappel sind mit den Gebieten Acker/Koch und Hof grössere Entwicklungen vorgesehen. Der induzierte Zusatzverkehr ist bei den Entwicklungsvorhaben jedoch moderat. Bei Entwicklungsabsichten sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu prüfen. Mögliche Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte sind gemäss den Anforderungen aus dem Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» bei Bedarf zu erarbeiten. Weiter sind Massnahmen für die Erreichung der Modal-Split-Ziele des Kantons zu prüfen.

Nebst der Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur punktuell Erschliessungs- und Ausbauvorhaben nötig. Teilweise sind diese bereits aufgegleist. Die Auswirkungen der Entwicklungen hinsichtlich der Lärmbelastung entlang der Strassen sind ebenfalls zu prüfen. Im Bestand halten sich die Lärmbelastungen entlang den übergeordneten Strassen, also insbesondere entlang der Umfahrungsstrasse sowie der Ebnater- und Kapplerstrasse, in Grenzen. Die Immissionsgrenzwerte können grösstenteils eingehalten werden.

5.3.10 SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN (ART. 3 RPG)

Die Zonenplanung berücksichtigt den Erhalt und die Schaffung von Grünräumen soweit möglich. Sämtliche Grünzonen werden in Freihaltezonen überführt und Auszonungsflächen kommen der Ökologie oder der Nutzung durch die Öffentlichkeit zugute. Die ortsbildprägenden Hangkanten werden als solche erhalten. Ein weiterer Beitrag zur Sicherstellung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wird mit der Schutzverordnung und auf Stufe Sondernutzungsplanung resp. Baubewilligung geleistet.

5.3.11 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Der Thematik des Klimas wird mit der Zonenplanrevision Rechnung getragen. Aufzonungen erfolgen an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, sodass die Wege kurz und damit der CO₂-Ausstoss möglichst gering gehalten werden können. Bezüglich Windenergie sieht der Kanton kein Eignungsgebiet innerhalb des Gemeindegebiets von Ebnat-Kappel vor.

5.3.12 FUNKTIONALER RAUM UND REGIONALE ABSTIMMUNG

Die ländliche Gemeinde Ebnat-Kappel ist nicht Teil eines Agglomerationsprogramms. Innerhalb der Region Toggenburg nimmt die Gemeinde – gemeinsam mit den übrigen Talorten Wattwil-Lichtensteig und Bütschwil – eine wichtige Funktion als Wirtschaftsraum wahr. Arbeitsplätze sollen in den Talorten geschaffen werden.

Die regionale Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist bereits im Rahmen einer Vernehmlassung zum kommunalen Richtplan geschehen. Mit der Zonenplanung erfolgt eine zweite Vernehmlassung der Nachbargemeinden.

5.3.13 PRIVATE INTERESSEN

Verschiedenste private Interessen, sei dies von Grundeigentümerschaften oder von Anstossenden, werden soweit möglich mitberücksichtigt. Sofern Baubegehren eine Anpassung des Zonenplans erfordern und diese im Sinne der Weiterentwicklung der Gemeinde Ebnat-Kappel als zweckmässig erachtet werden, erfolgt eine Änderung der Zonierung. Die mit einer Innenentwicklung einhergehenden Auswirkungen (Schattenwurf, Mehrverkehr usw.) werden mit der gewählten Zonierung so verträglich wie möglich gehalten. So wurde beispielsweise darauf geachtet, dass eine Aufzonung im Grundsatz keine zu markanten Höhensprünge von Bauten gegenüber dem Bestand zulässt. Die privaten Interessen hinsichtlich der auszunehmenden Flächen können nur bedingt berücksichtigt werden, da übergeordnete Interessen vorgehen.



5.4 INTERESSEN IN WICHTIGEN ENTWICKLUNGSGEBIETEN

5.4.1 GEBIET UNTERSAND

Tab. 8: Bewertung der Interessen beim Gebiet Untersand

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) kantonale/kommunale Schutzobjekte
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Die Einzonung der Parzelle Nr. 2127 dient der Betriebserweiterung des Unternehmens Alder+Eisenhut AG. Die Alder+Eisenhut AG ist seit jeher in der Produktion von Turn- und Sportgeräten tätig (eigene Schreinerei, Schlosserei, Metallverarbeitung, Malerei und Sattlerei). Es handelt sich dabei um ein Traditionsunternehmen, das vor 131 Jahren (1891) gegründet wurde, und seit 109 Jahren (1913) an seinem Standort in Ebnet-Kappel beheimatet ist.

Dank steter erfolgreicher Geschäftstätigkeit und der Übernahme der Firma Eberhard Bühnenbau sowie deren Umzug nach Ebnet-Kappel, sah sich die Firma veranlasst, den Standort mit verschiedenen Betriebsgebäuden zu erweitern. Die grosse Werkhalle wurde im Jahr 2015 gebaut, wofür vorgängig das entsprechende Landstück mittels Teilzonenplan der Bauzone zugewiesen wurde.



Abb. 112: Vogelperspektive Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel

Quelle: Energietal Toggenburg | Januar 2022





Abb. 113: Streetview Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel

Quelle: Energietal Toggenburg | Januar 2022

Das Unternehmen beschäftigt heute 140 Mitarbeiter. Die konsolidierte Betriebsleistung konnte von rund CHF 25 Mio. (2014) auf über CHF 31 Mio. (2018) gesteigert werden. Diese Betriebsleistung wurde seither – auch bei Schwankungen im Projektgeschäft – über CHF 30 Mio. gehalten und liegt rund 20% über dem Wert von 2014.

Bedingt durch grosse Aufträge aus dem Bereich Bühnenbau, aber auch bedingt durch den Druck, mit den heute zur Verfügung stehenden Fertigungstechniken effizienter zu werden, ergibt sich eine grosse Notwendigkeit, das Betriebsareal nochmals zu erweitern (auf Parzelle 2127). Um im Markt die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, beabsichtigt die Alder+Eisenhut AG die Arbeitsabläufe in der Produktion nochmals effizienter zu gestalten. Deshalb sollen in der Schlosserei Lasermaschinen, Abkantmaschinen sowie Biegemaschinen angeschafft werden. Insbesondere im Bühnenbau muss das Unternehmen gegen internationale Konkurrenten aus Deutschland und Frankreich bestehen.

Die erwähnten Investitionen und die Umgestaltung der Produktionsabläufe können nur realisiert werden, wenn eine neue zusätzliche Halle gebaut und zusätzlicher Raum geschaffen werden kann. Mit der heutigen Infrastruktur sind die Kapazitätsgrenzen erreicht, eine Investition in eine Lasermaschine, die viel Platz benötigt, wäre nicht möglich. Ebenso bietet sich mit einem Neubau die Möglichkeit, die Schlosserei sowie die mechanische Fertigung in den Neubau zu integrieren. Somit kann alles unter einem Dach gefertigt werden und die innerbetrieblichen Transporte über die Industriestrasse entfallen. Zusätzlich wird dadurch die Sicherheit für Mitarbeiter und Anwohner erhöht.

Mit der neuen Halle soll auch eine zweite An- und Auslieferung entstehen. Diese ist notwendig, um die Arbeitsabläufe und die Produktion effizienter zu gestalten, da der Warenfluss in der Halle für den Ein- und Auslagerungsprozess entscheidend ist. Das Lagern und Verladen von Gütern mit mehreren Tonnen Gewicht und Längen von über 12 Metern (Bühnenelemente) ist mit einer An- und Auslieferung auf der Ostseite nicht möglich und hätte eine erschwerte, ineffiziente Logistik innerhalb der Hallen zur Folge. Mit einer Zweiten Anlieferung im Westen der Hallen wird ein effizienter Warenumsatz gewährleistet und ermöglicht künftig ein weiteres Produktionswachstum der Adler+Eisenhut AG.

Durch den Umzug der Schlosserei bieten sich neue Möglichkeiten für die Schreinerei und die Elektroabteilung. Beide Abteilungen sollen an den heutigen Standort der Schlosserei gezügelt werden. Einerseits kann dadurch der Platzanspruch der beiden Abteilungen befriedigt werden, die Lagerkapazitäten sind näher bei der Fertigung und es kann alles auf einem Stockwerk abgewickelt werden.

In der letzten Zeit war die Beschaffung von Rohmaterial enorm anspruchsvoll. Neben steigenden Preisen sind auch die massiv verlängerten Lieferzeiten problematisch. Es ist deshalb unabdingbar, die Lagerhaltung auszubauen, um die Projekte in der vereinbarten Zeit abwickeln zu können. Grössere Mengen an Rohmaterial wie Stahl, Aluminium, Massivholz, Spanplatten, Schaumstoffkerne etc. sind an Lager zu führen.

Viele Turnhallen werden heute saniert und umgebaut. Da kundenseitig keine Lagermöglichkeiten bestehen, wird regelmässig verlangt, dass die Geräte durch die Alder+Eisenhut AG demontiert und bis zur Wiedermontage durch diese gelagert werden. Diese Geräte müssen heute mangels Platzes in Produktionsräumen zwischengelagert



werden, was die betrieblichen Abläufe erheblich stört. Die Alder+Eisenhut AG ist heute bereits in zwei dezentralen Lagern auswärts eingemietet.

Um weiteres Wachstum zu generieren, prüft das Unternehmen laufend (kleinere) Akquisitions- und Kooperationsmöglichkeiten. Die Analysen haben gezeigt, dass Transaktionen nur Sinn machen, wenn Synergien genutzt werden können. Dies setzt voraus, dass die Geschäftstätigkeit der akquirierten Gesellschaften bei Alder+Eisenhut AG am Sitz in Ebnet- Kappel integriert werden kann. Im letzten Jahr musste das Unternehmen deshalb bei zwei betriebswirtschaftlich sinnvollen Projekten auf eine Transaktion verzichten.

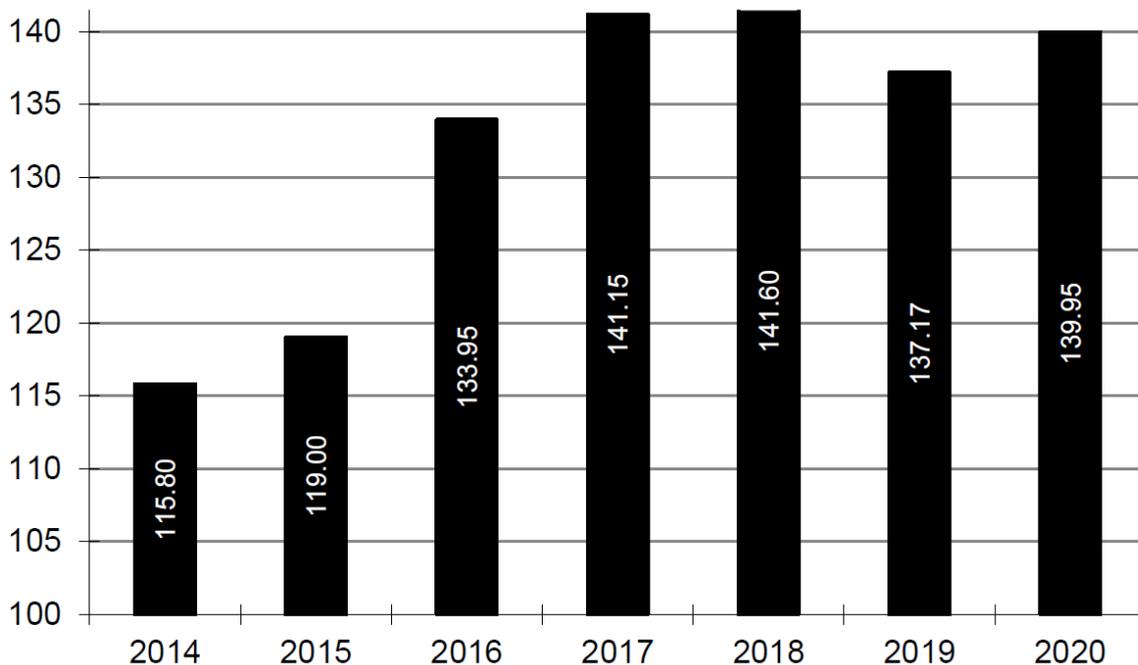


Abb. 114: Grafik Personalbestand

Quelle: Richtprojekt Erweiterung Linde, Alder+Eisenhut AG, | März 2022



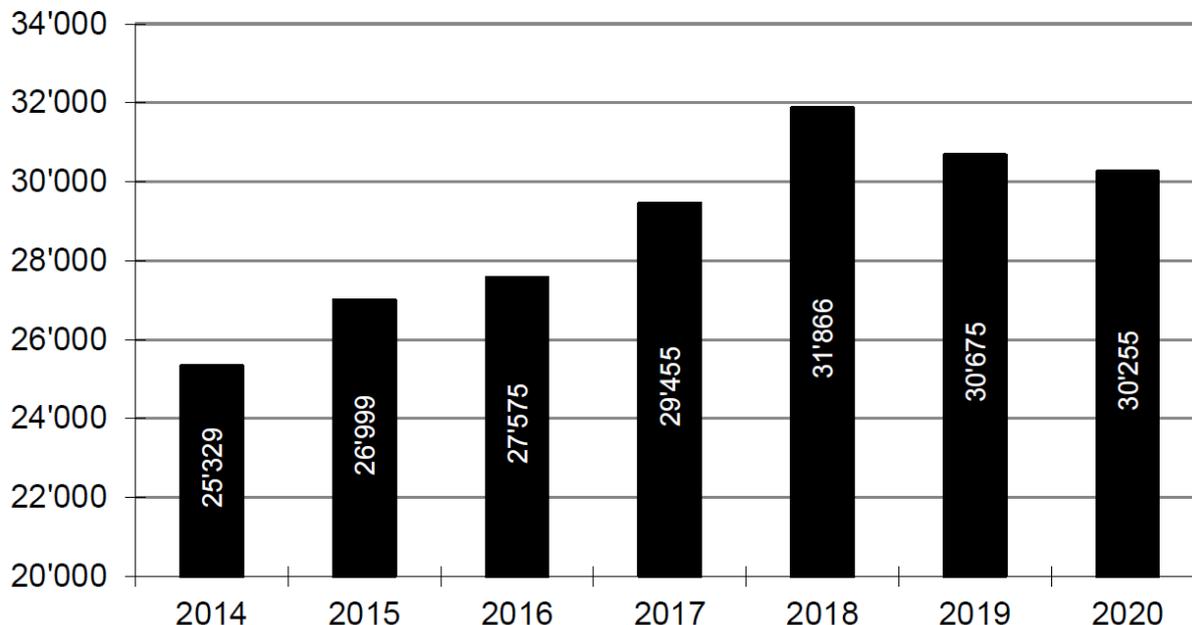


Abb. 115: Grafik Betriebsleistung Konzern

Quelle: Richtprojekt Erweiterung Linde, Alder+Eisenhut AG, | März 2022

Die Alder+Eisenhut AG bietet wichtige Arbeitsplätze an und hat für die Gemeinde und für das gesamte Toggenburg als wertvoller Arbeitgeber eine grosse Bedeutung. Aus diesem Grund besteht auch ein grosses öffentliches Interesse daran, dass sich die Firma an ihrem Standort ausreichend entwickeln kann. Auf diese Weise können die Arbeitsplätze in der Gemeinde und im Toggenburg erhalten werden. Der Standort ist optimal und zentrumsnah.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die Erhaltung und Förderung der lokal und regional wichtigen Arbeitgeber und die Wettbewerbsfähigkeit des heimischen Gewerbes und der Industrie zu gewährleisten. Dieses überwiegende Interesse rechtfertigt die vorgesehene Einzonung.

Hinsichtlich des Ortsbildschutzes ist darüber hinaus ebenfalls zu beachten, dass sich der gesamte Unternehmensstandort inkl. der Werkhalle 2015 bereits in der sog. Umgebungsrichtung (ISOS) befindet. Eine Beeinträchtigung dieses ortsbildlichen Anliegens ist deshalb durch sämtliche bisherigen Betriebserweiterungen bereits eingetreten.

Der Schutz der Thur ist insbesondere über den Gewässerraum und die Freihaltezone (FaB O) sichergestellt.

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Betriebserweiterung und ist somit an den entsprechenden Standort gebunden. Im vom Gemeinderat erlassenen kommunalen Richtplan ist das Gebiet bereits als Erweiterungsgebiet für eine Betriebserweiterung Alder+Eisenhut AG definiert.

Aus der Interessenabwägung ergibt sich, dass das Interesse an der Zuweisung der fraglichen Landfläche zur Arbeitszone A20 und damit zur Erweiterung des Betriebes der Alder+Eisenhut AG die entgegenstehenden Interessen überwiegt.



5.4.2 GEBIET AU

Tab. 9: Bewertung der Interessen beim Gebiet Au

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Gebiet Au wurde grösstenteils in den 70er-Jahren errichtet und bereits teilweise erneuert. Unbebaute und unternutzte Parzellen weisen ein grosses Potenzial für eine Innenverdichtung auf. Die Fläche befindet sich direkt an der Kantonsstrasse und ist mit der Bushaltestelle Au verhältnismässig gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, und daher bestens für eine dichtere Wohnbebauung geeignet. Allfälliger Mehrverkehr kann über die Kantonsstrasse abgefangen werden und generiert keine ausschlaggebenden schädliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete.

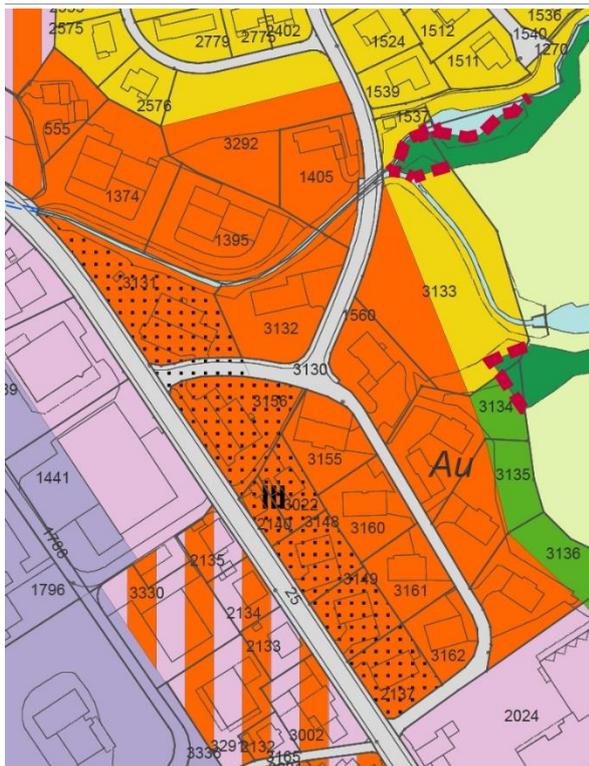


Abb. 118: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

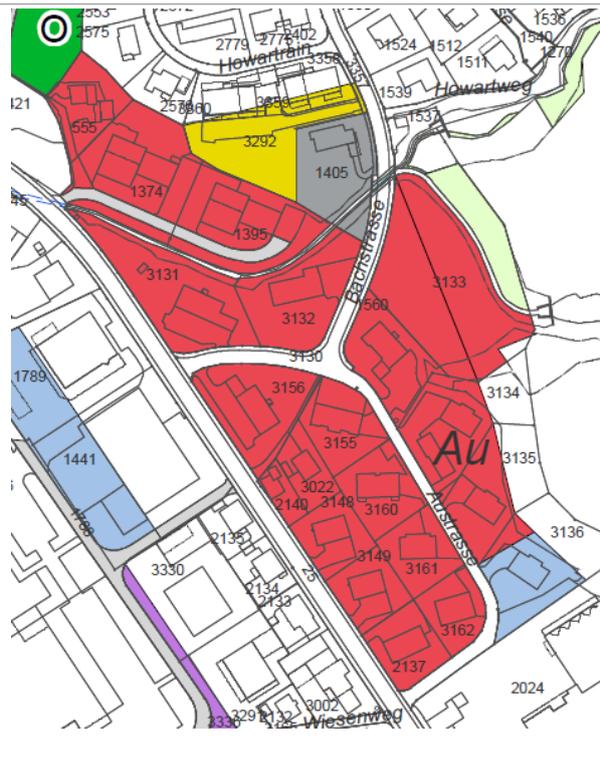


Abb. 119: Gebiet Au Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



5.4.3 ARBEITZONE ZENTRUM

Tab. 10: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Zentrum

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Die neue Zonierung im Zentrum schafft die räumlichen Voraussetzungen für die lokale Wirtschaftsentwicklung. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eignet sich die Lage bestens für eine Verdichtung der Arbeitszone und damit der Schaffung von mehr Arbeitsplätzen.

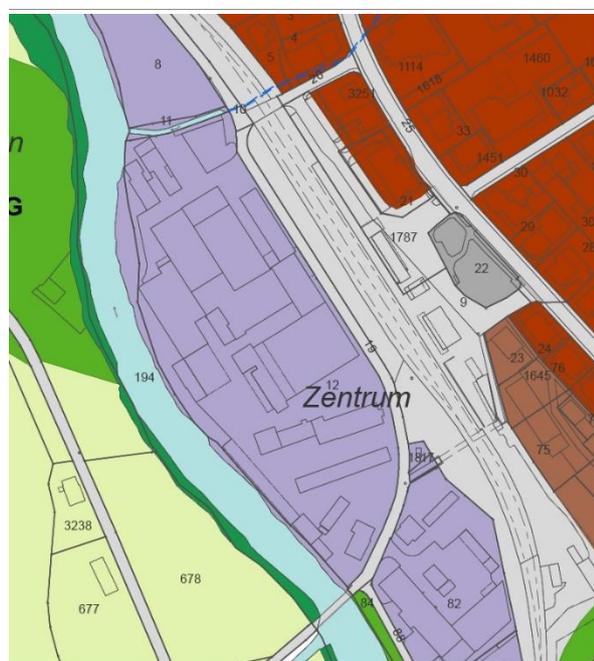


Abb. 120: Arbeitszone Zentrum rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

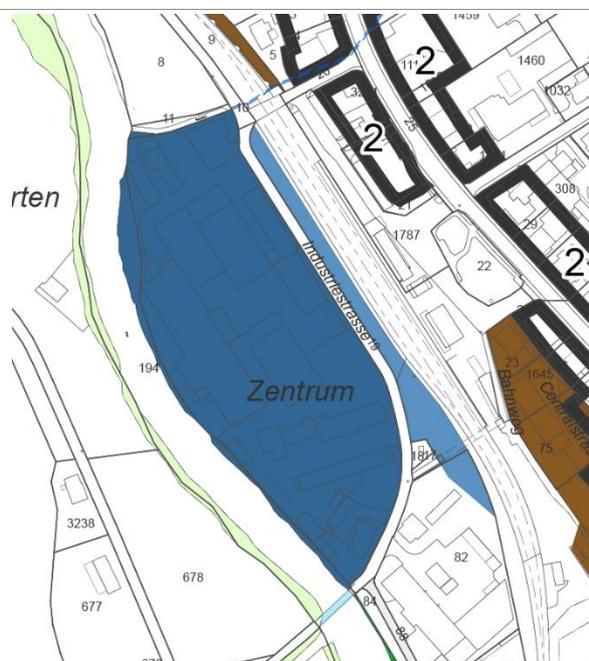


Abb. 121: Arbeitszone Zentrum Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



5.4.4 ARBEITZONEN STEGRÜI

Tab. 11: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Stegrüti

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Die neue Zonierung im Industriegebiet Stegrüti schafft die räumlichen Voraussetzungen für die lokale Wirtschaftsentwicklung. Aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eignet sich die Lage bestens für eine Erweiterung der Arbeitszone. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Stegrütistrasse, womit kaum negative Auswirkungen auf Wohngebiete entstehen. Bereits heute wird das Gebiet mehrheitlich gewerblich genutzt. Mit der Begrenzung auf eine Arbeitszone A15, statt einer A20, wird auf die angrenzende Wohnzone und der internen Wohnnutzung (Wohnheim Speer mit Bestandsgarantie) Rücksicht genommen. Es gilt somit nur eine Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt statt IV. Die A15 Zone lässt eine Gebäudehöhe von maximal 15 m zu, welches lediglich 1 m höher ist als eine WG14 Zone und sich besser in das Gebiet eingliedert. Die Freihaltezone zwischen der A15 und der Wohnzone dient als natürlichen Puffer für den Lärm und die Abgrenzung sowie verdeutlicht es den Übergang der Zonierung.



Abb. 122: Arbeitszone Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 123: Arbeitszone Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



5.4.5 BAHNHOFSGEBIET

Tab. 12: Bewertung der Interessen beim Bahnhofsgbiet

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Bahnhofsgbiet soll entwickelt werden und trägt somit den wichtigen Interessen der haushälterischen Bodennutzung, der Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft und der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung. Die Aufzonung und Erweiterung der Kernzone ermöglichen eine bestmögliche Neuentwicklung der unternutzten Flächen im Bahnhofsgbiet.

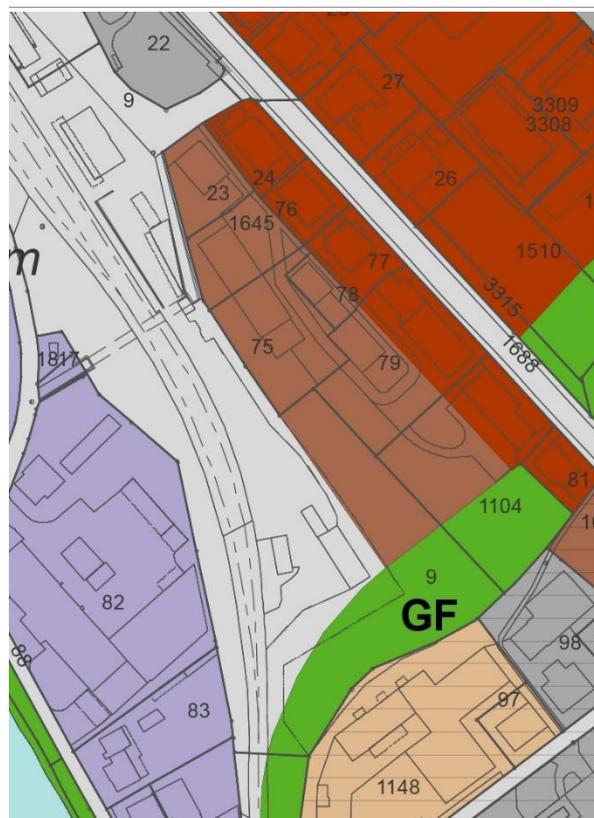


Abb. 124: Bahnhofsgbiet rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

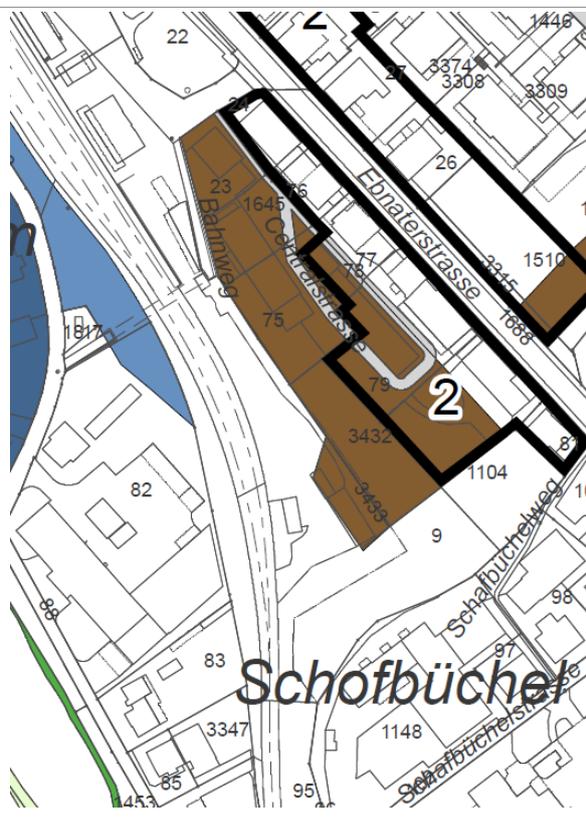


Abb. 125: Bahnhofsgbiet Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



5.4.6 GEBIET KOCH

Tab. 13: Bewertung der Interessen beim Gebiet Koch

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentums garantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentums garantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Auch das Gebiet Koch befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und eignet sich daher gut für eine Innenverdichtung. Die bauliche Eingliederung im Terrain wird berücksichtigt, indem die Aufzonung sich auf den unteren Abschnitt der Hangkante beschränkt.

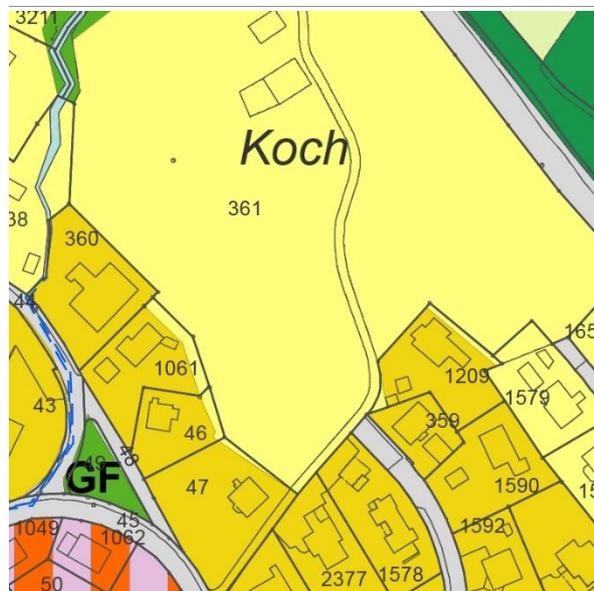


Abb. 126: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

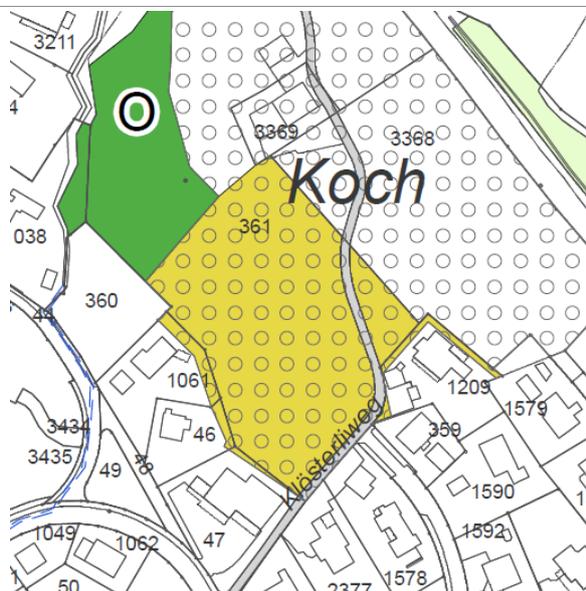


Abb. 127: Gebiet Koch Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



5.4.7 GEBIET STOCKEN / ROSENBÜEL

Tab. 14: Bewertung der Interessen beim Gebiet Stocken / Rosenbüel

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
3	Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Gebiet Stocken / Rosenbüel wurde grösstenteils in den 80er-Jahren errichtet und bereits teilweise erneuert. Unbebaute und unternutzte Parzellen weisen ein grosses Potenzial für eine Innenverdichtung auf. Die Fläche befindet sich direkt an der Kantonsstrasse und ist mit der Bushaltestelle Wier verhältnismässig gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, und daher bestens für eine dichtere Wohnbebauung geeignet. Allfälliger Mehrverkehr kann über die Kantonsstrasse abgefangen werden und generiert keine ausschlaggebenden schädliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete.

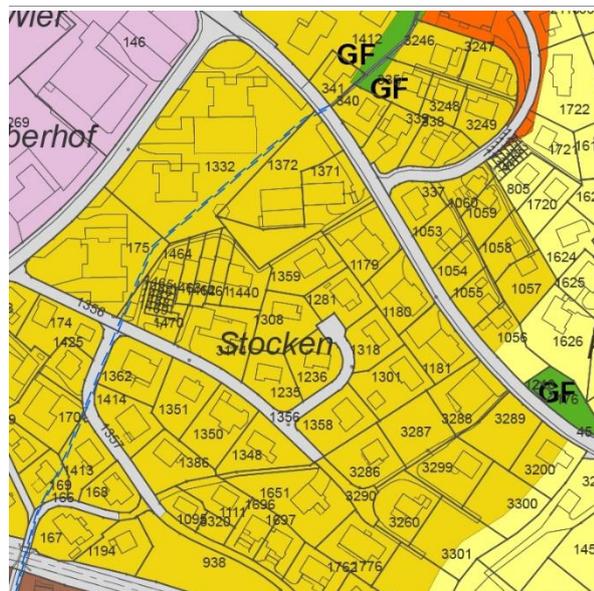


Abb. 128: Gebiet Stocken / Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

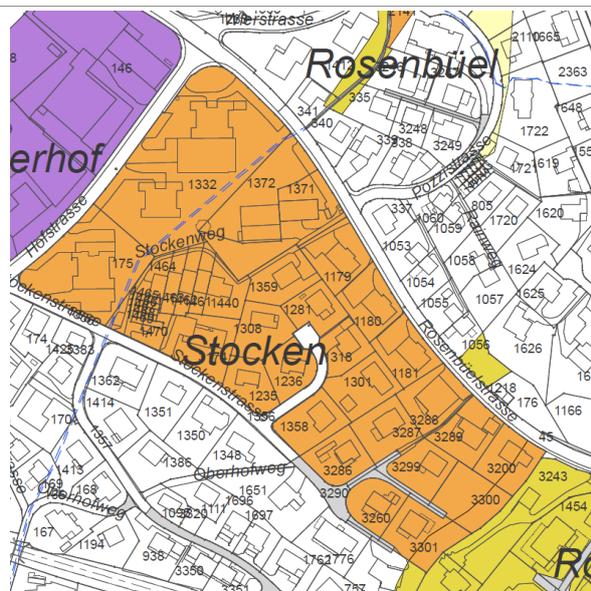


Abb. 129: Gebiet Stocken / Rosenbüel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2023



6 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Revision des Rahmennutzungsplans wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen am 17.10.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20.12.2024 hat das AREG Stellung genommen. Die Auswertung der Vorprüfung ist im Beilage B7 einsehbar.

7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Im Zuge der Erarbeitung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen und des kommunalen Richtplans wurde die Bevölkerung regelmässig über wichtige Zwischenstände informiert und es wurden mehrere Möglichkeiten zur Mitwirkung geboten. Die Information zum Zonenplan und Baureglement wird am 13. August 2025 durchgeführt. Anschliessend hat die Bevölkerung die Möglichkeit zwischen dem 14. August 2025 bis zum 30. September 2025 zum Zonenplan und Baureglement mitzuwirken. Es werden bei Bedarf Gesprächsstunden für die Bevölkerung angeboten.

8 RECHTSVERFAHREN

Für die Revision der Rahmennutzungsplanung wird das Verfahren nach Art. 41 PBG durchgeführt. Baureglement und Zonenplan werden unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht.

Gemäss Art. 36 PBG unterstehen Baureglement und Zonenplan dem fakultativen Referendum. Das Verfahren des fakultativen Referendums wird nach Abschluss des Einspracheverfahren durchgeführt.

Der Rahmennutzungsplan wird gemäss Art. 38 PBG durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt. Der Gemeinderat bestimmt im Anschluss den Vollzugsbeginn.



9 BEILAGE

- B1 GEMEINDEPORTRAIT, AREG, DAT. 17. AUGUST 2017**
- B2 DOSSIER RICHTPROJEKT «ERWEITERUNG LINDE»,
EBNAT-KAPPEL, ALDER+EISENHUT AG, DAT. 01.
MÄRZ 2022**
- B3 PLAN SITUATION / ERDGESCHOSS RICHTPROJEKT
«ERWEITERUNG LINDE», EBNAT-KAPPEL, ALDER+EI-
SENHUT AG, DAT. 22. FEBRUAR 2022**
- B4 PLAN FASSADEN / SCHNITT RICHTPROJEKT «ER-
WEITERUNG LINDE», EBNAT-KAPPEL, ALDER+EISEN-
HUT AG, DAT. 22. FEBRUAR 2022**
- B5 FLÄCHENBILANZ ZONENPLAN / FLÄCHEN EIN-, UM- UND AUSZO-
NUNGEN, DAT. 02. JUNI 2025**
- B6 BAUZONENDIMENSIONIERUNG, DAT. 16. JUNI 2025**
- B7 AUSWERTUNG VORPRÜFUNG, DAT. 02. JUNI 2025**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Ebnet-Kappel	2
Abb. 1: Darstellung des Vorgehens	6
Abb. 2: Gefahrenkarte Gesamt Kt.....	7
Abb. 3: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	10
Abb. 4: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen.....	10
Abb. 5: Kapplerstrasse rechtskräftiger Zonenplan	11
Abb. 6: Kapplerstrasse Zonenplanänderungen	11
Abb. 7: Industriestrasse rechtskräftiger Zonenplan	11
Abb. 8: Industriestrasse Zonenplanänderungen.....	11
Abb. 9: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan.....	12
Abb. 10: Gebiet Au Zonenplanänderungen	12
Abb. 11: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 12: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	13
Abb. 13: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	13
Abb. 14: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen.....	13
Abb. 15: Gebiet Stocken rechtskräftiger Zonenplan.....	14
Abb. 16: Gebiet Stocken Zonenplanänderungen	14
Abb. 17: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan.....	14
Abb. 18: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen	14
Abb. 19: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan	15
Abb. 20: Gebiet Gill Zonenplanänderungen	15
Abb. 21: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan	15
Abb. 22: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen.....	15
Abb. 23: ARA rechtskräftiger Zonenplan.....	16
Abb. 24: ARA Zonenplanänderungen	16
Abb. 25: Gebiet Howart rechtskräftiger Zonenplan	17
Abb. 26: Gebiet Howart Zonenplanänderungen.....	17
Abb. 27: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan.....	17
Abb. 28: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen	17
Abb. 29: Gebiet Oberdorf rechtskräftiger Zonenplan	18
Abb. 30: Gebiet Oberdorf Zonenplanänderungen	18
Abb. 31: Brauereistrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	18
Abb. 32: Brauereistrasse Zonenplanänderungen	18
Abb. 33: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	19
Abb. 34: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen.....	19
Abb. 35: Gebiet Oberhof rechtskräftiger Zonenplan.....	19



Abb. 36: Gebiet Oberhof Zonenplanänderungen	19
Abb. 37: Gebiet Brogg rechtskräftiger Zonenplan	20
Abb. 38: Gebiet Brogg Zonenplanänderungen	20
Abb. 39: Bahnhofsgebiet rechtskräftiger Zonenplan	21
Abb. 40: Bahnhofsgebiet Zonenplanänderungen	21
Abb. 41: Howartstrasse rechtskräftiger Zonenplan	22
Abb. 42: Howartstrasse Zonenplanänderungen	22
Abb. 43: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan	22
Abb. 44: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen	22
Abb. 45: Gerbe-/ Ackerstrasse rechtskräftiger Zonenplan	23
Abb. 46: Gerbe-/ Ackerstrasse Zonenplanänderungen	23
Abb. 47: Steinfelsstrasse rechtskräftiger Zonenplan	23
Abb. 48: Steinfelsstrasse Zonenplanänderungen	23
Abb. 49: Gebiet Hochfeld rechtskräftiger Zonenplan	24
Abb. 50: Gebiet Hochfeld Zonenplanänderungen	24
Abb. 51: Industriegebiet Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	24
Abb. 52: Industriegebiet Stegrüti Zonenplanänderungen	24
Abb. 53: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan	25
Abb. 54: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen	25
Abb. 55: Mitteldorf-/ Badistrasse rechtskräftiger Zonenplan	25
Abb. 56: Mitteldorf-/ Badistrasse Zonenplanänderungen	25
Abb. 57: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan	26
Abb. 58: Gebiet Gill Zonenplanänderungen	26
Abb. 59: evangelisch-reformierte Kirche rechtskräftiger Zonenplan	26
Abb. 60: evangelisch-reformierte Kirche Zonenplanänderungen	26
Abb. 61: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	27
Abb. 62: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	27
Abb. 63: Alters- und Pflegeheim rechtskräftiger Zonenplan	27
Abb. 64: Alters- und Pflegeheim Zonenplanänderungen	27
Abb. 65: Berglistrasse rechtskräftiger Zonenplan	28
Abb. 66: Berglistrasse Zonenplanänderungen	28
Abb. 67: Gebiet Schmittli rechtskräftiger Zonenplan	29
Abb. 68: Gebiet Schmittli Zonenplanänderungen	29
Abb. 69: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	29
Abb. 70: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	29
Abb. 71: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan	30
Abb. 72: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen	30
Abb. 73: Ortseingang Nord rechtskräftiger Zonenplan	30



Abb. 74: Ortseingang Nord Zonenplanänderungen	30
Abb. 75: Thurufer rechtskräftiger Zonenplan.....	31
Abb. 76: Thurufer Zonenplanänderungen	31
Abb. 77: Gebiet Mettlen / Winterau rechtskräftiger Zonenplan	32
Abb. 78: Gebiet Mettlen / Winterau Zonenplanänderungen.....	32
Abb. 79: Thurufer / Gieselbachweg rechtskräftiger Zonenplan.....	32
Abb. 80: Thurufer / Gieselbachweg Zonenplanänderungen	32
Abb. 81: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan.....	33
Abb. 82: Stegrüti Zonenplanänderungen	33
Abb. 83: Brandholzweg rechtskräftiger Zonenplan	33
Abb. 84: Brandholzweg Zonenplanänderungen.....	33
Abb. 85: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan	34
Abb. 86: Möslistrasse Zonenplanänderungen.....	34
Abb. 87: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan.....	34
Abb. 88: Stegrüti Zonenplanänderungen	34
Abb. 89: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan.....	35
Abb. 90: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen	35
Abb. 91: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan.....	35
Abb. 92: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	35
Abb. 93: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan.....	36
Abb. 94: Stegrüti Zonenplanänderungen	36
Abb. 95: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan	36
Abb. 96: Möslistrasse Zonenplanänderungen.....	36
Abb. 97: Howartbach rechtskräftiger Zonenplan	37
Abb. 98: Howartbach Zonenplanänderungen	37
Abb. 99: Winterau rechtskräftiger Zonenplan	37
Abb. 100: Winterau Zonenplanänderungen	37
Abb. 101: Gebiet Gieselbach rechtskräftiger Zonenplan.....	38
Abb. 102: Gebiet Gieselbach Zonenplanänderungen	38
Abb. 103: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan.....	38
Abb. 104: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen	38
Abb. 105: Lägelen rechtskräftiger Zonenplan.....	39
Abb. 106: Lägelen Zonenplanänderungen	39
Abb. 107: Trempel rechtskräftiger Zonenplan.....	39
Abb. 108: Trempel Zonenplanänderungen.....	39
Abb. 109: Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung.....	41
Abb. 110: Erschliessungsprogramm.....	50
Abb. 111: Übersicht der Gesamtsiedlungsreserven	54



Abb. 112: Vogelperspektive Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel	57
Abb. 113: Streetview Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel.....	58
Abb. 114: Grafik Personalbestand.....	59
Abb. 115: Grafik Betriebsleistung Konzern	60
Abb. 116: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	61
Abb. 117: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	61
Abb. 118: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan.....	62
Abb. 119: Gebiet Au Zonenplanänderungen	62
Abb. 120: Arbeitszone Zentrum rechtskräftiger Zonenplan.....	63
Abb. 121: Arbeitszone Zentrum Zonenplanänderungen	63
Abb. 122: Arbeitszone Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan.....	64
Abb. 123: Arbeitszone Stegrüti Zonenplanänderungen	64
Abb. 124: Bahnhofsgebiet rechtskräftiger Zonenplan	65
Abb. 125: Bahnhofsgebiet Zonenplanänderungen	65
Abb. 126: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan.....	66
Abb. 127: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	66
Abb. 128: Gebiet Stocken / Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan.....	67
Abb. 129: Gebiet Stocken / Rosenbüel Zonenplanänderungen	67

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Stellung der Rahmennutzungsplanung	5
Tab. 2: Neue Zonenbezeichnung	9
Tab. 3: Aufbau des Baureglements	43
Tab. 4: Erschliessungspflichtige Gebiete.....	50
Tab. 5: Ermittlung der relevanten Interessen	51
Tab. 6: Systematik der Bewertung.....	52
Tab. 7: Bewertung der Interessen.....	52
Tab. 8: Bewertung der Interessen beim Gebiet Untersand.....	57
Tab. 9: Bewertung der Interessen beim Gebiet Au	62
Tab. 10: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Zentrum	63
Tab. 11: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Stegrüti	64
Tab. 12: Bewertung der Interessen beim Bahnhofsgebiet	65
Tab. 13: Bewertung der Interessen beim Gebiet Koch	66
Tab. 14: Bewertung der Interessen beim Gebiet Stocken / Rosenbüel	67

