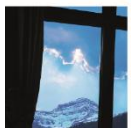


Ebnat-Kappel
Politische Gemeinde



PROJEKT NR. 118.3.024

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

14. SEPTEMBER 2026



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	EINLEITUNG / AUSGANGSLAGE	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
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE	7
2.1	RAUMPLANUNGSGESETZ	7
2.2	BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER (BLN)	7
2.3	RAUMKONZEPT SCHWEIZ	8
2.4	KANTONALER RICHTPLAN	8
2.5	PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)	17
2.6	RAUMKONZEPT TOGGENBURG	19
2.7	KOMMUNALE GRUNDLAGEN	19
3	ZONENPLAN	23
3.1	NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN	23
3.2	EINZONUNGEN	24
3.3	AUFZONUNGEN	26
3.4	UMZONUNGEN	30
3.5	AUSZONUNGEN	49
3.6	ZONENÜBERLAGERUNGEN	56
3.7	WEITERE FESTLEGUNGEN	56
3.8	BAULANDMOBLISIERUNG	58
3.9	GERINGFÜGIGE ZONENBEREINIGUNGEN	59
4	BAUREGLEMENT	59
4.1	GLIEDERUNG	59
4.2	I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	60
4.3	II. RAUMPLANUNG	60
4.4	III. ZONENVORSCHRIFTEN	60
4.5	IV. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	62
4.6	V. VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG	63
4.7	VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	65
5	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	66
6	INTERESSENABWÄGUNG	67
6.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	67
6.2	BEWERTUNG DER INTERESSEN	68
6.3	ABWÄGUNG DER INTERESSEN	69



6.4	INTERESSEN IN WICHTIGEN ENTWICKLUNGSGEBIETEN	74
7	KANTONALE VORPRÜFUNG	86
8	INFORMATION UND MITWIRKUNG	86
9	RECHTSVERFAHREN	86
9.1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	86
9.2	FAKULTATIVES REFERENDUM	86
9.3	GENEHMIGUNG	86
10	BEILAGE	87
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	88
	TABELLENVERZEICHNIS	92



1 EINLEITUNG / AUSGANGSLAGE

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 1:10'000	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 Verfahren.

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 Gemeindestufe 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.

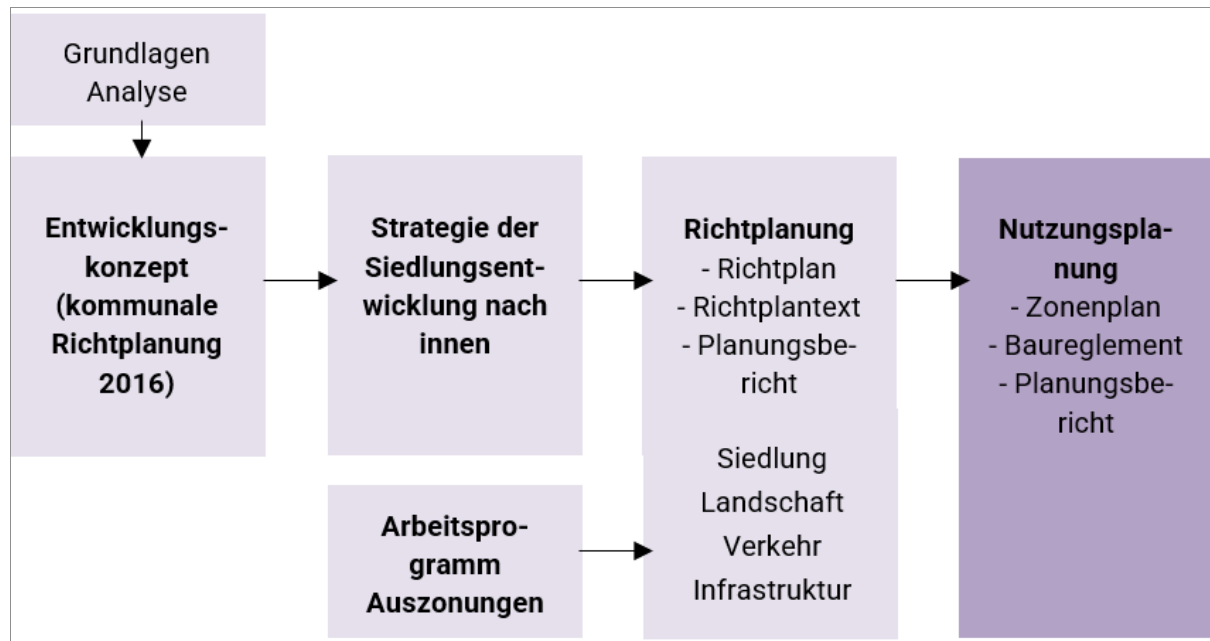


Abb. 1: Darstellung des Vorgehens

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.



2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE

2.1 RAUMPLANUNGSGESETZ

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft. Die RPG-Revision ist Antwort auf die anhaltende Zersiedelung der letzten Jahrzehnte. Neben der allgemeinen Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung schreibt das RPG mit Art. 15 vor, dass die ausgeschiedenen Bauzonen maximal dem voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen dürfen. Zu grosse Bauzonen müssen demnach verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

2.2 BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es ist ein Instrument, um das „heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern“, wie es im Zweckartikel des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG Art. 1 Bst. a) heisst.

Durch die Gemeinde Ebnat-Kappel verläuft das BLN-Gebiet Speer-Churfirsten-Alvier (BLN 1613). Das Gebiet ist ein landschaftlich vielfältiger Gebirgszug am Übergang der ostschweizerischen Voralpen zu den Alpen. Er ist einerseits durch die breiten, tief eingeschnittenen Täler des Alpenrheintales und der Seetäl-Walensee-Furche, andererseits durch die sanften Talmulden des Toggenburgs und des Rickengebietes von den benachbarten Gebirgen und vom Mittelland abgesetzt.

Es werden folgende Schutzziele für das Gebiet definiert:

- Die vielfältigen Gebirgslandschaften erhalten.
- Die Silhouetten der Gebirgsketten erhalten.
- Den tektonischen und den geomorphologischen Formenschatz erhalten.
- Die Geotope, insbesondere die Höhlen, erhalten.
- Das Mosaik der vielfältigen Lebensräume erhalten.
- Das Mosaik von Wald und Offenland mit den offenen Landschaftskammern und den Übergangsbereichen erhalten.
- Die Trocken- und Feuchtbiootope in ihrer Qualität, ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten. Die Einstandsgebiete von Säugetieren und Vögeln, insbesondere von Raufusshühnern, in ihrer Ungestörtheit erhalten.
- Die Wälder, insbesondere die strukturreichen und seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität erhalten.
- Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- Die natürliche Dynamik der Fliessgewässer erhalten.
- Den dichten Lebensraumverbund und seine Vernetzung erhalten.
- Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie bestockte Bachläufe, Wiesen, Weiden, Hecken, Trockenmauern, Baumgruppen und Einzelbäume erhalten.
- Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zu lassen.
- Die archäologischen Fundstätten erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.



2.3 RAUMKONZEPT SCHWEIZ

Das Raumkonzept Kanton St.Gallen (RKSG) zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St.Gallen. Es ist der strategische Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und es fördert die Zusammenarbeit über räumliche, sektorielle und institutionelle Grenzen hinweg.

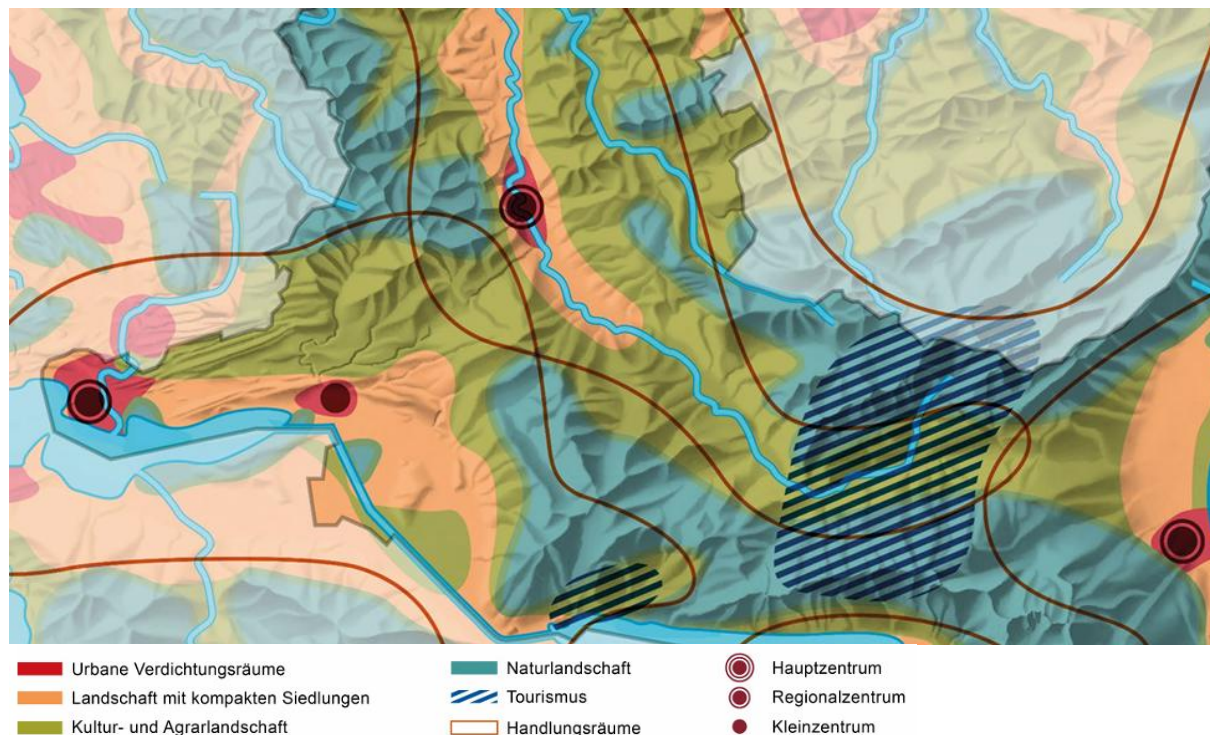


Abb. 2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG | August 2013

Die Gemeinde Ebnat-Kappel ist nach RKSG der «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet. Teile des Gemeindegebiets liegen zudem im Bereich «Kultur- und Agrarlandschaften» und «Naturlandschaften». In Gemeinden, welche dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet werden, sieht das RKSG folgenden Handlungsbedarf vor:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten;
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten;
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven;
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten;
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln;
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen;
- Wald als gliederndes Landschaftselement, als Rohstofflieferant und als Erholungsraum erhalten und aufwerten.

2.4 KANTONALER RICHTPLAN

Aufgrund der Vorgaben aus dem revidierten RPG sind die Kantone verpflichtet, den Gemeinden quantitative Vorgaben bezüglich der Grösse des Siedlungsgebiets zu machen. Dazu hat der Kanton St.Gallen für jede Gemeinde die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone (Wohn- und Mischzone) berechnet, diese dem erwarteten



Bevölkerungszuwachs gegenübergestellt und daraus die nötige Grösse des Siedlungsgebiets abgeleitet. Die daraus resultierenden Kennzahlen sind für jede Gemeinde in einem eigenen Gemeindeporträt zusammengefasst.

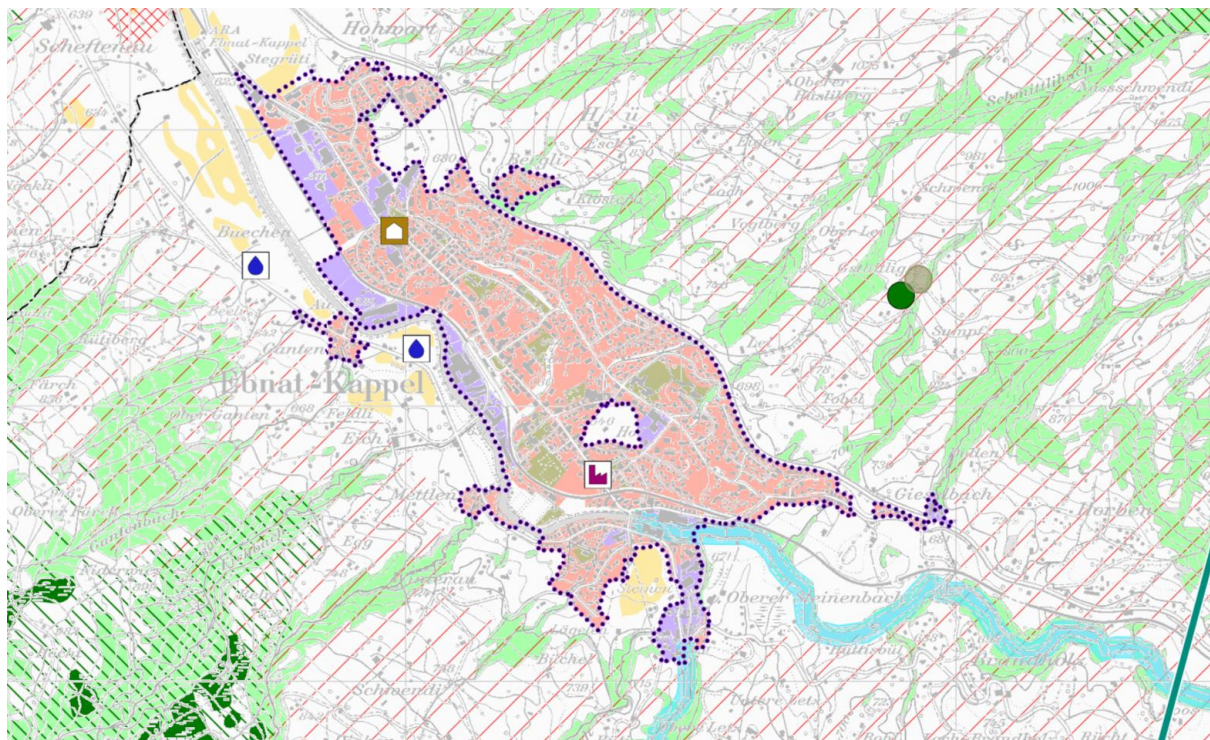


Abb. 3: Richtplan Kanton St.Gallen

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

2.4.1 SIEDLUNGSGEBIET UND BAUZONENDIMENSIONIERUNG S11 & S12

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan für einen Bedarf von 20 – 25 Jahren dimensioniert werden. Die Grundlage dazu bilden das St. Galler Berechnungsmodell und das Gemeindeportrait. Das Gemeindeportrait 2017 wurde auf der Basis der Bevölkerungsentwicklungsprognose des Kantons vom September 2016 erstellt und gilt als Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Folgende Kennwerte werden im Gemeindeportrait für die Gemeinde Ebnet-Kappel ausgewiesen:

- Bevölkerung 2016: 4'965 Personen
- Bevölkerung in Wohn- und Mischzone: 3'711 Personen
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 280 Personen
- Median Bevölkerungsdichte: 43 Personen / ha
- Zonenfläche unbebaut: 4.3 ha
- Zusätzliche Kapazität in der Bauzone: 563 Personen
- Davon in bebauter Zone: 186 Personen
- Davon in unbebauter Zone: 378 Personen
- Kapazitätsindex: -7.6 %
- Reduktion Siedlungsgebiet bis 2040: -1.4 ha



Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplanes Teil Siedlung hat der Kanton St. Gallen neu das Siedlungsgebiet und die Richtplanflächen jeder einzelnen Gemeinde festgelegt. Grundsätzlich sind keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte jeweilige Zone / Raumtyp);
- ÖV-Erschliessung mindestens ÖV-Güteklasse D, Halbstundentakt Bus;
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Ebnat-Kappel ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen aufgeführt und muss den Auszonungsprozess starten. Für die Gemeinde Ebnat-Kappel, welche sich im Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» befindet, ist eine Mediandichte (Erwartungsdichte) von 43 E/ha festgelegt. In der bebauten Bauzone geht der Kanton von einer Kapazität von 186 Einwohnern und einer Zonenfläche von 90.1 ha aus. Die Nutzungsreserven der unbebauten Bauzone ergeben sich aus der unbebauten Zonenfläche (8.8 ha) multipliziert mit der Erwartungsdichte (43 E/ha). Dies ergibt eine Kapazität von 378 Einwohnern. Die Gesamtkapazität in der bebauten und unbebauten Bauzone beträgt somit 563 Einwohner, was einem Kapazitätsindex von – 7.6% entspricht. Der vom Kanton definierte Bevölkerungszuwachs bis 2040, welcher gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung errechnet wurde, beträgt in Ebnat-Kappel 280 Einwohner. Da die Gesamtkapazität von 563 Einwohner deutlich höher liegt als das erwartete Bevölkerungswachstum von 280 Personen, muss die Gemeinde Ebnat-Kappel seine Bauzone (Misch- und Wohnzone) um 1.4 ha reduzieren.

2.4.2 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR S14

Gemäss den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) sind Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und schergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (vgl. Art. 8a Bst. b RPG). Für die Beurteilung der ÖV-Erschliessung werden die ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik des ARE) angewendet.

Die Einzonung hat prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist.

Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen:

- In den Raumtypen Landschaft mit kompakten Siedlungen sowie Kultur- und Agrarlandschaft muss das Gebiet mindestens mit der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) erschlossen sein – besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.
- Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.
- Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden.

In der Gemeinde Ebnat-Kappel weist das Siedlungsgebiet grundsätzlich eine ÖV-Güteklasse D auf.



2.4.3 SCHÜTZENSWERTE ORTSBILDER S31

Im kantonalen Richtplan werden die schützenswerten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Für die Gemeinde Ebnat-Kappel sind die beiden Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) Ebnat-Kappel und Trempel relevant

EBNAT-KAPPEL

Die Besiedlung des Gebiets von Ebnat und Kappel geht auf die alemannische Landnahme im 8. Jahrhundert zurück; ein erster schriftlicher Hinweis findet sich 912 mit der Flur «Hohenwarta». Im Mittelalter waren die Herrschaftsrechte stark zersplittert. Nach der Zeit der Grafen von Toggenburg gelangten beide Orte 1468 in den Besitz der Fürstabtei St. Gallen. Mit der Reformation entstanden konfessionelle Spannungen, bis sich die Reformierten 1762 mit einer eigenen Kirchgemeinde von Wattwil lösten. Seit der Kantonsgründung 1803 bestanden Ebnat und Kappel als eigenständige Gemeinden, die sich 1965 zur politischen Gemeinde Ebnat-Kappel zusammenschlossen.

Ursprünglich lebte die Bevölkerung hauptsächlich von Viehzucht, Alpwirtschaft und etwas Ackerbau. Im 18. Jahrhundert brachte die Textilverarbeitung – zunächst in Heimarbeit, später in Fabriken – wirtschaftlichen Aufschwung. Nach dem verheerenden Dorfbrand von 1854 wurde Kappel in einem rechtwinkligen Raster neu aufgebaut. Die Stickerei- und Textilindustrie sowie die Eröffnung der Toggenburger Bahn 1870 förderten das Wachstum der beiden Orte. Im 20. Jahrhundert entwickelte sich das Bahnhofquartier zum verbindenden Zentrum zwischen Ebnat und Kappel. Trotz Krisen in der Textilindustrie blieb die wirtschaftliche Basis durch Kleinindustrie und Gewerbe erhalten.

Heute bildet Ebnat-Kappel ein zusammengewachsenes Doppeldorf entlang der Hauptverkehrsachse im Obertoggenburg. Die historischen Ortskerne sind weiterhin gut erkennbar: Kappel mit seinem orthogonalen Wiederaufbau nach dem Brand von 1854 und Ebnat als strassenartiges Dorf auf einer erhöhten Terrasse über der Thur. Zwischen ihnen liegt das Bahnhofquartier mit Gewerbe- und Industriebauten. Wohnquartiere aus dem 20. Jahrhundert, Arbeiter- und Angestelltensiedlungen sowie kleinere Weiler in der Talebene und an den Hängen ergänzen das Siedlungsbild, das bis heute stark durch die Landschaft des breiten Thurtals geprägt ist.



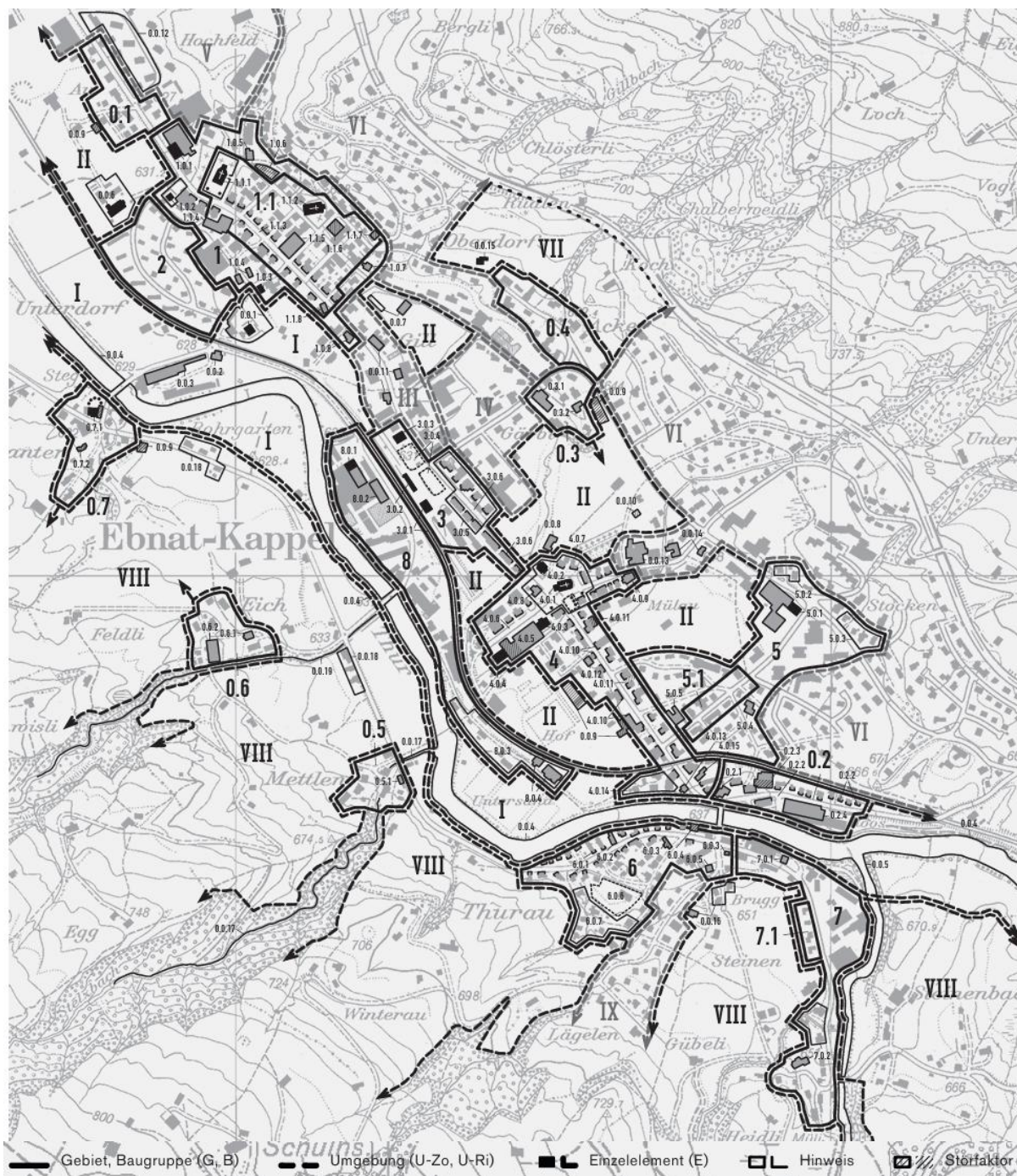


Abb. 4: ISOS Ebnet-Kappel

Quelle: www.gisos.bak.admin.ch | Juni 2000

Abgesehen von den Erhaltungszielen der Einzelobjekte gilt es folgende weitere Hinweise bezüglich Schutz zu beachten

- Verkehrsberuhigende Massnahmen an der Durchgangsstrasse ergreifen und Durchgangsstrasse redimensionieren.
- An der Hauptstrasse in Kappel die Hauseingänge mit Aussentreppen und den ursprünglichen Vorbereichen wieder herstellen.
- Die Parkplätze vor oder neben den Häusern sensibler gestalten.



- Die Gärten und den alten Baumbestand als Teile der Ganzheiten pflegen und schützen.
- Den Siedlungsdruck abschwächen, allenfalls durch Verdichten der bereits vorhandenen Neuüberbauungen (IV, V, VI).
- Eine siedlungsgeschichtliche Analyse erstellen.

TREMPEL

Die Siedlungsentwicklung im Raum Tempel und Zoller im Obertoggenburg ist eng mit der historischen Nutzung der Landschaft sowie der industriellen Entwicklung verbunden. Während die Region im Mittelalter unter dem Einfluss der Abtei St. Gallen und der Grafen von Toggenburg stand und von verstreuten bäuerlichen Streusiedlungen geprägt war, brachte das 19. Jahrhundert mit der Textilindustrie einen entscheidenden Wandel. Durch die Nutzung der Wasserkraft der Thur entstand ab 1865 in Tempel ein kleiner Industrieort mit Weberei, Arbeiterhäusern und dazugehöriger Infrastruktur.

Mit dem Niedergang der Textilindustrie im 20. Jahrhundert veränderte sich die wirtschaftliche Grundlage der Siedlung, während viele bauliche Strukturen erhalten blieben. Heute prägen die historische Fabrikanlage, die ehemalige Arbeitersiedlung sowie die naturnahe Landschaft entlang der Thur weiterhin das Ortsbild und verdeutlichen die industriegeschichtliche Entwicklung des Gebiets.

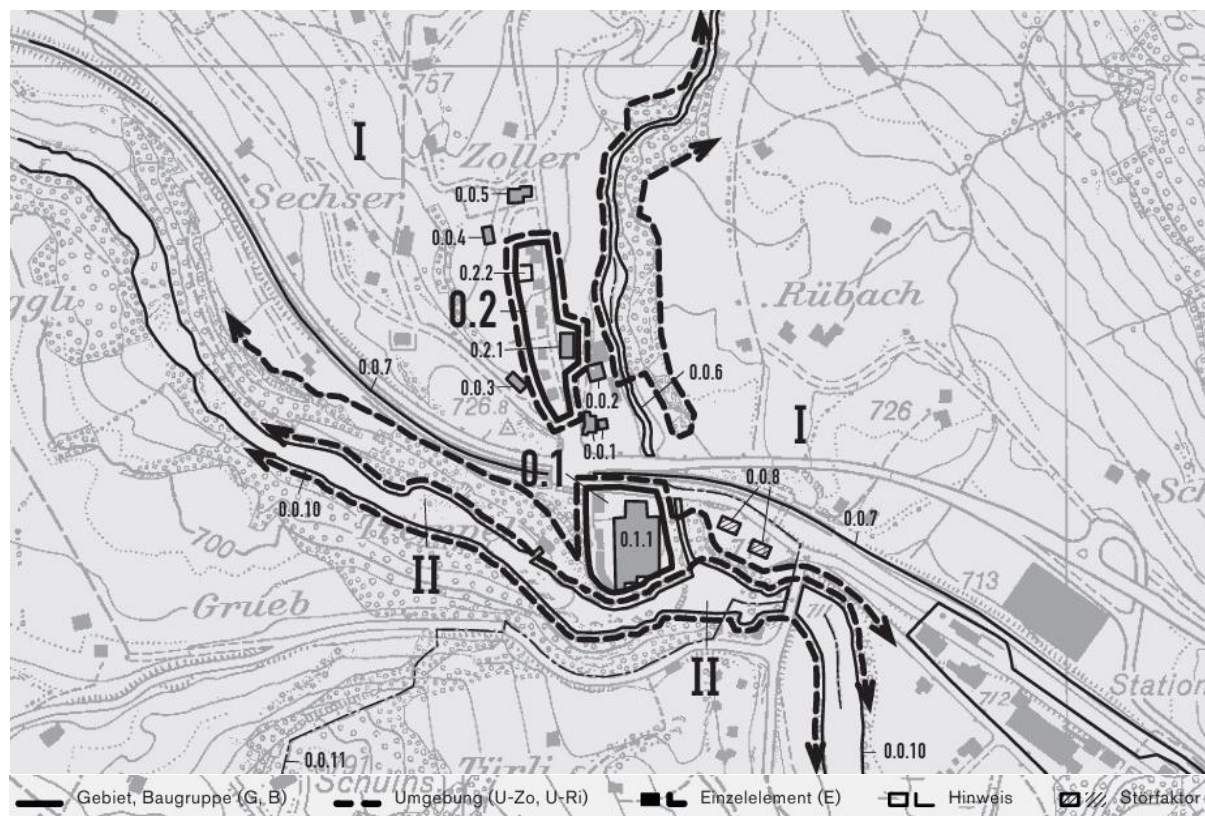


Abb. 5: ISOS Tempel

Quelle: www.gisos.bak.admin.ch | Juni 2000

Abgesehen von den Erhaltungszielen der Einzelobjekte gilt es folgende weitere Hinweise bezüglich Schutz zu beachten:

- Den Verkehr auf der Staatsstrasse beruhigen und den Kreuzungsbereich zwischen den Ortsteilen redimensionieren.
- Keinen Ausbau der Strasse entlang der Arbeiterhäuser bis Schluecht zulassen.
- Bei allfälligen Fassadenrenovationen von Holzhäusern traditionelle Materialien verwenden. Die sachliche Erscheinung der Fabrikbauten bewahren.



2.4.4 SCHÜTZENSWERTE INDUSTRIEBAUTEN S32

In der Gemeinde Ebnat-Kappel sind zwei Industriedenkmäler von kantonaler Bedeutung vorhanden. Diese stellen im Sinn von Art. 18a Abs. 3 RPG Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung dar.

- Weberei Roos
- Weberei Treppe

Diese werden in der Schutzverordnung grundeigentümergebunden (Stand Auflage) gesichert.

2.4.5 SCHÜTZENSWERTE ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN S33

Der Kanton und die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, archäologische Stätten von besonderem kulturellem Zeugniswert als archäologische Denkmäler und damit als Schutzgegenstände im Sinn von Art. 115 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) zu schützen und zu erhalten. In der Gemeinde Ebnat-Kappel sind nachfolgende archäologische Fundstellen vorhanden und werden grundeigentümergebunden in der Schutzverordnung (Stand Auflage) gesichert.

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

2.4.6 STREUSIEDLUNGSGEBIET S52

Nach Art. 39 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) können die Kantone in bestimmten Gebieten und unter bestimmten Voraussetzungen die Nutzungsänderung von Gebäuden als standortgebunden bewilligen. Damit wird die Umnutzung bestehender Gebäude ausserhalb der Bauzonen, die infolge des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Verwendungszweck verloren haben, gegenüber der allgemeinen Regelung in Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) erleichtert.

Art. 39 Abs. 1 RPV erleichtert die Umnutzung bestehender Gebäude in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Streusiedlungsgebiete im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind. Bewilligungen erfolgen im Verfahren für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG und Art. 111f. des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt PBG]).

Das Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel wird im kantonalen Richtplan grossflächig als Streusiedlungsgebiet definiert.

2.4.7 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN NL11

Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann. Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert.

Das Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel weist entlang der Thur vereinzelt Fruchtfolgeflächen auf. Die Revision der Rahmennutzungsplanung tangiert dieses Thema grundsätzlich nicht. Die Flächen befinden sich ausserhalb der Bauzonen und sind durch die Zuweisung einer Nicht-Bauzone ausreichend gesichert. Im Rahmen der Redimensionierung des Siedlungsgebiets ist eine Fläche der Zuweisung einer Nicht-Bauzone vorgesehen, welche als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist.

2.4.8 VORRANGGEBIET NATUR UND LANDSCHAFT NL31

Der Richtplan führt jene Schutzgebiete auf, welche aus kantonaler Sicht besonders wertvoll sind. Bei diesen als Vorranggebiete Natur und Landschaft bezeichneten Gebieten handelt es sich einerseits um besonders wertvolle



Lebensräume für Tiere und Pflanzen, andererseits um Landschaften, welche sich durch ihre Ursprünglichkeit, Vielfalt und Schönheit oder durch ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. Ein grosser Teil dieser Objekte ist gleichzeitig durch den Bund als von nationaler Bedeutung bezeichnet worden.

Im Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel befinden sich Naturschutzgebiete, Lebensräume bedrohter Arten (Schon- und Kerngebiete), Lebensräume Gewässer/ Auen und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele werden nachfolgend aufgelistet.

NATURSCHUTZGEBIETE:

- Spezifische Unterhalts- und Pflegemassnahmen;
- Keine menschlichen Einwirkungen;
- Angemessener Umgebungsschutz, welcher die Gebiete vor randlichen Einflüssen bewahren.

LEBENSRAUM BEDROHTER ARTEN

- Isolierung (Verinselung) der meist grossflächigen Lebensräume vermeiden;
- Naturnahe Nutzung; Grundnutzung Land- und Waldwirtschaft den Ansprüchen der Erhaltung der Artenvielfalt anpassen;
- Bei notwendigen Erschliessungsvorkehren Erholungsbetrieb ausschliessen;
- Keine Intensiverholung; besondere Rücksichtnahme bei Gruppenveranstaltungen;
- Unterlassen jeglicher Störungen in Brut- und Aufzuchtzeiten;
- In Gebieten mit Auerwild und Haselhuhn vorkommen ganzjähriges Wegegebot und Pilzpflückverbot prüfen. Die Waldbewirtschaftung auf die Ansprüche dieser bedrohten Arten ausrichten.

Für Schon- und Kerngebiete gelten gleichzeitig die Schutzziele der Landschaftsschutzgebiete.

- Keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- Besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen;
- Keine Intensiv-Landwirtschaftszonen.

Besondere Ziele für Kerngebiete:

- Unberührtheit und naturschutzähnlichen Charakter bewahren;
- Freizeitaktivitäten sind nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass sie keine schädigenden Auswirkungen haben;
- Keine neuen Erschliessungen.

LEBENSÄUME GEWÄSSER/ AUEN

- Erhaltung und Förderung der gebietstypischen Tier- und Pflanzenwelt;
- Erhaltung der Ufervegetation;
- Erhaltung von Bach- und Flussdeltas sowie von Flachwasserzonen;
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts;
- Beseitigung von Wanderhindernissen für den Fischzug;
- Erhöhung ungenügender Restwassermengen.

GEOTOPE:

- Einzelgeotope: Darunter fallen Moränenwälle, Höhlen, Quellen, Fossilfundstellen oder Überschiebungskontakte. Diese meist kleinräumigen Naturdenkmäler sollen möglichst umfassend erhalten und ihre Dynamik sichergestellt werden.



- **Geotopkomplexe:** Dabei handelt es sich um Gruppierungen von räumlich verzahnten oder sich überlappenden Einzelgeotopen, beispielsweise ein Talkessel mit gut erhaltenen Karstformen wie Dolinen, Karrenfeldern und mit mehreren erratischen Blöcken. Als Schutzziel für Geotopkomplexe gilt die Erhaltung der Integrität der ganzen Gruppe als auch des Wertes der einzelnen Bestandteile.
- **Geotoplandschaften:** Geotoplandschaften sind durch geologische Strukturen, Formen und Prozesse besonders geprägte Landschaften. Als Schutzziel gilt hier die Bewahrung der Charakteristik und der natürlichen Dynamik. Geotoplandschaften bilden nicht eine eigenständige Schutzkategorie, sondern sind als Landschaftsschutzgebiete mit besonderen geomorphologischen Eigenarten zu erhalten.

Der Schutz für Gebiete und Objekte von nationaler Bedeutung richtet sich nach der entsprechenden Inventarverordnung.

Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben (Bauvorhaben, Sachplanungen, Erlasse, Verfügungen, Genehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge etc.) berücksichtigen Kanton und Gemeinden die Schutzziele der im Richtplan bezeichneten Vorranggebiete Natur und Landschaft. Deren Beseitigung oder Beeinträchtigung darf nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt (Art. 98 Abs. 2 BauG). Den im Richtplan konkretisierten Schutzzielen muss dabei ein gewichtiges Bedürfnis von ebenfalls kantonalen Bedeutung gegenüberstehen.

Die Umsetzung und Prüfung der Abgrenzungen wurde in der Schutzverordnung abgehandelt und definiert.

2.4.9 WANDERUNGSKORRIDORE NL33

Viele Tierarten können – selbst in den besten Biotopen – nur überleben, wenn die Verbindung und der Austausch mit anderen Populationen sichergestellt sind. Diesem Zweck dienen Wanderungskorridore und andere verbindende Strukturen in der Landschaft. Heute ist die Funktion vieler wichtiger Verbindungsachsen für landlebende Tiere durch isolierende Strukturen wie Strassen oder Siedlungsgürtel gefährdet oder gestört.

Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben, die in der Richtplankarte bezeichneten Wildtierkorridore. Noch funktionsfähige Korridore sind zu erhalten; die Gemeinden weisen die entsprechenden Gebiete, soweit sie nicht im Waldareal liegen, der Landwirtschaftszone zu. Beeinträchtigungen von intakten Wildtierkorridoren können nur bewilligt werden, sofern der Eingriff standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Der Verursacher ist zu bestmöglichen Wiederherstellungs- bzw. Ersatzmassnahmen verpflichtet. Beeinträchtigte Korridore sind bei jeder sich bietenden Gelegenheit durch geeignete Massnahmen aufzuwerten.

In der Gemeinde Ebnat-Kappel ist ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung ausgeschieden. Dieser ist durch die Staatstrasse (SG16) beeinträchtigt.

Mit der Zuweisung des Gebiets zur Landwirtschaftszone wird dem Wildtierkorridor Rechnung getragen. Bei sich bietender Gelegenheit ist die Aufwertung des Wildtierkorridors vorzunehmen.

2.4.10 NATURGEFAHREN NL41

Das Siedlungsgebiet, insbesondere Wohn- und Arbeitsgebiete sowie Infrastrukturen sollen so gut wie möglich vor bestehenden und sich abzeichnenden Naturgefahren geschützt werden. Idealerweise ist die Raumnutzung so zu planen, dass notwendige Freiräume für Naturereignisse bestehen bleiben. Bei potenziellen Gefahren sind durch bauliche Schutzmassnahmen die Sicherung von Siedlung und Infrastrukturen zu gewährleisten.

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 nur wenige 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.

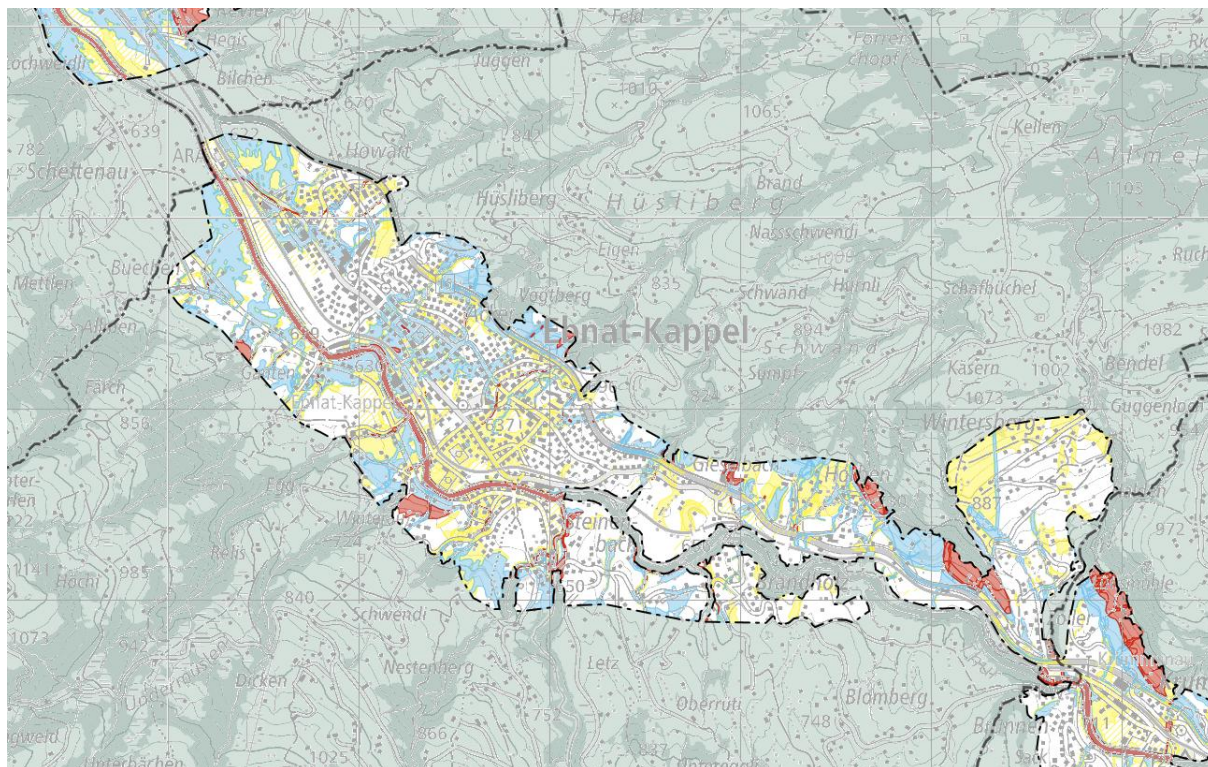


Abb. 6: Gefahrenkarte Gesamt Kt

Quelle: geoportal.ch | Mai 2025

2.4.11 WASSERVERSORGUNGSANLAGEN VE22

Seit dem 1. Januar 1992 ist die Verordnung über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Notlagen (SR 531.32; abgekürzt VTN) in Kraft. Diese sieht Massnahmen vor, um die normale Versorgung mit Trinkwasser so lange wie möglich aufrecht zu erhalten, auftretende Störungen rasch beheben zu können und das zum Überleben notwendige Trinkwasser sicherzustellen. Die Kantone sind dazu verpflichtet, ein Inventar über die Wasserversorgungsanlagen, Grundwasservorkommen und Quellen zu erstellen.

In der Gemeinde Ebnat-Kappel sind zwei Grundwasserfassung vorhanden. Diese befinden sich im Gebiet Buechen und Rohrgarten westlich der Thur in unmittelbarer Nähe an das Siedlungsgebiet.

2.5 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften. Daneben werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehört die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.

Der erste Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz trat am 1. September 2020 in Kraft. Der Nachtrag sieht vor, dass die Bestimmungen des Baugesetzes von 1972 in der Fassung vor Vollzugsbeginn des Erlasses weiterhin anwendbar sind, soweit sie als Rechtsgrundlage dienen für:



- kommunale Rahmennutzungspläne, die noch nicht an das Planungs- und Baugesetz angepasst sind;
- Änderungen der Rahmennutzungsplanung jener politischen Gemeinden, deren Rahmennutzungsplan noch nicht an das Planungs- und Baugesetz angepasst ist;
- Sondernutzungspläne wie Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne, die unter Geltung des Baugesetzes von 1972 erlassen und nicht an das Planungs- und Baugesetz angepasst sind.

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.

2.5.1 INSTRUMENTE FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Zur Umsetzung der planerischen und strategischen Vorgaben werden im PBG verschiedene Instrumente verankert, welche Gemeinden nutzen können, um die Siedlungsentwicklung voranzuschreiten und die Qualität zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass die Massnahmen das öffentliche Interesse rechtfertigen.

VERWALTUNGSRECHTLICHE VERTRÄGE

Über Verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 65 PBG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen oder kommt als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

KAUFRECHT

Über das Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhaltliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

ANSETZUNG EINER ÜBERBAUUNGSFRIST

Die Gemeinde kann auch gegen den Willen der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens fünf Jahren für die Überbauung ansetzen und bei unbenütztem Ablauf der Frist kann die Zonenzuweisung durch die Gemeinde geändert werden oder das gesetzliche Kaufrecht nach Art. 9 PBG kann ausgeübt werden.

SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 PBG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

ZONEN MIT BESONDEREM ERSCHEINUNGSBILD

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, welche die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung regeln, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht.



MINDESTGEWERBEANTEIL

Nach Art. 13. Abs 2 PBG und Art 15. Abs. 3 PBG können für Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen zur Erhaltung oder Förderungen von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- und Mindestgewerbeanteile erlassen werden.

DIFFERENZIERTE REGELBAUVORSCHRIFTEN

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss Art. 79 PBG die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Gemeinderat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäuelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Dachwinkel», Fassadenhöhe», «Baumassenziffer» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

2.6 RAUMKONZEPT TOGGENBURG

Die Gemeinde Ebnat-Kappel liegt im siedlungs- sowie landschaftsgeprägten Kulturraum. Entlang des Siedlungsgebiets verläuft die Hauptverkehrsachse, welches Das Toggenburg mit dem Obertoggenburg verbindet. Ebnat-Kappel befindet sich zudem im wirtschaftlichen Konzentrationsraum Toggenburg.

2.6.1 ENERGIEKONZEPT REGION OBERTOGENBURG

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.

2.7 KOMMUNALE GRUNDLAGEN

2.7.1 ARBEITSPROGRAMM AUSZONUNGEN

Zukünftig haben die Gemeinden die Aufgabe, nebst der haushälterischen Bodennutzung und der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Gemäss dem kantonalen Richtplan verfügt Ebnat-Kappel über zu grosse Bauzonen und ist deshalb dazu verpflichtet diese zu verkleinern. Innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des kantonalen Richtplans «Teil Siedlung» (rechtskräftig seit 1. November 2017) hat die Gemeinde die Aufgabe, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Arbeitsprogramm betreffend den geplanten Auszonungen vorzulegen.

Die Berechnung der Auszonungsflächen wurde mittels der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) und den neusten verfügbaren Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen berechnet. Aus der Berechnung resultierte gemäss Gemeindeportrait eine Reduktion der Bauzonen (Wohn- und Mischzone) von 1.4 ha. Der dafür vom Kanton verwendete Stand des Raum+ weist in der Gemeinde Ebnat-Kappel in der Wohn- und Mischzone eine unbebaute Zonenfläche von 8.8 ha aus. In der Zwischenzeit sind im Raum+ Korrekturen aufgrund von Ungenauigkeiten und Bautätigkeiten vorgenommen worden. Die unbebaute Bauzonenfläche in den Wohn- und Mischzonen WMK gemäss Raum+ Stand September 2018 beträgt neu 9.6 ha.

GRUNDSÄTZE

Auf die Auszonung von Parzellen, welche inmitten des Siedlungskörpers liegen und im Raum+ als Baulücken bezeichnet sind, wird aus raumplanerischen Überlegungen verzichtet. Weiter wurde auf die Erschliessungsmöglichkeit und Topografie geachtet. Gut überbau- und erschliessbare Parzellen kamen mehrheitlich nicht für eine Auszonung in Frage. Der Siedlungsrand nimmt ebenfalls eine bedeutende Rolle ein und soll durch eine sinnvoll und sorgfältig gewählte Bauzonengrenze gestärkt werden.



POTENZIELLE AUSZONUNGSFLÄCHEN

Daraus ergibt sich eine Auszonungsfläche von rund 2.9 ha. Davon ist jedoch nicht die ganze Fläche als Auszonungsfläche anrechenbar. So sind teilweise bebaute Parzellen oder Auszonungen in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB nicht anrechenbar. Werden diese Flächen abgezogen, ergibt es eine Auszonungsfläche von rund 2.2 ha.

SICHERUNG DER AUSZONUNGSFLÄCHEN

Die im Arbeitsprogramm Auszonungen definierten potenziellen Auszonungsflächen werden in die Revision des Zonenplans miteinfließen und so grundeigentümerverbindlich geregelt. Bis die Auszonungen rechtskräftig sind, werden die Gebiete, welche man beabsichtigt auszuzonen und bei welchen Baugesuche eingereicht werden, über Planungszonen gesichert.

Die genauen Flächen sind im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

2.7.2 INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Im Hinblick auf die Umsetzung der Anforderungen aus der kantonalen Richtplanung sowie die des Planungs- und Baugesetzes, ist eine Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Genehmigung der Ortplanungsrevision setzt den Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen voraus. So ist eine Strategie zu entwickeln, welche in den kommunalen Richtplan einfließt.

Es wurden Analysen für einzelne Gebiete durchgeführt und Entwicklungsstrategien definiert. Diese wurden in einem Strategieplan zusammengefasst. Die Entwicklungsstrategie von Ebnat-Kappel wird anhand von sechs unterschiedlichen Strategieansätzen (bewahren, aufwerten, weiterentwickeln, umstrukturieren, neu entwickeln und reduzieren) aufgezeigt. Für die einzelnen Gebiete der Innenentwicklungsstrategie sind die Ziele und die erforderlichen Massnahmen festgehalten.

Die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten. Das Controlling ist ein Teil der Umsetzung und stellt die Überprüfung der Umsetzung der Massnahmen sicher.



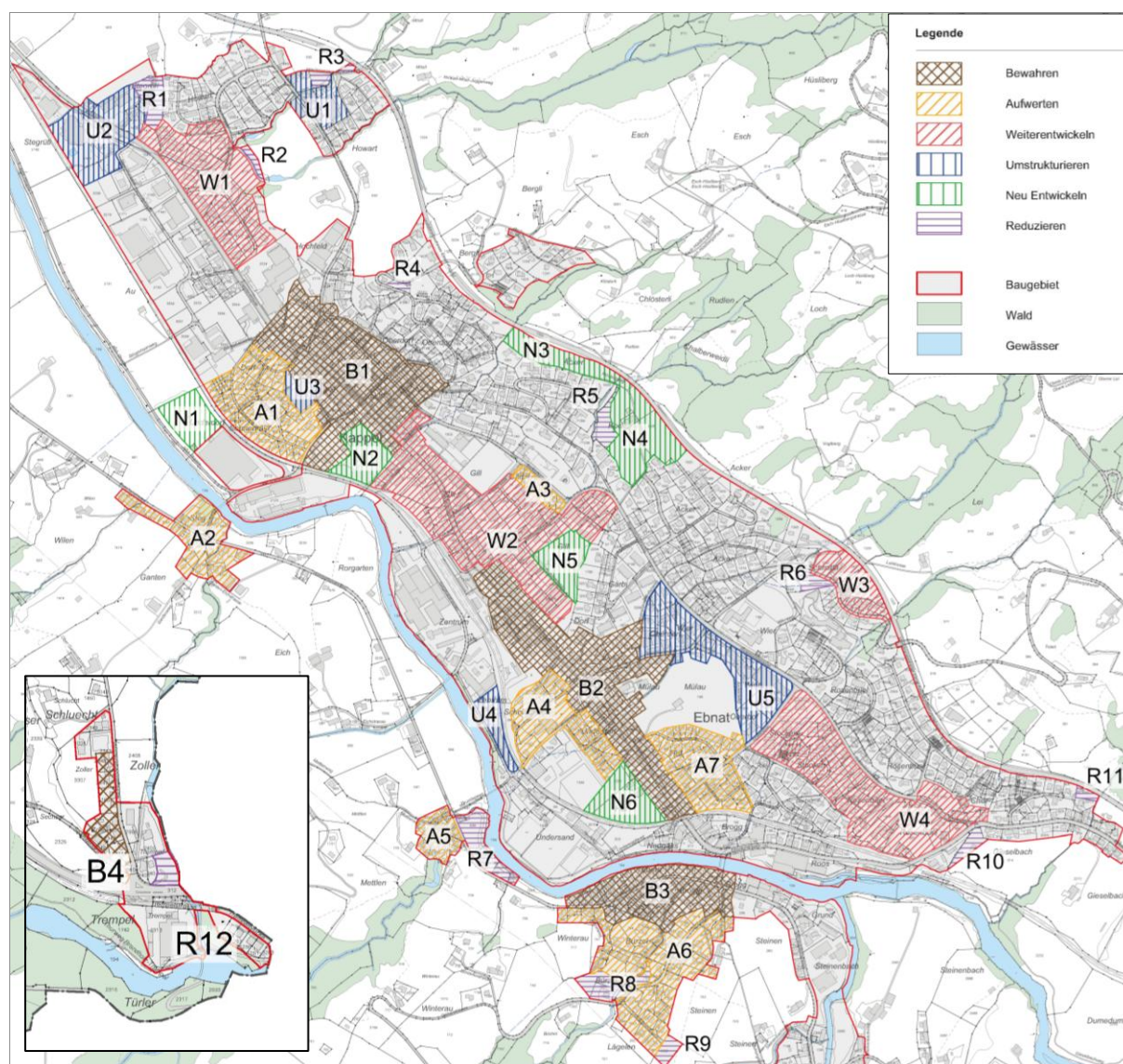


Abb. 7: Strategieplan der Siedlungsentwicklung nach Innen

Quelle: ERR AG | Januar 2021

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen zeigt, dass sich Teilgebiete der Gemeinde Ebnat-Kappel trotz geschütztem Ortsbild und grossflächigen Einfamilienhausgebieten für eine Innenentwicklung und Verdichtung eignen. Mit einer Gesamteinwohnerkapazität von ca. 620 Einwohnern kann bis ins Jahr 2040 die erwartete Bevölkerungszunahme von ca. 280 Einwohnern gedeckt und darüber hinaus noch zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden.

2.7.3 KOMMUNALER RICHTPLAN

Mit der Revision des kommunalen Richtplans soll eine Anpassung an das neue Recht und die raumplanerischen Zielsetzungen auf Bundes- und Kantonsebene vorgenommen werden. Integraler Bestandteil des kommunalen Richtplans stellt dabei die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen dar. Auf der Basis umfangreicher Analysen wurden darin Potenziale innerhalb des Gemeindegebiets identifiziert und Strategien und Handlungsempfehlungen ausgearbeitet. Mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird aufgezeigt, wo in Ebnet-Kappel Nutzungspotenziale liegen und welche Gebiete sich für eine Innenentwicklung eignen. Sie zeigt auf, wo und welche Quartiere erneuert und verdichtet werden können, aber auch, welche Gebiete in ihrer Struktur und Körnigkeit belassen werden sollen. Da die Gemeinde Ebnet-Kappel im Rahmen der Ortsplanungsrevision die schwierige



Aufgabe hat, ihre Bauzonen zu verkleinern, stellt das parallel zur Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitete Arbeitsprogramm Auszonungen eine zweite wichtige Grundlage für die Revision dar. Damit die Erkenntnisse und Aussagen aus der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Arbeitsprogramm Auszonungen wirksam umgesetzt werden, sollen diese in die kommunale Richtplanung aufgenommen und damit behördenverbindlich festgelegt werden.

Die Richtplaninhalte werden kartografisch dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit ist die Richtplankarte in die zwei Teile Siedlung & Landschaft und Verkehr & Infrastruktur aufgeteilt. Die Richtplaninhalte zeigen die behördenverbindlichen Festlegungen entsprechend dem Richtplantext, soweit darstellbar, kartografisch auf. Die Inhalte werden in die Kategorien Siedlung, Landschaft, Verkehr und Infrastruktur unterteilt.

Innerhalb der kommunalen Ortsplanungsinstrumente nimmt der kommunale Richtplan eine übergeordnete Position ein. Daraus abgeleitet folgt der Rahmennutzungsplan bestehend aus Zonenplan und Baureglement, mit welchem konkrete und grundeigentümerverbindliche Regeln und Vorgaben gemacht werden. Diese bilden den rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die raumwirksamen Tätigkeiten vollzogen werden.

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Ebnat-Kappel wurde mit Schreiben vom 23. Februar 2022 vom AREG zur Kenntnis genommen.

2.7.4 SCHUTZVERORDNUNG

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. Inhalte werden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt und übernommen.

2.7.5 GEMEINDESTRASSENPLAN

Mit dem Merkblatt «Überarbeitung Gemeindestrassenplan / Fuss-, Wander- und Radwegplan» vom 9. Mai 2018 haben das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation sowie das Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen auch die obigen Instrumente gemäss dem kantonalen Strassengesetz bereinigt werden sollen. Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung werden die rechtskräftigen Strassenklassierungen übernommen und die Zonierung abgeglichen. Die Aktualisierung des zu erarbeitenden Gemeindestrassenplans erfolgt im Anschluss zu gegebener Zeit.

2.7.6 GEWÄSSERSCHUTZ

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Ebnat-Kappel liegt grösstenteils im Gewässerschutzbereich Ao und entlang der Thur im Gewässerschutzbereich Au. Das bedeutet, dass bei Bauvorhaben bestimmte Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Zudem befinden sich mehrere Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen im Gemeindegebiet.

2.7.7 GEWÄSSERRAUMFESTLEGUNG

Gemäss Art. 36 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) legen die Kantone den Raumbedarf oberirdischer Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Als planerisches Mittel steht dabei die Festlegung des Gewässerraumes gemäss Art. 41a und 41b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Vordergrund.

Die Gewässerräume werden losgelöst von der Revision der Rahmennutzungsplanung mittels Sondernutzungspläne festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung innerhalb Bauzone ist derzeit in Erarbeitung.

GEWÄSSERRAUMFESTLEGUNG THUR

Die Erarbeitung der Gewässerraumfestlegung der Thur wird in einer 2. Etappe nach der Gewässerraumfestlegung innerhalb Bauzone erfolgen. Die Thur ist im Gemeindegebiet von Ebnat-Kappel unterteilt in ein kantonales



Fliessgewässer und ein übriges Gewässer. Für die Festlegung des kantonalen Fliessgewässers werden die Grundlagen durch die zuständige kantonale Behörde erarbeitet und im Anschluss wird der Gewässerraum mittels Sondernutzungsplan durch die Gemeinde festgelegt. Die Gemeinde erarbeitet für den restlichen Teil der Thur im Gemeindegebiet selbst die Grundlagen, welche sich auf die kantonalen Grundlagen abstützen.

Die Gewässerraumfestlegung der Thur ist in Erarbeitung.

3 ZONENPLAN

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

3.1 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



3.1.1 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.

3.1.2 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 Ebnat-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.

3.2 EINZONUNGEN

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

3.2.1 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 Ebnat-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 Revision der Rahmennutzungsplanung und dem hängigen Rekurs wird das Verfahren sistiert und nun in die Revision der Rahmennutzungsplanung integriert.



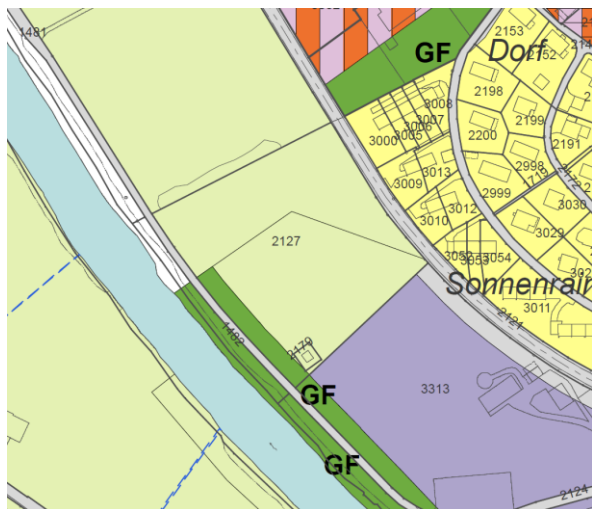


Abb. 8: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

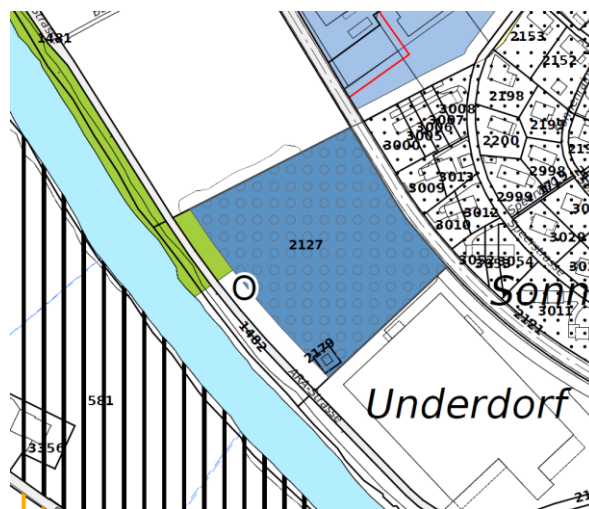


Abb. 9: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.2.2 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. 10: Kapplerstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

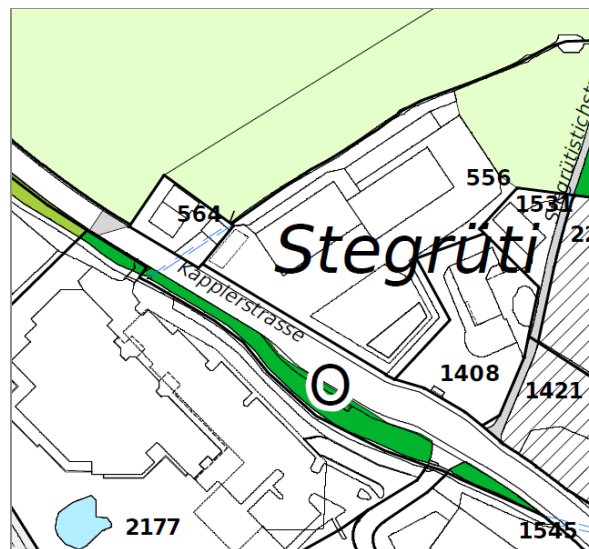


Abb. 11: Kapplerstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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

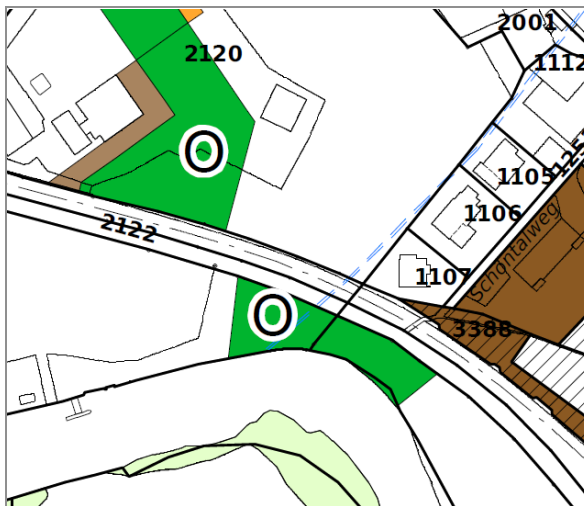


Abb. 13: Industriestrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.3 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).

3.3.1 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.

Zudem wird auf den Parzellen Nrn. 3135 und 3136 die Zonenabgrenzung zu Lasten der angrenzenden Freihaltezone leicht vergrößert, um die konkreten Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft sicherzustellen.



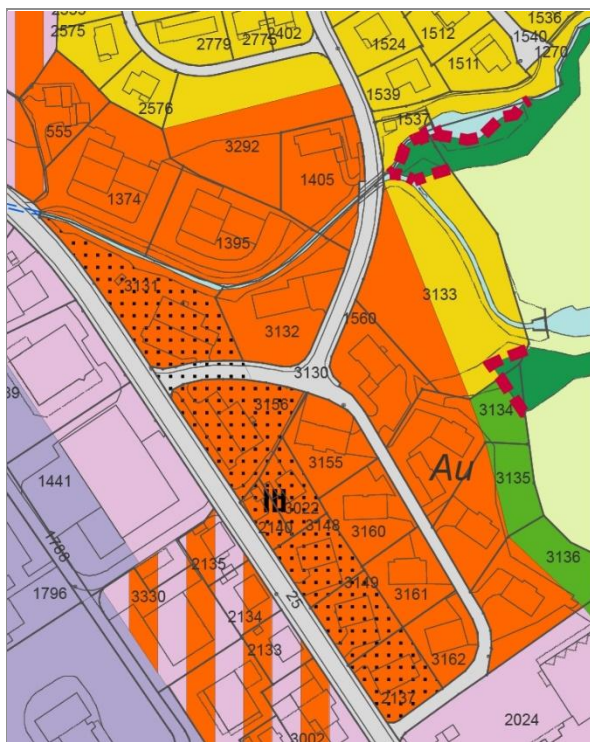


Abb. 14: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

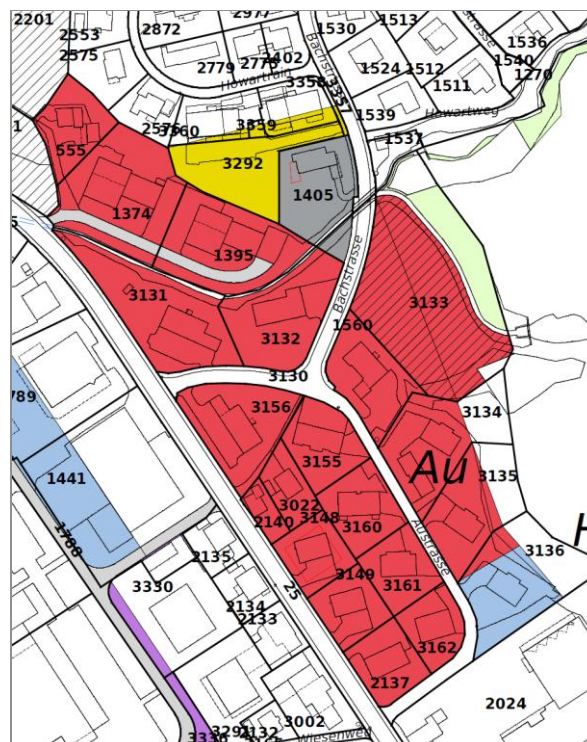


Abb. 15: Gebiet Au Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHNZONE WE (W11) IN WOHNZONE W12

Im Gebiet Koch ist eine grosse Fläche unbebautes Bauland vorhanden, welches sich vollständig in der Wohnzone WE befindet. Der angrenzende Bereich zum weitgehend überbauten Siedlungsgebiet soll in die Wohnzone W12 aufgezoent werden. Damit orientiert sich die Zonierung am angrenzenden Quartier.

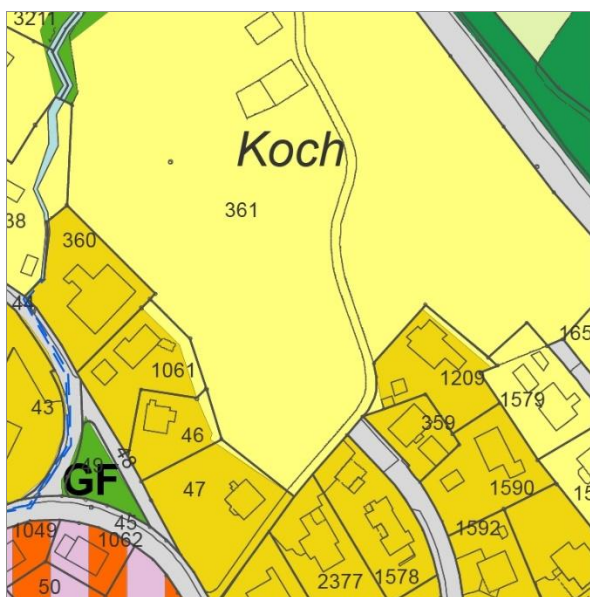


Abb. 16: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

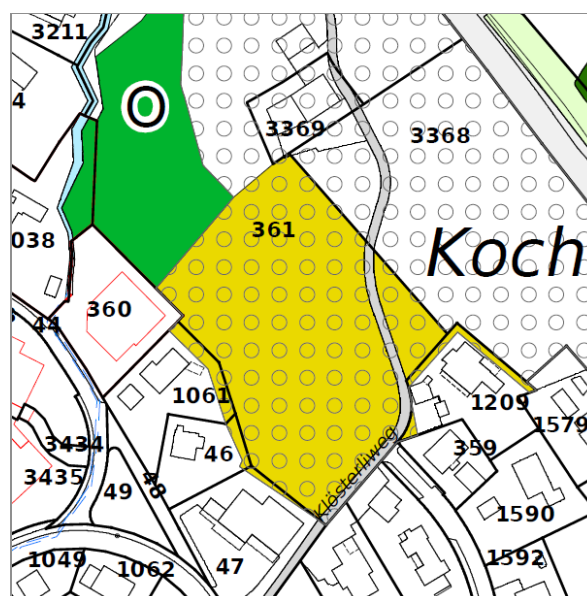


Abb. 17: Gebiet Koch Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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 Aufzonung wird für die Grundeigentümer eine bauliche Entwicklung lukrativer, womit langfristig eine höhere Dichte in diesem Gebiet forciert wird.

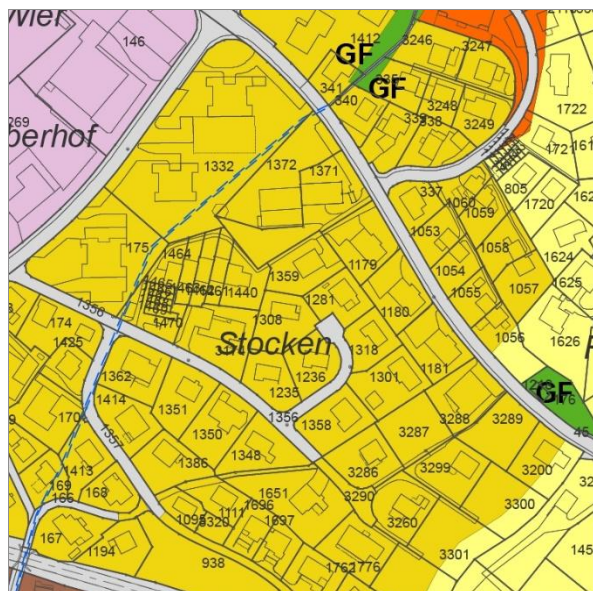


Abb. 18: Gebiet Stocken rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

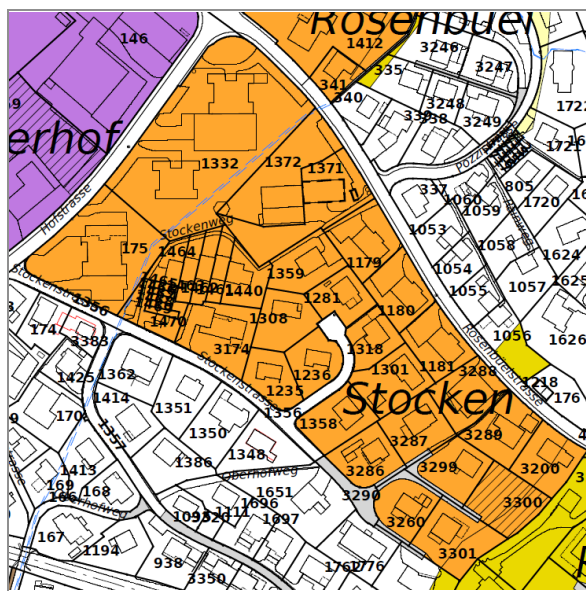


Abb. 19: Gebiet Stocken Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHNZONE W2 (W12) IN WOHNZONE W14

Das Gebiet östlich der Wierstrasse befinden sich in der Wohnzone W12. Die heutige Bebauungsstruktur weist teilweise eine höhere Gebäudeabmessung auf als die der Wohnzone W12. Um den Bestand zu sichern und eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen wird das Gebiet neu in die Wohnzone W14 aufgezont. Damit orientiert sich die Zonierung an die angrenzenden Quartiere und schafft mit dem Verlauf des Leibachs eine natürliche Zonenabgrenzung zum Gebiet Rosenbüel.

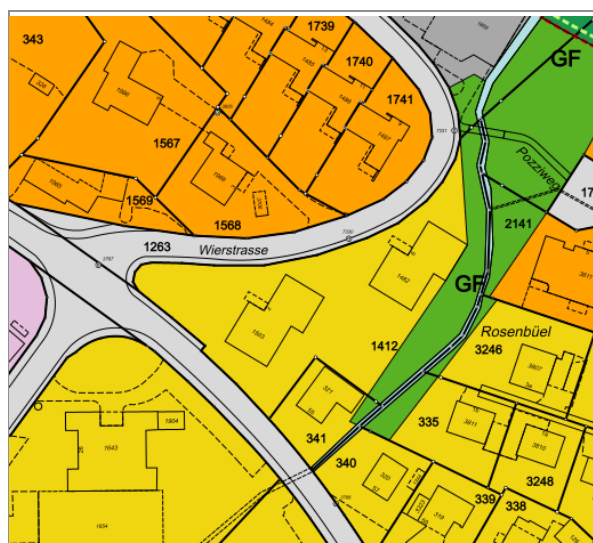


Abb. 20: Gebiet Wierstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2026

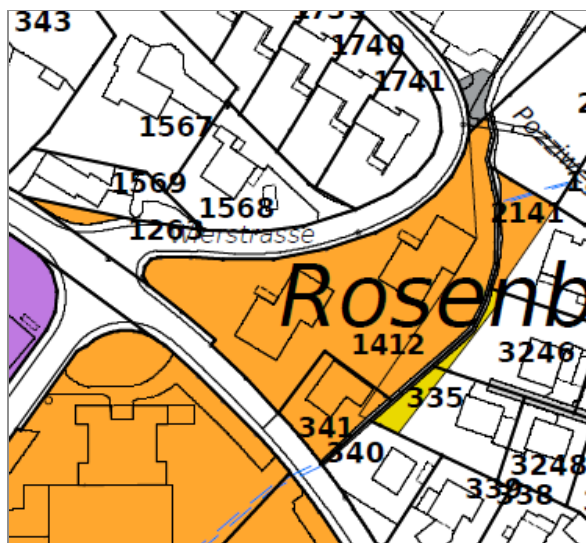


Abb. 21: Gebiet Wierstrasse Zonenplanänderung
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



WOHNZONE WE (W11) IN WOHNZONE W12

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

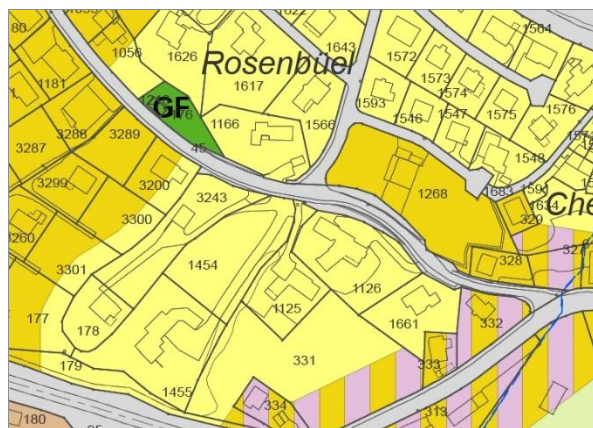


Abb. 22: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

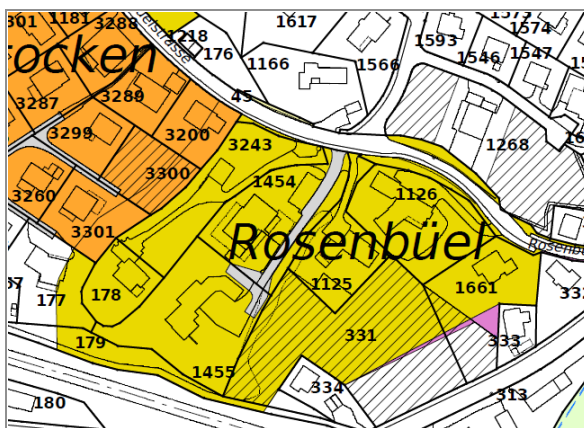


Abb. 23: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.3.2 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.

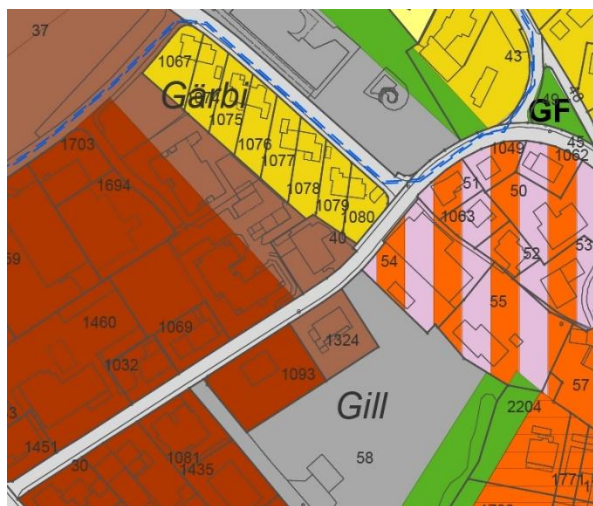


Abb. 24: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

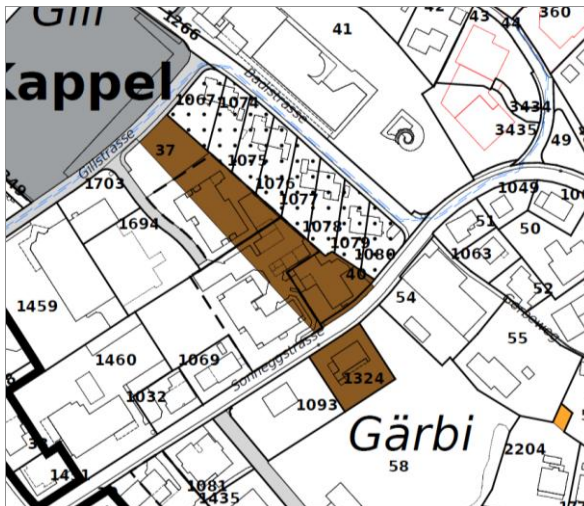


Abb. 25: Gebiet Gill Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



3.3.3 ARBEITSZONE

INDUSTRIEZONE I (A20) IN ARBEITSZONE A25

Das Gewerbegebiet westlich des Bahnhofs wird aufgezonzt, da kurz- bis mittelfristig Erweiterungsbedarf des anässigen Gewerbes vorhanden und diese aus ortsbaulicher Betrachtung an dieser Lage verträglich ist.

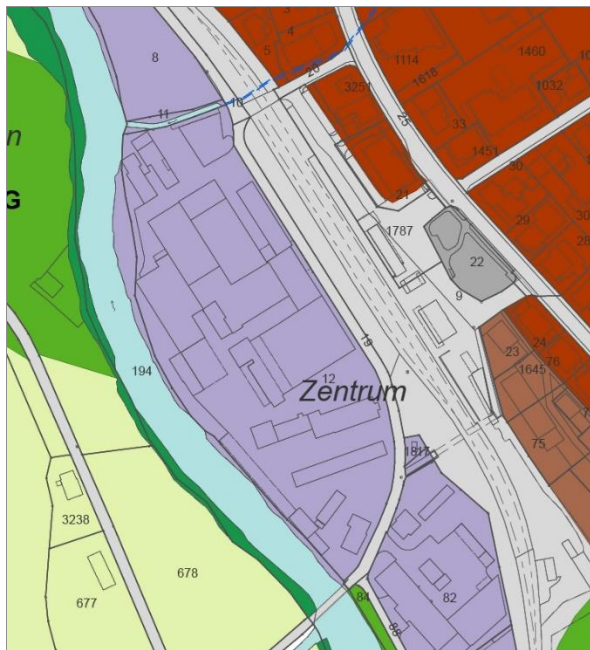


Abb. 26: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

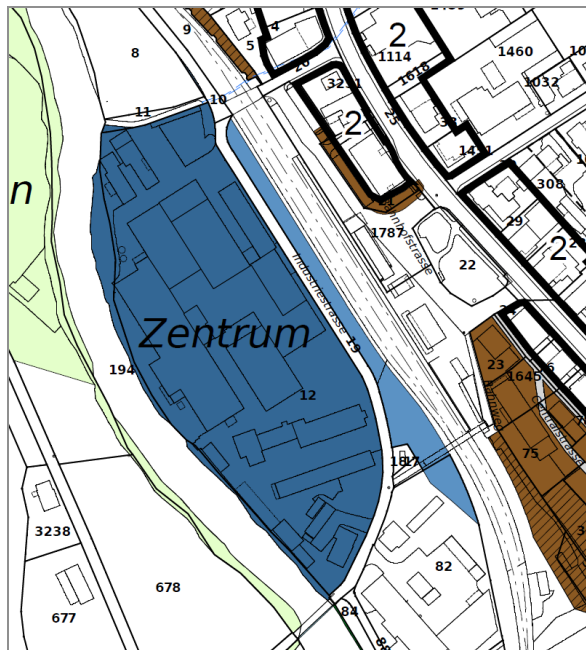


Abb. 27: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4 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.

3.4.1 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.



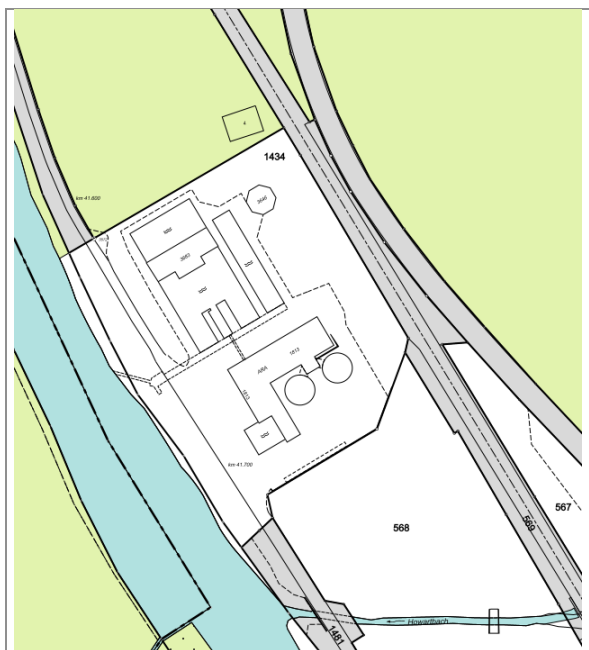


Abb. 28: ARA rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2026

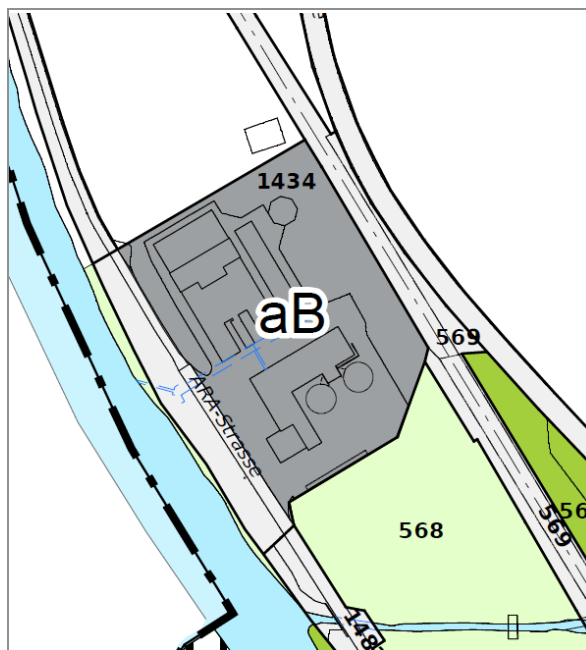


Abb. 29: ARA Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4.2 WOHNZONE

GRÜNZONE FREIHALTUNG (GF) IN WOHNZONE W12 UND WOHNZONE W14

Die rechtskräftige Grünzone Freihaltung wird entlang des Schmittlibachs, Leibachs und dem rechtsseitigen Howartbach wurden im rechtskräftigen Zonenplan zu Gunsten des jeweiligen Gewässers ausgeschieden. Mit der heutigen Praxis ist eine solche Zonierung grundsätzlich nicht mehr zwingend notwendig. Die Gewässerräume in Ebnat-Kappel werden mittels Sondernutzungsplanungen gesichert. Um die Abhängigkeit des Zonenplans zur Gewässerraumfestlegung zu minimieren, werden die Grünzonen in Wohnzonen W12 und W14 umgezont. Da es sich um bebaute Flächen handelt, hat dies keinen Einfluss auf die Bauzonendimensionierung. Teile der Parzelle Nr. 2023 verbleiben in der Freihaltezone, da es sich dort nicht nur um den Gewässerraum handelt, sondern auch Waldabstand, Wegführung und Topographie Einfluss auf die Zonierung haben. Zudem würde bei dieser unbebauten Parzelle ein ungewolltes Potential entstehen.

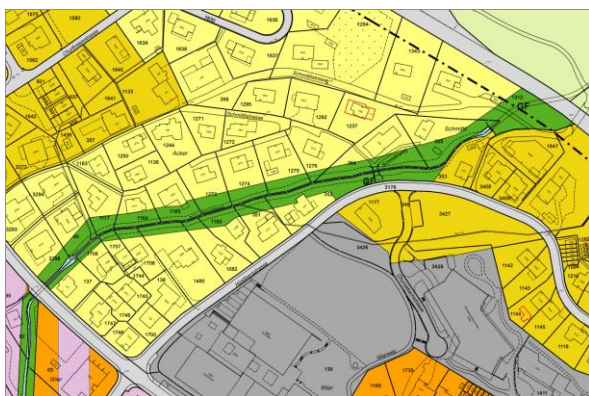


Abb. 30: Gebiet Schmittlibach rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

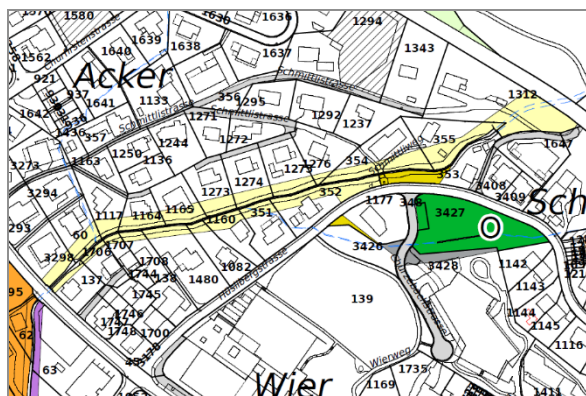


Abb. 31: Gebiet Schmittlibach Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



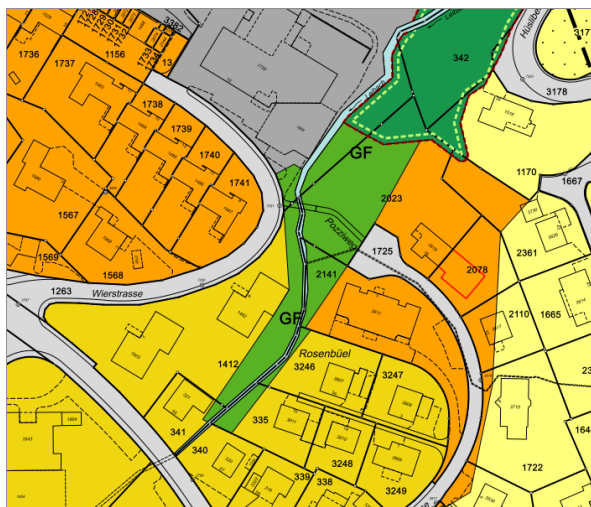


Abb. 32: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

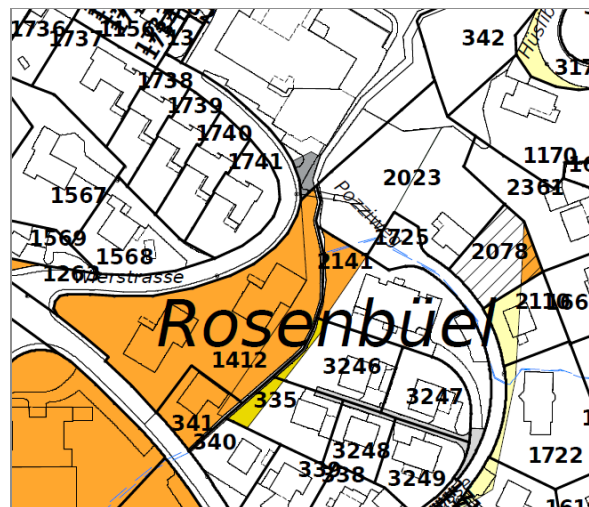


Abb. 33: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG2 (WG12) IN WOHNZONE W12

Das Wohnquartier im Howart weist mehrheitlich Wohnnutzung auf. Die langfristige Sicherung des Wohnquartiers wird mit der Umzonung in die Wohnzone W12 gesichert. Störende gewerbliche Nutzungen sind in diesem Gebiet langfristig nicht erwünscht. In Fließrichtung links entlang des rechtsseitigen Howartbachs befindet sich zudem im rechtskräftigen Zonenplan der Hinweis Wald. Heute gilt diese Fläche nicht mehr als Wald und wird der Bauzone überführt.

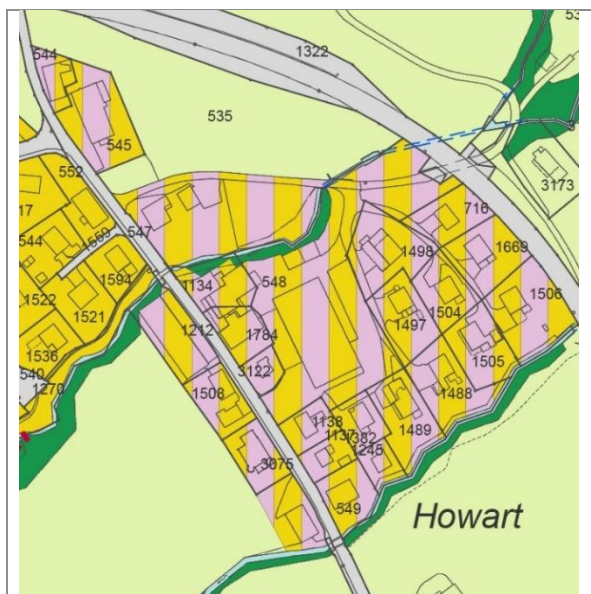


Abb. 34: Gebiet Howart rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

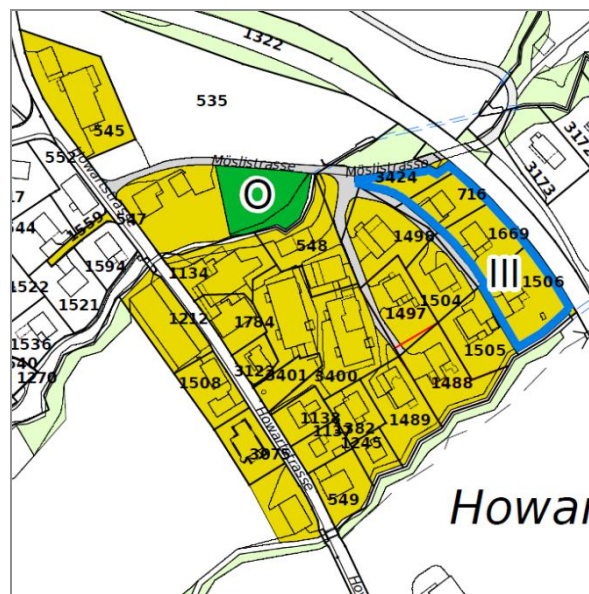


Abb. 35: Gebiet Howart Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



WOHNZONE W3 (W16) IN WOHNZONE W12

Die Parz. Nr. 3292 ist über die Strasse mit dem Howartrain-Quartier verbunden und damit diesem zugehörig. Entsprechend ist auch die Zonierung dem Quartier anzugleichen. Die Parzelle wurde vor kurzem überbaut. Die Überbauung entspricht der Wohnzone W12.



Abb. 36: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

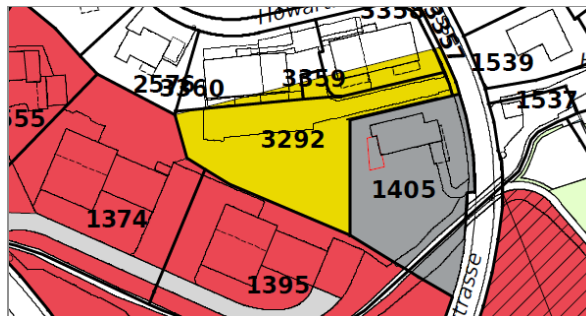
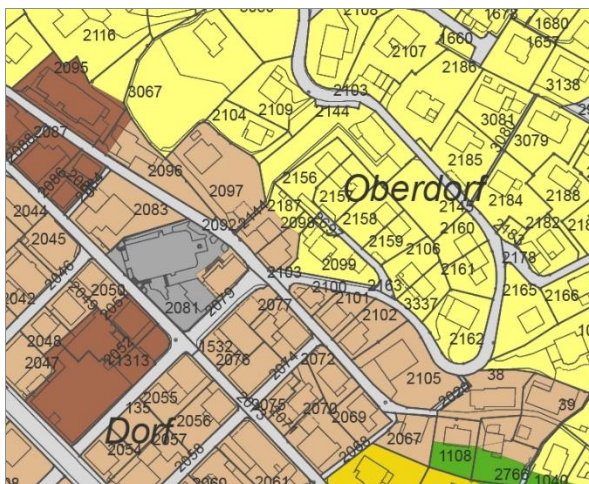


Abb. 37: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.



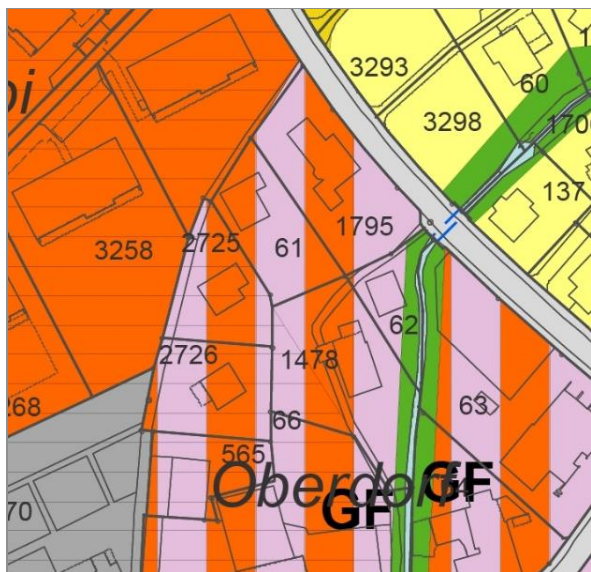


Abb. 40: Brauereistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

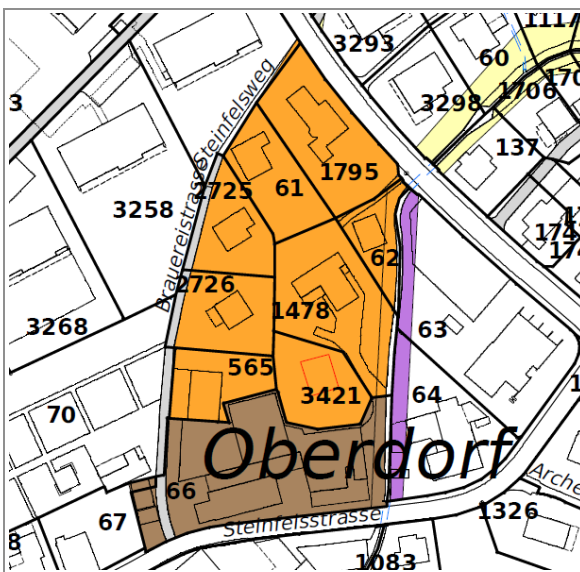


Abb. 41: Brauereistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4.3 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.

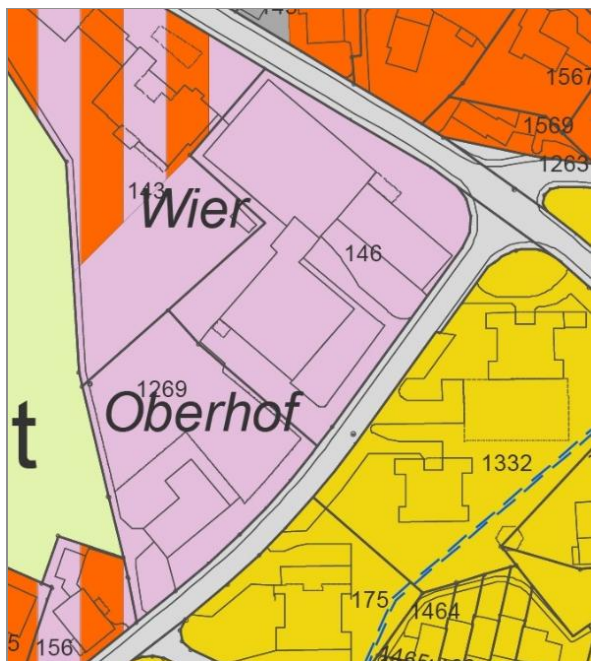


Abb. 42: Gebiet Oberhof rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

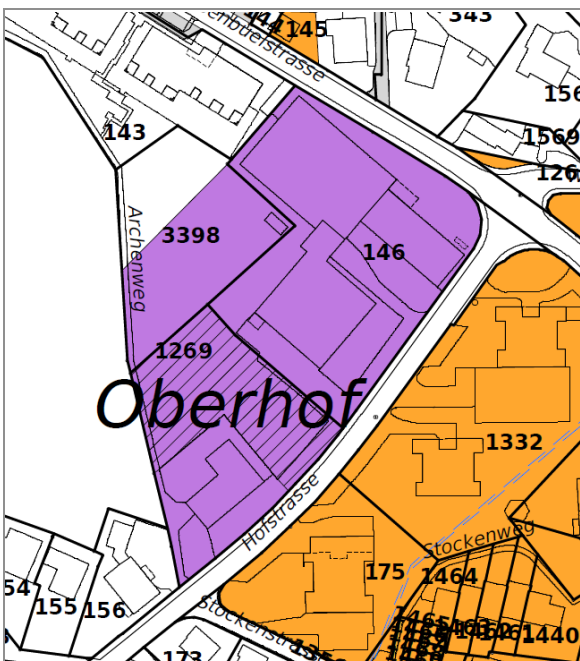


Abb. 43: Gebiet Oberhof Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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.

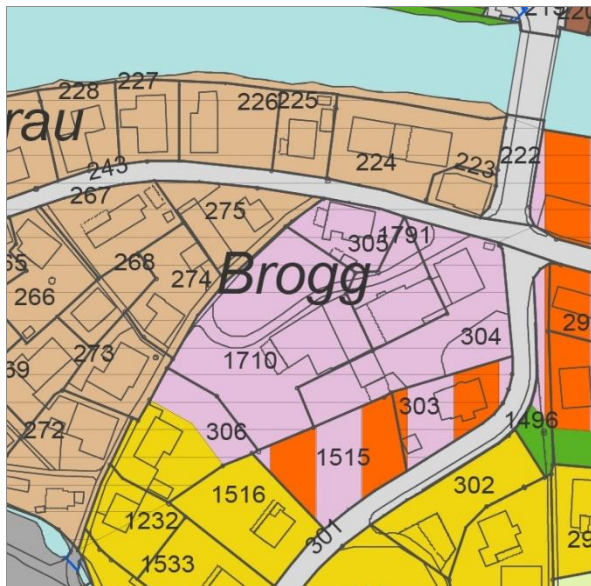


Abb. 44: Gebiet Brogg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

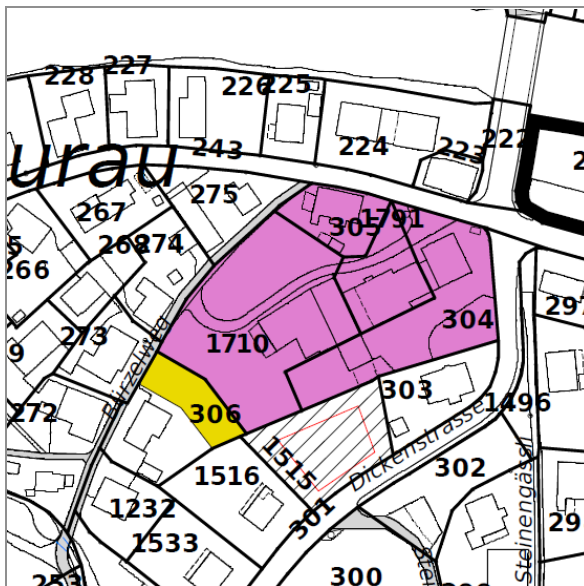


Abb. 45: Gebiet Brogg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ZÖBA IN WOHN- UND GEWERBEZONE WG14

Die ansässige Firma benötigt bereits heute mehr Platz, um die betrieblichen Tätigkeiten auszuführen. Die Gemeinde als Grundeigentümerschaft verpachtet das Land an die Firma und will im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung das Gebiet der richtigen Nutzungszone zuweisen. Im Gegenzug wird erfolgt ein Flächenabtausch, um die Erschliessung der dahinterliegenden Parzelle Nr. 1336 zu gewährleisten.



3.4.4 KERNZONE

VERKEHRSFLÄCHE VF UND GRÜNZONE GF (FREIHALTUNG) IN KERNZONE K16

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof wird die Verkehrsfläche entlang der Gleise sowie ein Teil der Grünzone in die Kernzone K16 überführt. Gleichzeitig wird die angrenzende Kernzone K3 (K14) in die Kernzone K16 aufgezont. Damit können bessere Bedingungen für die Realisierung einer Überbauung an dieser gut erschlossenen und zentralen Lage geschaffen werden.



Abb. 48: Bahnhofsbereich rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

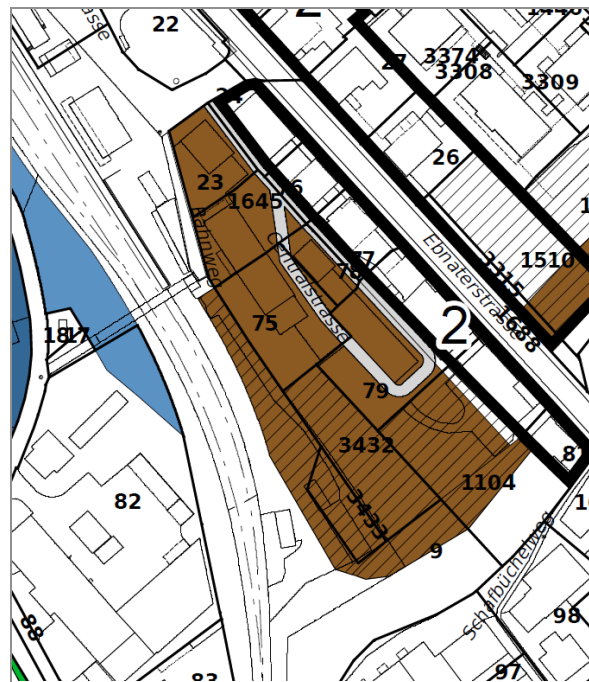


Abb. 49: Bahnhofsbereich Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA IN KERNZONE K14

Auf der Parzelle Nr. 1068 befand sich der Kindergarten Hof, welcher nicht mehr benötigt wird und bereits abgebrochen wurde. Das Gebiet wird aufgrund der Nutzungsänderung neu der Kernzone zugewiesen.



WOHNZONE W3 (W14) IN KERNZONE K16

Im Rahmen der Entwicklung in diesem zentral gelegenen Gebiet wird die Parzelle Nr. 1110 von einer Wohnzone in eine Kernzone umgezont. Die Umzoning ist im Sinne der Innenentwicklung und der Baulandmobilisierung, damit eine zusammenhängende und hochwertige Überbauung ermöglicht wird.



Abb. 52: Schöntalweg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2026

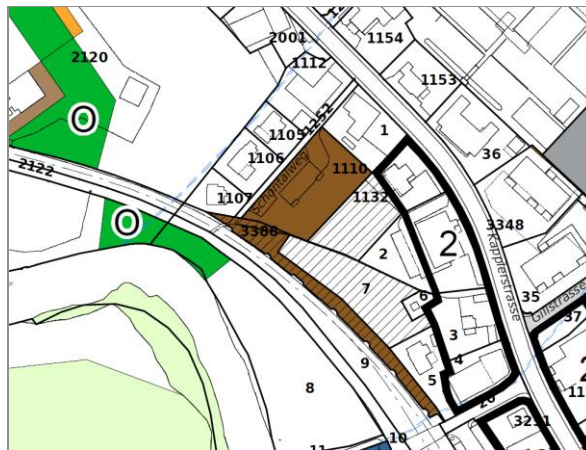


Abb. 53: Schöntalweg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN OE IN KERNZONE K14

Die Gemeinde Ebnat-Kappel verfügte als Überbleibsel aus den beiden ehemaligen Gemeinden Ebnat und Kappel über zwei evangelisch-reformierte Kirchen. Die Kirche in Kappel wurde an eine Privatperson verkauft, da für die Einwohner von Ebnat-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.

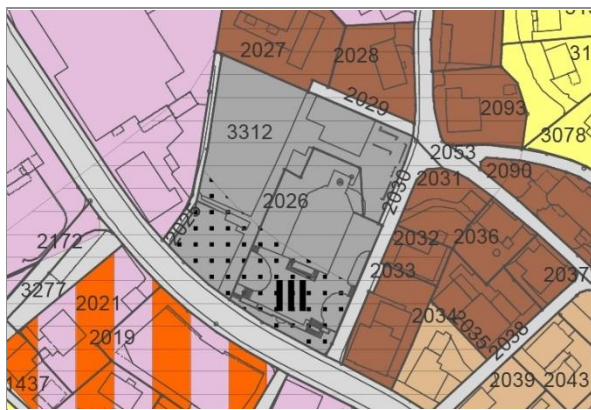


Abb. 54: Howartstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

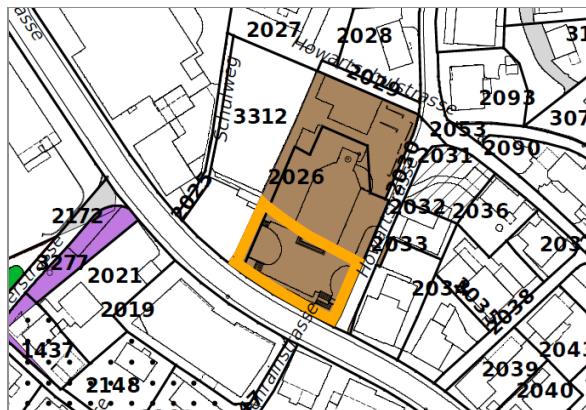


Abb. 55: Howartstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.



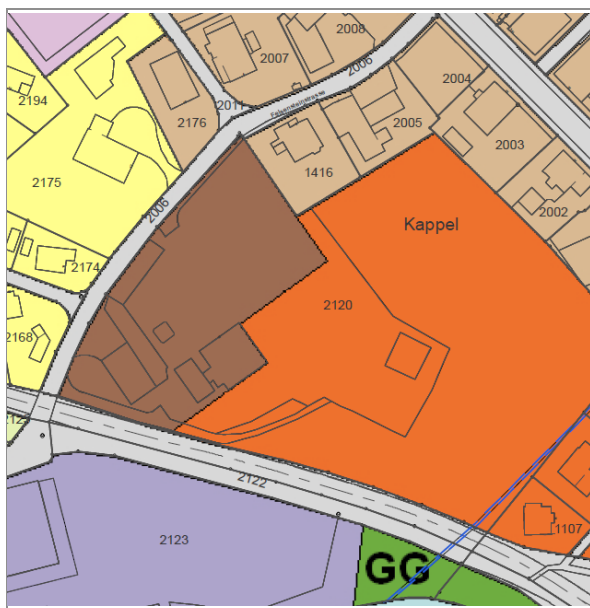


Abb. 56: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

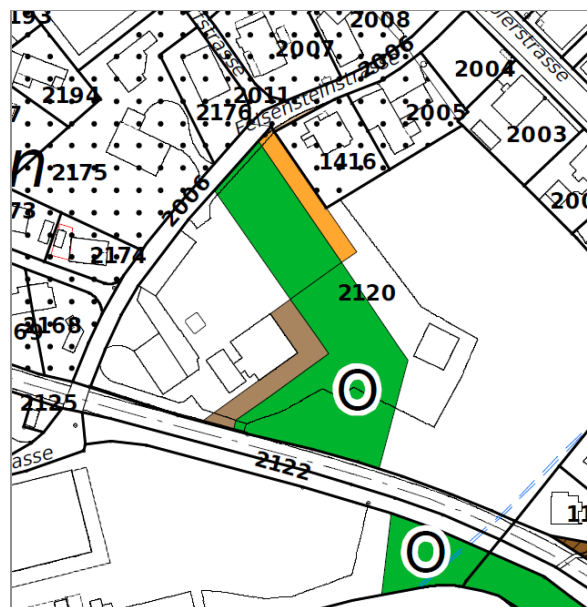


Abb. 57: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

GRÜNZONE GF (FREIHALTUNG) IN KERNZONE K16

Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen in Ebnet-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.

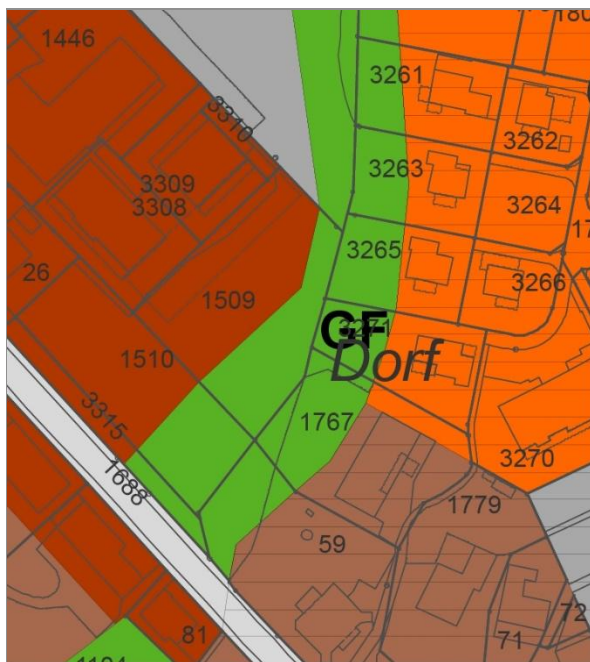


Abb. 58: Gerbe-/ Ackerstrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

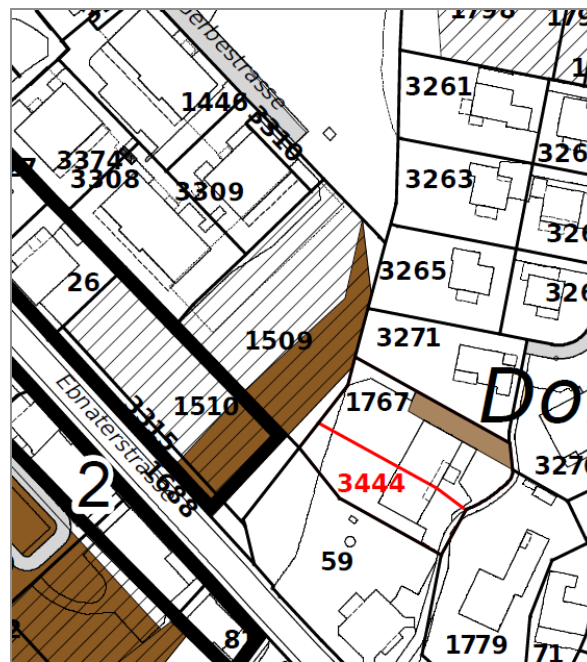


Abb. 59: Gerbe-/ Ackerstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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

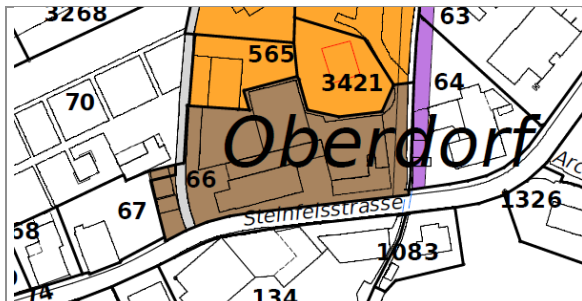


Abb. 61: Steinfelsstrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4.5 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.

Zudem wird auf der Parzelle Nr. 3136 die Zonenabgrenzung zu Lasten der angrenzenden Freihaltezone leicht vergrößert, um die konkreten Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft sicherzustellen.



Abb. 62: Gebiet Hochfeld rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

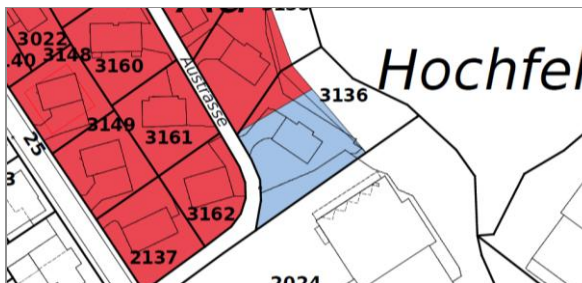


Abb. 63: Gebiet Hochfeld Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE 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 Ebnat-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.



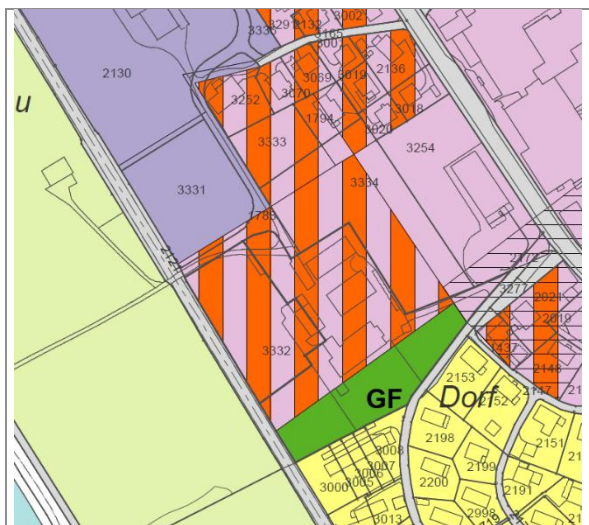


Abb. 64: Industriegebiet Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

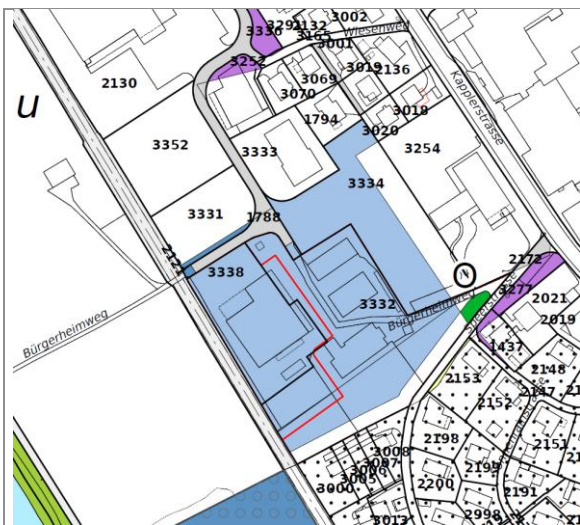


Abb. 65: Industriegebiet Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: ERR AG | September 2026

3.4.6 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. 66: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

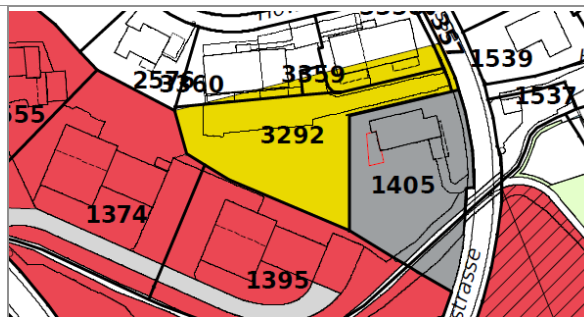


Abb. 67: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.



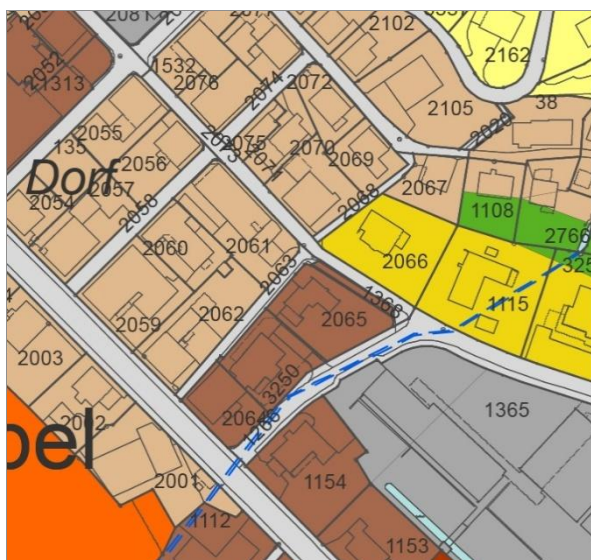


Abb. 68: Mitteldorf-/ Badistrasse rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

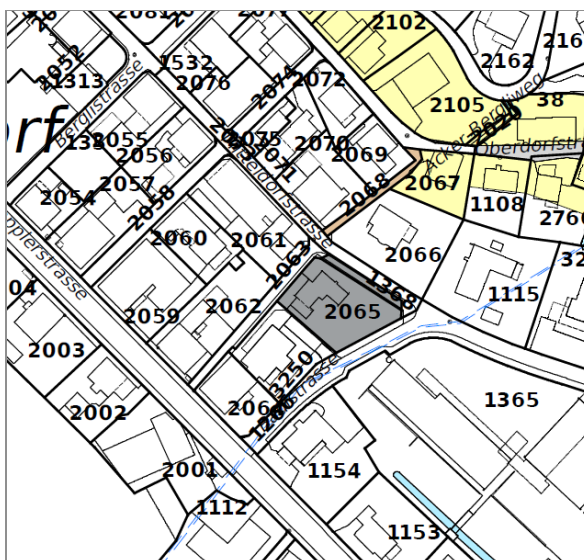


Abb. 69: Mitteldorf-/ Badistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

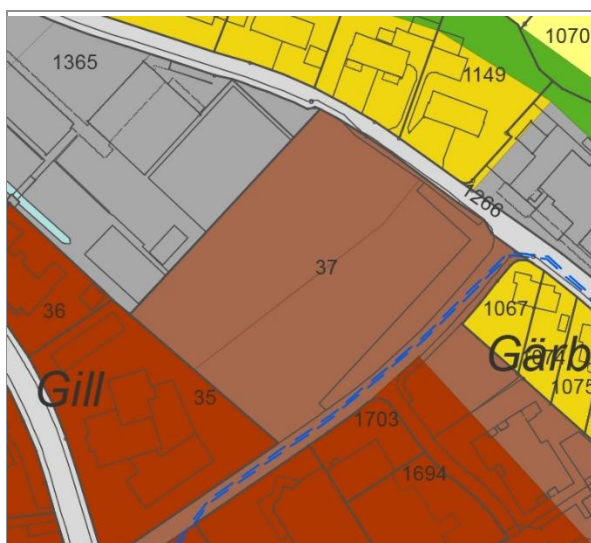


Abb. 70: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

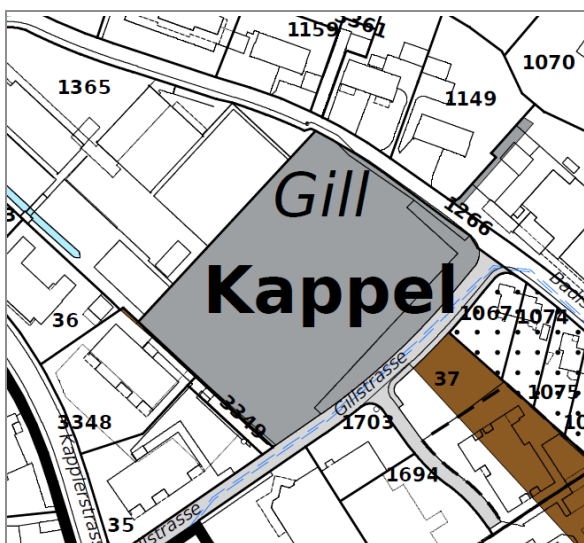


Abb. 71: Gebiet Gill Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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. 72: evangelisch-reformierte Kirche rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

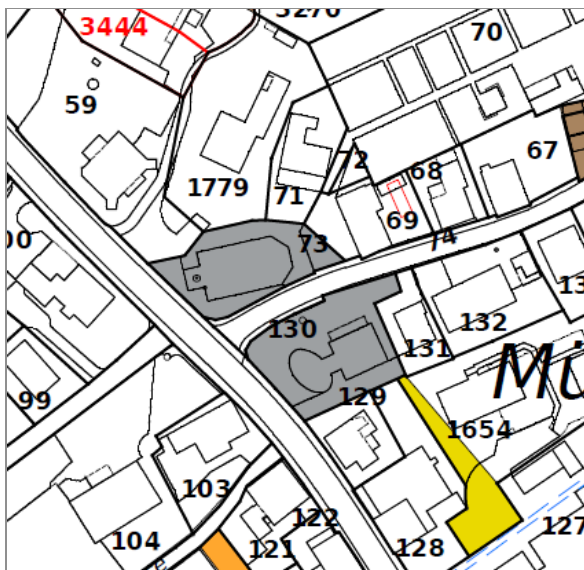
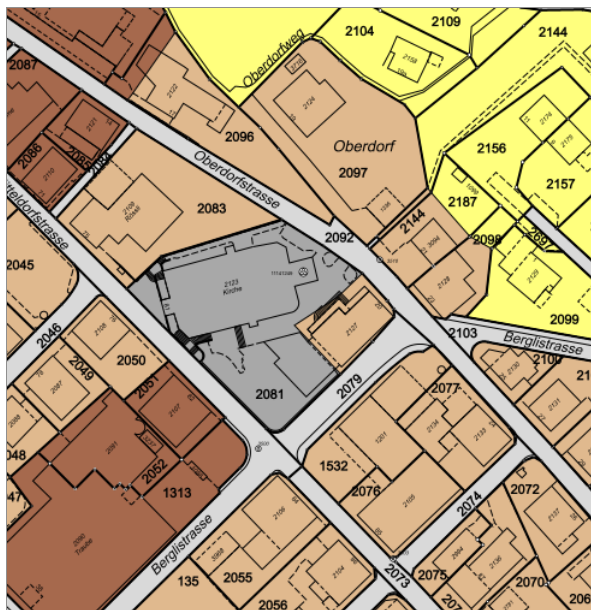


Abb. 73: evangelisch-reformierte Kirche Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

KERNZONE K12 (K2) IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ÖBA

Analog zur Umzonung der evangelisch-reformierten Kirche und dem Pfarramt wird das Pfarrhaus der katholischen Kirche im Sinne der Zonenkonformität der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen ÖBA zugewiesen.



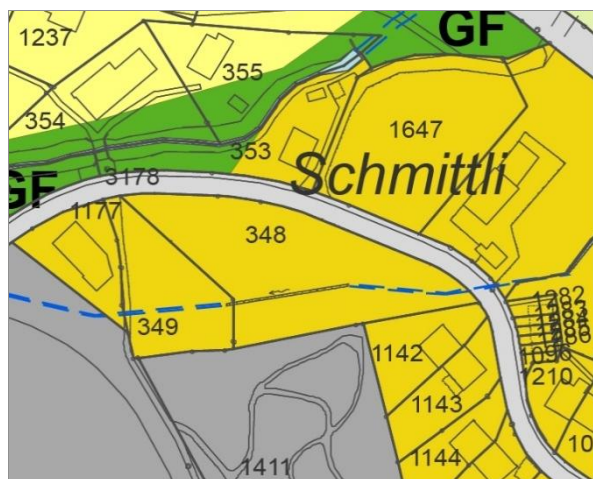


Abb. 76: Alters- und Pflegeheim rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

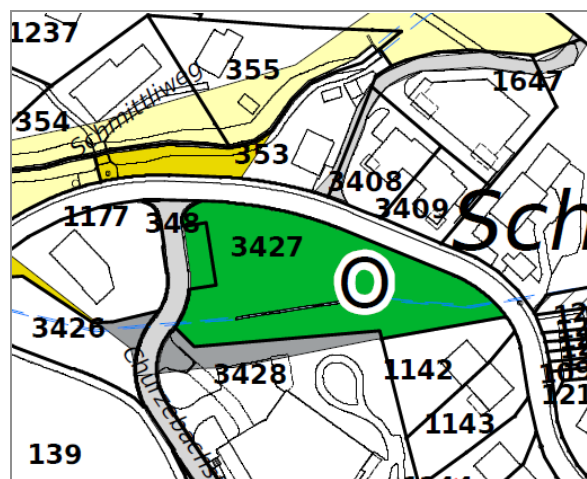


Abb. 77: Alters- und Pflegeheim Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHN- UND GEWERBEZONE WG14 IN ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN ZÖBA

Die ansässige Firma benötigt bereits heute mehr Platz, um die betrieblichen Tätigkeiten auszuführen. Die Gemeinde als Grundeigentümerschaft verpachtet das Land an die Firma und will im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung das Gebiet der richtigen Nutzungszone zuweisen. Im Gegenzug wird erfolgt ein Flächenabtausch, um die Erschliessung der dahinterliegenden Parzelle Nr. 1336 zu gewährleisten.



Abb. 78: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

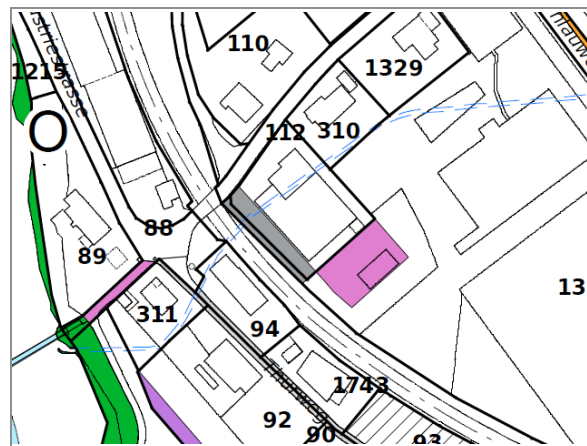


Abb. 79: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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

Beim Trainingsplatz und der Tribüne des Fussballplatzes des FC Ebnat-Kappel handelt es sich um öffentliche Bauten und Anlagen. Im Sinne der Zonenkonformität wird der schmale Streifen ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA zugewiesen.



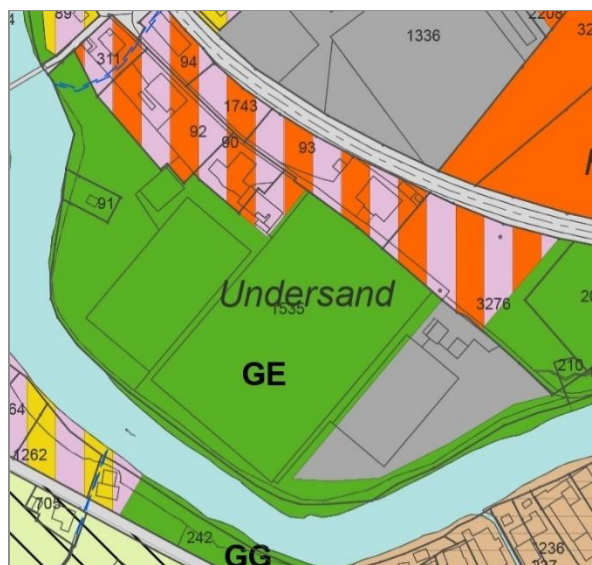


Abb. 80: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

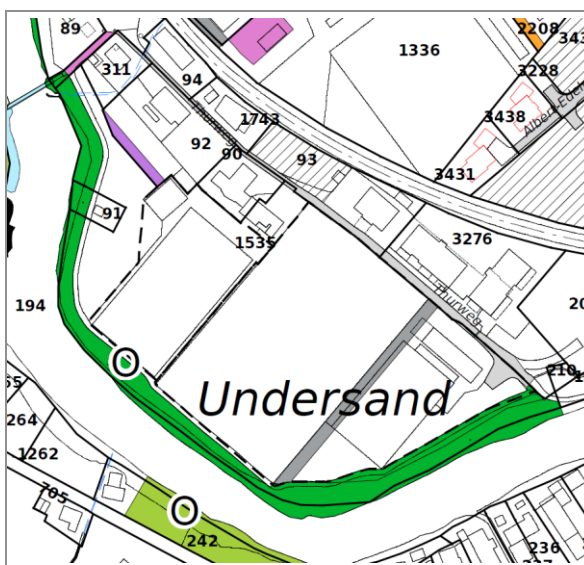


Abb. 81: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4.7 FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE

Auszonungsgebiete, bei denen es sich um Auszonungen gemäss dem Arbeitsprogramm Auszonungen resp. dem kommunalen Richtplan handelt, werden unter dem Kap. 2.8.1 beschrieben.

WOHNZONE W2 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Die Parz. Nr. 3427 (alt 348) eignet sich aufgrund des durchquerenden Churzenbachs und des aufgrund dessen festzulegenden Gewässerraums nicht für eine Überbauung und wird darum in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB überführt.

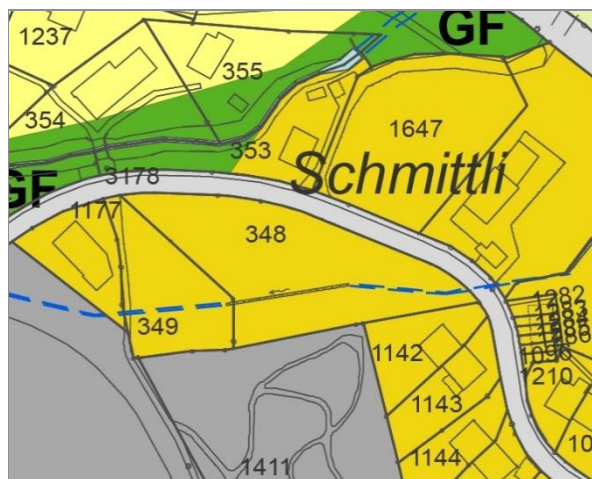


Abb. 82: Gebiet Schmittli rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

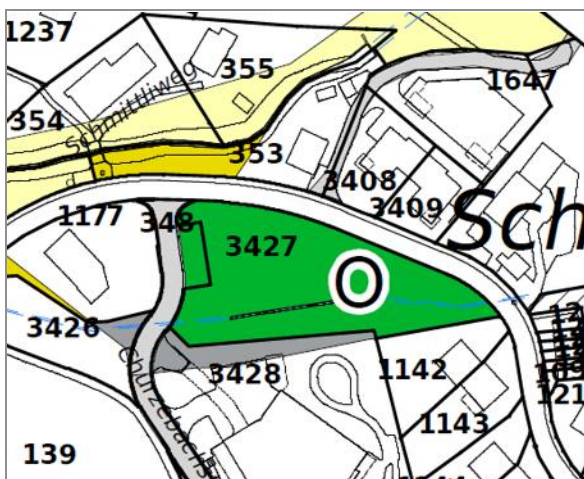


Abb. 83: Gebiet Schmittli Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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.

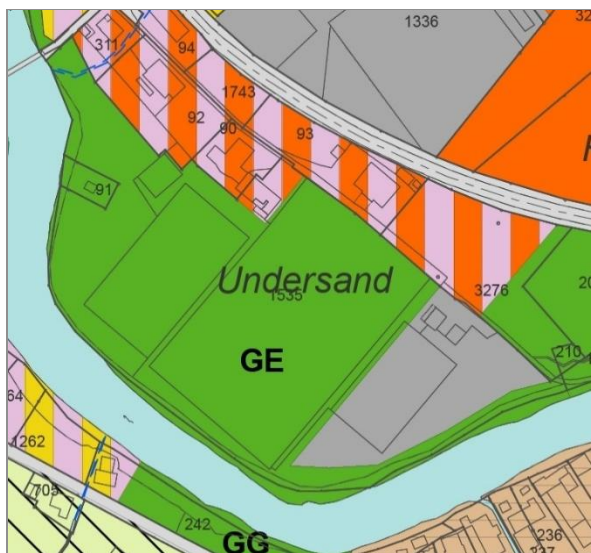


Abb. 84: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

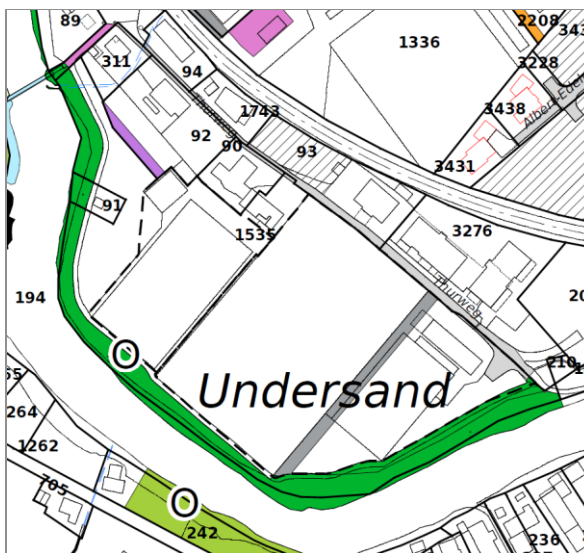


Abb. 85: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

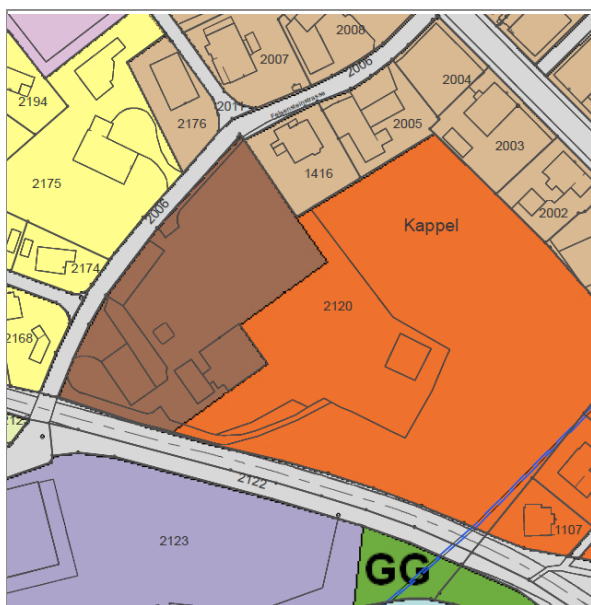


Abb. 86: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

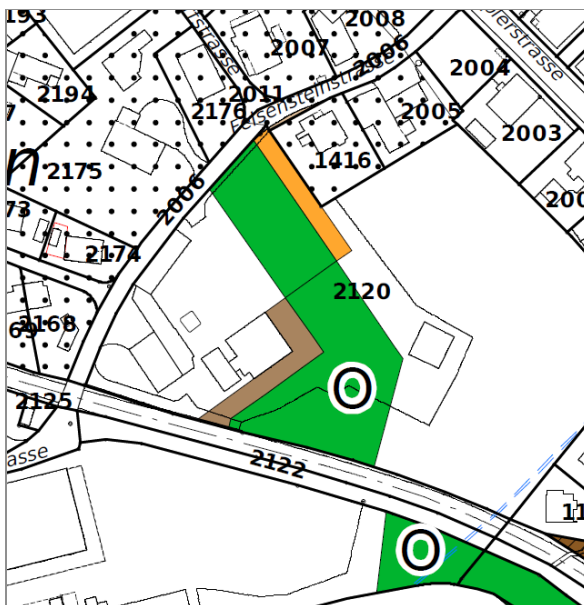


Abb. 87: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



WOHNZONE W2 IN FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB (ORTSPLANUNG)

Die Parzellen 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.

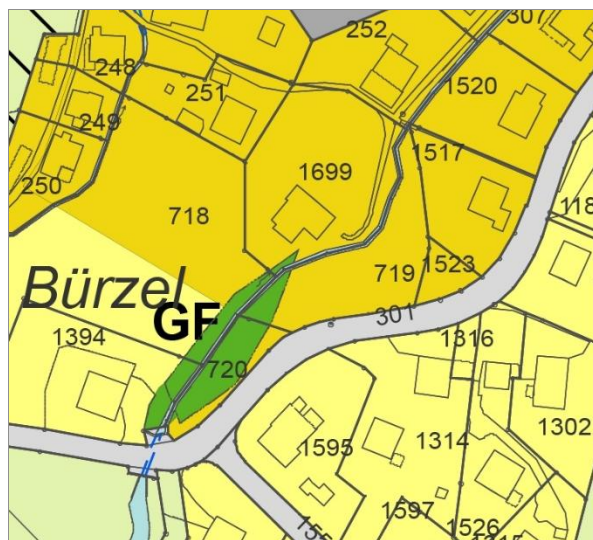


Abb. 88: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

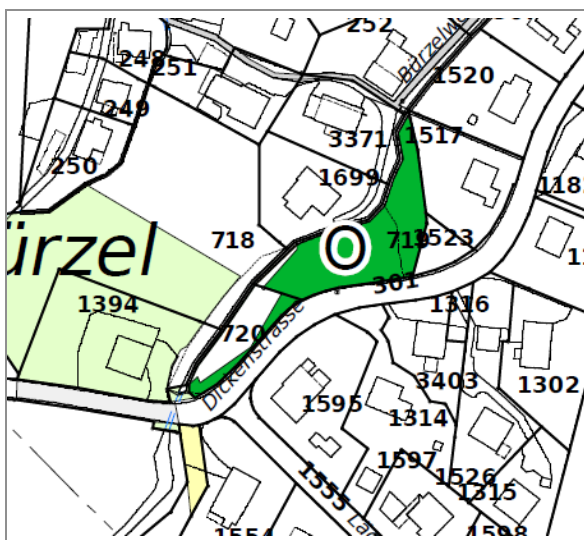


Abb. 89: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.4.8 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. 90: Ortseingang Nord rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 91: Ortseingang Nord Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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

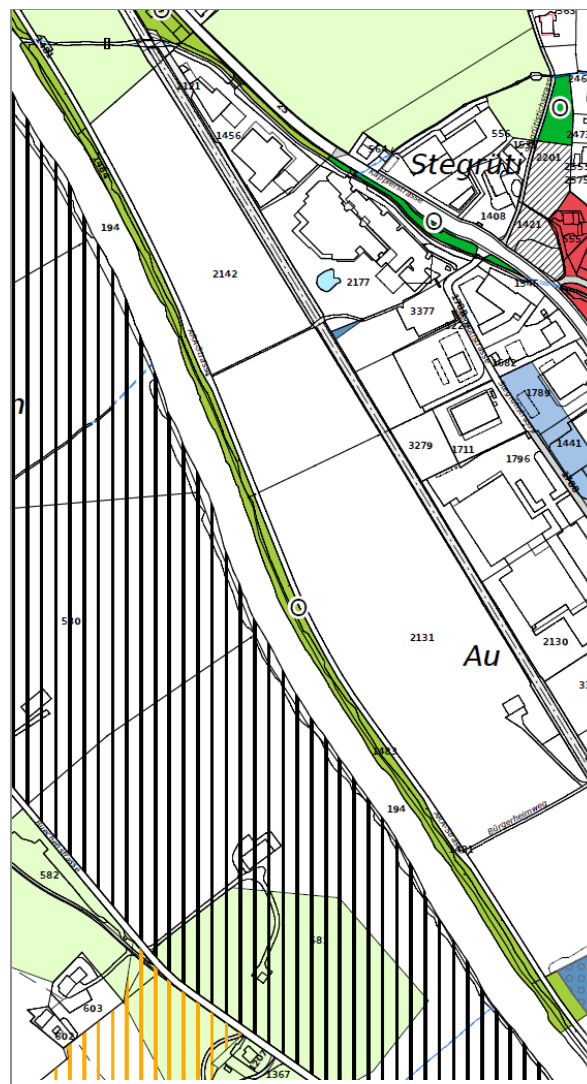


Abb. 93: Thurufer Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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.

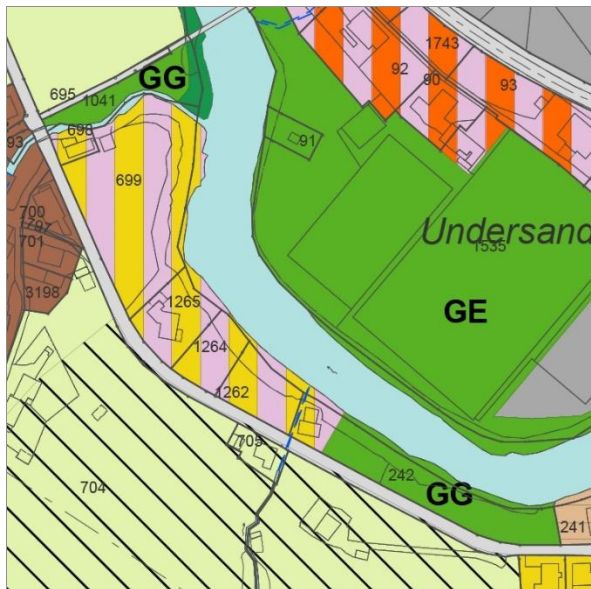


Abb. 94: Gebiet Mettlen / Winterau rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

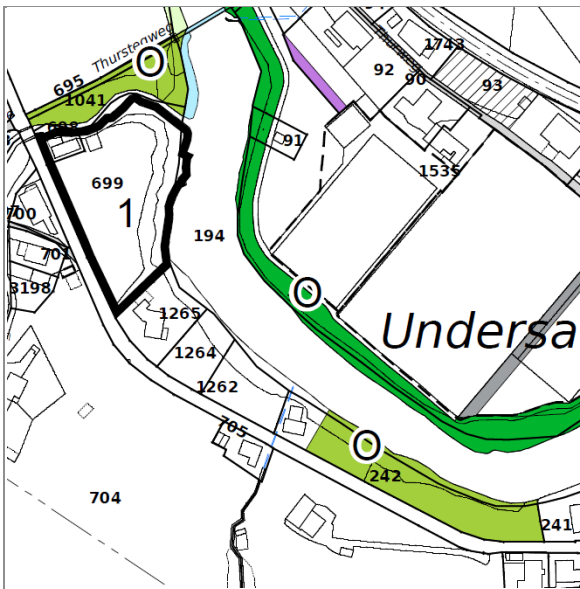


Abb. 95: Gebiet Mettlen / Winterau Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

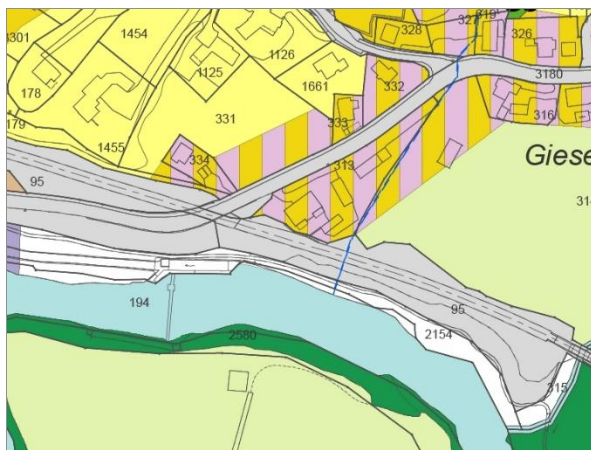


Abb. 96: Thurufer / Gieselbachweg rechtskräftiger ZP

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

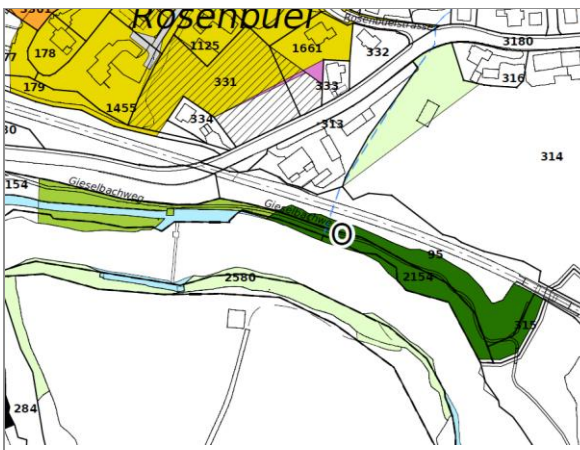


Abb. 97: Thurufer / Gieselbachweg Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



3.4.9 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.

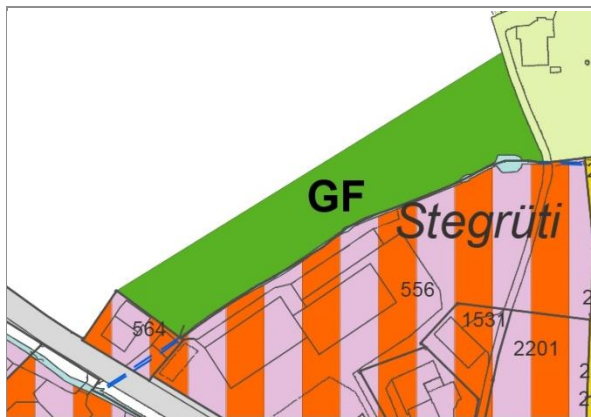


Abb. 98: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

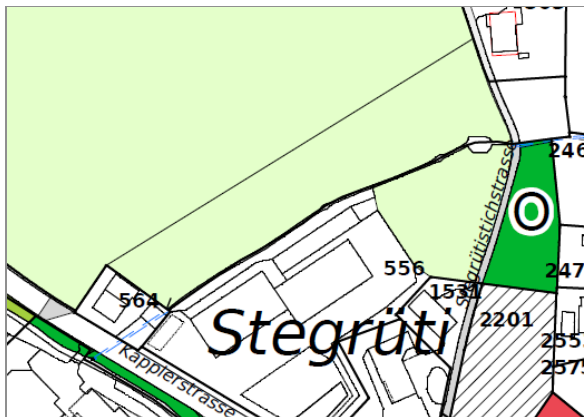


Abb. 99: Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

GRÜNZONE GG (GEWÄSSERSCHUTZ) IN LANDWIRTSCHAFTSZONE (L)

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



Abb. 100: Brandholzweg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

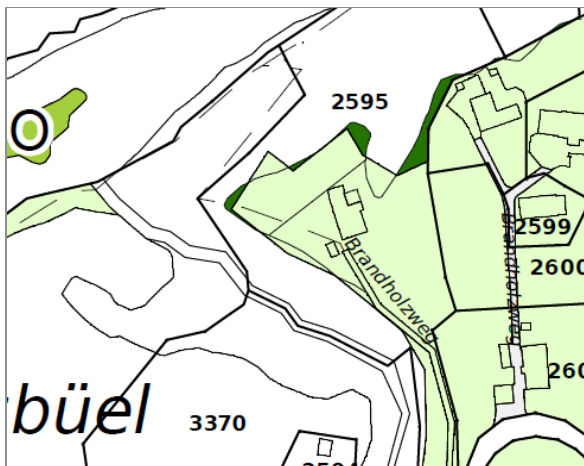


Abb. 101: Brandholzweg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.5 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. 3.4.7 aufgeführt.

3.5.1 FREIHALTEZONE INNERHALB / AUSSERHALB BAUZONE FIB / FAB

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

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

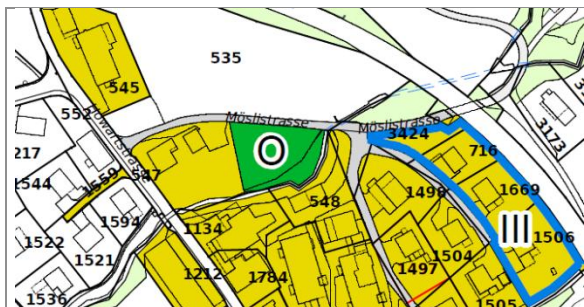


Abb. 103: Möslistrasse Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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

Der nordöstliche Bereich der Parz. Nr. 556 eignet sich aufgrund des starken Gefälles, der peripheren Lage und der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten langfristig nicht für eine Überbauung und werden daher der Freihaltezone innerhalb Bauzone FIB zugeführt.

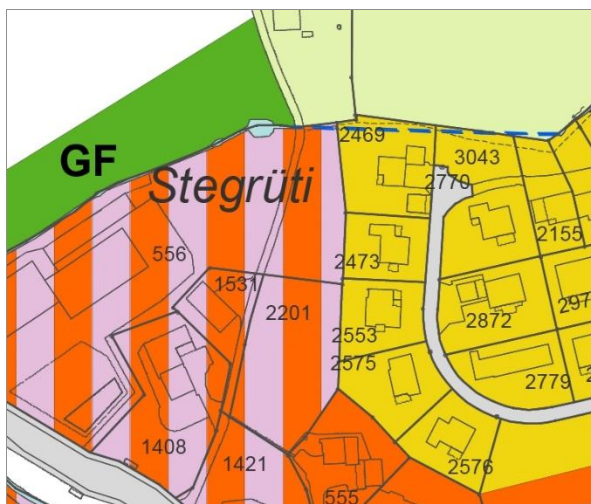


Abb. 104: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

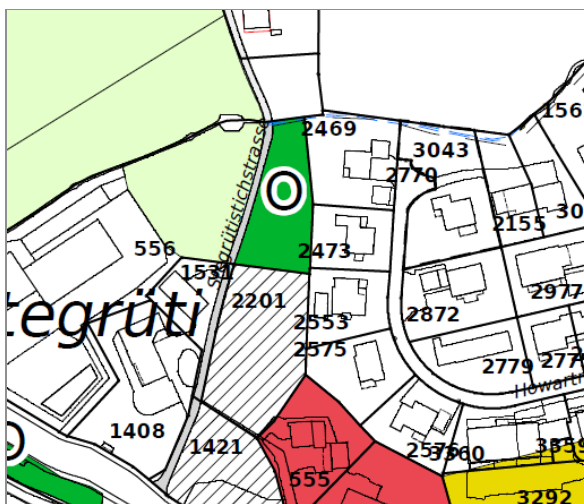


Abb. 105: Stegrüti Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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.

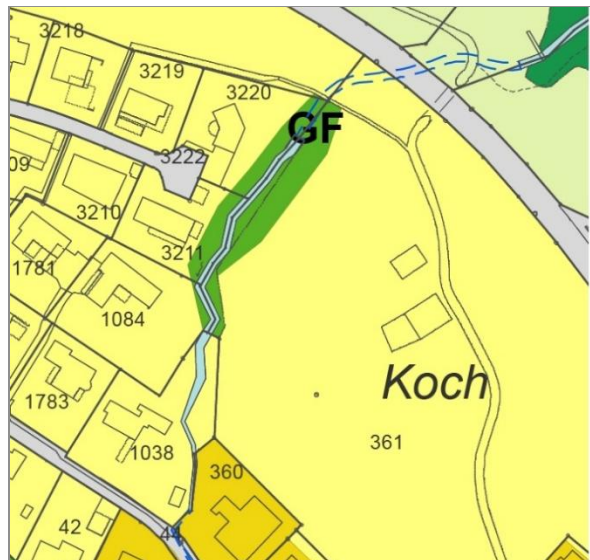


Abb. 106: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

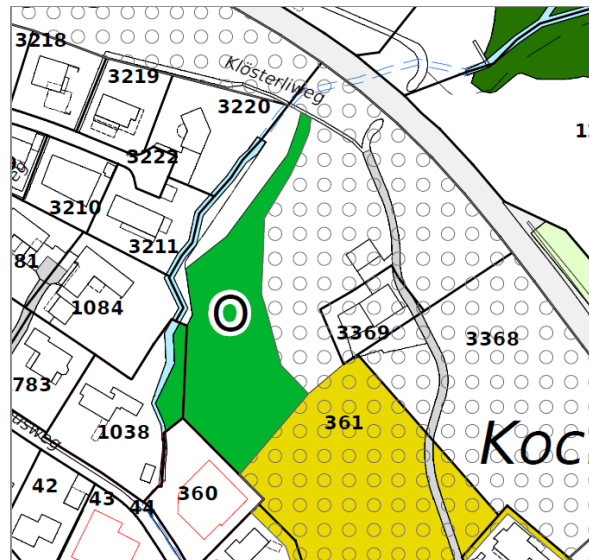


Abb. 107: Gebiet Koch Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

3.5.2 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. 108: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

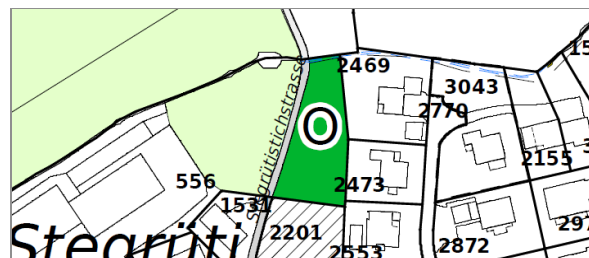


Abb. 109: Stegrüti Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



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. 110: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023



Abb. 111: Möslistrasse Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

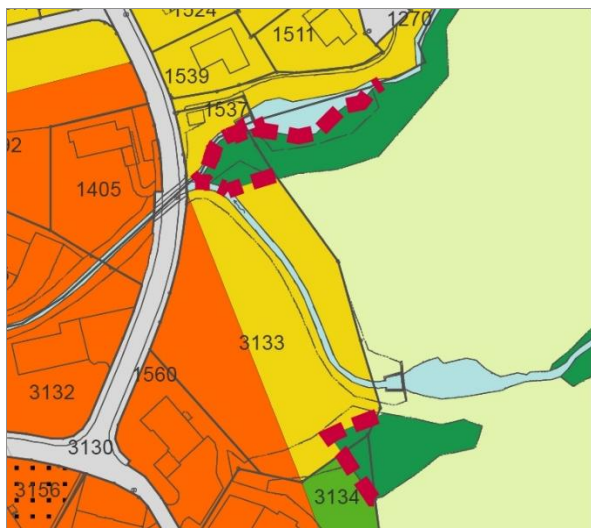


Abb. 112: Howartbach rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

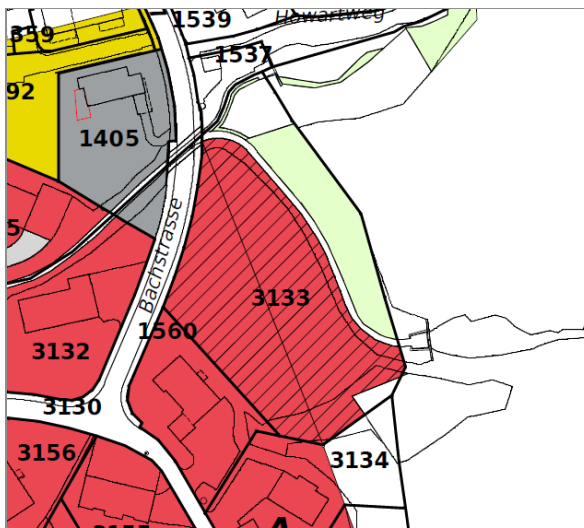


Abb. 113: Howartbach Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

WOHNZONE W2 IN LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Bei den Parzellen Nrn. 244, 245 und 246 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.



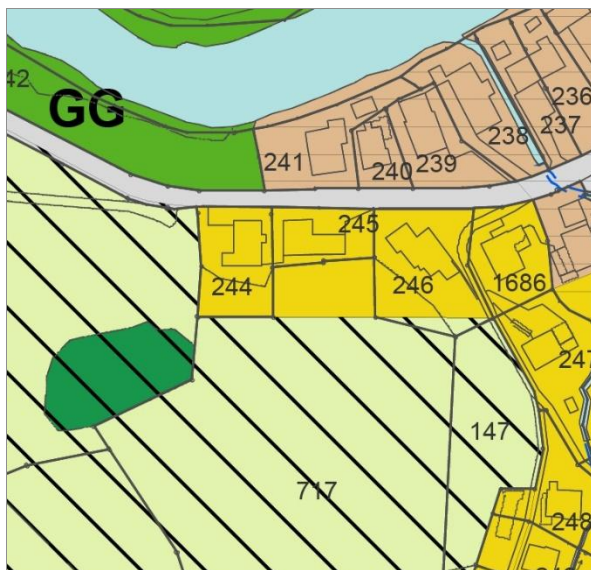


Abb. 114: Winterau rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

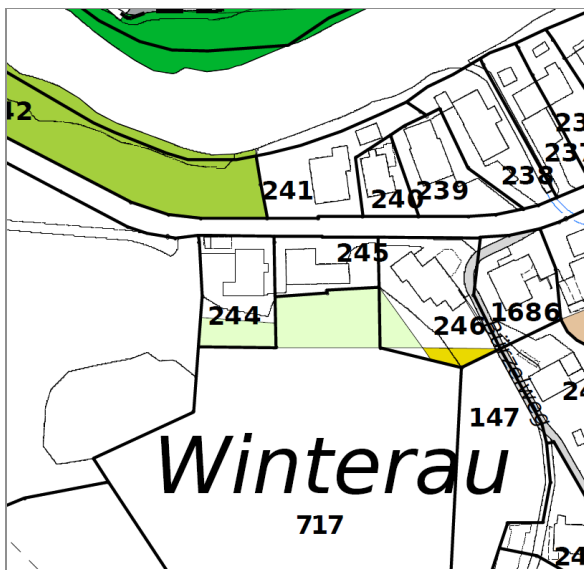


Abb. 115: Winterau Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

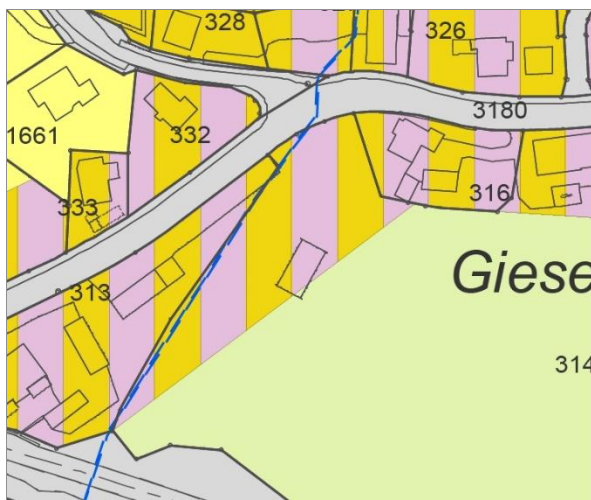


Abb. 116: Gebiet Gieselbach rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

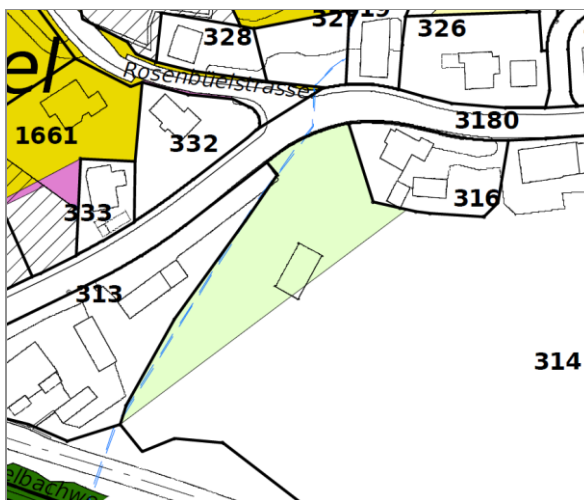


Abb. 117: Gebiet Gieselbach Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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 Auszontung angerechnet werden. Das darin liegende Haus geniesst Bestandesgarantie.



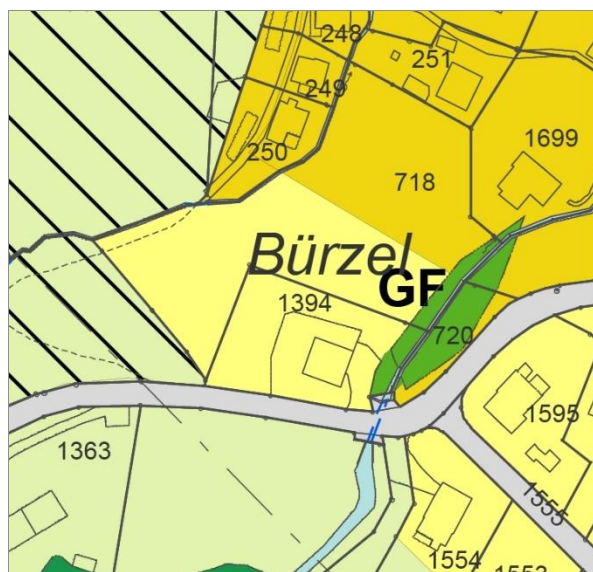


Abb. 118: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

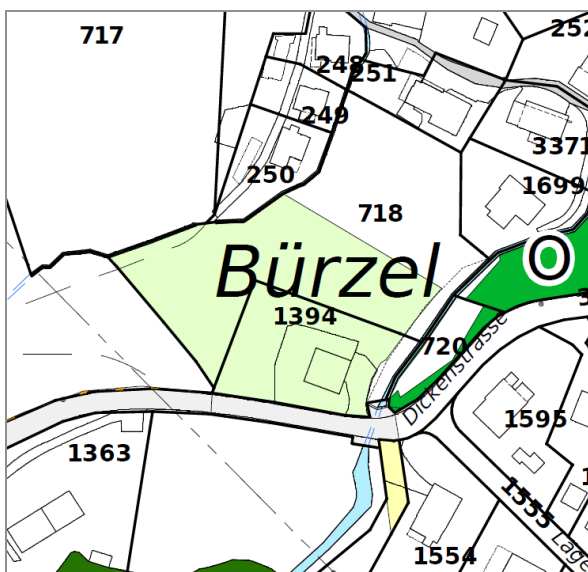


Abb. 119: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.

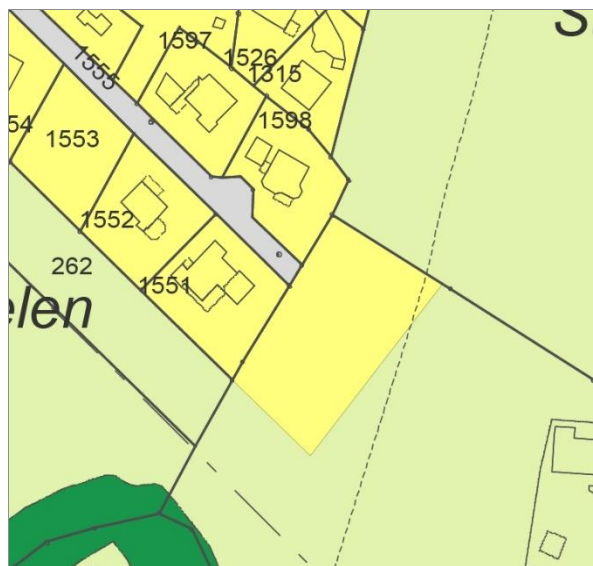


Abb. 120: Lägelen rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

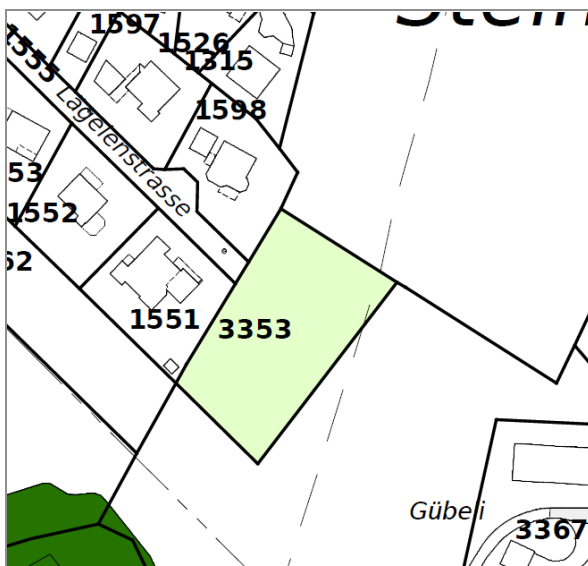


Abb. 121: Lägelen Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

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.



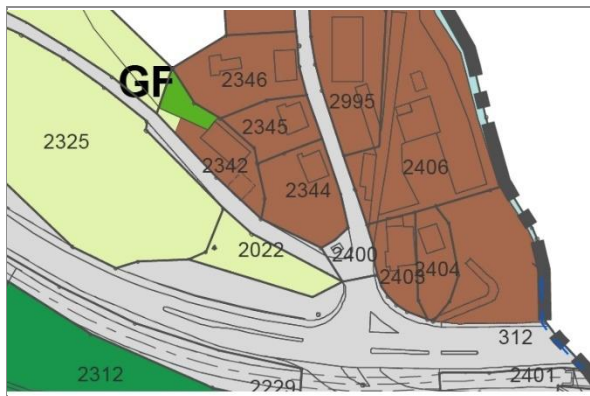


Abb. 122: Trempel rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

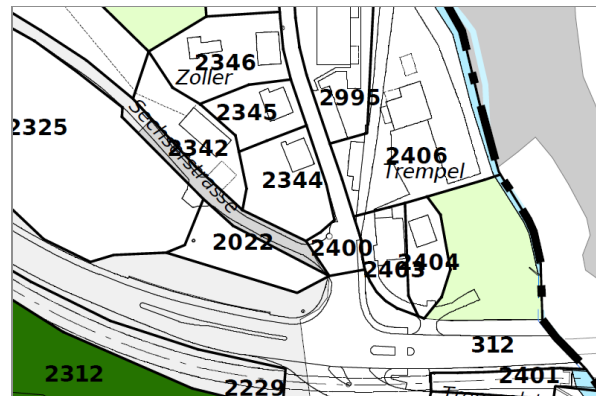


Abb. 123: Trempel Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

ÜBERSICHT AUSZONUNGSFLÄCHEN

Nachfolgend werden alle Flächen aufgelistet, welche im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung einer beschränkten Bauzone oder einer Nicht-Bauzone zugeführt werden.

Tab. 3: Übersicht Auszonungsflächen aus Arbeitsprogramm Auszonungen

GEBIETSBEZEICHNUNG	PARZELLEN NR.	ZONENKÜRZEL BEST.	ZONENKÜRZEL NEU	FLÄCHE IN M ²	FLÄCHE ANRECHENBAR IN M ²
Stegrüti	556	WG3	LW	1'390	1'390
	556	WG3	FiB	940	940
Bachstrasse	3133	W2	LW	899	899
Howart	535	WG2	FiB	1'176	1'176
	3424	WG2	LW	397	397
Koch	361, 1038	WE	FiB	2'904	2'904
Schmittli	348	W2	VFib	115	---
	3427	W2	FiB	1'927	---
Bürzel	718	WE	LW	2'300	2'300
	1394	WE	LW	1'480	---
	719, 720	W2	FiB	1'035	---
Lägelen	3353	WE	LW	1'820	1'820
Gieselbach Süd	314	WG2	LW	2'083	2'083
Gieselbach Nord	2326	WE	LW	869	869
Winterau	717	W2	LW	420	420
Winterau	244	W2	LW	160	160
Winterau	246	W2	LW	90	90
Trempel	312	K3	LW	1'154	1'154
Total				21'159	16'602



3.6 ZONENÜBERLAGERUNGEN

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

3.6.1 FREIHALTEZONE WINTERSPORT FUE WS

Die Freihaltezone Wintersport entfällt in den Gebieten Grlen und Egg/Mettlen. Die Grlen-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.

3.6.2 HINWEIS GENEHMIGUNG FÄLLT WEG

Der rechtskräftige Zonenplan weist zwei Gebiete (Schwendi Parz. Nrn. 797/798 und Grlen 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).

3.7 WEITERE FESTLEGUNGEN

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

1 NUR GEWERBLICHE NUTZUNG ZULÄSSIG

Auf der Parzelle Nr. 699 im Gebiet Mettlen soll keine Wohnnutzung mehr zulässig sein. Der Gemeinderat sieht keine Entwicklung für die dezentral gelegene Parzelle 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 in der 1. Bautiefe 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 und wird gestrichen.

3.7.2 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. 124: 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. Die abweichenden Empfindlichkeitsstufen werden im Änderungsplan dargestellt.

Bei den Um-, Auf- resp. Einzonungen können die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden. Dies wurde in der Beilage B9 für alle Ein- und Umzonungen, welches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum ermöglicht, geprüft und ein entsprechender Nachweis erstellt.

3.7.3 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 Strukturhaltungsgebiete 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.

3.7.4 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, Treppe 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.

3.7.5 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.

3.7.6 AUFHEBUNG BAULINIE UMFABRINGSSTRASSE

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, welcher ebenfalls parallel zum Verfahren der Zonenplanrevision durchgeführt wird.

3.8 BAULANDMOBILISIERUNG

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Baulandmobilisierung beabsichtigt die Gemeinde unbebaute und unternutzte Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Die Gemeinde prüft dafür die Ansetzung einer Frist für die Überbauung von baureifen Bauzonen. Im Zonenplan werden bei den definierten Parzellen und Gebiete mit dem Hinweis «Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit als Bauland» überlagert. Dabei gilt zu beachten, dass für die Ansetzung einer Überbauungsfrist gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten ist. Bei Bauzonen, die nicht hinreichend erschlossenen und baureif sind, kann keine Frist angesetzt werden.

Es werden für die Auswahl der Gebiete dabei folgende Kriterien definiert:

- Fläche mindestens 500 m²
- unbebaute oder unternutzte Flächen
- vorhandenes Entwicklungspotenzial gemäss Raum+
- hinreichend erschlossen
- Bebaubarkeit ist gewährleistet (Wald, GWR, Baulinie etc.)



Es wurden alle potenziellen Gebiete in der Gemeinde anhand der Kriterien überprüft. Dabei wurden Gebiete entfernt, welche aufgrund von baurechtlichen Bestimmungen (Grenzabstände, Strassenabstände, Waldabstände, Gewässerraum etc.) nicht bebaubar sind.

Mit Vollzugsetzung der revidierten Rahmennutzungsplanung prüft die Gemeinde in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG eine Frist zur Überbauung anzusetzen und dass bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung geändert oder das gesetzliche Kaufrecht nach Art. 9 PBG ausgeübt werden kann.

Dazu gibt es noch diverse Gebiete (Koch, Acker sowie Parz. Nrn. 209, 718, 2120, 3323 und 3398), welche noch nicht hinreichend erschlossen sind. Eine Ansetzung einer Überbauungsfrist ist daher nicht möglich. Die Gemeinde strebt eine Entwicklung an und koordiniert das Verfahren mit den betroffenen Grundeigentümerschaften. Es soll, wenn möglich eine vertragliche Vereinbarung für die Erschliessung und Bebauung abgeschlossen werden. Dies soll nach Abschluss der Ortsplanungsrevision angegangen werden. Die jeweiligen Grundeigentümerschaften werden jedoch parallel zur öffentlichen Auflage schriftlich über die Absichten und Ziele der Gemeinde informiert.

3.9 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 auf den rechtskräftigen Strassenplan angepasst.

4 BAUREGLEMENT

4.1 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. Baubewilligungsverfahren, 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 Ebnat-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. 4: Aufbau des Baureglements

RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENT	NEUES BAUREGLEMENT
1. Allgemeine Bestimmungen	I. Allgemeine Bestimmungen
2. Planungsmittel	II. Raumplanung
3. Zonenvorschriften	III. Zonenvorschriften



RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENT	NEUES BAUREGLEMENT
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

4.2 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.

4.3 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.

4.4 III. ZONENVORSCHRIFTEN

4.4.1 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. 3.1 dieses Berichts.

4.4.2 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 in der 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 ARBEITSZONE 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 Aufzonung 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 jedoch 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 Ebnat-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.

EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Siehe Kap. 3.7.2

4.4.3 ART. 6 MINDESTGEWERBEANTEIL

Im Zonenplan werden für Teilgebiete Mindestgewerbeanteile definiert (siehe Kap. 3.7.1). Die Teilgebiete werden im Änderungsplan dargestellt.



4.4.4 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.

4.4.5 ART. 8 FREIHALTEZONE (FIB / FAB)

Wie unter Kap. 3.1.2 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.

4.5 IV. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

4.5.1 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 Strukturerhaltungsgebiete 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

4.5.4 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.

4.5.5 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 3, 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 4 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.

4.5.6 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.

4.5.7 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 bei Gemeindestrassen hineinragen oder Baulinien unterschreiten sofern der verbleibende Strassenabstand 1.0 m nicht unterschreitet. Diese Massangabe entspricht dem alten Baureglement. Absatz 2 regelt einen seitlichen Abstand von 2.0 m von Vorbauten gegenüber der Nachbarsparzelle. 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 bei Gemeindestrassen hineinragen oder Baulinien um dieses Mass unterschreiten, sofern der verbleibende Strassenabstand 1.0 m nicht unterschreitet.

4.5.8 ART. 16 DACHBEGRÜNUNG

Neu wird die Bestimmung zur Dachbegrünung aufgenommen und bezweckt eine erhöhte ökologische Gestaltung von Flachdächern.

4.5.9 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.

4.6 V. VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG

4.6.1 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.

4.6.2 ART. 19 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 wegleitend ist.

4.6.3 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.

4.6.4 ART. 21 TERRAINVERÄNDERUNGEN

Die Abstände für Böschungen und Stützkonstruktionen wurde auf die revidierten Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (abgekürzt EG-ZGB; sGS 911.1) über Grenzabstände von Einfriedungen 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.

4.6.5 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 Feuerchutz, Absturzsicherungen und Schneefangvorrichtungen gemäss Art. 101 PBG.

4.6.6 ART. 23 UNTERFLURCONTAINER

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

4.6.7 ART. 24 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Die Gemeinde Ebnat-Kappel hat im kommunalen Richtplan beschlossen, Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet, bei der Überarbeitung des Baureglements aufzunehmen. Um dem



Biodiversitätsverlust entgegenwirken zu können, sind gerade auch im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flächen 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. 16 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 Neophyten. 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).

4.6.8 ART. 25 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Bestimmungen zu der Umgebungsgestaltung werden neu aufgenommen. Es wird jedoch ermöglicht, dass die Punkte unter Absatz 2 auch zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden können. Der Umgebungsgestaltungsplan ist aufgrund der Vorschriften zum ökologischen Ausgleich und der Bepflanzung zu prüfen.

4.6.9 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 Aspekte, vor. Dies bezweckt zum einen den sorgfältigen Übergang der Landschaft in die Siedlung im Sinne einer hohen Durchlässigkeit (Biodiversität), zum anderen ein attraktives Erscheinungsbild der Siedlung von aussen.

4.6.10 ART. 27 LICHTEMISSIONEN

Die Bestimmungen zu den Lichtemissionen werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Übermässige Lichtemissionen 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 fachgerechte Ausführung von Beleuchtungen.

4.7 VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.7.3 ART. 30 AUFHEBUNG BISHERIGES RECHT

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



5 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).

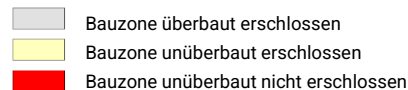
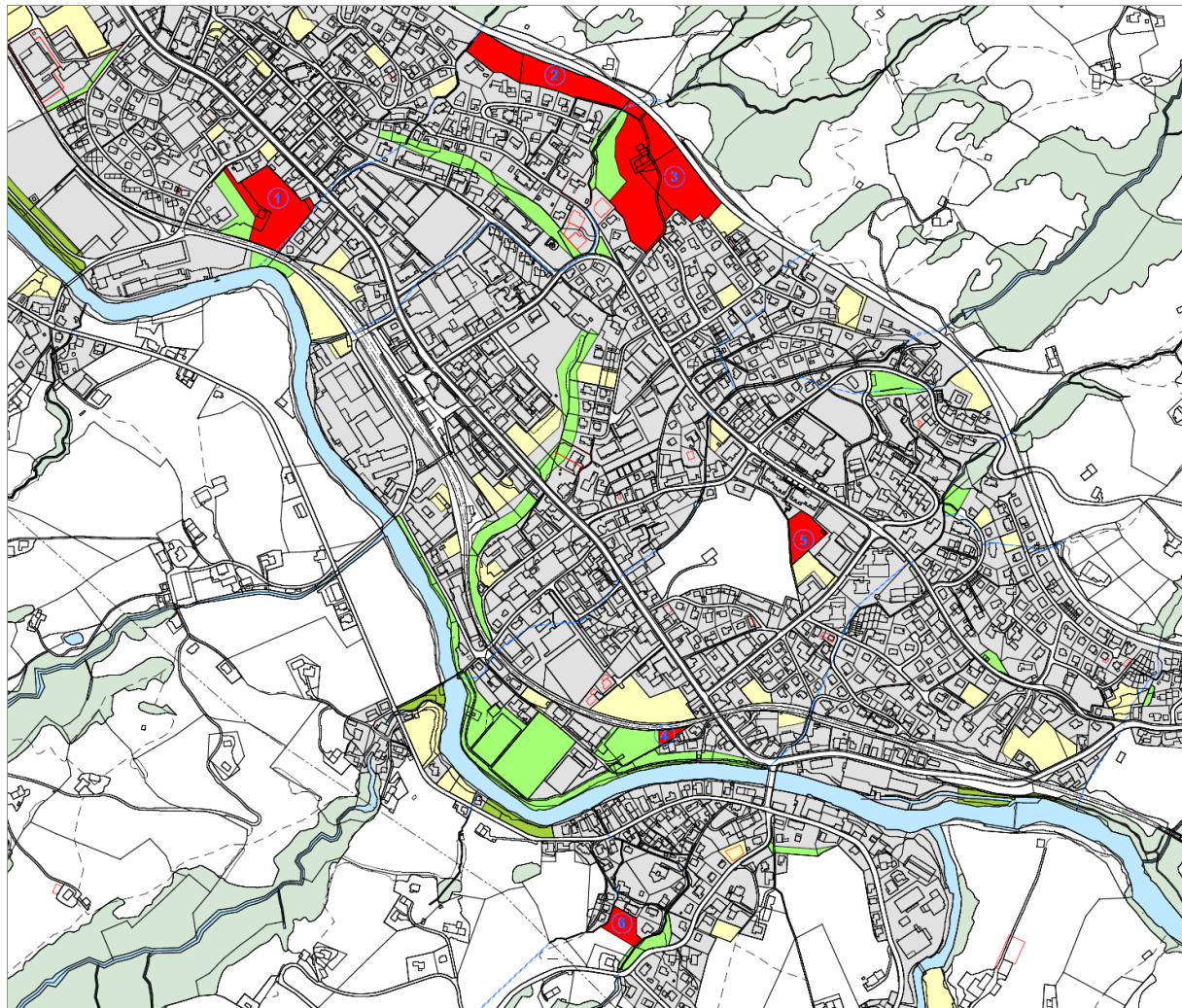


Abb. 125: Erschliessungsprogramm

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

Tab. 5: Erschliessungspflichtige Gebiete

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

NR.	BEZEICHNUNG	ZONE	FLÄCHE IN M ²	ERSCHLIESSUNGSFRIST	BEMERKUNG
1	Felsenstein	W14	6'372	mittelfristig	Grosse innere Baulandreserve. Die Erschliessung ist zu erstellen.



NR.	BEZEICHNUNG	ZONE	FLÄCHE IN M ²	ERSCHLIESSUNGSFRIST	BEMERKUNG
2	Acker	W11	8'457	mittel- bis langfristig	Grosse innere Baulandreserve. Die Erschliessung ist zu erstellen.
3	Koch	W11/W12	14'040	mittelfristig	Grosse innere Baulandreserve. Die Erschliessung ist zu erstellen.
4	Neugass	W14	522	Kurzfristig	Unerschlossene Bauzonenreserve. Die Erschliessung ist zu sichern.
5	Wier	WG14	2'517	Kurzfristig	Unerschlossene Bauzonenreserve. Die Erschliessung ist zu sichern.
6	Bürzel	W12	1'738	Kurzfristig	Unerschlossene Bauzonenreserve. Die Erschliessung ist zu sichern.

6 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.

6.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

Tab. 6: 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)	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	X
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	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)	X
Naturgefahren	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
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



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
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

6.2 BEWERTUNG DER INTERESSEN

Die Bewertung der Interessen erfolgt anhand folgender Systematik:

Tab. 7: 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. 8: Bewertung der Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
1	Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 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	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Klimaschutz und Klimaanpassung



RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
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.)

6.3 ABWÄGUNG DER INTERESSEN

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

Die haushälterische Bodennutzung gilt gemäss neuester Bundesrechtsprechung 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 gebietsspezifische 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. In ausgewählten Gebieten behält sich die Gemeinde vor, eine Frist zur Bebauung zu verfügen. Bei unbenütztem Ablauf der Frist kann die Zonenzuweisung geändert oder das gesetzliche Kaufrecht nach Art. 9 PBG ausgeübt 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.

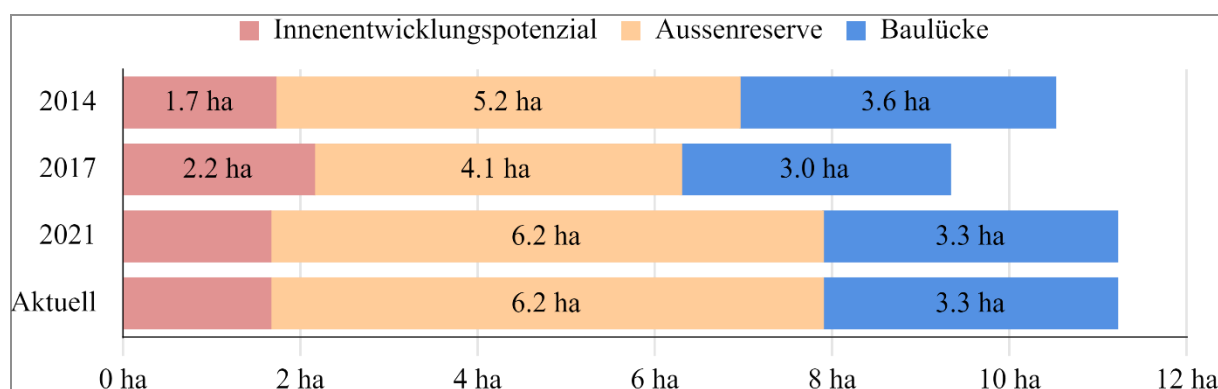


Abb. 126: Übersicht der Gesamtsiedlungsreserven

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 Aufzonung (z.B. Gebiet Koch) oder Umzonung 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.

Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung steigt der Kapazitätsindex auf -8.7 %. Dabei wurden die Auszonungen und anrechenbaren Umzonungen in der Berechnung berücksichtigt. Die Umzonung des Sportplatzes Gill von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde ebenfalls angerechnet, da die Fläche lediglich mit wenigen Anlagen bebaut ist und entsprechend als unbebaut klassiert wurde.

Für die Arbeitszonen wird keine Bedarfsberechnung durchgeführt. Baulanderweiterungen 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.



6.3.2 TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET UND SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN (ART. 1 RPG)

Durch den kantonalen Auftrag der Redimensionierung des Siedlungsgebiets in Ebnat-Kappel um 1.4 ha wird das noch provisorische Siedlungsgebiet nach Inkrafttreten der Revision der Rahmennutzungsplanung zu einer definitiven Abgrenzung des Siedlungsgebiets. Somit wird eine konsequente Trennung von Baugebiet zu Nichtbaugebiet vorgenommen. Mit der klaren Zuordnung der Gebiete einer Grundnutzungszone wird den Anforderungen der unterschiedlichen räumlichen Nutzungen Rechnung getragen.

6.3.3 ERHALTUNG VON LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN, INSB. FRUCHTFOLGEFLÄCHEN (ART. 3 RPG)

Durch die bereits erläuterten Interessen der haushälterischen Bodennutzung, der Schaffung von kompakten Siedlungen und der Trennung von Baugebiet zum Nichtbaugebiet werden die Landwirtschaftsflächen in ihrem heutigen Umfang über die Grundnutzung geschützt.

6.3.4 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.

6.3.5 SCHUTZ VON KULTURGÜTERN UND ORTSBILDERN (ISOS)

Dem ISOS kommt spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid im Fall Rüti 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 ist aber insbesondere für die Überarbeitung der Schutzverordnung, welche sich bereits Verfahren befindet, massgebend.

6.3.6 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.

6.3.7 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.



6.3.8 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.

6.3.9 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 ausgeschrieben 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. 5), 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.

Gemäss der Änderung des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) und der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) von 1. April 2026 sind Änderungen von Nutzungsplänen, in denen neuer Wohnraum geschaffen wird, nur dann möglich, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 25 Abs. 2 USG).

Die Überprüfung des Potenzials für zusätzlichen Wohnraums und die entsprechenden Nachweise wurden erbracht und sind in der Beilage B9 einsehbar. Die Rahmennutzungsplanung erfüllt die Anforderungen gemäss USG und LSV.

6.3.10 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.

6.3.11 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.

6.3.12 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.

6.3.13 EINORDNUNG VON SIEDLUNGEN, BAUTEN UND ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT (ART. 3 RPG)

Mit der grundeigentümerverbindlichen Ausscheidung von Einordnungsgebieten in der Zonenplanung werden die im kommunalen Richtplan ausgeschiedenen Strukturerhaltungsgebiete gesichert. Der Bestand und die Charakteristik der Quartiere können so gewahrt werden. Zudem ist mit der Ausscheidung der Kernzone und den damit verbundenen Gestaltungsvorgaben, die Einpassung von Neubauten in den Bestand und die Wahrung des Ortsbildes gesichert.

6.3.14 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 geringgehalten werden können. Bezüglich Windenergie sieht der Kanton kein Eignungsgebiet innerhalb des Gemeindegebiets von Ebnat-Kappel vor.

6.3.15 FUNKTIONALER RAUM UND REGIONALE ABSTIMMUNG

Die ländliche Gemeinde Ebnat-Kappel ist nicht Teil eines Agglomerationsprogramms. Innerhalb der Region Togggenburg 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 erfolgte eine zweite Vernehmlassung der Nachbargemeinden.

6.3.16 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 Höhengsprünge von Bauten gegenüber dem Bestand zulässt. Die privaten Interessen hinsichtlich der auszonierenden Flächen können nur bedingt berücksichtigt werden, da übergeordnete Interessen vorgehen.



6.4 INTERESSEN IN WICHTIGEN ENTWICKLUNGSGEBIETEN

6.4.1 GEBIET UNTERSAND

Tab. 9: Bewertung der Interessen beim Gebiet Untersand

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
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	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen & erhalten (Art. 1 RPG)
1	Schutz der Gewässer / Gewässerraum (Art. 36a GSchG / Art. 41a ff. GSchV)
2	Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (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 (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Die südwestlich verlaufende Thur ist gemäss Klassifizierung der Ökomorphologie wenig beeinträchtigt. Im Rahmen der Teilzonenplanung Untersand erfolgte mit dem AREG eine Begehung vor Ort (07.12.2011). Dabei hat man sich auf einen Gewässerabstand von 20 m verständigt. Diese Breite wird auch für die neu einzuzonende Fläche angewendet (analoge Voraussetzungen).

Auf der Grundlage des altrechtlichen Gewässerabstandes an der Thur (unterhalb Brücke Au, Art. 59 Abs. 2 und 3 BauG) wurde früher im Zonenplan am rechtsseitigen Ufer ein Grünzonenstreifen von 25 m Breite ausgeschieden. Dieser schafft einen Abstandsbereich zwischen dem Fluss und der bestehenden Industriezone sowie dem für die Neueinzonung vorgesehenen Gebiet.

Der übergangsrechtliche Gewässerraum nach Art. 62 GSchV verlangt bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite - wie bei der Thur im Raum Ebnat-Kappel - ab dem bestehenden Flusslauf ein Gewässerabstand von 20 m. Die bestehende Gewässerlaufbreite liegt zwischen 25 m und 30 m.

In Bezug auf die Ausscheidung des definitiven Gewässerraums gilt gemäss Grundlagenkarte zum Gewässerraum auf dieser Streckenhöhe an der Thur eine natürliche Gerinnebreite von 45 m. Beim Thursanierungsprojekt in Wattwil wurde bspw. zusätzlich zur natürlichen Gerinnebreite ein Streifen von 30 m Breite einbezogen, was einen Gewässerraum mit einer Weite von 75 m ergibt. Dies entspricht zugleich der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern in eidgenössischen und kantonalen Schutzgebieten (Art. 41a Abs. 1 GSchV).

Diese Breite wird auf dem hier fraglichen Streckenabschnitt mit einem Uferstreifen von je 25 m ohne weiteres erreicht (siehe Plandarstellung).





Abb. 127: Darstellung übergangsrechtlicher Gewässerraum

Quelle: Eigene Darstellung | März 2022

Die Überprüfung der bereits am rechtsseitigen Ufer rechtskräftig erlassenen Grünzone ergibt demzufolge, dass diese die Anforderungen der bundesrechtlichen Gewässerraumbestimmungen erfüllt sind.

Gemäss den kantonalen hydroökologischen Daten bietet die Thur ab der Schützengartenbrücke ein strategisches Revitalisierungspotential. Zurzeit sind indessen auf diesem Abschnitt der Thur als kantonalem Gewässer – nach Auskunft der kantonalen Fachstelle – durch den Kanton keine konkreten Revitalisierungsprojekte vorgesehen.

Bei einer möglichen späteren Revitalisierung ist zu beachten, dass im Bereich Schützengartenbrücke für den Flusslauf ein Engnis besteht. Dieses wird gebildet durch das bestehende Alder+Eisenhut-Werk (rechtsseitig) und den Ortsteil Steg (linksseitig). Die bestehende Werkhalle von Alder+Eisenhut AG erstreckt sich ab der Schützengartenbrücke auf einer Länge von rund 110 m flussabwärts. Die Halle soll um 60 m erweitert werden. Alder+Eisenhut AG ist darauf angewiesen, ihre Werkhalle an ihrem – hier gelegenen – Betriebsstandort auszubauen. An einem anderen Ort ist diese Werkserweiterung nicht möglich. Diese ist deshalb an diesen standortgebunden.

Die Hallenverlängerung hält, wie das bestehende Werksgebäude, einen Abstand von 25 m zur Thur ein. Anlässlich einer späteren Revitalisierung der Thur wäre eine Gewässerraumausweitung auf eine Breite von bis zu 100 m auf dem linksseitigen Flusssufer möglich. Anschliessend öffnet sich das Gelände flussabwärts auf beiden Seiten des Flusslaufes auf einer beidseits unüberbauten Strecke von rund 2.5 km bis zum Siedlungsgebiet von Wattwil.

Zu beachten ist auf der linken Flussseite – anschliessend an die Hallenverlängerung am rechten Ufer- die Grundwasserschutzzone Buechen (mit Grundwasserfassung). Die Grundwasserschutzzone S1 und S2 – die sich nicht in einen Gewässerraum integrieren liessen – reichen auf einer Streckenlänge von etwa 70 m auf eine Entfernung von 35 m – 55 m an den Gewässerlauf heran und bieten damit hinreichend Platz für eine Aufweitung des Gewässerraums. Die Grundwasserschutzzone S3 kann in den Gewässerraum bzw. in eine Erweiterung des Flusslaufes einbezogen werden.

Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und Ao. Das bedeutet, dass bei Bauvorhaben bestimmte Vorgaben zu berücksichtigen sind. Bspw. Dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (eine Ausnahme ist bei geringer Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers erlaubt, <10%). Ausserdem ist eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels und die Versickerung von Grundwasser bewilligungspflichtig. Diese Voraussetzungen können – wie bereits der Bau der Werkhalle im Jahr 2008 gezeigt hat – durch die vorgesehene Firmenerweiterung gewahrt werden.



Im kantonalen Richtplan sind sowohl im Plangebiet (100465N) selbst als auch auf der linken Flussseite (103053T) je eine Grundwasserfassung verzeichnet. Diejenige im Plangebiet wurde indessen vor einigen Jahren aufgehoben und ist nicht mehr in Betrieb. Unverständlicherweise ist sie in der kantonalen Gewässerschutzkarte aber immer noch dargestellt.

Bei kantonalen und kommunalen Planungsmassnahmen ist das Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu beachten, welches einen Bestandteil des kantonalen Richtplans bildet (BGE 135 II 209 Rüthi ZH). Darin ist Ebnat-Kappel als Ortsbild von nationaler Bedeutung enthalten. Das Plangebiet befindet sich gemäss ISOS im Bereich «Umgebungsrichtung I» der Flusslandschaft Thur.

Das Erhaltungsziel ist mit «a» (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) bewertet. Die Kriterien «Räumliche Qualität» und «Architektur-historische Qualität» werden als «ohne besondere Bedeutung» (keine Signatur) bewertet. Nur das Kriterium der «Bedeutung» erhält eine Bewertung als «von besonderer Bedeutung» (Kreuzsignatur).

Bei dieser Bezeichnung im ISOS ist einerseits zu beachten, dass die rechtliche Tragweite der einseitig offenen, lediglich mit einem Richtungspfeil gekennzeichneten Umgebungsrichtungen unklar ist (UVEK/LEIMBACHER, Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti, BGE 135 II 209, für das ISOS und das IVS, 2012). Den Umgebungsrichtungen fehlt es an einer hinreichenden Konkretisierung. Gemäss UVEK müssen die Gemeinden nicht versuchen, «in ihrer Nutzungs- oder Bauordnung die eher unklare Bedeutung der 'Umgebungsrichtungen' des ISOS aus eigener Kraft einer in jedem Falle überzeugenden Lösung zuzuführen; etwas, das den Schöpferinnen und Schöpfern des ISOS selbst ja noch nicht vollständig gelungen ist» (Leimbacher/UVEK, a.a.O., S. 121).

Gemäss Art. 114 – 130 des PBG sind die Gemeinden verpflichtet, für die auf ihrem Gemeindegebiet liegenden Schutzgegenstände die erforderlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen. Dies beinhaltet auch die periodische Überprüfung der vorhandenen Schutzgegenstände.

Die Aufnahme der potenziellen Schutzgegenstände und die Erfassung in den Inventaren Kulturgüterschutz erfolgte von 2016 bis 2017 durch das Büro ERR AG. Dabei wurden alle relevanten, nationalen und kantonalen Inventare, darunter auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, umfassend berücksichtigt. Der Revisionsentwurf 2020 der Schutzverordnung wurde vom AREG und der Denkmalpflege vorgeprüft und befindet sich nun im öffentlichen Rechtsverfahren.

Das hier vorliegende Einzonungsgebiet ist sowohl in der bisherigen als auch in der revidierten Schutzverordnung von Ebnat-Kappel nicht als Schutzgebiet verzeichnet und der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation enthält keine Aussagen resp. Änderungsanliegen zum Gebiet Underdorf. Im Gebiet Underdorf bestehen daher kein überwiegender Schutzinteresse.

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 Ebnat-Kappel beheimatet ist.

Dank steter erfolgreicher Geschäftstätigkeit und der Übernahme der Firma Eberhard Bühnenbau sowie deren Umzug nach Ebnat-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. 128: Vogelperspektive Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel

Quelle: Energietal Toggenburg | Januar 2022



Abb. 129: 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 Alder+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. In den letzten Jahren musste das Unternehmen deshalb bei zwei betriebswirtschaftlich sinnvollen Projekten auf eine Transaktion verzichten.

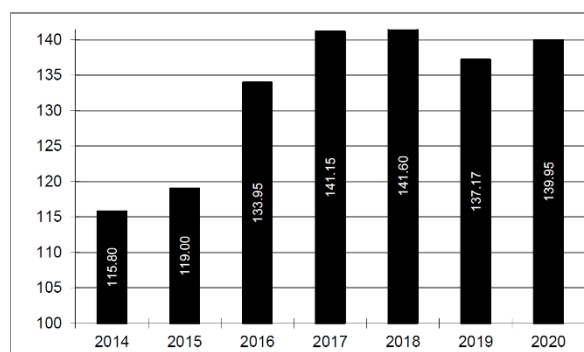


Abb. 130: Grafik Personalbestand

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

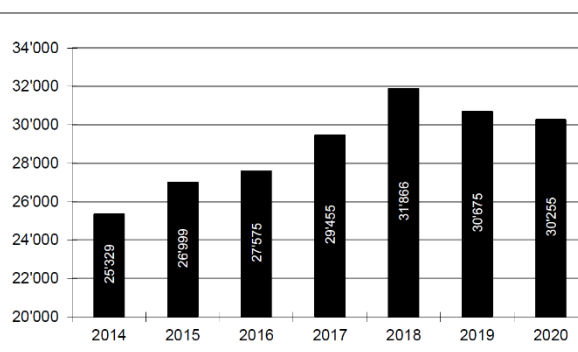


Abb. 131: Grafik Betriebsleistung Konzern

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

Die Einzonung und Überbauung des Grundstücks Nr. 2127 steht in einem gewissen Widerspruch zu den Zielen des ISOS sowie den Anliegen des Ortsbildschutzes, die Freifläche zwischen der Thur und dem Siedlungsraum zu erhalten. Gemäss ISOS gilt für die Flusslandschaft der Thur (Umgebungsrichtung I) das Erhaltungsziel a, wonach die Beschaffenheit als Kulturland bzw. Freifläche grundsätzlich zu bewahren ist. Allerdings wurde diese Landschaft in der Vergangenheit bereits durch verschiedene Bauten und Anlagen beeinträchtigt. Dies gilt auch für das Gebiet Untersand, wo 2015 eine Werkhalle der Firma Alder+Eisenhut AG erstellt wurde.



Demgegenüber besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Sicherung und Weiterentwicklung regional bedeutender Arbeitsplätze. Die Alder+Eisenhut AG ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Gemeinde Ebnet-Kappel und das gesamte Toggenburg. Eine Entwicklung am bestehenden Standort ermöglicht es, Arbeitsplätze zu erhalten und langfristig zu sichern sowie die Wettbewerbsfähigkeit des lokalen Gewerbes und der Industrie zu stärken.

Auch übergeordnete planerische Grundlagen sprechen für die Erweiterung. Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets mit dem Nutzungstyp Arbeitsnutzung. Im kommunalen Richtplan ist die Fläche bereits als kurz- bis mittelfristiges Erweiterungsgebiet für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie ausdrücklich als Betriebserweiterung der Alder+Eisenhut AG vorgesehen. Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt, besteht zudem eine klare Standortgebundenheit.

Hinsichtlich Gewässerschutz ist zu berücksichtigen, dass Bauten im Gewässerraum grundsätzlich unzulässig sind. Die Einzonung tangiert den Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen und vergleichbaren Festlegungen jedoch nicht. Zur Sicherstellung dieses Umstands wird die bestehende Freihaltezone verlängert. Die Anforderungen an Hochwasserschutz und ökologische Funktionen werden gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung eingehalten. Die definitive Festlegung des Gewässerraums ist in Erarbeitung und das effektive Bauvorhaben ist darauf abzustimmen. Eine Einzonung kann auch innerhalb eines Gewässerraums erfolgen.

Die Betriebserweiterung betrifft keine Fruchtfolgeflächen, reduziert jedoch geringfügig die Landwirtschaftszone. Aufgrund der Lage innerhalb des im Richtplan definierten Siedlungsgebiets ist dieser Eingriff raumplanerisch grundsätzlich vorgesehen und bereits beschlossen.

Insgesamt ergibt die Interessenabwägung, dass das öffentliche Interesse an der Zuweisung der Fläche zur Arbeitszone A20 und an der betrieblichen Weiterentwicklung der Alder+Eisenhut AG die entgegenstehenden Interessen des Ortsbild- und Gewässerschutzes überwiegt.

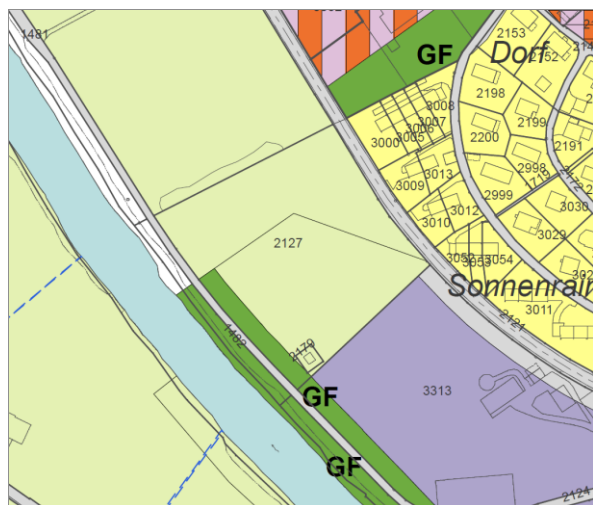


Abb. 132: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

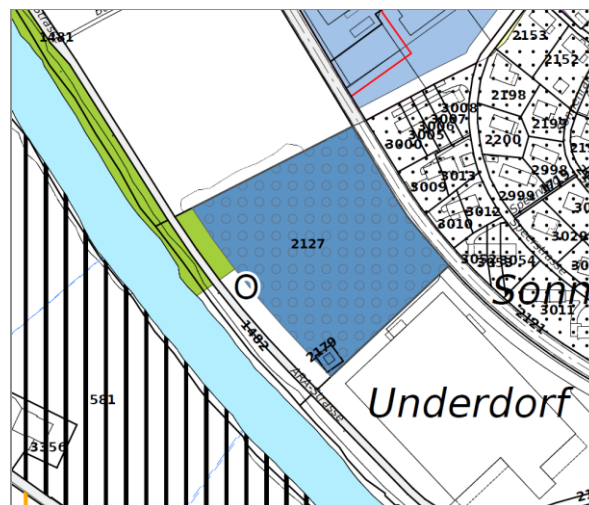


Abb. 133: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

6.4.2 GEBIET AU

Tab. 10: 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, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, 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. Dafür wird zusätzlich bei den Parzellen Nrn. 3135 und 3136 die Freihaltefläche zu Gunsten der Wohnzone und der Arbeitszone leicht reduziert. Die Umzonung entspricht den übergeordneten Planungen und der Baulandmobilisierung, um die angemessene Bebauung zu gewährleisten. Das Gebiet 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.

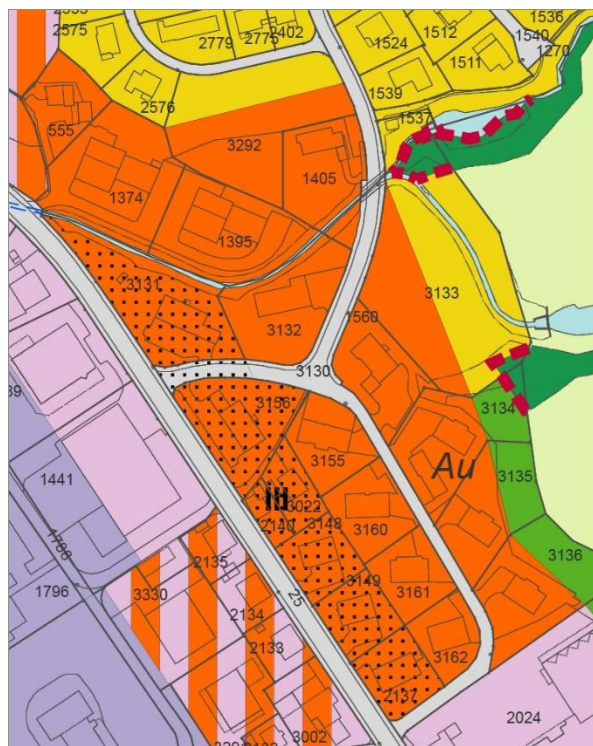


Abb. 134: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

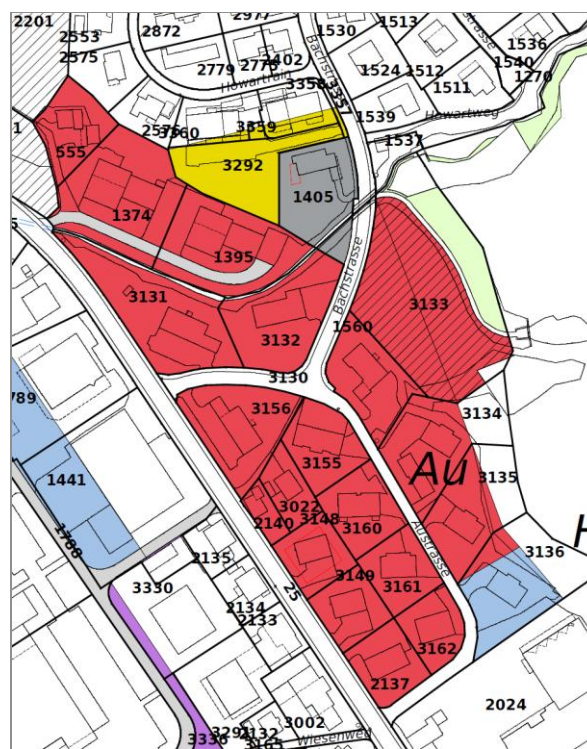


Abb. 135: Gebiet Au Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



6.4.3 ARBEITSZONE ZENTRUM

Tab. 11: 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, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsгарantie, 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.

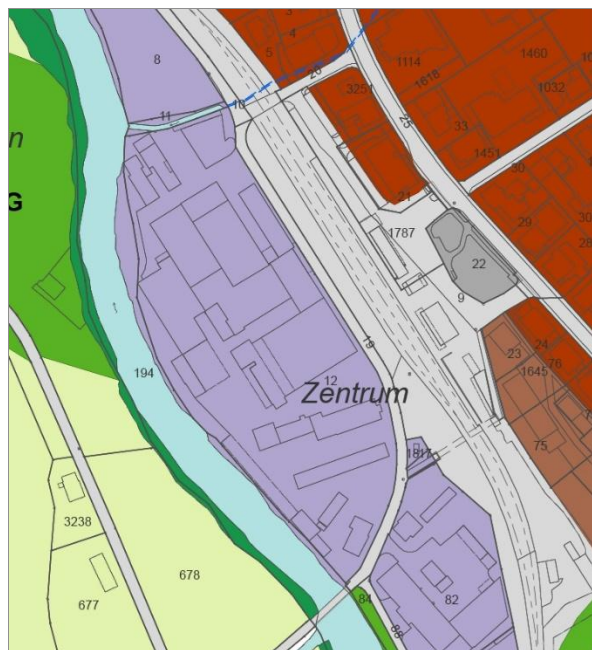


Abb. 136: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

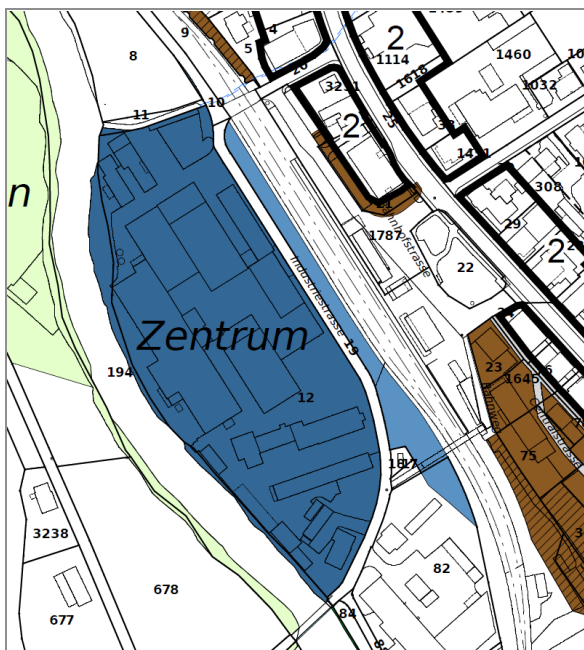


Abb. 137: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026

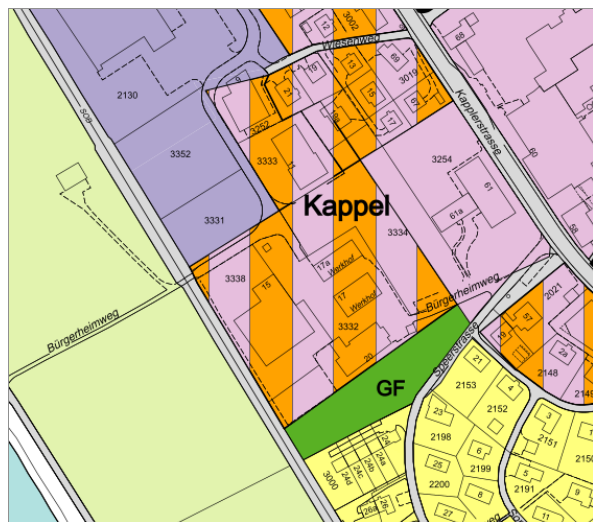


6.4.4 ARBEITSZONEN STEGRÜTI

Tab. 12: 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 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.



6.4.5 BAHNHOFSGEBIET

Tab. 13: Bewertung der Interessen beim Bahnhofsgelände

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, Eigentums-garantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentums-garantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Bahnhofsgelände 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 Bahnhofsgelände.

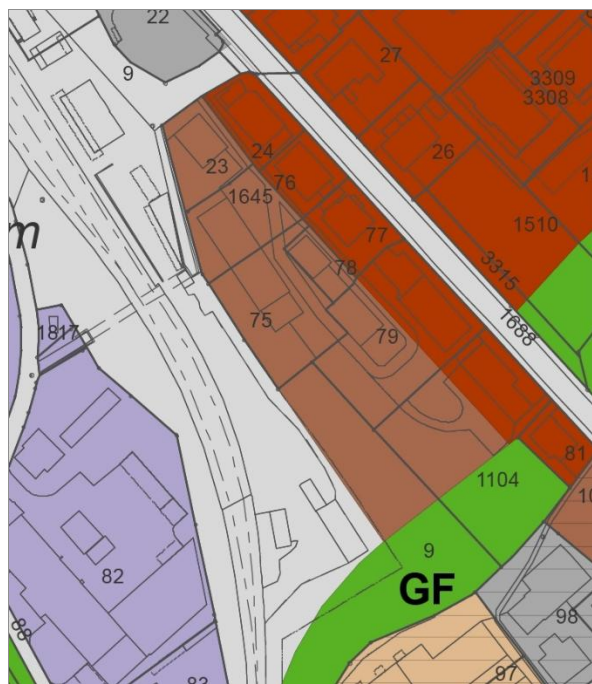


Abb. 140: Bahnhofsgelände rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

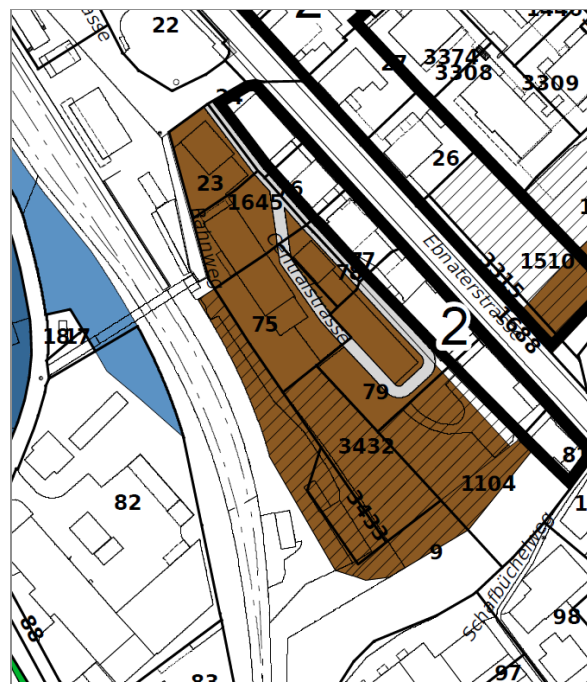


Abb. 141: Bahnhofsgelände Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



6.4.6 GEBIET KOCH

Tab. 14: 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, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, 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.

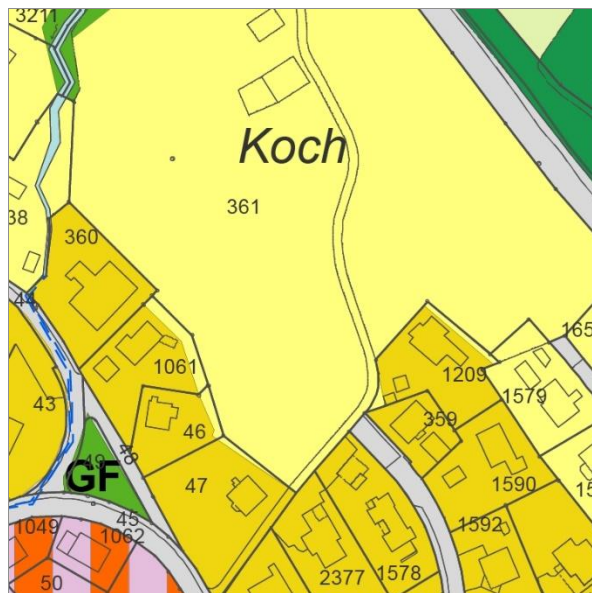


Abb. 142: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

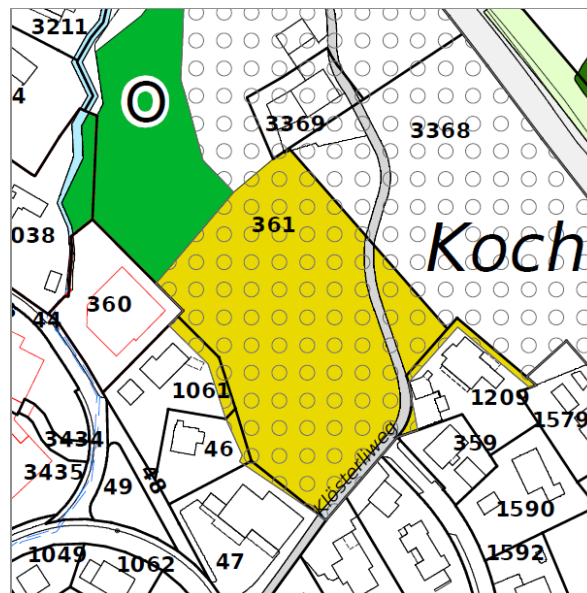


Abb. 143: Gebiet Koch Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



6.4.7 GEBIET STOCKEN / ROSENBUËL

Tab. 15: Bewertung der Interessen beim Gebiet Stocken / Rosenbühl

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, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)
4	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)

Das Gebiet Stocken / Rosenbühl 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.

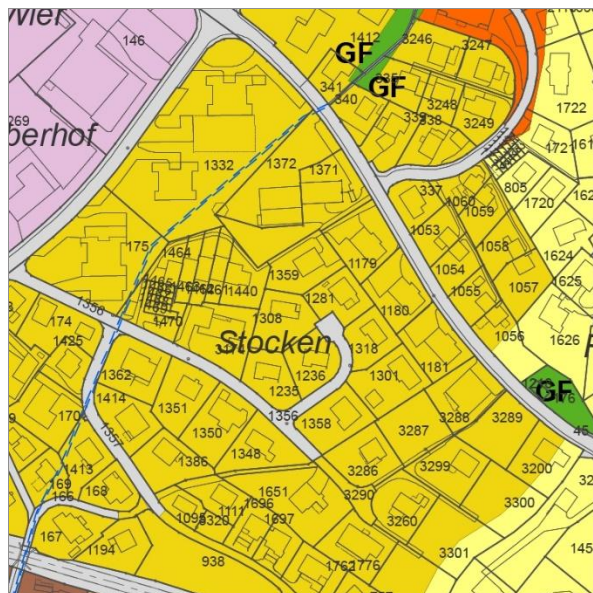


Abb. 144: Gebiet Stocken / Rosenbühl rechtskräftiger ZP

Quelle: www.geoportal.ch | September 2023

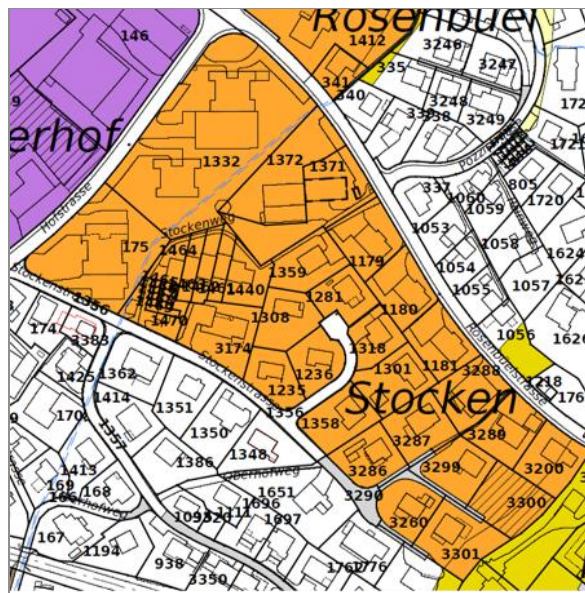


Abb. 145: Gebiet Stocken / Rosenbühl Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | September 2026



7 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.

8 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.

Während der Mitwirkungsfrist sind 29 Eingaben beim Gemeinderat von Ebnat-Kappel eingegangen. Der Umgang und die Umsetzungen in der Rahmennutzungsplanung der jeweiligen Eingaben sind im Mitwirkungsbericht in der Beilage B8 einsehbar.

9 RECHTSVERFAHREN

9.1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

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.

9.2 FAKULTATIVES REFERENDUM

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

9.3 GENEHMIGUNG

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



10 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+EISENHUT AG, DAT. 22. FEBRUAR 2022**
- B4 PLAN FASSADEN / SCHNITT RICHTPROJEKT «ERWEITERUNG LINDE», EBNAT-KAPPEL, ALDER+EISENHUT AG, DAT. 22. FEBRUAR 2022**
- B5 FLÄCHENBILANZ ZONENPLAN / FLÄCHEN EIN-, UM- UND AUSZONUNGEN, DAT. 14. SEPTEMBER 2026**
- B6 BAUZONENDIMENSIONIERUNG, DAT. 31. MÄRZ 2026**
- B7 AUSWERTUNG VORPRÜFUNG, DAT. 02. JUNI 2025**
- B8 MITWIRKUNGSBERICHT, DAT. 19. MÄRZ 2026**
- B9 NACHWEISE GEMÄSS ÄNDERUNG USG/LSV, DAT. 10. SEPTEMBER 2026**
- B10 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM 1:5'000, DAT. 02. SEPTEMBER 2026**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Ebnet-Kappel	2
Abb. 1: Darstellung des Vorgehens	6
Abb. 2: Raumkonzept Kanton St.Gallen	8
Abb. 3: Richtplan Kanton St.Gallen.....	9
Abb. 4: ISOS Ebnet-Kappel.....	12
Abb. 5: ISOS Trempel	13
Abb. 6: Gefahrenkarte Gesamt Kt.....	17
Abb. 7: Strategieplan der Siedlungsentwicklung nach Innen	21
Abb. 8: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	25
Abb. 9: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	25
Abb. 10: Kapplerstrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	25
Abb. 11: Kapplerstrasse Zonenplanänderungen	25
Abb. 12: Industriestrasse rechtskräftiger Zonenplan	26
Abb. 13: Industriestrasse Zonenplanänderungen	26
Abb. 14: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan.....	27
Abb. 15: Gebiet Au Zonenplanänderungen	27
Abb. 16: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan.....	27
Abb. 17: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	27
Abb. 18: Gebiet Stocken rechtskräftiger Zonenplan.....	28
Abb. 19: Gebiet Stocken Zonenplanänderungen	28
Abb. 20: Gebiet Wierstrasse rechtskräftiger Zonenplan	28
Abb. 21: Gebiet Wierstrasse Zonenplanänderung	28
Abb. 22: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan.....	29
Abb. 23: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen	29
Abb. 24: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan.....	29
Abb. 25: Gebiet Gill Zonenplanänderungen	29
Abb. 26: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan	30
Abb. 27: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen.....	30
Abb. 28: ARA rechtskräftiger Zonenplan.....	31
Abb. 29: ARA Zonenplanänderungen	31
Abb. 30: Gebiet Schmittlibach rechtskräftiger Zonenplan	31
Abb. 31: Gebiet Schmittlibach Zonenplanänderungen	31
Abb. 32: Gebiet Rosenbüel rechtskräftiger Zonenplan.....	32
Abb. 33: Gebiet Rosenbüel Zonenplanänderungen	32
Abb. 34: Gebiet Howart rechtskräftiger Zonenplan	32
Abb. 35: Gebiet Howart Zonenplanänderungen.....	32



Abb. 36: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan.....	33
Abb. 37: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen	33
Abb. 38: Gebiet Oberdorf rechtskräftiger Zonenplan	33
Abb. 39: Gebiet Oberdorf Zonenplanänderungen	33
Abb. 40: Brauereistrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	34
Abb. 41: Brauereistrasse Zonenplanänderungen	34
Abb. 42: Gebiet Oberhof rechtskräftiger Zonenplan.....	34
Abb. 43: Gebiet Oberhof Zonenplanänderungen	34
Abb. 44: Gebiet Brogg rechtskräftiger Zonenplan	35
Abb. 45: Gebiet Brogg Zonenplanänderungen.....	35
Abb. 46: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	35
Abb. 47: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	35
Abb. 48: Bahnhofsgebiet rechtskräftiger Zonenplan	36
Abb. 49: Bahnhofsgebiet Zonenplanänderungen	36
Abb. 50: Heckenweg rechtskräftiger Zonenplan	36
Abb. 51: Heckenweg Zonenplanänderungen	36
Abb. 52: Schöntalweg rechtskräftiger Zonenplan	37
Abb. 53: Schöntalweg Zonenplanänderungen.....	37
Abb. 54: Howartstrasse rechtskräftiger Zonenplan	37
Abb. 55: Howartstrasse Zonenplanänderungen	37
Abb. 56: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan	38
Abb. 57: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen.....	38
Abb. 58: Gerbe-/ Ackerstrasse rechtskräftiger Zonenplan	38
Abb. 59: Gerbe-/ Ackerstrasse Zonenplanänderungen	38
Abb. 60: Steinfelsstrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	39
Abb. 61: Steinfelsstrasse Zonenplanänderungen	39
Abb. 62: Gebiet Hochfeld rechtskräftiger Zonenplan.....	39
Abb. 63: Gebiet Hochfeld Zonenplanänderungen	39
Abb. 64: Industriegebiet Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	40
Abb. 65: Industriegebiet Stegrüti Zonenplanänderungen.....	40
Abb. 66: Gebiet Howartrain rechtskräftiger Zonenplan.....	40
Abb. 67: Gebiet Howartrain Zonenplanänderungen	40
Abb. 68: Mitteldorf-/ Badistrasse rechtskräftiger Zonenplan	41
Abb. 69: Mitteldorf-/ Badistrasse Zonenplanänderungen.....	41
Abb. 70: Gebiet Gill rechtskräftiger Zonenplan.....	41
Abb. 71: Gebiet Gill Zonenplanänderungen	41
Abb. 72: evangelisch-reformierte Kirche rechtskräftiger Zonenplan.....	42
Abb. 73: evangelisch-reformierte Kirche Zonenplanänderungen	42



Abb. 74: katholische Kirche rechtskräftiger Zonenplan	42
Abb. 75: katholische Kirche Zonenplanänderung	42
Abb. 76: Alters- und Pflegeheim rechtskräftiger Zonenplan	43
Abb. 77: Alters- und Pflegeheim Zonenplanänderungen	43
Abb. 78: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	43
Abb. 79: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	43
Abb. 80: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	44
Abb. 81: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	44
Abb. 82: Gebiet Schmittli rechtskräftiger Zonenplan	44
Abb. 83: Gebiet Schmittli Zonenplanänderungen	44
Abb. 84: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	45
Abb. 85: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	45
Abb. 86: Haus Felsenstein rechtskräftiger Zonenplan	45
Abb. 87: Haus Felsenstein Zonenplanänderungen	45
Abb. 88: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan	46
Abb. 89: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen	46
Abb. 90: Ortseingang Nord rechtskräftiger Zonenplan	46
Abb. 91: Ortseingang Nord Zonenplanänderungen	46
Abb. 92: Thurufer rechtskräftiger Zonenplan	47
Abb. 93: Thurufer Zonenplanänderungen	47
Abb. 94: Gebiet Mettlen / Winterau rechtskräftiger Zonenplan	48
Abb. 95: Gebiet Mettlen / Winterau Zonenplanänderungen	48
Abb. 96: Thurufer / Gieselbachweg rechtskräftiger ZP	48
Abb. 97: Thurufer / Gieselbachweg Zonenplanänderungen	48
Abb. 98: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	49
Abb. 99: Stegrüti Zonenplanänderungen	49
Abb. 100: Brandholzweg rechtskräftiger Zonenplan	49
Abb. 101: Brandholzweg Zonenplanänderungen	49
Abb. 102: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan	50
Abb. 103: Möslistrasse Zonenplanänderungen	50
Abb. 104: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	50
Abb. 105: Stegrüti Zonenplanänderungen	50
Abb. 106: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan	51
Abb. 107: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	51
Abb. 108: Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	51
Abb. 109: Stegrüti Zonenplanänderungen	51
Abb. 110: Möslistrasse rechtskräftiger Zonenplan	52
Abb. 111: Möslistrasse Zonenplanänderungen	52



Abb. 112: Howartbach rechtskräftiger Zonenplan	52
Abb. 113: Howartbach Zonenplanänderungen	52
Abb. 114: Winterau rechtskräftiger Zonenplan	53
Abb. 115: Winterau Zonenplanänderungen	53
Abb. 116: Gebiet Gieselbach rechtskräftiger Zonenplan	53
Abb. 117: Gebiet Gieselbach Zonenplanänderungen	53
Abb. 118: Gebiet Bürzel rechtskräftiger Zonenplan	54
Abb. 119: Gebiet Bürzel Zonenplanänderungen	54
Abb. 120: Lägelen rechtskräftiger Zonenplan	54
Abb. 121: Lägelen Zonenplanänderungen	54
Abb. 122: Trempel rechtskräftiger Zonenplan	55
Abb. 123: Trempel Zonenplanänderungen	55
Abb. 124: Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung	57
Abb. 125: Erschliessungsprogramm	66
Abb. 126: Übersicht der Gesamtsiedlungsreserven	70
Abb. 127: Darstellung übergangsrechtlicher Gewässerraum	75
Abb. 128: Vogelperspektive Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel	77
Abb. 129: Streetview Firma Alder+Eisenhut AG in Ebnet-Kappel	77
Abb. 130: Grafik Personalbestand	78
Abb. 131: Grafik Betriebsleistung Konzern	78
Abb. 132: Gebiet Untersand rechtskräftiger Zonenplan	79
Abb. 133: Gebiet Untersand Zonenplanänderungen	79
Abb. 134: Gebiet Au rechtskräftiger Zonenplan	80
Abb. 135: Gebiet Au Zonenplanänderungen	80
Abb. 136: Gewerbe Zentrum rechtskräftiger Zonenplan	81
Abb. 137: Gewerbe Zentrum Zonenplanänderungen	81
Abb. 138: Arbeitszone Stegrüti rechtskräftiger Zonenplan	82
Abb. 139: Arbeitszone Stegrüti Zonenplanänderungen	82
Abb. 140: Bahnhofsgebiet rechtskräftiger Zonenplan	83
Abb. 141: Bahnhofsgebiet Zonenplanänderungen	83
Abb. 142: Gebiet Koch rechtskräftiger Zonenplan	84
Abb. 143: Gebiet Koch Zonenplanänderungen	84
Abb. 144: Gebiet Stocken / Rosenbüel rechtskräftiger ZP	85
Abb. 145: Gebiet Stocken / Rosenbüel Zonenplanänderungen	85



TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Stellung der Rahmennutzungsplanung	5
Tab. 2: Neue Zonenbezeichnung	23
Tab. 3: Übersicht Auszonungsflächen aus Arbeitsprogramm Auszonungen	55
Tab. 4: Aufbau des Baureglements	59
Tab. 5: Erschliessungspflichtige Gebiete	66
Tab. 6: Ermittlung der relevanten Interessen	67
Tab. 7: Systematik der Bewertung	68
Tab. 8: Bewertung der Interessen	68
Tab. 9: Bewertung der Interessen beim Gebiet Untersand	74
Tab. 10: Bewertung der Interessen beim Gebiet Au	80
Tab. 11: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Zentrum	81
Tab. 12: Bewertung der Interessen bei der Arbeitszone Stegrüti	82
Tab. 13: Bewertung der Interessen beim Bahnhofsgebiet	83
Tab. 14: Bewertung der Interessen beim Gebiet Koch	84
Tab. 15: Bewertung der Interessen beim Gebiet Stocken / Rosenbühl	85

