

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

19. MÄRZ 2026

BEANTWORTUNG DER MITWIRKUNGSEINGABEN – RAHMENNUTZUNGSPLANUNG (ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT)

Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit zwischen dem 14. August 2025 bis zum 30. September 2025 mitzuwirken. Es sind insgesamt 29 Mitwirkungseingaben eingegangen. Diese werden in der nachfolgenden Tabelle beantwortet.

NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
1.	Einzonung Unterdorf	Die Zonenplanrevision wurde leider nicht mit den vom WWF geforderten Grundlagen koordiniert. Wir bitten deshalb erneut um Berücksichtigung der Gewässerschutzinteressen (Gewässerraum, Revitalisierungspotenzial, Grundwasserschutzzonen) und Landschaft (ISOS-Vorgaben) bei der Zonenplanrevision. Wir weisen auf den noch hängigen Rekurs gegen den Teilzonenplan Unterdorf II hin. Die darin vorgebrachten Anliegen betreffen somit auch die aktuelle Zonenplanrevision. Konkret sind im Rahmen der Zonenplanrevision sämtliche relevanten Interessen mit der Zonenplanung zu koordinieren und einer Interessenabwägung zuzuführen. Wir beantragen, die Koordination folgender Interessen und Grundlagen mit der aktuellen Zonenplanrevision: [1] Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Die Flusslandschaft der Thur im Gebiet Unterdorf ist Bestandteil des Inventars mit dem höchsten Erhaltungsziel. Es ist aufzuzeigen, wie diesem Erhaltungsziel trotz Einzonung Rechnung getragen wird (s. auch Antrag der kantonalen Vorprüfung, S. 6) [2] Grundwasserschutzzonen limitieren des Entwicklungsspielraum der Thur für Revitalisierungen. Auf der linken Thurseite, gegenüber dem Einzonungsgebiet für die Betriebserweiterung Alder & Eisenheut ist eine solche Grundwasserschutzzone. Es ist aufzuzeigen, wie der Entwicklungsspielraum der Thur sichergestellt wird, wenn mit der Einzonung eine weitere Limitierung hinzukommt. [3] Die kantonale Richtplangrundlage «Lebensraum Gewässer/Auen» ist bislang nirgends erwähnt. Sie ist mit der Zonenplanrevision zu koordinieren. Auf jeden Fall verstärkt diese Richtplangrundlage die Interessen an der Revitalisierung der Thur.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Beim Teilzonenplan Unterdorf II ist noch ein hängiger Rekurs offen. Die Planung wird von der Gemeinde zurückgezogen, was den Rekurs hinfällig macht. Die Umzonung wird im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung durchgeführt. Dabei besteht die Möglichkeit sich erneut gegen die Umzonung zu äussern bei der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung. An der Einzonung wird trotzdem festgehalten. Die geforderte Abstimmung mit den vorhandenen Grundlagen sowie den übergeordneten Planungen werden ergänzt. Entsprechend wird eine separate Interessensabwägung für die Einzonung vorgenommen und die bestehende präzisiert. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Gewässerraumfestlegung nicht Teil der Rahmennutzungsplanung ist. Es wird im Rahmen der Interessensabwägung jedoch die Interessen berücksichtigt.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		[4] Die Revitalisierungsplanung ist mit der Zonenplanrevision zu koordinieren. Dabei ist die Standortgebundenheit des Revitalisierungspotenzials sowie das hohe Revitalisierungspotenzial zu gewichten. [5] Die Gewässerraumfestlegung ist zwingend vorzunehmen, für die Thur und die übrigen Bäche auf Gemeindegebiet und mit der Zonenplanrevision und den Freihaltezonen abzustimmen (s. auch Antrag der kantonalen Vorprüfung, S. 17). Dazu soll ein Sondernutzungsplan erstellt werden. Dies, um den Raum zu sichern, der für die ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Gewässerraumfestlegung hätte ohne äusseren Anlass bis 2018 erfolgen müssen. [6] Für den Thurabschnitt ausserhalb des dicht besiedelten Gebietes (z.B. km 41.8 bis km 42.68) ist er erhöhte Gewässerraum von 141 m festzulegen, im dicht besiedelten Gebiet, sofern der Raum limitierend bleibt, mindestens der minimale Gewässerraum von 75 m. [7] Es sei eine vollständige Interessenabwägung vorzunehmen, unter Berücksichtigung der oben genannten Planungsgrundlagen. Folgende Vorgehensweise (Interessenabwägung) entspricht dem weit verbreiteten Procedere in bau-, umwelt- und naturschutzrechtlichen Fällen: 7.1 Darstellung der Ausgangslage 7.2 Darstellung der konkreten Planungsziele 7.3 Darstellung des rechtlichen Rahmens 7.4 Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung 7.5 Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben Zunächst sind die verschiedenen Interessen vollständig zu ermitteln. Nebst dem Arbeitszonenbedarf für die Entwicklung der Industrie sind auch die Interessen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierungsplanung, des Grundwasserschutzes und des ISOS einzubeziehen. Differenzierung von privaten und öffentlichen Interessen. In der Regel misst das Bundesgericht den öffentlichen Interessen mehr Gewicht zu als den privaten. Differenzierung in Interessen von kommunaler, regionaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung. - Das Gewicht des jeweiligen Interesses ist grundlegend. Absolut standortgebundene öffentliche Interessen von nationaler oder kantonaler Bedeutung sind sicher am höchsten zu gewichten.	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		- Zu berücksichtigen ist die absolute Standortgebundenheit des Revitalisierungspotenzials der Thur. Denn die Thur kann nur dort revitalisiert werden wo sie heute fliesst. 7.6 Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen (geprüfte Alternativen und Varianten) a) Symmetrische Gewässerraumfestlegung b) Asymmetrische Gewässerraumfestlegung c) Aufhebung Grundwasserfassung d) Verlegung Fassung e) Kombinationen von a bis d. 7.7 Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen, wobei die Beurteilungsmassstäbe in der Rechtsordnung, in den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie in den übergeordneten Planungen vorgegeben sind. Bisweilen ergeben sich die massgebenden Interessen explizit aus der Gesetzgebung (z.B. Interessen für oder gegen eine Wasserentnahme in Art. 33 GSchG). Dies ist allerdings die Ausnahme. In den meisten Fällen müssen diese aus verschiedenen Erlassen zusammengesucht werden (z.B. nationales Interesse am Schutz von gefährdeten Arten und Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1 NHG). Meist sind es letztlich nicht mehr als 3 – 5 Interessen, die gegeneinander abgewogen werden müssen.	
2.	Zonenabgrenzung	Bereich Churzebachstrasse Hier scheint es mir so, dass der Zonenplan nicht den neuen Grenzverhältnissen mit der neuen Churzebachstrasse angepasst wurde. Bereich Wierstrasse/Pozzistrasse Aus meiner Sicht sollten die Wohnhäuser Wierstrasse 2+6 bei einem Ersatzbau wieder in der gleichen Höhe wie bisher erstellt werden können. Dies scheint mir mit der Zone W12 nicht gewährleistet zu sein. Mit dieser Änderung wären die beiden W14-Zonen westlich der Wierstrasse und jene an der Pozzistrasse auch zusammenhängend. Bisher war der südwestliche Teil der Parzelle 2078 in der gleichen Zone wie das Grundstück 2023, was nun das ganze Grundstück auch bleiben sollte, da in diesem Grundstück als einzig sinnvolles Gebäude ein angebautes, ähnliches wie das bestehende auf der Parzelle 2023 gebaut werden kann. Da die angrenzende Parzelle 2361 viel höher liegt, hat sie mit der Zone W14 keinen Nachteil.	Entscheid: Eintreten Begründung: Churzebacherstrasse: Die Abgrenzung der Umzonung in die FiB wurde auf der Grundlage des Auszonungskonzept vorgenommen. Durch die neue Erschliessungssituation des Senio- renzentrums wird die Parzelle Nr. 1177 vollständig der Wohnzone W12 zugewiesen. Bei der Parzelle Nr. 3427 wird die Zonierung auf die Parzellengrenze bereinigt und wird neu vollständig der Freihaltezone (FiB 0) zugewiesen. Wierstrasse / Pozzistrasse: Die Parzelle Nr. 2078 wird in der Wohnzone W14 belassen, da die Parzelle im rechtskräftigen Zonenplan bereits mehrheitlich der Wohnzone W3 zugewiesen war. Auf eine Rückzonung der Parzelle wird verzichtet. Die Parzellen Nrn. 1412 und 341 werden neu in die Wohnzone W14 aufgezont. Es sichert den Bestand auf der Parzelle Nr. 1412 und mit der Aufzonung kann eine natürliche Abgrenzung der Zonierung geschaffen werden.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
3.	Einzonungsbegehren	Meine Liegenschaft im Steinengässli 16 befindet sich in der Landwirtschaftszone. Da ich auf meiner Garage Platz hätte und eventuell gerne auch einmal auf der Garage etwas erstellen würde macht es Sinn, wenn man mein Anwesen in die Bauzone umzonen würde. Ich möchte mich sehr gerne einbringen für eine zufriedenstellende Situation und mein Anliegen, egal ob Bauzone oder Landwirtschaftszone.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde Ebnet-Kappel ist eine Auszonungsgemeinde, weshalb keine Kapazität für zusätzliche Einzonungen vorhanden sind. Die Parzelle kann nicht in die Bauzone überführt werden.
4.	Umzonung	Ich erlaube mir, im Rahmen der Mitwirkungsmöglichkeit kurz zum Entwurf des neuen Zonenplans Stellung zu nehmen. Die Umzonung der bereits heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten, relativ kleinen Restfläche in der Lägelen, zu Wohnzone W11 erachte ich als überaus sinnvoll und wird von mir sehr begrüsst. Damit wird insbesondere eine sinnvolle Parzellierung ermöglicht und kann die Zufahrt der Parzelle Nr. 1554 zur Garage dauerhaft gewährleistet werden.	Entscheid: Kenntnisnahme
5.	Umzonung	Ich stelle den Antrag auf die Anpassung der Parzelle 2078 in die Zone W14 aus folgenden Gründen: - Die Parzelle war bereits vorher zu über 85% in der Zone W3 welche der neuen Zone W14 entspricht. - Es besteht ein Näherbaurecht zum Nachbargebäude Pozzistrasse 16 welches mit einer Umzonung nichtmehr nutzbar wäre - Mit einer Umzonung in die Zone W11 wäre dieses durch das MFH an der Pozzistrasse 5 verschattet - Das Baugesuch für den Neubau des Gebäudes wird in den nächsten drei Wochen eingereicht und war bereits zur Vorabklärung bei der Bauverwaltung	Entscheid: Eintreten Begründung: Die Parzelle Nr. 2078 wird in der Wohnzone W14 belassen, da die Parzelle im rechtskräftigen Zonenplan bereits mehrheitlich der Wohnzone W3 zugewiesen war. Auf eine Rückzonung der Parzelle wird verzichtet.
6.	Umzonung	Das Haus auf der Parzelle Nr. 242 soll in der Wohn- und Gewerbezone bleiben.	Entscheid: Eintreten / Kenntnisnahme Begründung: Die Parzelle ist weiterhin in der Wohn- und Gewerbezone. Es hat sich nur die Farbe der Zonierung geändert. Die Überlagerung der gewerblichen Nutzung wird neu auf die Parzelle Nr. 699 reduziert.
7.	Umzonung	Anlässlich der Sitzung Zonenplanänderung mussten wir feststellen, dass unser Antrag zur Änderung der Grünzone hinter unseren Grundstücken in der Au, 3134, 3135 und 3136 vom 22.12.2021 nicht berücksichtigt wurde oder einfach vergessen ging. Wir stellen daher den Antrag noch einmal und senden in der Beilage die erforderlichen Angaben in der Form einer PowerPoint Dokumentation zu.	Entscheid: Eintreten Begründung: Im Sinne der Innenentwicklung und der Baulandmobilisierung soll die Umzonung von ca. 188.5 m ² vorgenommen werden. Die Hänge verbleiben nach wie vor in der Freihaltezone im Sinne der Siedlungsstrukturierung und Siedlungsrandgestaltung. Mit der Umzonung kann eine moderne Bebauung erstellt werden und die Parzellen optimal ausgenutzt werden.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
8.	Planungsinstrument	In der Arbeitgebervereinigung haben wir das Thema besprochen. Dabei haben wir festgestellt: 1. Die Ortsplanung berücksichtigt die Bedürfnisse der Mitgliedsunternehmen. Die Planung erscheint uns durchdacht und eine gute Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. 2. Anliegen der Mitgliedsunternehmen wurden von diesen direkt eingebracht. Die meisten Anliegen sind in die Planung gemäss den Bedürfnissen eingeflossen. Die Morga AG wird separat noch ihr Anliegen zu ihren Privatliegenschaften einbringen. 3. Die AGV hat keine weiteren Bedürfnisse und hofft, dass die Planung in dieser Form umgesetzt werden kann.	Entscheid: Kenntnisnahme
9.	Umzonung und Baureglement	1. Umzonung Parzelle NR. 1634 Die Umzonung der Parzelle Nr. 1634 in die Wohnzone W11 ist zu verzichten. Die gesamte Parzelle Nr. 1634 sei der Wohn- und Gewerbezone zuteilen. Der Verlauf des Gewässers auf der Parzellen Nrn. 327, 619 und 1634 sei den tatsächlichen Verhältnissen (dem natürlichen Bachverlauf) anzupassen. Begründung: Als Gewerbetreibender ist die Umzonung in die reine Wohnzone für mich weder nachvollziehbar noch gerechtfertigt. Es ist mir klar, dass es Sinn macht, wenn die ganze Parzelle Nr. 1634 der gleichen Zone zugewiesen wird. Allerdings wäre es weit sinnvoller, die gesamte Liegenschaft der Wohn- und Gewerbezone zuteilen. Ich weise darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe ebenfalls aufgezonnt wird. Zudem kann durch die Zuteilung in die Wohn- und Gewerbezone Raum für das lokale Gewerbe geschaffen werden. In Ebnat-Kappel wird nicht nur gewohnt, hier wird auch gearbeitet. Die Umzonung aus der Wohn- und Gewerbezone in die reine Wohnzone findet ohne Not statt und führt bei mir zu einem Wertverlust meiner Liegenschaft. Die ohnehin schon schwierige Situation mit dem Bach (und dem unsinnigen Gewässerraum), welcher durch die Parzelle fliesst, wird weiter verkompliziert. Die Problematik des Baches, welcher illegalerweise in eine Meteorwasserleitung umgeleitet wurde, ist der Gemeinde bekannt. Dieser unrechtmässige Zustand soll endlich behoben werden. Der Zonenplan ist in Bezug auf den Gewässerlauf dem Bachverlauf anzupassen (vgl. Ziff. 3 meiner Anträge).	Entscheid: Teilweise eintreten Begründung: 1. Die Zonierung wurde auf die neue Parzellenstruktur festgelegt, weshalb neu die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 1634 ausgeschieden wird. Durch die anspruchsvolle Topografie wird die Parzelle Nr. 1634 neu in die W12 aufgezonnt. Die Gemeinde sieht von einer möglichen Gewerbenutzung in der 2. Bautiefe ab. Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Thema der Revision der Rahmennutzungsplanung. Die Problematik wird bei der Gewässerraumfestlegung des Tobelbachs angegangen. 2. Es sollten nur die Flächen für Mindestgewerbe entlang der Ebnaterstrasse gesichert werden, da diese wichtig für die Zentrumsentwicklung der Gemeinde sind und das Strassenbild aufwerten. Die Überlagerung des Mindestgewerbeanteils im Sockel- und Erdgeschoss wird neu nur noch entlang der Ebnaterstrasse in der ersten Bautiefe festgelegt. 3. In der Gemeinde Ebnat-Kappel ist das Auto das Hauptverkehrsmittel, was eine entsprechende Anzahl Abstellplätze benötigt. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätzen wird vom rechtskräftigen Baureglement übernommen, da es sich bewährt hat. Die Gemeinde erachtet, dass eine Wohnüberbauung trotz Mobilitätsmanagement zu wenige Parkplätze verfügen könnte. Damit würde sich das Problem den öffentlichen Raum abwälzen.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		2. Besondere Nutzungsart Parzelle Nr. 78 Auf die Festlegung einer besonderen Nutzungsart, Mindestanteil Gewerbe Sockel / Erdgeschoss, auf der Parzelle Nr. 78, sei zu verzichten. Begründung: Zunächst begrüßen wir die Aufzonung und die Möglichkeit, in Zukunft höher zu bauen (16 m anstatt 14 m). Dass in unserem Gebäude von der Gemeinde eine gewerbliche Nutzung angeordnet wird (vgl. Art. 6 Abs. 2 Baureglement), verstehen wir nicht. Die Anordnung widerspricht unserem Verständnis von Grundeigentum und einer liberalen Grundordnung. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 78 eignet sich aus verschiedenen Gründen nicht bzw. nur bedingt für eine wirtschaftliche gewerbliche Nutzung: • Die Gebäudestruktur bzw. die Raumaufteilung über zwei Stöcke macht eine gewerbliche Nutzung im EG und eine Wohnnutzung im ersten Stock schwierig. Gerne können Sie einen Augenschein nehmen. • Aufgrund der Lage und der mangelnden Attraktivität ist die Laufkundschaft bei der Parzelle Nr. 78 sehr klein. Eine sinnvolle, wirtschaftliche Vermietung in der Zukunft ist nicht gesichert und wirtschaftliche Einbussen absehbar. Ein Leerstand mitten im Ortskern ist nicht im Interesse der Gemeinde. Dem Planungsbericht ist explizit zu entnehmen, die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen sei in Ebnet-Kappel in den vergangenen Jahren gesunken (vgl. S. 40 des Planungsberichts). Die Gemeinde gibt uns somit recht: Auf lange Sicht werden wir die Räumlichkeiten im ersten Stock nicht oder nur zu schlechten Konditionen vermieten können. Auf die Verpflichtung zu einer gewerblichen Nutzung ist deshalb zu verzichten und die Parzelle Nr. 78 aus dem entsprechenden Perimeter zu entlassen. 3. Art. 18 Baureglement – Abstellplätze • Art. 18 Baureglement, Abstellplätze, sei im Sinne der Rückmeldung des Kantons St. Gallen grundlegend zu überarbeiten. • Auf die Erhöhung der Ersatzabgabe auf CHF 10'000.- pro Parkplatz (Art. 18 Abs. 7 Baureglement) sei zu verzichten. Begründung: Ich verweise auf die Stellungnahme des Kantons im Rahmen der Vorprüfung: «Die Regelung der Anzahl Abstellplätzen ohne Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsgüte (...) ist unflexibel. Zur Vermeidung von unerwünschtem	Die Ersatzabgabe wurde erhöht, da die Kosten für die Bereitstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen und die Investitionen in die Verkehrserschliessung gestiegen sind. Es gilt zu beachten, dass für gewerbliche oder weitere Nutzung die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätzen durch die VSS-Norm 40 281 bestimmt wird. Darin ist eine Reduktion der Abstellplätze in Abhängigkeit des Standorttypen vorgesehen, was vergleichbar mit der ÖV-Erschliessung ist.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Mehr-verkehr sollten Nutzungen ohne Parkplatzpflicht und ohne Ersatzabgabe (z.B. bei Nachweis eines Mobilitätsmanagementkonzepts) zugelassen werden. » Dem ist zuzustimmen und grundsätzlich nichts hinzuzufügen. Trotzdem erlaube ich mir diesbezüglich folgende Bemerkungen: • Bei einer Überarbeitung des Baureglements hätte ich mir auch in Bezug auf die Parkplätze einen Fortschritt anstatt eines Rückschrittes vorgestellt. Durch die getroffene Regelung wird die Vorherrschaft des Personewagens in der ganzen Gemeinde zementiert, anstatt dass alternative Mobilitätsformen gezielt gefördert werden. Letzteres zumindest dort, wo es Sinn macht. Andere Gemeinden fördern bewusst Lebensformen (bspw. im Alter oder für junge Leute) ohne Auto mit guten ÖV-Verbindungen sowie attraktiven Radwegen. • Dass die Gemeinde den Artikel trotz geänderten VSS-Normen und trotz negativer Stellungnahme des Kantons nicht ändert, verstehe ich nicht. Unter diesen Umständen wäre ich bereit, eine gerichtliche Überprüfung der Bestimmung zu verlangen, wenn sie nicht angepasst wird. Meines Erachtens könnte die Bestimmung den Vorgaben des Kantons, dessen Mobilitätsstrategie und dem Strassenbauprogramm widersprechen. • In diesem Zusammenhang ist die Erhöhung der Ersatzabgabe besonders störend und widerspricht sämtlichen übergeordneten Vorgaben. In der Praxis bedeutet die Erhöhung: Bauwillige, die nun einfach keinen Platz für Parkplätze haben, werden in den sauren Apfel beissen und die CHF 10'000.- bezahlen. An der Anzahl Parkplätze wird die Erhöhung nichts ändern; sie wird einzig den Kassabestand der Gemeinde erhöhen. • Wie der Kanton in der Vorprüfung korrekt ausführt, wird die Bestimmung dazu führen, dass an den unsinnigsten Plätzen Parkplätze erstellt werden, um die Ersatzabgabe zu umgehen. Als weitsichtige Planung erachte ich dies nicht. Sie verstösst mithin gegen die in Art. 3 des Raumplanungsgesetzes festgehaltenen Planungsgrundsätze.	
10.	Umzonung	Wir stellen den Antrag, alle Parzellen an der Ringstrasse von Nr. 20 bis Nr. 34 südlich der Ringstrasse; Nr. 23 bis Nr. 31 nördlich der Ringstrasse und des Gartenwegs Nr. 11 bis Nr. 17 von der derzeitigen Wohn / Gewerbezone WG12 in eine reine Wohnzone W12 zurück zu zonen. Das Quartier der oben beschriebenen Hausnummern an der Ringstrasse und am Gartenweg wird seit über vier Jahrzehnten ausschliesslich als reines Wohnquartier genutzt. Der ursprüngliche Gedanke der Gewerbeansiedlung von ausserhalb des Dorfes ins Dorf (Erwähnung von ERR an der	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde verzichtet auf die Umzonung des Gebiets in eine reine Wohnzone. Die Umzonung wurde geprüft, jedoch weist das Gebiet noch vereinzelte gewerbliche Nutzung auf und daher ist keine zweckmässige Zonenabgrenzung möglich. Zudem befinden sich die angrenzenden Gebiete in einer Misch- oder Kernzone, weshalb an einer einheitlichen Zonierung festgehalten wird. Eine Umzonung



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Besprechung vom 16.09.2025) hat seit über 40 Jahren ins Ringstrasse/Gartenweg-Quartier nicht mehr stattgefunden. Eine Rückzonung ist daher angezeigt, um die tatsächlichen Verhältnisse zonenplanerisch korrekt abzubilden und den Charakter des Wohnquartiers langfristig zu sichern. Im Einzelnen sprechen folgende Gründe für die beantragte Anpassung: • Immissionsschutz: Mit der Festlegung als reine Wohnzone wird gewährleistet, dass keine zusätzlichen Lärm- oder Verkehrsbelastungen entstehen. • Werterhalt: Der Schutz des Wohnwertes wird sichergestellt • Entgegenwirkung Entwertung: Mögliche zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelastungen in der bestehenden WG12 - Zone in der Lärmempfindlichkeitszone III (mässig störendes Gewerbe zulässig) vermindern auch den monetären Liegenschaftswert. Eine Rückstufung in eine reine W12-Zone Lärmempfindlichkeitszone II (keine störenden Betriebe zugelassen) wirkt der Entwertung entgegen und stellt den Liegenschaftswert der bestehenden Wohnliegenschaften sicher. • Quartierverträglichkeit: Die enge Strassenführung der Ringstrasse und des Gartenwegs sind jetzt schon für Liefer- oder Gewerbeverkehr ungeeignet. Zusätzliche Verkehrsbelastungen würden den Quartierwert empfindlich vermindern. Unter andern betrifft dies das Grundstück mit der Ringstrasse 20 (Parzellen-Nr. 1201), derzeit bewohnt von Frau Hildegard Schädler, Schwester von Karl Kunz (Café Kunz). Nach geltender WG12-Zone könnte dort ein weiteres Gewerbe im Gesamtkontext des Café Kunz mit störenden Immissionen für das Wohnquartier entstehen. Als Direktbetroffene des Lärms aus dem 2021 erstellten Gartencafé mussten wir aufwendige bauliche Massnahmen zum Immissionsschutz vornehmen, um die Wohnqualität und den Wert unserer Liegenschaften zu erhalten. Gleichartige Massnahmen wären künftig nicht mehr realisierbar. Aus diesen Gründen ersuchen wir den Gemeinderat, die erforderlichen Schritte zur Rückzonung einzuleiten und die eingangs erwähnten Hausummern an der Ringstrasse und des Gartenwegs in eine reine Wohnzone W12 zu überführen.	könnte erst mit der Entwicklung des dahinterliegende Gebiets Mühlau in Aussicht gestellt werden.
11.	Umzonung	Gemäss Besprechung vom 16.09.2025 über die Umzonung von Parzelle 112 in eine reine Wohnzone. Da eine Nachfolgeregelung besteht möchten wir die Parzelle 112, als Wohn- und Gewerbezone WG2 bestehen lassen, um den Betrieb aufrecht zu erhalten.	Entscheid: Eintreten Begründung: Die Gemeinde unterstützt den Erhalt des lokalen Betriebs und belässt das Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG12 (ehemals WG2). Um die Erschliessung der



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
			Parzelle Nr. 1226 zu sichern und den Bestand des Betriebs zu gewährleisten wird die Zonierung in Absprache mit der Grundeigentümerschaft leicht angepasst.
12.	Baureglement	Wir haben die Dokumente der Revision des Rahmennutzungsplans geprüft und möchten Ihnen gerne einige Anmerkungen auf den Weg geben: • Eine Gebäudelängenbeschränkung bei Standorten mit einer Gewerbeflächenpflicht (z.B. K16, 2, 40m) ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll. Dies ist für eine Gewerbebaute zu einschränkend. • Die neue Anforderung an Mehrfamilienhäuser, gemeinsame Abstellräume in der Nähe des Hauseingangs zu realisieren, geht zu sehr ins Detail und schränkt die Freiheit des Eigentümers/Planers zu stark ein • Die unterirdische Anordnung der Parkplätze sollte unserer Meinung nach in einer Bandbreite von 30-60% erfolgen bzw. angegeben werden, da situativ aus der Nutzung nicht immer 60% möglich oder sinnvoll sind	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Eine Beschränkung der Gebäudelänge gilt bereits heute. Diese wurden vom rechtskräftigen Baureglement übernommen. Für die Kernzone K16 wurde die Gebäudelängenbeschränkung sogar gelockert. Bisher durften nur ein Vollgeschoss 40.0 m Gebäudelänge aufweisen, weitere Geschosse nur 30.0 m. Diese Bestimmung entfällt mit dem neuen Baureglement. Die Gemeinde hält an der vorgesehenen Gebäudelänge von 40.0 m fest. Die Bestimmung zu den zu erstellenden Abstellräumen wurde aus dem rechtskräftigen Baureglement übernommen. Neu wurde die Bestimmung sogar gelockert, dass diese Flächen erst bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten zu erstellen sind. Die Gemeinde hält an dieser Bestimmung fest. Die Gemeinde will den Aussenraum attraktiv gestalten und viele Grünflächen erhalten und auch fördern. Daher wird im Sinne der Nachhaltigkeit eine solche Bestimmung eingeführt. Es sollen nur so wenige Abstellplätze wie notwendig oberirdisch erstellt werden. Im Baureglement werden zudem weitere Möglichkeiten aufgelistet, wenn die Anzahl der unterirdisch zu erstellenden Abstellplätze nicht möglich ist. Die Gemeinde hält an dieser Bestimmung fest.
13.	Umzonung	Den Unterlagen können wir entnehmen, dass die evang.-ref. Kirche und das dazugehörige Pfarrhaus neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wird. Bisher waren die beiden Grundstücke der Kernzone zugewiesen. Diese Umzonung ist nachvollziehbar. Bei der katholischen Kirchgemeinde ist die Kirche bereits im rechtsgültigen Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, nicht hingegen das angrenzende Pfarrhaus mit der Pfarrwohnung (Oberdorfstrasse 20). Dieses Gebäude befindet sich in der Kernzone. In Analogie zur Umzonung bei der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde sind wir der Meinung, dass auch unser Pfarrhaus in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden sollte.	Entscheid: Eintreten Begründung: Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis und wird das Pfarrhaus neu ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzonen, um die Gleichbehandlung mit dem Umgang der Kirchen zu gewährleisten.
14.	Auszonungsflächen und Baureglement	Zwei persönliche Anliegen dazu: • Ich schlage vor, die Parzelle Nr. 1113 (Energietal Toggenburg) auszuzonen zugunsten anderer Flächen. • Ich würde begrüßen, wenn die Erstellungspflicht für Abstellflächen für Motorfahrzeuge erhöht würde; stelle immer wieder fest, dass in einigen	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde hält am bestehenden Auszonungskonzept fest. Bei der vorgeschlagenen Parzelle bestehen Bebauungsabsichten, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt von



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Gebieten Fahrzeuge in den Erschliessungsstrassen abgestellt werden müssen.	einer Auszonung abgesehen wird. Die Gemeinde hält am kommunalen Richtplan, in welchem die Auszonungsgebiete definiert wurden mehrheitlich fest. Es wird von einer Erhöhung der zu erstellenden Abstellplätzen abgesehen. Die Gemeinde hält an den vorgesehenen Werten fest, da diese aus dem rechtskräftigen Baureglement übernommen wurden. Die Gemeinde kann nachträglich bei Bedarf reagieren und mittels eines Parkierungsreglement die Thematik regeln. Es ist jedoch nicht zweckmässig die Bestimmung für das gesamte Gemeindegebiet zu erhöhen.
15.	Schutz und Umzonung	Am Informationsabend vom 13.08.2025 ist uns aufgefallen, dass ein Teil der Parkanlage vom Felsenstein (Parzellen Nr. 2120) neu der Wohnzone zugeteilt wurde. Da es sich um ein schützenswertes Objekt von kantonaler Bedeutung handelt, haben wir folgenden Vorschlag: Die gesamte Parkanlage bis zur Grenze der Liegenschaft Neher inklusive das freistehende, zum Anwesen gehörende Remise (Ass. Nr. 2013), der Freihaltezone zuzuordnen. Siehe Beschreibung Inventar Kulturgüterschutz 2017. Folgende Überlegungen haben uns zu diesem Schluss gebracht: • Durch die Umnutzung von einem Teil des Parkes zur Wohnzone wird das herrschaftliche Erscheinungsbild beträchtlich geschmälert und nimmt dem geschichtsträchtigen Felsenstein die Ausstrahlungskraft • Mit einer Überbauung müsste wieder ein für Vögel und Kleintiere ökologisch wertvoller Baum- und Buschbestand weichen. • Da die Felsensteinstrasse jetzt schon stark befahren wird (Zubringer Alder & Eisenhut, Arztpraxis, Neher AG, Sonnenreinquartier, Ganten, Rohrgarten und Buchenstrasse), sehen wir die Verkehrssicherheit durch eine zusätzliche Erschliessungsstrasse beeinträchtigt. (unübersichtliche Strassensituation plus erhöhtes Verkehrsaufkommen) • Wünschenswert wäre, wenn der Baustil und das Erscheinungsbild der Überbauung die bestehende Anlage Felsenstein ergänzen und nicht konkurrenzieren würde. (Siehe schlechtes Beispiel Ackerhaus) Dies in einer guten Form umzusetzen ist aus unserer Sicht äusserst schwierig und bedingt genügend unbebautes Land zum Grundstück Felsenstein. Nach mündlichen Aussagen der anstossenden Grundstückbesitzer ist die Felsensteinwiese mit Grundbuchamtlichen Auflagen und Klauseln Ihrerseits derart belegt, dass die Wiese gar nicht überbaut werden kann. (Diese Aussage konnten wir nicht überprüfen.) • Nach diesen Überlegungen und im Wissen darum, dass die Gemeinde Bauland auszonieren muss, fragen wir uns: Macht es Sinn diese Fläche überhaupt dem Bauland zuzufügen?	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde hat die Bebaubarkeit des Gebiets überprüft und es wurde festgestellt, dass gewisse bauliche Einschränkungen bestehen. Diese sind jedoch nicht so einschränkend, dass keine sinnvolle Bebauung des Gebiets möglich ist. Die Verkehrsbelastung der Felsensteinstrasse ist gemäss dem Strassenlärmbelastungskataster (Stand 2025) bei 700 Fz/Tag, was noch keiner hohen Belastung entspricht. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung des Gebiets Felsenstein ist die Erschliessung und die Verkehrssicherheit sowie auch den Umgang mit der Villa Felsenstein und der Einpassung in den Bestand von hoher Bedeutung. Dies ist jedoch nicht auf der Flugebene des Zonenplans und wird erst im zu erarbeitenden Sondernutzungsplan definiert bzw. sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Die Gemeinde sichert im Zonenplan lediglich die mögliche Erschliessung des Gebiets und hält an dieser Umzonung fest. Im Sinne der Innenentwicklung ist ein solches zentral gelegenes Gebiet mit guter ÖV-Erschliessung und hoher Versorgungsgüte prädestiniert, um unter Rücksichtnahme der Villas Felsenstein bebaut zu werden. Im Rahmen des kommunalen Richtplans wurde das Gebiet als Arealentwicklungsgebiet definiert, welche nun im Zonenplan grundeigentümerverbindlich gesichert wird. Dabei wurde bereits eine Abgrenzung gewählt, welche das Erscheinungsbild der Villa Felsenstein berücksichtigt, damit die Wahrnehmbarkeit nicht beeinträchtigt wird.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
16.	Umzonung und Erschliessung	Eingabe 1: Anpassung der Zonenzuteilung Wir beantragen, die bestehenden und allfällig künftigen Parzellen unseres Unternehmens (Parzellen 2123, 3313, 2127, 2179) der Arbeitszone A25 zuzuweisen. Diese Veränderung ist erforderlich, um den wachsenden Anforderungen an einen modernen industriellen Betrieb gerecht zu werden. Die Arbeitszone A25 bietet uns die notwendige Flexibilität, um die Produktion zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Eingabe 2: Optimierung der Erschliessung Zudem ersuchen wir, die Erschliessung unserer Parzellen über eine Zufahrtsstrasse aus dem Industriegebiet «Stegrüti» bis zur Parzelle „Linde“ einzuplanen. Damit könnten insbesondere die Quartierstrassen, vor allem die Felsensteinstrasse, vom betrieblichen Schwerverkehr entlastet werden. Dies würde nicht nur die betriebliche Logistik erleichtern, sondern auch die Lebensqualität im angrenzenden Wohngebiet verbessern.	Entscheid: Nicht Eintreten Begründung: 1. Die Gemeinde verzichtet auf die Aufzonung. Im Austausch mit der Grundeigentümerschaft wurde entschieden, dass keine Aufzonung durchgeführt wird. 2. Die Erschliessungsstrasse ist im Richtplan vorgesehen und im Sinne der Gemeinde. Dies ist jedoch nicht Teil der Rahmennutzungsplanung und wird zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen.
17.	Baureglement und Umzonung	1. Gemäss Baureglement wird momentan sehr unverbindlich auf die Umgebungsgestaltung bei „Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen“ hingewiesen (Art 24). Sind damit auch Einfamilienhäuser gemeint? Wenn nein, dann sollten diese auch explizit in Art. 24 erwähnt werden. Die Beilage zum Baureglement erwähnt explizit auch Einfamilienhausbesitzer und nimmt darauf Bezug. Deshalb beantragen wir, dass das Baureglement Mindestanforderungen der Begrünung von Anlagen auch bei Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit weniger als 6 Wohnungen definieren soll, um die zukünftigen Herausforderungen zu meistern. Uns ist bewusst, dass in der heutigen Zeit solche Auflagen nicht gerne gesehen werden, aber sie sind für die ökologische und klimafreundliche Siedlungsentwicklung auch im ländlichen Raum enorm wichtig. Es geht nicht um den Entzug der freiheitlichen Gartengestaltung, sondern um die Beachtung allseits bekannter und sinnvoller Grundsätze bei der Begrünung von Aussenanlagen. Denn eines ist klar, wenn keine Vorgaben gemacht werden, wird diesen sinnvollen Auflagen auch keinerlei Beachtung geschenkt. Ebnet-Kappel hat nach Art. 130 PBG auch eine Verantwortung sich, um den ökologischen Ausgleich zu sorgen (siehe Beilage zum Baureglement). Antrag: Im Baureglement sollte die Gestaltung von Gärten und Anlagen auch bei Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unter 6 Wohnungen mit Mindestanforderungen an eine zukunftsorientierte Begrünung definiert werden und der Hinweis zur Beilage im Baureglement explizit erwähnt werden.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: 1. Die vorgeschlagene Verschärfung des Artikels zur Ökologischen Gestaltung ist gemäss AREG aufgrund nicht vorhandener rechtlicher Grundlage nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde hatte eine Lösung gesucht, bei welcher zumindest bei grösseren Überbauungen, die ökologische Gestaltung gefordert wird. 2. Die Gemeinde setzt die Innenentwicklungsstrategie und die Festlegungen im kommunalen Richtplan für dieses Gebiet um. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan (Beschluss S 5.2.1) als Gebiet mit höherer Dichte definiert, was nun grundeigentümergebunden umgesetzt wird. Die Gemeinde hält an der Aufzonung fest. 3. Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise zum Baureglement und wird diese korrigieren.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Eine vollständige Versiegelung der Fläche mit Steingärten (-wüsten) sollte verboten werden, resp. der Begriff „biodiverse Anlagen“ gemäss Art. 24 Absatz 3 sollte deutlich präziser definiert werden, bzw. ein Verweis auf die Beilage wäre sinnvoll. Gut wäre, die Beilage dies bzgl. noch etwas präziser zu gestalten. Wir schlagen vor, den Art. 24, Absatz 1, b) zu ergänzen mit: „... haben mit standortgerechten einheimischen Arten ...“. Dies gilt auch für Art. 26, Absatz 2. Denn standortgerecht können auch Exoten sein. 2. Antrag auf Zonenplanänderung: Es sei die Wohnzone W14 in Oberdorf in die Wohnzone W12 oder W11 zu überführen. Begründung: Der ganze Bereich in der neu geplanten Wohnzone W14 Oberdorf besteht aus Einfamilienhäusern die mehrheitlich zwischen 1 bis 25 Jahre alt sind. Diese werden auch in den nächsten Jahrzehnten so bestehen bleiben. Nur wenige Bauten (3 Bauten) sind noch älter und werden allenfalls in Zukunft abgerissen und überbaut. Diese Grundstücke sind auf das Gebiet verteilt (Parzellen 61, 585 und 62) und sind nicht sehr gross. Da sich alle bisherigen Bauten bisher einheitlich im Dorfbild ergänzen, besteht nun die Gefahr durch die möglichen Neubauten durch maximale Ausnutzung des neuen Baureglements, insbesondere der Gebäudehöhe, das Gesamtbild der Überbauung zu zerstören. Gerade die Nähe zum Friedhof, dem historischen Kern und der Ackerüberbauung verlangt eine einheitliche Horizontlinie der Dächer und sollte nicht durch Maximalbauten zerstört werden. Es wäre zudem die logische Verlängerung der W11-Zone Acker entlang des Schmittlibaches. Wenn Bauten von 14 Meter Höhe erlaubt sind, werden diese auch gebaut. Der Forderung einer sinnvollen Verdichtung kann mit diesen 14 Metern erlaubter Bauhöhe bei diesen kleinen Parzellen aber in keiner Weise Wirkung erzielt werden. Weder die bestehenden Bauten noch die evtl. neu zu bebauenden Grundstücke werden zu einer erhöhten Verdichtung beitragen können. Es ist somit schlichtweg nicht sinnvoll für diesen Bereich eine W14 auszuscheiden. Die Auswirkungen wären für alle Anwohner in der Siedlung nur negativ. Bitte bedenken Sie, wenn Turmbauten möglich sind, würde diese auch den offenen Raum des Friedhofs Ebnet weiter beengen. Uns ist durchaus bewusst, dass die rechtsgültige Zonen-Ausweisung in diesem Bereich auch sehr hohe Bauten ermöglicht. Die Realität sieht aber anders aus. Es ist eine Einfamilienhaus-Siedlung. 3. Baureglement	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		• Art. 19. Schreibfehler in Überschrift. Sollte es nicht „Ausstattung“ heissen, statt Austattung? • Art. 30, Schreibfehler in Überschrift, „... Busherigen Rechts“ • Art.16, Absatz 4 ist ein Verweis auf Art. 23. Muss dies nicht der Artikel 24 sein?	
18.	Umzonung und Baureglement	Im Rahmen der Mitwirkung machen wir nun nachstehend von der Möglichkeit Gebrauch, zum vorliegenden Zonenplan und dem Baureglement Stellung zu nehmen. Wir beziehen uns dabei einerseits auf die in unserem Eigentum stehende Parzelle Nr. 92 im Untersand und in Absprache mit Luy Vidi andererseits auf die in seinem Eigentum stehenden Parzellen Nr. 1753 und Nr. 1752 im Steinenbach. 1. Parzelle Nr. 92: In der heute bestehenden Zonenordnung liegt die Parzelle 92 in der Zone WG3. Die südwestlich angrenzenden Parzellen bis zur Thur liegen bisher in der Grünzone, in welcher in baulicher Hinsicht nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten vorhanden sind. Die nordöstlich liegenden Parzellen sind der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Im neuen Zonenplan (vgl. Abb. 2) wird die Parzelle Nr. 92 der Zone W14 (Wohnzone) zugewiesen, in welcher Wohnbauten mit einer Gebäudehöhe von 10 m und eine Gesamthöhe von 14 m möglich sind. Trotz der Garantie, dass der Bestand auch weiterhin gewährleistet würde, kann aufgrund der nun entfallenen Möglichkeiten im Zusammenhang mit allfälligen Betriebserweiterungen, der Betrieb der Looser Gerüstbau AG an diesem Standort und mit diesen Einschränkungen nicht mehr weitergeführt werden. Im Weiteren erfolgt zusätzlich auch eine Verschärfung der Lärmempfindlichkeitsstufe von der Stufe III auf die Stufe II, womit sogar die Weiterführung im Bestand verunmöglicht wird. Im Zusammenhang mit den baulichen Möglichkeiten hinsichtlich der Geschossigkeit können die Definitionen der beiden Zonen «WG3» (alt) und «W14» (neu) nicht 1:1 verglichen werden. Am Gespräch vom 23.09.25 haben uns die Vertreter der Gemeinde bestätigt, dass die neue Zonenbezeichnung keine Änderung der diesbezüglichen, baulichen Möglichkeiten im Wohnungsbau zur Folge hat. Die Parzellen südwestlich der Parzelle Nr. 92 werden nun neu der Zone «ÖBA» (Zone für öffentliche Bauten) zugewiesen. In der Zone für öffentliche	Entscheid: Teilweise eintreten Begründung: 1. Parzelle Nr. 92 Die Gemeinde wollte die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss dem kommunalen Richtplanbeschluss S 5.4.2 umsetzen. Es war eine einheitliche Handhabung der Bauten und Anlagen angedacht, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die Gemeinde sieht nun von der Umzonung ab und belässt das Gebiet Untersand in der Freihaltezone Sport und Freizeit. Der Antrag zur Aufzoning der Parzelle Nr. 92 und dem Gebiet entlang dem Thurweg wird nicht umgesetzt, da es sich nicht mit der kommunalen Innenentwicklungsstrategie deckt. Entgegen dem Richtplanbeschluss S 5.1.1 welcher eine Umzonung in eine Wohnzone niedriger Dichte vorsieht, bleibt das Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG14 (ehemals WG3). Dies aufgrund der Sicherung der ansässigen Betriebe. 2. Parzelle Nr. 1753 Die Gemeinde hält an der Bestimmung fest, dass ein Mindestgewerbeanteil von 60% im Gebiet beim Steinenbach gilt. Das Gebiet entlang der Steinenbachstrasse ist traditionell und aktuell immer noch von stark störenden Betrieben der Industrie und Gewerbe geprägt. Es entspricht dem Wunsch der Gemeinde wie auch des Gewerbes, dass möglichst viele Gewerbeflächen erhalten bleiben. Ein Mindestgewerbeanteil in der Wohn- und Gewerbezone WG14 erlaubt immer noch ein bis zwei Stockwerke für Wohnzwecke bei guter Ausnützung. Es soll jedoch weiterhin wie bisher hauptsächlich dem Gewerbe dienen und die Wohnnutzung soll nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Für Wohnbauten sind attraktive Wohngebiete mit geringeren Immissionen und besserer ÖV-Erschliessung ausgeschieden. Bestehende Wohnnutzungen haben Bestandesgarantie.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Bauten sind Gebäude- und Gesamthöhen von 20 m möglich (die Gebäude- und die Gesamthöhe werden in dieser Zone nicht differenziert). Diese neue Zuordnung der ursprünglichen Grünzone hat zur Folge, dass der relativ schmale Wohnparzellen-Streifen am Thurweg zukünftig in einem «Schacht» angeordnet ist, deren Bauten der beiden südwestlich und nordöstlich angrenzenden Zonen, diejenigen der Parzelle Nr. 92 um bis zu 3 Geschosse überragen können. Aus diesem Grund und im Sinne eines einheitlichen Gesamtbildes hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhen, müsste aus unserer Sicht der Wohnzonenbereich am Thurweg, zu welchem auch die Parzelle Nr. 92 gehört, sinnvollerweise der Zone «W17» zugeordnet werden. Die Argumentation eines einheitlichen Gesamtbildes der Gebäudehöhen, können zusätzlich durch folgende Überlegungen gestützt und ergänzt werden: • Die Einstufung in die Zone W17 anstatt W14, unterstützt den Gedanken der kantonalen Richtpläne bezüglich einer zweckmässigen und haushälterischen Bodennutzung. • Die Gemeinde trägt ihrem Auftrag, in ihrer Siedlungsentwicklung nach innen zu wachsen und die bauliche Verdichtung in einem qualitativ hochwertigen Rahmen vorzunehmen, vollständig Rechnung. • Konfliktpotenziale durch ungleiche Höhenanordnungen und damit auch ungünstige Aspekte im Zusammenhang mit der Wohnqualität werden vermieden. Mit diesen obigen Überlegungen sei nicht gemeint, dass die Gemeinde den bisherigen Prozess generell nicht auf die erwähnten Themen abgestimmt hätte, sondern möchten damit Wege und Argumentationen aufzeigen, mit welchen die Gemeinde die Zuordnung in die Zone W17 im Rahmen ihres Spielraums (welchen sie aus unserer Sicht zwingend beanspruchen und ausnutzen muss) rechtfertigen kann. Um es vorwegzunehmen, hätten wir aber Mühe mit einer allfälligen Rückmeldung, dass eigentlich und ohnehin nicht damit gerechnet werden müsse, dass die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten innerhalb der ÖBA ausgeschöpft würden. Eine diesbezügliche Aussage würde einer Zonenordnung und der entsprechenden Reglementierung und der damit einhergehenden, gegenseitigen Verständigung, komplett widersprechen. Im Zusammenhang mit den Fragen der Erschliessung kann festgehalten werden, dass es sich aufgrund des örtlich begrenzten Einzugsgebiets, gesamthaft und im Vergleich zu der heutigen Situation lediglich um einen sehr	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		moderaten Zuwachs handelt. Das Quartier ist bereits heute, auch in verkehrstechnischer Hinsicht gut erschlossen, was auch durch den gleichzeitigen und unproblematischen Betrieb von Fussball- und Tennisplatz bestätigt werden kann. Selbst als zusätzlich zu den beiden Sportanlagen auch noch die Käseerei Stalder und das Baugeschäft Looser aktiv betrieben wurden, sind keine diesbezüglichen Probleme aufgetreten. 2. Parzelle Nr. 1753: In der heute bestehenden Zonenordnung liegt die Parzelle 1753 in der Zone WG3. Im neuen Zonenplan (vgl. Abb. 4) liegt die Parzelle Nr. 1753 in der Zone WG14 mit einer weiteren Festlegung zur Besondere Nutzungsart gem. Art 7 lit. b PBG, mit welcher dieser Zone einen Mindestgewerbeanteil von 60% der Geschossfläche zugewiesen wird. Mit dieser Änderung wird es zukünftig weder möglich sein, die Anteile des Gewerbes und des Wohnens selbst zu bestimmen noch können auf dieser Parzelle Wohnbauten mit 3 Vollgeschossen erstellt werden. Insgesamt werden die Möglichkeiten relativ stark eingeschränkt, womit auch das Grundstück an sich abgewertet wird. Der allenfalls dahinterstehende Grundgedanke, dem Gewerbe zusätzlichen Raum zu verschaffen, weil keine diesbezüglichen Flächen zur Verfügung stünden und mindestens mittelfristig keine zusätzlichen Flächen eingezont werden könnten, kann allenfalls nachvollzogen werden, jedoch macht die Einordnung insgesamt und insbesondere die Festlegung des 60-prozentigen Mindestgeschossflächenanteils für Gewerbe, in mehrerer Hinsicht grosse Mühe. Folgende Aspekte sprechen gegen eine diesbezügliche Einschränkung: • In der Zone WG14 könnten auch ohne die zusätzliche Einschränkung mindestens dieselben Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden, wenn die entsprechenden Bedürfnisse vorhanden sind. • Mit dem Umstand, dass minimal 60% der Geschossfläche für Gewerbe vorgesehen werden muss, wird der Mangel an ebenerdigen Lager- und Industrieflächen sicher nicht kompensiert, weshalb diese Nutzungseinschränkung keine Alternative darstellt, mit welchem für die Gemeinde einen diesbezüglichen Mehrwert generiert werden könnte. • Die Vorgabe, dass mindestens 60% der Geschossflächen für Gewerbe vorgesehen werden müssen, bedingt, dass zwingend auch Gewerbeflächen in	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		den Obergeschossen angeordnet werden müssen. Gewerbe, welches sich in den Obergeschossen realisieren lassen (Büro, Ladenflächen, etc.) können auch bisher schon in der Zone WG3 und könnten auch neu in der vorgesehenen Zone WG14, ohne zusätzliche Festlegung umgesetzt werden. • An der Lärmempfindlichkeitsstufe III ändert sich offensichtlich nichts, insofern entfällt das Argument, dass damit aus rechtlicher Sicht ein höherer Lärmpegel möglich wäre, was allenfalls einem industriellen Gewerbe dienen könnte (aber selbst wenn die Lärmempfindlichkeitsstufe gelockert würde, hätte ein in den Obergeschossen angesiedeltes Gewerbe sicher keinen Nutzen davon). • In der neu zugeordneten Fläche befinden sich über den gesamten Perimeter verteilt, diverse Wohnbauten, welche der zusätzlichen Festlegung von 60% Gewerbefläche nicht entsprechen. Dass sich diese Wohnbauten irgendwann «umstufen» lassen können, ist sehr unwahrscheinlich. Aufgrund dieses sich ergebenden Konglomerats aus «erzwungenem» Gewerbeanteil und vollständig bewohnten Objekten, sind Konflikte vorgezeichnet. • Das angrenzende Gebiet auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich ebenfalls in der Wohn-Gewerbezone - jedoch ohne weitere Festlegung - womit auch in diesem Gebiet vollständige Wohnbauten angesiedelt sind, bzw. auch zukünftig gebaut werden können, was das oben genannte Konfliktpotenzial zusätzlich verstärkt. Insgesamt kann in diesem spezifischen Fall nicht nachvollzogen werden, weshalb sich die Gemeinde selbst, in der Entwicklung ihrer urbanen Bedürfnisse einschränkt, indem sie einen Mindestanteil an Gewerbe verlangt und sie diese nicht unter Berücksichtigung der von ihr maximal vorzugebenden Rahmenbedingungen (z.B. WG14 ohne weitere Festlegung oder z.B. max. 33%), der Dynamik, der sich langfristig ergebenden Bedürfnisse der Dorfentwicklung überlässt. Wie sich die Struktur in diesem spezifischen Mikrobereich nur schon in den nächsten 20 Jahren entwickeln wird, ist nicht absehbar, insofern vergibt sich die Gemeinde mit dieser Einschränkung einen massgeblichen Spielraum, weil einem allenfalls zukünftigen Mehrbedarf an Wohnbauten dann nicht mehr entsprochen werden kann. Diese Vorgabe birgt das Risiko, dass nicht nutzbares Volumen geschaffen wird, während gleichzeitig Wohnraum fehlt. Diese Einschränkung erachten wir auch hinsichtlich einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung als nicht nachhaltig.	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Anträge: Im Rahmen der Mitwirkung stellen wir auf der Grundlage der obigen Darstellung folgende Anträge: • Die Parzelle Nr. 92, bzw. der dazugehörige Perimeter, soll anstatt in die Zone W14 in die Zone W17 eingestuft werden. • Die Einschränkung des minimalen Gewerbeanteils für die Parzelle Nr. 1753 (und die zugehörige Parzelle Nr. 1752), bzw. des dazugehörigen Perimeters soll aufgehoben oder auf maximal 1/3 reduziert werden.	
19.	Einzonungsbegehren	Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 3184 und Nr. 7320. Aus dem revidierten Zonenplan geht hervor, dass diese Parzellen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen. Damit sind wir nicht einverstanden. Es wird beantragt, die Parzellen Nr. 3184 und Nr. 1320 der Arbeitszone zuzuweisen. Auf der Parzelle Nr. 3184 wird seit langer Zeit die Horben Garage AG betrieben. Die entsprechende Fläche wird also gewerblich genutzt. Die Parzelle Nr. 1320 soll zudem für künftige Erweiterungen des Garagenbetriebs genutzt werden. Auch im umliegenden Gebiet finden sich weitere Gewerbegebäude [s. bspw. Parz. Nr. 2230) und Wohnhäuser. Eine Zuweisung der Parzellen in die Landwirtschaftszone ist sinnwidrig und trägt weder übergeordneten öffentlichen Interessen noch den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung. Gemäss Art. 16 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Das entsprechende Land soll sich gemäss Art. 16 RPG für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen. Offensichtlich können die Parzellen Nr. 3184 und Nr. 1320 die Funktionen einer Landwirtschaftszone gar nicht erfüllen, da sie bereits mit einem laufenden Garagenbetrieb überbaut sind und es sich bei der Grundeigentümerschaft um ein Unternehmen handelt, das keinerlei Bezug zur Landwirtschaft hat. Eine Zuweisung der Parzellen in die Landwirtschaftszone macht bereits vor diesem Hintergrund keinen Sinn. Eine Erweiterung des Garagenbetriebs auf die Parzelle Nr. 1320 wäre durch die Zuweisung der Parzelle in die Landwirtschaftszone künftig nicht mehr möglich, was faktisch einer Enteignung gleichkommen würde, da die Parzelle	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Gemäss Art. 21 BauG ist das übrige Gemeindegebiet ÜG bereits im bestehenden Recht keine Bauzone und die Regelungen sind bereits restriktiv. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie in der Landwirtschaftszone zulässig sind. So kann nicht von einer Enteignung gesprochen werden. Die Gemeinde hat im Rahmen des kommunalen Richtplans eine mögliche Einzonung vom Kanton prüfen lassen. Die Rückmeldung im Rahmen der Kenntnisnahme des kommunalen Richtplans war klar, dass eine Einzonung nicht genehmigungsfähig ist. Neueinzonungen für Arbeitszonen gemäss kantonalem Richtplan an diversen Anforderungen geknüpft, welche hier nicht gegeben sind. Zudem widerspricht eine entstehende Bauzoneninsel dem Grundsatz von Trennung Siedlung und Landschaft.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		für die Grundeigentümerschaft nicht mehr für ihre gewerblichen/ betrieblichen Zwecke nutzbar wäre. Auch eine Erweiterung des bestehenden Garagenbetriebs auf der Parzelle Nr. 3184 würde durch die Zuweisung der Parzelle in die Landwirtschaftszone wesentlich erschwert resp. eingeschränkt. Dies widerspricht klarerweise dem öffentlichen, übergeordneten Ziel in Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG, wonach die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten sind. Aufgrund der obigen Ausführungen ersuchen wir Sie, unseren Antrag auf Zuweisung der Parzellen Nr. 1320 und Nr. 3184 in die Arbeitszone zu prüfen.	
20.	Baureglement	Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens möchten wir folgende Anmerkung einbringen: Für die Zonen W11/12 wird im Entwurf eine Gebäudehöhe von 7,5 m festgelegt. Nach bisherigem Reglement galt in den Bauzonen WE und W2 eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m. Die vorgesehene Reduktion stellt aus unserer Sicht eine nicht erforderliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Recht dar. Insbesondere im Hinblick auf die angestrebte innere Verdichtung der Bauzonen sprechen wir uns für eine generelle Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen aus; mindestens sollte jedoch die bisherige Dichtenutzung beibehalten werden. Unser Antrag: Wir fordern Sie auf, die Gebäudehöhe in den neuen Wohnzonen W11/12 mit 8,0m, wie in der bisherigen Zonenordnung, quantitativ zu belassen. Begründung: Die Beibehaltung einer Gebäudehöhe von 8,0 m entspricht den aktuellen raumplanerischen Prinzipien des verdichteten Bauens. Eine optimierte Nutzung der bestehenden Bauzonen ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne den Bedarf an neuen Flächen auszulösen. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert und es werden unnötige Einschränkungen baulicher Potenziale vermieden.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Aufgrund des Wegfalls der Geschossigkeit und der Einführung der Abgrabungstiefe, wurde die Gebäudehöhe um 0,5 m reduziert. So kann in der W11 / W12 gewährleistet werden, dass keine dreigeschossigen Gebäude (plus Dachgeschoss oder Attika) gebaut würden. Dies ist im Sinne des Erhalts der gegebenen Strukturen. An dieser Bestimmung wird festgehalten.
21.	Auszonungsflächen	Anträgen: 1. Auf die Einteilung der Parzelle Nr. 2201 in die Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB 0) gemäss Entwurf Zonenplan der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel vom 2. Juni 2025 (Projekt Nr. 118. 3.024) sei zu verzichten;	Entscheid: Eintreten Begründung: Die Planungszone, welche die Parzelle vor einer Bebauung hätte schützen sollen, ist nun nach 5 Jahren abgelaufen. Entsprechend wurde auch die Sistierung des Baugesuchs aufgehoben worden. Auf der Parzelle ist nun ein Bauvorhaben hängig. Gemäss Kriterien im Auszonungskonzept ist dies ein Grund, dass das Grundstück



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		2. Der Entwurf des Baureglements der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel vom 2. Juni 2025 (Projekt Nr. 118. 3. 024) sei abzuweisen, eventualiter zur Überarbeitung zurückzuweisen. Begründung: A. Formelles 1 Die unterzeichnende Rechtsanwältin ist gehörig bevollmächtigt und im Anwaltsregister des Kantons St. Gallen eingetragen. Die beiliegend eingebrachte Vollmacht belegt die Legitimation der unterzeichnenden Rechtsvertreterin. Die Vollmacht wurde von der Grundeigentümerin der vom Planvorhaben betroffenen Parzelle Nr. 2201 (Grundbuch Ebnat-Kappel) unterzeichnet. 2. Der Gemeinderat Ebnat-Kappel hat mit Publikation vom 8. August 2025 (Publ.-Nr. 2025. 08. 14) das öffentliche Mitwirkungsverfahren betreffend die Revision der Rahmennutzungsplanung der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel im Zeitraum vom 14. August 2025 bis 30. September 2025 angesetzt. Die heutige Stellungnahme erfolgt innert angesetzter Mitwirkungsfrist und daher rechtzeitig. 3. Die Parzelle Nr. 2201, Grundbuch Ebnat-Kappel, ist von der Revision der Rahmennutzungsplanung gemäss Entwurf vom 2. Juni 2025, insbesondere vom Zonenplan und dem Baureglement vom 2. Juni 2025, besonders betroffen, da ihre Parzelle - bislang in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) - neu der Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB 0) zugeteilt werden soll. Aufgrund der Neuzuteilung in eine Nichtbauzone käme dieser einer Auszonung gleich. Der Grundeigentümerin würde damit die Realisierung ihres konkreten Bauvorhabens (Baugesuch vom 26. Oktober 2020), zurzeit aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates Ebnat-Kappel vom 30. November 2023 (Nr. 444/2023) infolge geltender Planungszone sistiert, verunmöglichen. Die Grundeigentümerin ist aber aus betrieblichen Gründen auf einen Erweiterungsbau auf der Parzelle Nr. 2201 angewiesen. Eine fehlende Bebauungsmöglichkeit ihrer Parzelle würde die Grundeigentümerin wirtschaftlich stark und nachhaltig treffen. Die Eigentümerschaft ergibt sich aus den publizierten Daten im Geoportal und können bei Bedarf beim Grundbuchamt Ebnat-Kappel schriftlich nachgefragt werden. B. Materielles (Tatsächliches und Rechtliches) 4. Unzureichende Begründung für die Auszonung der Parz. Nr. 2201	tendenziell nicht ausgezont werden kann. Aus diesem Hintergrund wird von einer Auszonung abgesehen. Auf die weiteren Inhalte der Eingabe wird nicht weiter eingegangen, da kein weiterer Handlungsbedarf besteht, da die Parzelle Nr. 2201 nicht mehr als Auszonungsfläche gilt, was der grundlegenden Eingabe entspricht.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Gemäss dem Entwurf des Zonenplans der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel vom 2. Juni 2025 soll die Parzelle Nr. 2201 der Grundeigentümerin, welche sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3 befindet, neu der Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung (FiB 0) zugeteilt werden. Im Planungsbericht vom 2. Juni 2025 zur Rahmennutzungsplanung der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel wird dieser Vorgang in Ziffer 2. 5. 1. beschrieben. Die Auszonung wird damit begründet, dass sich die Parzelle Nr. 2201 aufgrund ihres starken Gefälles und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten langfristig nicht für eine Überbauung eignen würde. 5. Dieser Einschätzung gemäss Planungsbericht vom 2. Juni 2025 kann aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden: 6. Am 26. Oktober 2020 wurde von der Grundeigentümerin betreffend die Parzelle Nr. 2201 bei der Baukommission Ebnat-Kappel ein Baugesuch für einen Neubau Werkhalle mit Dachwohnung eingereicht. Die weitere Behandlung des Baugesuchs wurde vom Gemeinderat Ebnat-Kappel allerdings mittels einer Planungszone betreffend die Parzelle Nr. 2201, welche bis 18. Dezember 2025 besteht, unterbunden. Nur schon der Umstand, dass ein Bauprojekt eingereicht wurde, widerlegt die unsubstantiierte Behauptung der angeblich schwierigen Bebaubarkeit aufgrund des starken Gefälles, wie im Planungsbericht in Ziff. 2. 5. 1. behauptet wird. 7. Die betroffene Parzelle Nr. 2201 ist über die Stegrütistichstrasse, eine Gemeindestrasse 3. Klasse, erschlossen. Gegenüber der Parzelle Nr. 2201, nämlich auf Parzelle Nr. 1531, befindet sich ein Betriebsgebäude der Grundeigentümerin. Diese Parzelle ist bereits jetzt für den Gewerbebetrieb der Grundeigentümerin bestens erschlossen. Selbiges muss für die betroffene Parzelle Nr. 2201 gelten, zumal seit jeher von der Grundeigentümerin ebenfalls gewerblich als temporärer Umschlag- bzw. Lagerplatz genutzt wurde. Weshalb es bei dieser Ausgangslage zur weiteren gewerblichen Nutzung der Parzelle Nr. 2201 einer weitergehenden Erschliessung bedürfen würde, ist nicht ersichtlich. Mit einem erheblich veränderten Verkehrsaufkommen wäre jedenfalls auch bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 2201 nicht zu rechnen, weshalb es auch keiner weitergehenden Erschliessung im Sinne einer Umklassierung der Stegrütistichstrasse bedürfen würde. Selbst wenn dies nötig werden würde – was bestritten wird – so könnte dies mittels eines Teilstrassenplanverfahrens ohne Weiteres umgesetzt werden. Angeblich eingeschränkte «Erschliessungsmöglichkeiten» der Parzelle Nr. 2201 sind weder ersichtlich noch wären solche für das Kriterium der Bebaubarkeit von Relevanz.	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		8. Besieht man sich die weiteren Auszonungen, so beispielsweise bei der Möslistrasse, beim Gebiet Bürzel oder beim Gebiet Koch (Ziff. 2. 5. 1. Planungsbericht), so fällt auf, dass diese Auszonungen allesamt jeweils mit dem festzulegenden Gewässerraum und damit rechtlich nachvollziehbar begründet werden. Noch weniger haltbar ist vor diesem Hintergrund die Auszonung der Parzelle Nr. 2201, da diese keinerlei Berührungspunkte zum Gewässerschutz oder sonstigem Natur- und Landschaftsschutz aufweist. 9. Die im Planungsbericht vom 2. Juni 2025 angeführte Begründung für die Auszonung der Parzelle Nr. 2201, die angeblich schwierige Bebaubarkeit, ist nicht nachvollziehbar, sachlich nicht hinreichend begründet und erscheint insgesamt willkürlich. Es handelt sich nach Ansicht der Grundeigentümerin um ein reines Scheinargument, um die Auszonung einer baureifen Parzelle von rund 1561 m² (0. 1561 ha), welche bei der Bauzonendimensionierung überdies kaum ins Gewicht fällt, zu rechtfertigen. Gleichzeitig wird mit der vorgeschlagenen Rahmennutzungsplanung die Bauzone im Umfang von rund 1.47 ha (!) erweitert, was völlig widersprüchlich ist. Darauf wird nachfolgend in Rz. 10 ff. näher eingegangen. 2. Ungleichbehandlung von Grundeigentümern und Gewerbetreibenden 10 Die Rahmennutzungsplanung bringt aufgrund massiver Ein- und Aufzonungen eine grosse Ungleichbehandlung der Grundeigentümer mit sich. 11 Dies zeigt sich exemplarisch in den Ausführungen im Planungsbericht vom 2. Juni 2025 in Ziffer 5. 4. 1: Unter dem Deckmantel einer angeblichen Interessenabwägung folgt über fünf Seiten hinweg eine Abhandlung zur notwendigen Betriebserweiterung resp. «Arealentwicklung» der Firma Alder+Eisenhut AG, welche sich stellenweise wie ein Marketingprospekt liest; trotz Reduktionsauftrag soll eine Einzonung (Arbeitszone) von einer Fläche von nicht weniger als 9'200 m² und damit von fast einer Hektare erfolgen. Für das Gewerbe im Zentrum, westlich des Bahnhofes, erfolgt eine Aufzonung von einer Fläche von 2. 16 ha von der Industriezone in die Arbeitszone und in der Stegrüti wird ebenfalls teilweise eine Arbeitszone geschaffen (Ziff. 5.4.3 und 5.4.4). Auch in diesen Fällen wird wiederum mit dem Erweiterungsbedarf bzw. mit der lokalen Wirtschaftsentwicklung argumentiert. Insgesamt wird die Bauzone trotz Reduktionsauftrag im Umfang von 1.47 ha erweitert. 12 Der Elektrobetrieb der Grundeigentümerin ist seit dem Jahr 1963 in Ebnat-Kappel ansässig und lokal fest verankert. Im Laufe der Jahre hat sich der Betrieb bzw. das Geschäftsfeld und das branchenspezifische Umfeld der Grundeigentümerin gewandelt, sodass sich diese heute vor allem auf den	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Bereich Netzbau fokussiert. Dies bedingt einen grösseren Maschinen- bzw. Materialpark, sodass ein weiteres Betriebsgebäude (sicherheits-)technisch, aber auch wirtschaftlich, unumgänglich ist. Nebst dem Betriebsgebäude auf Parzelle Nr. 1531 wurde auch die betroffene Parzelle Nr. 2201 als Umschlag- bzw. Lagerplatz und damit gewerblich genutzt. Es handelt sich somit weder um einfaches «Brachland» noch um eine Bauparzelle zu Spekulationszwecken. Für die Grundeigentümerin war seit jeher, mithin seit dem Erwerb der Grundstücke an der Stegrütistichstrasse im Jahr 1979, klar, dass sie die Parzelle Nr. 2201 bei entsprechendem Bedarf mit einem Betriebsgebäude versehen wird. Daher wurde im Jahr 2020 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Als der Gemeinderat Ebnat-Kappel aufgrund der bevorstehenden Revision der Rahmennutzungsplanung mit einer Planungszone reagierte, kam dies für die Grundeigentümerin völlig unerwartet. Der Standort Ebnat-Kappel ist für sie unverzichtbar und so auch die notwendige Betriebserweiterung. 13 Für die Grundeigentümerin erscheint der vorliegende Entwurf der Rahmennutzungsplanung unausgewogen, da einzelne Betriebe infolge Arealentwicklungsmöglichkeiten erheblich bevorteilt werden, was eine Ungleichbehandlung der Gewerbetreibenden mit sich bringt. Es kann nicht sein, dass das Lokalgewerbe gegeneinander ausgespielt wird, indem ein Teil von massiven Ein- bzw. Aufzonungen profitiert, während einem anderen Teil, quasi als «Kollateralschaden», baureifes Land entzogen wird, ohne dass es hierfür hinreichende sachliche Gründe gibt. Wirtschaftsförderung fängt im Kleinen an und es ist auch den kleineren und mittleren Gewerbebetrieben Sorge zu tragen. Der Grundeigentümerin, welche aufgrund ihrer Kunden- und Auftragsstruktur ortsgebunden ist, wird mit der Auszonung der Parzelle Nr. 2201 ihre einzige wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit im Ort genommen, was sich in Zukunft als existenzgefährdend erweisen könnte, da Realersatz nicht möglich ist. Es ist vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung des Lokalgewerbes, der Wirtschaftsförderung im Toggenburg und der knappen Ressourcen zwingend zu vermeiden, dass Gewerbetreibenden in Ebnat-Kappel Bauland entzogen wird, weshalb die Rahmennutzungsplanung auch unter diesem Aspekt nicht haltbar ist und zurückzuweisen ist. 3. Voraussetzungen für Auszonung der Parzelle Nr. 2201 nicht erfüllt 14 Die betroffene Parzelle Nr. 2201 befindet sich nicht an einem ungeeigneten Standort, mithin nicht an peripherer Lage, sondern direkt im resp. umgeben von Siedlungsgebiet. Mit der geplanten Auszonung würde das Siedlungsgebiet Stegrüti «zerstückelt» werden und es entstünde eine Baulücke,	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		was den planungsrechtlichen Grundsätzen des Bundes zuwiderlaufen würde. Die Eignung der Parzelle Nr. 2201 als Bauland und eine hinreichende Erschliessung sind darüber hinaus klar gegeben (s. Rz. 6 ff.). Eine Bebauung der Parzelle Nr. 2201 würde keinerlei Ortsbild-, Natur- oder Landschaftsschutzinteressen tangieren. Sodann könnte die Parzelle Nr. 2201 aufgrund der steilen Hanglage nicht als Ackerland bewirtschaftet werden und hätte damit nach der Auszonung keinerlei wirtschaftlichen Wert mehr. 15 Tritt hinzu, dass die Grundeigentümerin in die Planbeständigkeit vertrauen durfte, zumal sie seit 1979 die Parzelle Nr. 2201 gewerblich nutzt und weiterhin nutzen wollte. Eine Auszonung ist damit weder mit dem Gebot der Rechtssicherheit noch mit dem Vertrauensschutz zu vereinbaren. Auf die Ungleichbehandlung der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2201 und anderen Eigentümern mit Parzellen, die dank der Rahmennutzungsplanung ihre Betriebe erweitern können, wurde bereits in Rz. 13 hingewiesen. Schliesslich wäre die Auszonung, welche ultima ratio darstellt, vorliegend absolut unverhältnismässig. 16 Die geplante Auszonung der Parzelle Nr. 2201 hält den rechtlichen Anforderungen nicht stand, weshalb im Rahmen der Revision des Rahmennutzungsplans darauf zu verzichten ist. 4. Keine Auszonungen auf Vorrat 17 Gemäss dem kantonalen Berechnungsmodell zur Bauzonendimensionierung muss die Gemeinde Ebnat-Kappel ihre Wohn- und Mischzonen um 1.4 ha reduzieren. Mit der vorliegenden Rahmennutzungsplanung erfolgt eine Reduktion der Wohn- und Mischzonen um rund 2.5 ha, was fast doppelt so viel ist, als kantonal vorgegeben (vgl. Auswertung kantonale Vorprüfung, S. 2). Es ist nicht einsichtig, weshalb ohne Not fast doppelt so viel Bauland aufzugeben ist, als kantonal vorgeschrieben. Auszonungen auf Vorrat sind angesichts der schwerwiegenden Folgen für die Grundeigentümerinnen rechtlich und moralisch nicht vertretbar und völlig unverhältnismässig. Mit der vermeidbaren Auszonung von baureifem Land auf Parzelle Nr. 2201 wird die Grundeigentümerin faktisch enteignet, wodurch sie in ihren Eigentumsrechten und in ihrer Wirtschaftsfreiheit beeinträchtigt bzw. geschädigt wird, was sie nicht hinzunehmen hat. 5. Baureglement: Fehlender Zonenzweck FiB 0 18 Der Entwurf des Zonenplans vom 2. Juni 2025 sowie der Entwurf des Baureglements vom 2. Juni 2025 sehen die Schaffung einer Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung (FiB 0) vor, welche künftig für die betroffene Parzelle Nr. 2201 gelten soll. Im Entwurf des Baureglements wird in	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Art. 7 und Art. 8 einzig der Zonenzweck der Kernzone sowie der Freihaltezone Wintersport (FUE WS) definiert, nicht jedoch derjenige der erwähnten Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung (FiB 0). 19 Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen (PBG; sGS 731. 1) legt der Gemeinderat den Zweck einer Freihaltezone im Rahmennutzungsplan fest. Dies wurde vorliegend bezüglich der Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung (FiB 0) versäumt, was zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen wird, da einerseits nicht klar ist, was der Zweck dieser Zone überhaupt ist und andererseits, wie die Parzellen in dieser Zone konkret genutzt werden können. 20 Das Baureglement ist mangels Bestimmung des Zonenzwecks der Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung (FiB 0) abzuweisen, eventualiter zwecks Ergänzung einer entsprechenden Bestimmung zur Überarbeitung zurückzuweisen. 6. Krasser Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerin 21 Nach Gesagtem muss an dieser Stelle nochmals in aller Deutlichkeit festgehalten werden: Die Grundeigentümerin wird sich dem angedachten Planvorhaben mit aller Konsequenz entgegensetzen. Eine Auszonung der Parzelle Nr. 2201 würde zu einem Bauverbot und damit zu einer erheblichen Entwertung des Grundstücks der Grundeigentümerin führen. Das ist angesichts der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit nicht vertretbar und muss von der Grundeigentümerin auch nicht hingenommen werden. Jedenfalls würden auf die Gemeinde Ebnat-Kappel erhebliche Entschädigungsforderungen zukommen, die sich aus dieser «materiellen Enteignung» ergeben würden. 7. Fazit 22 Die vorgesehene Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Ebnat-Kappel ist abzuweisen, eventualiter zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen, da sie: • hinsichtlich der Parzelle Nr. 2201 eine Auszonung vorsieht, die nicht hinreichend begründet wurde; • zu einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden führen würde; • die Voraussetzungen für eine Auszonung der Parzelle Nr. 2201 nicht erfüllen würde; • unzulässige Auszonungen auf Vorrat enthält; • im Baureglement den Zonenzweck der FiB 0 nicht ausweist;	



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		• zu einem krassen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerin führen würde; • insgesamt absolut unverhältnismässig ist.	
22.	Baureglement und Zonenabgrenzung	Ich beziehe mich auf die in dieser Angelegenheit bereits geführte Korrespondenz sowie die Besprechung vom 16. September 2025 im Gemeindehaus Ebnet-Kappel und stelle Folgendes fest: Anlässlich der vorerwähnten Besprechung wurde uns von der Gemeinde und des Vertreters der ERR AG mitgeteilt, dass man bei der Vorbereitung der Sitzung festgestellt habe, dass die Unterlagen zur Revisionsvorlage des Baureglements hinsichtlich des Grundstücks (Thurastrasse 80, Grundstücks-Nr. 1265, Gebäude Nr. 1563) meiner Klientin fehlerhaft seien. Man sei bei der Erstellung des Zonenplans fälschlicherweise davon ausgegangen, dass das Gebiet ausschliesslich gewerblich genutzt werde, weshalb es neu der ausschliesslichen gewerblichen Nutzung zugeteilt worden sei («besondere Nutzungsart» gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b RPG). Man hatte es aber nicht für nötig gehalten, uns im Vorfeld der Besprechung über diese Erkenntnis zu informieren, Stattdessen wurden wir veranlasst, an einer Sitzung teilzunehmen, deren einziger Inhalt darin bestand, den Fehler einzugestehen und zudem zu erklären, man könne den Fehler nicht von Amtes wegen bereinigen, sondern es sei eine formelle Eingabe unsererseits im Rahmen der Mitwirkung notwendig. Die entsprechende Fehleinschätzung ergibt sich zunächst aus den Formulierungen im Planungsbericht, S. 40 Wie anlässlich der Besprechung bestätigt wurde, ist die Einschätzung, dass es sich im Gebiet Mettlen (spezifisch bezogen auf die Grundstücks-Nr. 1265 meiner Klientschaft) bisher um eine rein gewerbliche Nutzung handelte, offensichtlich und unbestreitbar falsch. Das Grundstück Nr. 1265, Thurastrasse 80, meiner Klientin wird gegenwärtig ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt (wie übrigens auch das südöstlich gelegene Gebäude Thurastrasse 74, Grundstücks-Nr. 242). Die Argumentation im Planungsbericht, Ziff. 2.7.1, ist auch im Übrigen schwer bzw. nicht nachvollziehbar. Es soll keine Wohnnutzung mehr zulässig sein, weshalb keine Entwicklung für das dezentral gelegene Gebiet vorgesehen werde, Trotzdem solle «an der heutigen gewerblichen Nutzung festgehalten werden», welche - neben den beiden übersehenen Wohnhäusern im Wesentlichen daraus besteht, dass zwei grosse, brachliegende, unbefestigte Flächen als Lager- bzw. Abstellplätze dienen. Auf die Auszonung werde	Entscheid: Eintreten Begründung: Die Überlagerung des Mindestgewerbeanteil wird auf die unbebaute Parzelle Nr. 699 reduziert, da eine Überlagerung der mit der Nutzung Wohnen bebauten Parzellen keinen Sinn ergibt. Bei der Überlagerung mit Mindestgewerbeanteil waren stets die unbebauten Parzellen angedacht.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		seitens der Gemeinde verzichtet, wohl wegen der Auflagen des Kantons (vgl. Auswertung kantonale Vorprüfung Ziff. 4.3). Wie dem auch sei, abschliessend stelle ich Ihnen unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen den formellen Antrag im Mitwirkungsverfahren Es sei hinsichtlich des Grundstücks-Nr, 7265 auf die geplante Umzonung bzw. die Festlegung der besonderen Nutzungsart «nur gewerbliche Nutzung» zu verzichten.	
23.	Auszonungsflächen	Im Zuge der Umsetzung der Revision Rahmennutzungsplanung sollen auf dem Grundstück 314 2000 m² Bauland ausgezont werden. Für die Auszonung wollen wir der Gemeinde nicht im Wege stehen, soll sie doch aber ehrlich und gerecht entgeltet werden. Das Grundstück hat heute einen höheren Wert als es nachher haben wird und erfährt durch die Auszonung einen hohen Wertverlust. Nach welchem Schlüssel wird das Land entschädigt? Solange ein fairer Preis für das Bauland nicht gesprochen ist, sind wir mit der Auszonung nicht einverstanden. Am 26. August 2025 hatte ich einen Termin auf der Gemeinde für eine Fragenstunde. Die Frage, wann dieses Bauland eingezont wurde, konnte mir nicht beantwortet werden. Ich sollte diese Frage in diesem Schreiben nochmals stellen. Falls es zu einer Auszonung kommen sollte, muss im Zusammenhang mit der Auszonung eine offizielle Bestätigung seitens der Gemeindevorliegen, dass das landwirtschaftliche Land in Zukunft als auch solches genutzt werden kann und nicht durch die Gewässerraumfestlegung noch mehr entwertet, unbrauchbar gemacht wird. Zusammengefasst stellen wir unsere Anträge nochmals auf: • Faire Entschädigung für das ausgezonte Bauland • Bestätigung, dass das ausgezontes Bauland als Landwirtschaftszone festgelegt wird	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Entschädigungsfragen werden erst durch die Schätzungskommission nach erfolgter Auszonung geklärt. Entsprechend kann keine Entschädigung versprochen werden. Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Teil der Rahmennutzungsplanung. Die Bevölkerung wird bei einem fortgeschrittenen Stand ebenfalls darüber informiert und kann sich im Rahmen der Mitwirkung zu der Gewässerraumfestlegung ebenfalls dazu äussern. Da werden ebenfalls die Nutzungsmöglichkeiten im Gewässerraum vorgestellt.
24.	Auszonungsflächen und Baureglement	Zonenplan Auszonungen: Würde es nicht Sinn ergeben, dass man den Bereich «Acker» auszuzonen? Die Baulinie Umfahrungsstrasse beschränkt den Nutzen der betroffenen Grundstücke Nr. 1113 und 3397 massgeblich. Ebenso erscheint unter diesem Aspekt die Erschliessung als unverhältnismässig. Baureglement Art. 2 Abs. 3	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde hält am bestehenden Auszonungskonzept fest. Bei der vorgeschlagenen Parzelle bestehen Bebauungsabsichten, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt von einer Auszonung abgesehen wird. Die Gemeinde hält am kommunalen Richtplan, in welchem die Auszonungsgebiete definiert wurden mehrheitlich fest.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Lit. c) Was Umfasst die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens? Ist damit auch die Erteilung der Baubewilligung gemeint? Lit d) Was sind nachlaufende Bewilligungen und welche Entscheidungen müssen dazu gefällt werden? Art. 2 Abs. 5 Welche Verfügungsgewalt hat die Bauverwaltung? Art. 9 Einordnungspflicht Illiberale Regelung, es ist zu prüfen, ob darauf nicht verzichtet werden kann, da die Regelbauvorschriften schon genug Einschränkungen beinhalten. Sollte die Regelung aufrecht erhalten bleiben begrüsst es die FDP Ebnet-Kappel, dass es einen entsprechenden Kriterienkatalog gibt. Dieser schafft Rechtssicherheit. Art. 14 Abs. 1 Lit. a) Würde es nicht mehr Sinn machen, wenn eine maximale Länge/Breite und eine maximale Grundfläche definiert würde? Denn sonst macht der Abs. 2, wie wenig Sinn bzw. in Abs. 2 müsste, m.E. eine maximale Länge/Breite beschrieben sein.	Art. 2 Abs.3 lit. c BauR Die Erteilung der Baubewilligung ist Sache der Baubehörde. Die Baubehörde ist gemäss Art. 2 Abs. 2 die von Gemeinderat eingesetzte Baukommission oder die Bauverwaltung, wenn es um Gesuche im Meldeverfahren geht (Art. 2 Abs. 3). Das gesamte Baubewilligungsverfahren wird im PBG definiert (Art. 135 ff.). Art. 2 Abs.3 lit. d BauR Art. 149 PBG "Nachlaufende Bewilligung" 1 Die Baubehörde kann anordnen, dass für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheiten, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst, wie technische Ausführungsdetails oder Gestaltungsdetails, vor Ausführung zur Genehmigung eingereicht werden. 2 Sie erteilt die Genehmigung nach Anhörung der betroffenen Einsprecherinnen und Einsprecher. Art. 2 Abs.5 BauR Art. 2 Abs. 3 BauR: Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren (vgl. Art. 142 PBG). und die Weiteren Aufgaben gemäss Art. 3 Abs. 3. Wenn die Bauverwaltung die Erteilungsgewalt über Baubewilligungen hat, können diese mit Auflagen und Bestimmungen versehen werden (vgl. Art. 147 PBG). Art. 9 BauR Die Einordnungspflicht wurde im kommunalen Richtplan festgelegt und wird im Zonenplan und Baureglement grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei den Strukturierungsgebieten geht es nicht um die Erhaltung der Substanz, sondern um den Erhalt der Struktur und einzelner Merkmale wie z.B. die Stellung der Bauten zur Strasse, die Dachform und der Charakter. Es handelt sich dabei um prägende, aber auch empfindliche Ensembles wie Quartiere. Der Gemeinderat hält an dieser Festlegung fest. Art. 14 Abs. 1 lit. a BauR Es wird von einer Längen- und Breitenbeschränkung abgesehen. Das Planungs- und Baugesetz schreibt in Art. 80 vor, dass eine höchste Gebäudegrundfläche festgelegt werden muss.
25.	Umzonung und Baureglement	Unsere Anliegen teilen wir Ihnen wie folgt mit: Areal Koch Wir erachten es als sinnvoll, wenn auf der oberen Parzelle Nr. 3368 Terrassenhäuser erstellt werden können, die von unten erschlossen werden.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Areal Koch:



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Deshalb beantragen wir, dass der Zonenplan so festgelegt wird, damit dies möglich ist. Wir sind überzeugt, dass die Nachfrage nach Terrassenwohnungen an dieser Lage gross wäre. Zudem sind wir der Meinung, dass die Überbauung des gesamten Areals Koch einfacher wäre, wenn keine Erschliessungsstrasse mehr zur Parzelle Nr. 1113 (zwischen Sonnenackerstrasse und Umfahrung) durchs Areal Koch erstellt werden müsste, sondern nur noch eine kleine Strasse zum Haus Ruden bergseits der Umfahrungsstrasse. Bei einer Auszonung der beiden Parzellen Nr. 1 1 13 und 3397 wäre dies der Fall. Baureglement Hinsichtlich der zukünftigen Ausnutzung von bebaubaren Parzellen, stellt sich die Frage, ob man Massnahmen zur Bauvolumen Regulierung miteinbeziehen möchte. Im Grundsatz wird der haushälterische und gut genutzte Baugrund begrüsst. Dennoch könnte sich unseres Erachtens zukünftig auch eine Art Übernutzung einstellen. Werden im Verhältnis zur Baufläche zu viele Wohnungen realisiert, leidet die Ansiedlung von sinnvoll konzipierten und ausreichenden Allgemeinflächen. Mitunter förderte es den Druck hin zu Ausnahmegewilligungen und drückt den Landerstehungspreis in die Höhe.	Die Zonierung gibt zusammen mit dem Baureglement die Möglichkeit für die Bebauung vor. Ob Terrassenhäuser möglich sind, ist nach Erstellung der Groberschliessung zu prüfen. Dies liegt bei der Grundeigentümerschaft. Sofern das Baureglement die Umsetzung einschränkt, besteht die Möglichkeit die Terrassenhäuser mittels Sondernutzungsplan zu realisieren. Die Gemeinde sieht keinen Anpassungsbedarf an der Erhöhung der Gebäudelänge. Baureglement: Die Gemeinde hat im Jahr 2017 die Ausnützungsziffer aus dem Baureglement entfernt und verzichtet auf eine Neueinführung einer Nutzungsziffer. So soll das Baureglement nicht wieder verschärft werden.
26.	Umzonung und Baureglement	Die Eigentümerschaft der Parzellen 2,3,5,7, 1132,1 1 10 und 3388 beabsichtigen die Realisierung der Überbauung centralpark. An zentraler Lage entsteht eine Überbauung mit sieben Häusern und gemeinsamer Tiefgarage. Die Gemeinde Ebnat-Kappel wurde in regelmässigen Abständen über den Planungsstand informiert. Das Baugesuch erster Etappe steht kurz vor Eingabe. Verhandlungen mit dem kantonalen Tiefbauamt zu Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Kantonsstrasse sind noch laufend. Mit Schreiben vom 28. Feb.2023 haben die Eigentümerschaften der Parzellen 3388 und 1110 bei der Raumplanungskommission die Umzonung in die Kernzone K4 bzw. K3 beantragt. Wir danken ihnen, dass die Parzelle Nr. 3388 eingezont werden soll. Dies ist für die spätere Bauetappen eine wichtige Voraussetzung. Die Ortplanungsrevision sieht die Umzonung der Parzelle 33BB in die Kernzone K16 vor. Überlagert wird eine Teilfläche der neuen Kernzone K16 mit einer Fläche «besonderer Nutzungsart gemäss Art.7 lit. B PBG mit einem Mindestgewerbeanteil Sockel / Erdgeschoss».	Entscheid: Teilweise eintreten Begründung: - Die Aufzonung der Parzelle Nr. 1110 von der Wohnzone W14 in die Kernzone K16 wird vorgenommen. Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung an zentraler Lage. - Die Gemeinde passt die überlagernde Bestimmung des Mindestgewerbeanteils im Sockel- und Erdgeschoss auf die 1. Bautiefe und begradigt die Abgrenzung auf der Parzelle Nr. 2. Die Gemeinde hält jedoch an der Ausdehnung der Bestimmung fest und möchte die Flächen für das lokale Gewerbe sichern. Das soll die Zentrumsentwicklung unterstützen und das Strassenbild aufwerten.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Anträge im Rahmen der Mitwirkung: 1. Die Parzelle Nr. 1110 ist im Sinne der Gesamtüberbauung der Kernzone K14 zuzuweisen anstelle der Wohnzone W14. Damit ist die Parzelle Nr. 1110 wie auch das Restaurant <Schöntal> der Kernzone K'14 zugehörend. Der Zonenwechsel beim Schöntalweg ist logisch. Die Abgrenzung kann zudem auf die zukünftige Parzellierung (rote Linien) abgestimmt werden. 2. Die Zuweisung der überlagerten Festlegung besondere Nutzung soll sich nur über die Parzellen Kapplerstrasse 17 bzw. 19 erstrecken (nur Parzellen Nr. 4 und 3). Der Neubau an der Kapplerstrasse 19 (Clientis Bank Thur) vermag aufgrund seiner Ausdehnung einen Gewerbeanteil aufnehmen. Eine gewerbliche Nutzung im Sockelbereich der Parzellen 2 und 1132 ist für Neubauten nicht realistisch. Die Lage ist zu wenig attraktiv für gewerbliche Nutzungen und die Zufahrtsmöglichkeiten ab der Kantonsstrasse sind zu restriktiv. Die Abgrenzung kann zudem auf die zukünftige Parzellierung (rote Linien) abgestimmt werden.	
27.	Auszonungsflächen	Im Zuge der Revision Rahmennutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die Parzelle 3390 in eine Freihaltezone umzuzonen. Ich ersuche den Gemeinderat, dies zu überdenken. Beim Verkauf der Parzelle 1495 bestand die Überlegung, auch einen Teil der jetzigen Parzelle 3390 zu überbauen. Eine Umzonung der Parzelle 3390 in eine Freihaltezone würde eine solche Option künftig verunmöglichen. Zudem liegt die Parzelle mitten im Siedlungsgebiet, grenzt an keine Landwirtschaftszone und ist schlecht zu bewirtschaften. Aus diesen Gründen bitte ich Sie, von einer Auszonung der Parzelle Nr. 3390 abzusehen.	Entscheid: Eintreten Begründung: Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung ist diese Parzelle nicht als Auszonungsfläche anrechenbar, weshalb auf die Auszonung verzichtet wird, da konkrete Bebauungsabsichten bestehen. Die Gemeinde prüft die Sicherstellung der Bebauung mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags.
28.	Auszonungsflächen	Unsere Parzelle 556 hat eine Fläche von 7'060 m², wovon aktuell 6'972 m² als Bauland in der «Wohn-Gewerbezone WG3» liegen. Im Zuge der Überarbeitung der Ortsplanrevision sollen ca. 2'450 m² der Parzelle in die Nichtbauzonen „Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung“ und „Landwirtschaftszone“ umgezont werden. Für uns ist diese Umzonung eine sehr grosse Wertverminderung des Grundstücks und in dieser Form nicht nachvollziehbar. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zu Möglichkeiten einer Verdichtung der Siedlungsfläche.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Gemeinde hat den kantonalen Auftrag der Redimensionierung des Siedlungsgebiets. Dabei sollen bestehende Bauzonen einer Nichtbauzone bzw. einer eingeschränkten Bauzone zugewiesen werden. Priorität werden unbebaute und/oder peripher liegende Parzellen einer solchen Zonierung zugeführt. Die Parzelle befindet sich am Siedlungsrand und ist unbebaut. Der Gemeinderat hält an dem Auszonungskonzept fest, welches für die Parzelle Nr. 556 die Zuweisung zur Landwirtschaftszone bzw. der Freihaltezone Ortsplanung vorsieht.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der vorgeschlagenen Zonenplanänderung im Bereich unserer Parzelle wird die bestehende, kompakte und zusammenhängende Bauzone jedoch durch Nichtbauzonen zerschnitten und entspricht nicht den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes.	
29.	Umzonung und Baureglement	Mit Bezug auf die öffentliche Mitwirkung zur Nutzungsplanung 2025 erlaube ich mir, folgende Eingabe einzureichen: Anträge Im Gebiet Sonnenrain sei in der gesamten Zone W11 auf eine Einordnungspflicht zu verzichten. Es sei festzustellen, dass dieses Gebiet kein Struktur Erhaltungsgebiet ist. Damit sei darauf zu verzichten, bei Neubauten, Umbauten oder Erweiterungen gegenüber den geltenden Bauvorschriften erhöhte qualitative Anforderungen zu verlangen. Für das Gebiet W11 sei weiterhin eine Gebäudehöhe von 8 m zuzulassen. Begründung Die Einordnung des Gebietes Sonnenrain in ein Gebiet mit Einordnungspflicht ist willkürlich und sachlich nicht gerechtfertigt. Bei der Gemeinde Ebnat-Kappel handelt es sich gemäss ISOS generell um ein verstädtertes Dorf. Ähnliche Bauten wie im Gebiet Sonnenrain sowie Ansammlungen vergleichbarer Gebäude finden sich auch in den Gebieten Acker, Oberdorf, Bergli, Rosenbühl oder Stocken. All diese Gebiete sind nicht mit einer Einordnungspflicht versehen. Einzig im Gebiet Sonnenrain soll eine solche festgelegt werden. Das ist willkürlich und weder planerisch, architektonisch noch historisch gerechtfertigt. Betrachtet man das Gebiet im Detail, zeigt sich, dass die Häuser keineswegs einheitlich erstellt sind. Sie unterscheiden sich vielmehr hinsichtlich Massstäblichkeit, Gebäudetiefe, Gebäudelänge, Dachformen und Materialisierung in vielfältiger Weise. Zudem wurden erst in jüngster Zeit - z. B. entlang der Speerstrasse - Neubauten ohne zusätzliche Auflagen realisiert. Mit Ausnahme der relativ konsequenten Südausrichtung ist auch im Gebiet Sonnenrain - ebenso wie in den genannten Vergleichsgebieten - keine einheitliche Struktur, geschweige denn ein einheitliches Ortsbild, erkennbar. Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt eine innere Verdichtung. Mit der vorgesehenen Einordnungspflicht wird dieser Verdichtungspflicht durch die Gemeinde Ebnat-Kappel im Gebiet Sonnenrain gerade nicht entsprochen.	Entscheid: Nicht eintreten Begründung: Die Einordnungspflicht wurde im kommunalen Richtplan festgelegt und wird im Zonenplan und Baureglement grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei den Struktur Erhaltungsgebieten geht es nicht um die Erhaltung der Substanz, sondern um den Erhalt der Struktur und einzelner Merkmale wie z.B. die Stellung der Bauten zur Strasse, die Dachform und der Charakter. Es handelt sich dabei um prägende aber auch empfindliche Ensembles wie Quartiere. Der Gemeinderat hält an dieser Festlegung fest. Aufgrund des Wegfalls der Geschossigkeit und der Einführung der Abgrabungstiefe, wurde die Gebäudehöhe um 0,5 m reduziert. So kann in der W11 gewährleistet werden, dass keine dreigeschossigen Gebäude (plus Dachgeschoss oder Attika) gebaut würden. Dies im Sinne des Erhalts der gegebenen Strukturen.



NR.	THEMA/ KAPITEL	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Hinzu kommt, dass im Vergleich zum Baureglement aus den Jahren 2007 und 2017 die Bebaubarkeit sogar noch reduziert wird. So soll die zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m auf 7,5 m gesenkt und der Ausbau des Dachraums zusätzlich eingeschränkt werden. Dieses Vorgehen ist unverhältnismässig und stellt einen Verstoß gegen die raumplanungsrechtlichen Vorgaben dar. Es besteht keine hinreichende gesetzliche Grundlage, das Gebiet Sonnenrain mit derart rigiden Einschränkungen der Bebaubarkeit zu belegen. Der Gemeinderat wird daher ersucht, im Hinblick auf die Auflage der Nutzungsplanung die erforderlichen Korrekturen vorzunehmen und den gleichen Massstab über das gesamte Gemeindegebiet anzuwenden.	

