

Ebnat Kappel
Politische Gemeinde



Projekt Nr. 118.3.024.02

29. Januar 2021

Ortsplanung Ebnat-Kappel

Arbeitsprogramm Auszonungen



Titelbild: ERR Raumplaner AG

Ingress

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

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon

+41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Planungsgebiet	3
1.2	Anlass der Planung	4
1.3	Inhalt und Zweck der Planung	4
2	Planerische Grundlagen	5
2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	5
2.2	Raumkonzept St.Gallen (SKSG)	5
2.3	Raumkonzept Toggenburg	6
2.4	Kantonaler Richtplan	6
3	Planerische Umsetzung	8
3.1	Berechnung der Auszonungsfläche	8
3.2	Festlegung der Auszonungsflächen	8
3.2.1	Grundsätze	8
3.2.2	Entwicklungsgebiete	8
3.2.3	Potentielle Auszonungsgebiete	9
3.2.4	Fazit	21
3.3	Sicherung der Auszonungsflächen	21
3.4	Auszonungsverfahren	22
4	Vernehmlassung Kanton	22
5	Anhang	22

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Die Gemeinde Ebnat-Kappel liegt an der Thur im Talboden zwischen dem Ricken und Hemberg. Die Siedlungsform von Ebnat-Kappel ist durch die Topografie und durch die Thur gegeben. Das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von rund 44 km².

Die ständige Wohnbevölkerung in Ebnat-Kappel liegt gemäss Statistikdatenbank des Kantons St.Gallen bei 5'012 Bewohnern. Gegenüber der Bevölkerungszahl von 2016 gemäss Gemeindepportrait bedeutet dies eine Bevölkerungszunahme von rund 50 Personen (1%). Zwischen 2006 und 2016 ist die Bevölkerung um 3.5% angestiegen. Die Gemeindedichte wird auf 41 E/ha berechnet. Diese Zahl liegt leicht unter dem für den Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» gemäss Raumkonzept St.Gallen definierten Dichte von 43 E/ha. Der erwartete Bevölkerungszuwachs bis 2040 beträgt gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 280 Personen.

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016	4965
Beschäftigte 2014	2104
Bevölkerungsentwicklung 2006 – 2016	3.5 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040	280

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016	3711
Beschäftigte 2014	670
Gemeindedichte E/ha	41

1.2 Anlass der Planung

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat die Schweizer Bevölkerung die Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht und die Verdichtung hat eine viel grössere Bedeutung erhalten. Die neue Gesetzgebung fordert die Kantone und Gemeinden dazu auf, die Gesetzgebung sachgerecht umzusetzen.

Der Kanton St.Gallen hat im Jahr 2013 das Raumkonzept St.Gallen (RKSG) erarbeitet, welches als Grundlage des kantonalen Richtplanes gilt. Im neu erarbeiteten Richtplan «Teil Siedlung» definiert der Kanton die Anforderungen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Der Richtplan «Teil Siedlung» wurde im Herbst 2017 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls seit Herbst 2017 (1. Oktober 2017) gilt im Kanton St. Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG).

Im Hinblick auf die Umsetzung der Anforderungen aus der kantonalen Richtplanung sowie des PBG, ist eine Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Gemeinden sind verpflichtet den Gemeinderichtplan, die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) und die Schutzverordnung innert 10 Jahren an das PBG anzupassen. Die Revision der Schutzverordnung von Ebnat-Kappel befindet sich seit September 2018 in der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen.

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 Frist zur Umsetzung dieses Arbeitsprogramms beträgt vier Jahre.

1.3 Inhalt und Zweck der Planung

Im vorliegenden Arbeitsprogramm werden die erforderlichen Auszonungsflächen definiert. Es wird aufgezeigt wie diese gesichert werden und wie der Auszonungsprozess gestaltet werden soll.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft. Die RPG Revision wirkt in erster Linie der Zersiedlung entgegen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden. Das RPG schreibt vor, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben und das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan festzulegen ist.

2.2 Raumkonzept St.Gallen (SKSG)

Das Raumkonzept St.Gallen (SKSG) teilt Ebnat-Kappel der Landschaft mit kompakten Siedlungen zu. Die Gemeinden in diesen Gebieten sollen die Zersiedelung eindämmen und Dorfstrukturen und Kulturlandschaften klar voneinander abgrenzen. Die Siedlungsentwicklung soll an gut erschlossenen Standorten ermöglicht werden. Dazu sind Dorfzentren aufzuwerten und das regionale ÖV-Angebot auszubauen. Die Anbindung der Zentren an das ÖV-Netz ist zu optimieren. Das Raumkonzept St.Gallen sieht in Gemeinden, welche diesen Raumtyp verkörpern, folgender 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

Ebnat-Kappel befindet sich im Handlungsraum Toggenburg. Das wirtschaftliche Entwicklungspotential wird den Talorten Ebnat-Kappel, Wattwil-Lichtensteig, Bütschwil und Wil zugeschrieben. So sollen in diesem Wirtschaftsraum Arbeitsplätze geschaffen werden.¹

Das Raumkonzept St. Gallen bildet die Grundlage für den Richtplan des Kantons St.Gallen.

¹ Raumkonzept Kanton St. Gallen (RKSG), AREG, 13.08.2013

2.3 Raumkonzept Toggenburg

Im Raumkonzept Toggenburg ist Ebnet-Kappel als zentraler Ort innerhalb des wirtschaftlichen Konzentrationsraum ausgewiesen und liegt an einer MIV Hauptverkehrs- sowie ÖV-Achse. Ebnet-Kappel hat somit die Aufgabe Bauland für die Entwicklung von flächen- und verkehrsintensiven Betrieben bereitzustellen sowie Wohnraum bedarfsgerecht und aus dem Bestand weiterzuentwickeln. Zwischen Ebnet-Kappel und Nesslau soll zudem die ÖV-Verbindung durch eine Taktsteigerung verbessert werden.²

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 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 wichtigsten Zahlen und Vorgaben hat er in einem Gemeindeporträt für jede Gemeinde zusammengefasst.

Region: Toggenburg

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	4965
Beschäftigte 2014:	2104
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	3.5 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	280

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	3711
Beschäftigte 2014:	670
Zonenfläche bebaut [ha]:	90.1
Zonenfläche unbebaut [ha]:	8.8
davon Aussenreserven ³ [ha]:	4.1
Gemeindedichte [E/ha]:	41
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	186
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	378
Kapazität total [E]:	563
Kapazitätsindex:	-7.6 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.86
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	-1.4

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum' 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.



Ausschnitt Gemeindeporträt Ebnet-Kappel

AREG
17.08.2017

Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	958
Zonenfläche bebaut [ha]:	19.8
Zonenfläche unbebaut [ha]:	0.2
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.0

² Raumkonzept Toggenburg, 01.05.2018

In der bebauten Bauzone geht der Kanton von einem Nachverdichtungspotential von 5% aus. Die Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone betragen demnach 5% der Bevölkerung (3711 Personen), was eine Kapazität von 186 Einwohnern ergibt. Für die Gemeinde Ebnat-Kappel, welche sich im Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» befindet, ist eine Mediane-dichte (Erwartungsdichte) von 43 E/ha festgelegt. Die Nutzungsreserven der unbebauten Bauzone ergeben sich somit 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.

Der vom Kanton definierte Bevölkerungszuwachs bis 2040, welcher gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung errechnet wurde, beträgt in Ebnat-Kappel 563 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.

3 Planerische Umsetzung

3.1 Berechnung der Auszonungsfläche

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.

3.2 Festlegung der Auszonungsflächen

3.2.1 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.

3.2.2 Entwicklungsgebiete

Nachfolgend werden drei Entwicklungsgebiete inkl. der Gründe für deren Erhalt beschrieben.

Entwicklungsgebiet Koch / Acker

Das Entwicklungsgebiet Koch / Acker liegt an bester Wohnlage unterhalb der Umfahrungsstrasse am Südhang von Ebnat-Kappel. Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist mehrheitlich von Einfamilienhäusern umgeben. Für die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Koch / Acker ist seit längerer Zeit ein Strassenvorprojekt erarbeitet worden. Zudem liegt für das Gebiet Acker eine Bebauungsidee vor. Die Gemeinde beabsichtigt Teile der Parzelle Nr. 361 zu erwerben und zeitnah für die Wohnbebauung freizugeben.

Felsenstein

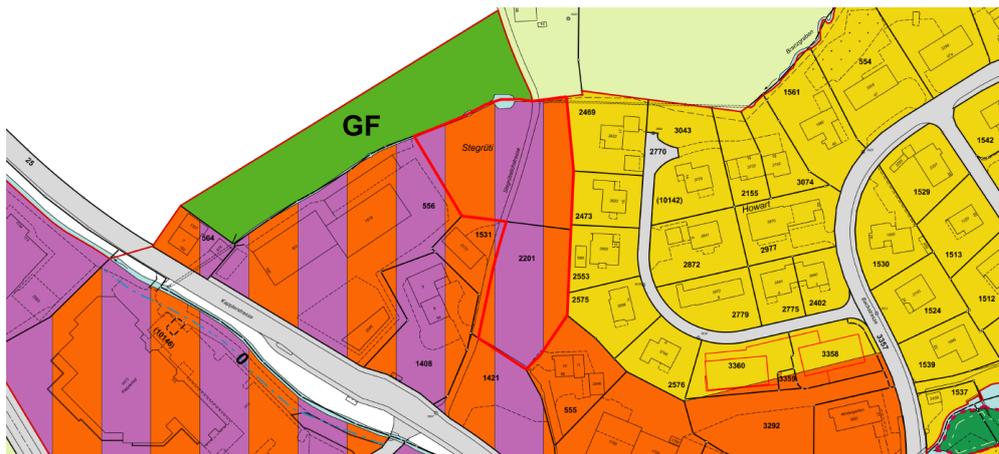
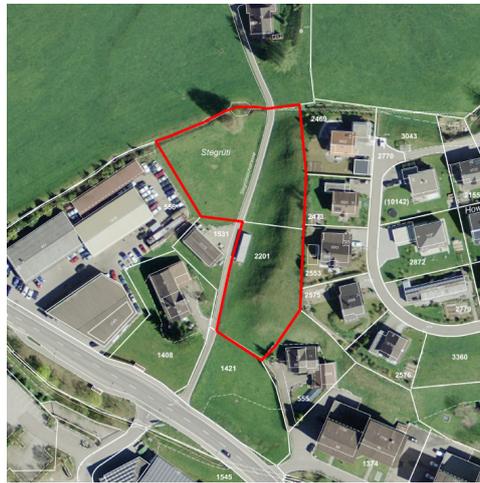
Das Entwicklungsgebiet Felsenstein liegt zentral im Unterdorf von früheren Dorf Kappel. Es eignet sich aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der guten Erreichbarkeit zum Bahnhof gut für eine Bebauung. Der Abstimmung auf das geschützte Haus Felsenstein und dessen baulichen Umgebung ist spezielle Beachtung zu schenken.

Hof

Das Entwicklungsgebiet Hof liegt ebenfalls inmitten der Siedlung im Siedlungsteil Ebnat. Die Parzelle eignet sich aufgrund der Lage und der Topografie für eine Wohnüberbauung. Bei einer Arealentwicklung muss aufgrund der Bahnliniennähe in Bezug auf die Lärmemissionen und nichtionisierenden Strahlungen die entsprechende Beachtung geschenkt werden.

3.2.3 Potentielle Auszonungsgebiete

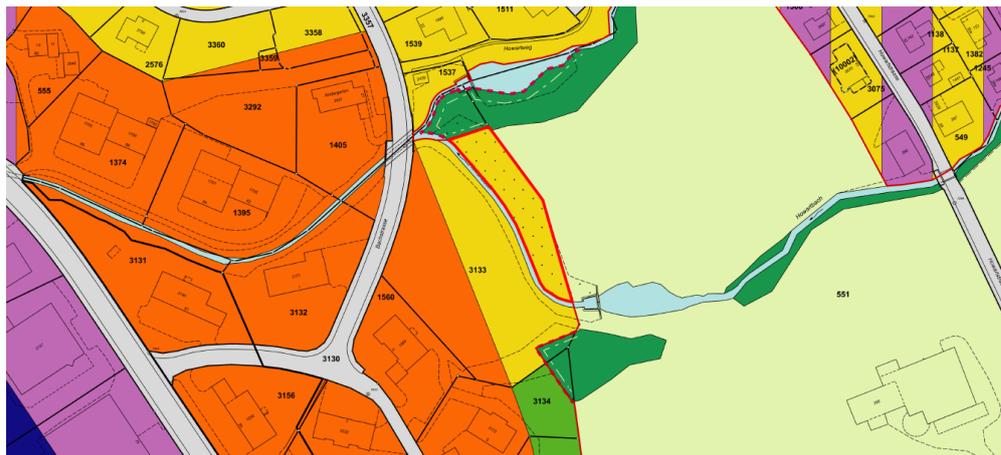
Stegrüti



Parzellen Nr.: 556, 2201
 Fläche: 4'011 m² Parz. 556: 2'450 m² Parz. 2201: 1'561 m²
 Rechtskräftige Zone: Wohn- und Gewerbezone WG3
 Aus- / Umzonung in: Landwirtschaftszone (L)
 Freihaltezone innerhalb der Bauzone (FiB)

Begründung:

- schwierig überbaubare Bauzonen-Fläche östlich der Stegrütistichstrasse aufgrund der topografischen Verhältnisse / Hanglage
- Siedlungsgliedernder Grünsteifen → lesbares Landschaftselement

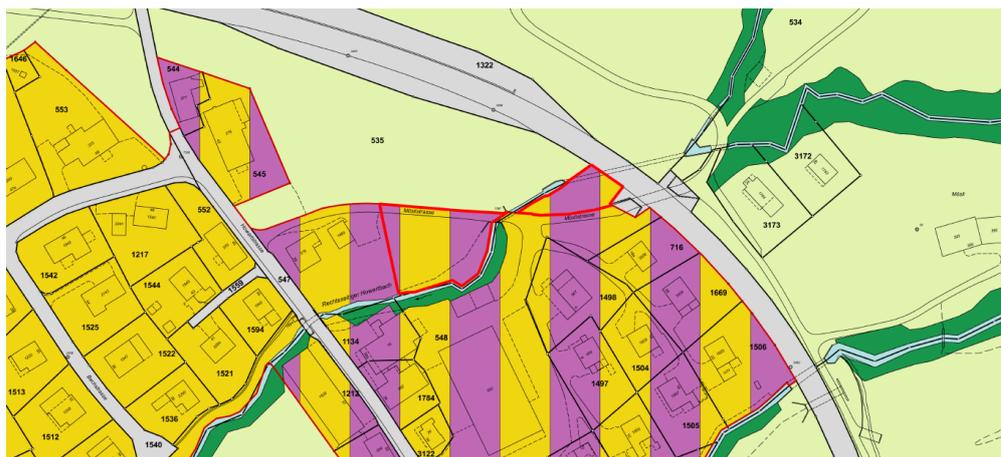
Bachstrasse

Parzellen Nr.:	3133
Fläche:	899 m ²
Rechtskräftige Zone:	Wohnzone W2
Auszonung in:	Landwirtschaftszone L

Begründung:

- ungeeignet aufgrund der topografischen Verhältnisse → nicht erschlossen
- Festlegung Gewässerraum
- Nicht überbaubare Bauzonenfläche «Restfläche»
- Gehölz

Howart

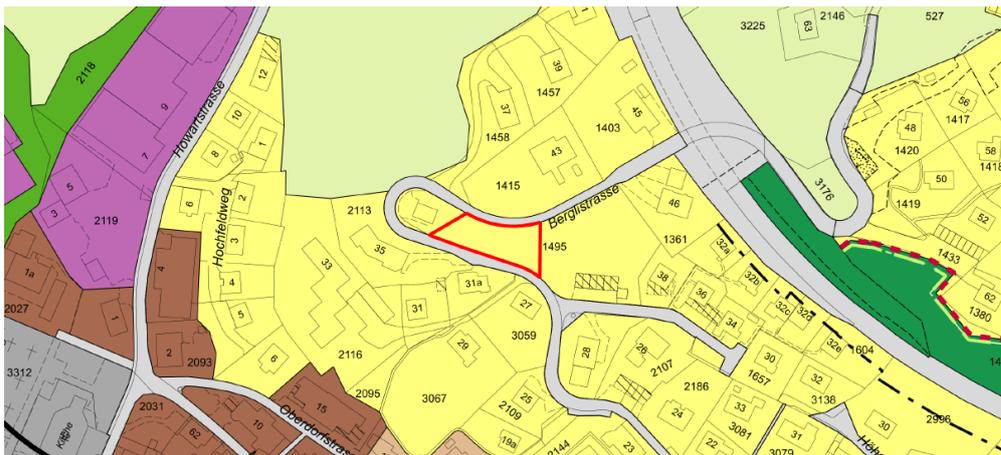


Parzellen Nr.: 535, 548
 Fläche: 1'573 m² Parz. 535: 1'176 m² Parz. 548: 397 m²
 Rechtskräftige Zone: Wohnzone WG2
 Aus- / Umzonung in: Landwirtschaftszone L
 Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB

Begründung:

- Randbereich des Siedlungsgebiets
- Festlegung Gewässerraum
- Nicht überbaubare Bauzonenfläche «Restfläche» (Parz. 548)

Oberdorf

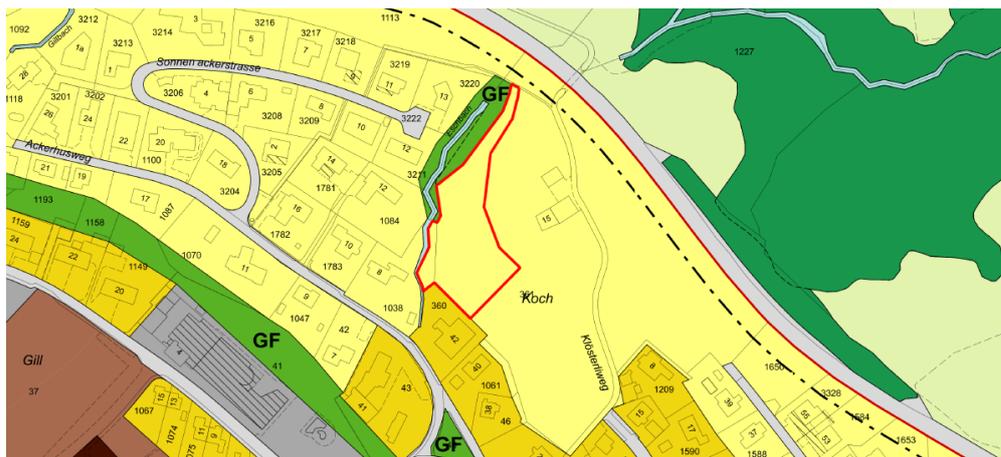
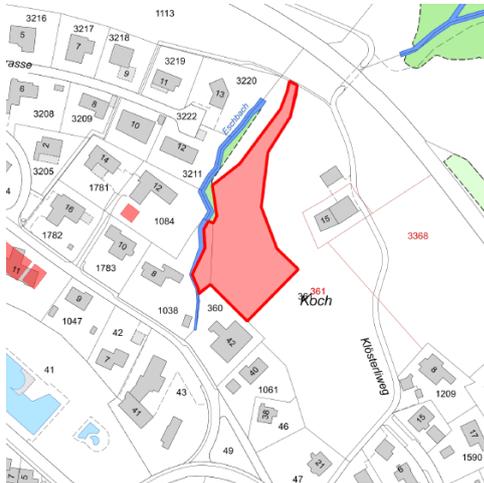


Parzellen Nr.: 1495
 Fläche: 693 m²
 Rechtskräftige Zone: Wohnzone WE
 Umzonung in: Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB

Begründung:

- schwierig überbaubare Bauzonen-Fläche aufgrund der topografischen Verhältnisse / Hanglage und aufgrund der Parzellentiefe

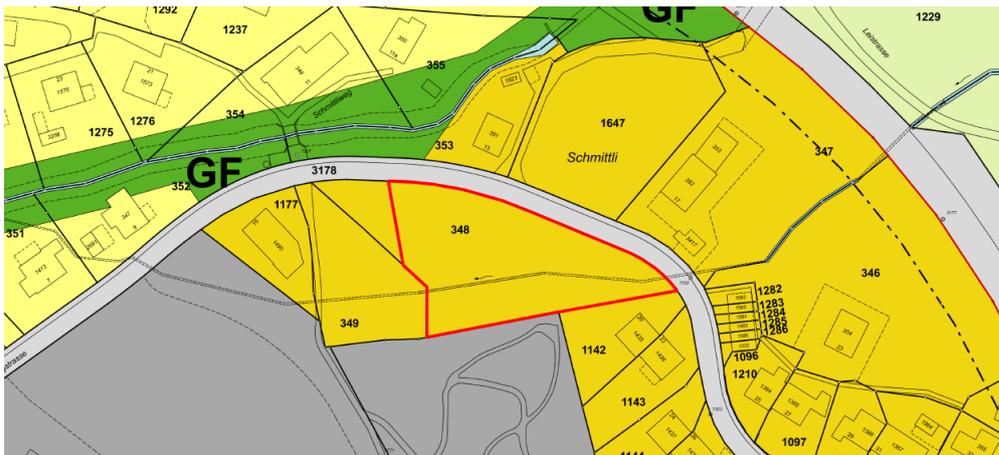
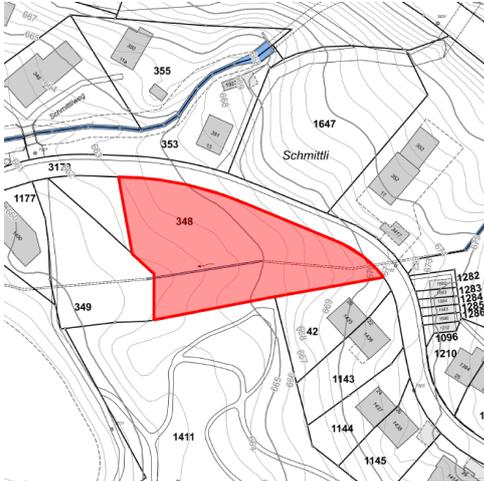
Koch



Parzellen Nr.: 361, 1038
 Fläche: 2'904 m² Parz. 361: 2'683 m² Parz. 1038: 221 m²
 Rechtskräftige Zone: Wohnzone WE
 Umzonung in: Freihaltezone innerhalb der Bauzone (FiB)

Begründung:

- Siedlungsgliedernder Grünsteifen entlang des Eschbaches → lesbares Landschaftselement (Freiraum)
- Festlegung Gewässerraum
- Überbauungsabsichten auf restlicher Fläche der Parz. Nr. 361

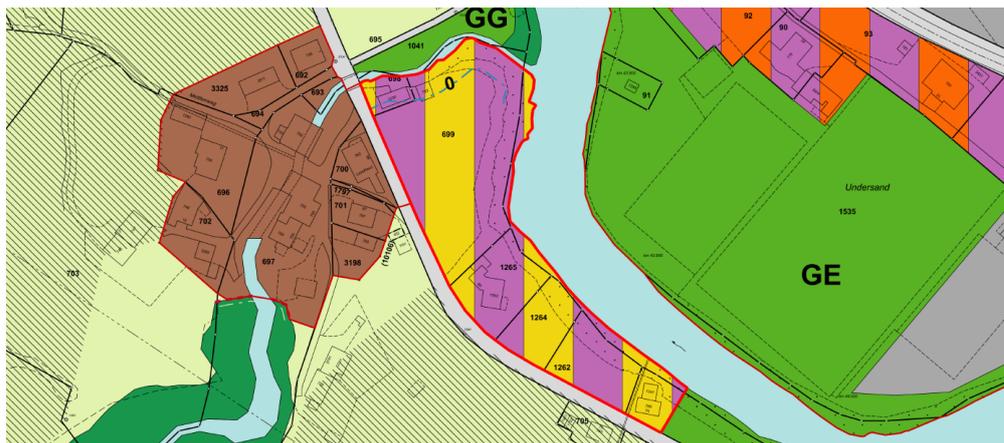
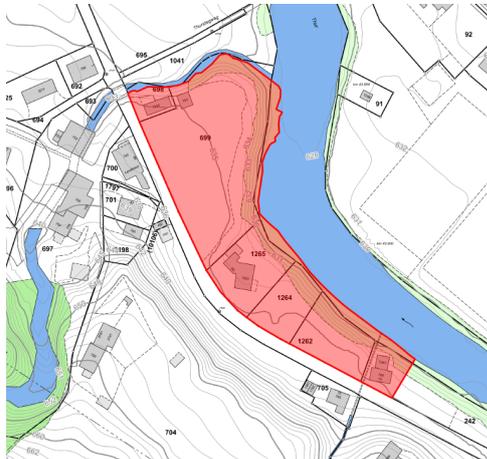
Schmittli

Parzellen Nr.:	348
Fläche:	1'841 m ²
Rechtskräftige Zone:	Wohnzone W2
Umzonung in:	Freihaltezone innerhalb der Bauzone (FiB)

Begründung:

- Siedlungsgliedernde Grünfläche → lesbares Landschaftselement
- Erholungsraum in Nähe von Alters- und Pflegeheim
- Festlegung Gewässerraum
- Aufwertung mit ökologischen Elementen in Planung (Biotope)

Mettlen



Parzellen Nr.: 194, 242, 698, 699, 1262, 1264, 1265

Fläche: 6'845 m² Parz. 194: 483 m² Parz. 699: 3'497 m² Parz. 1264: 643 m²
 Parz. 242: 341 m² Parz. 1262: 778 m² Parz. 1265: 872 m²
 Parz. 698: 231 m²

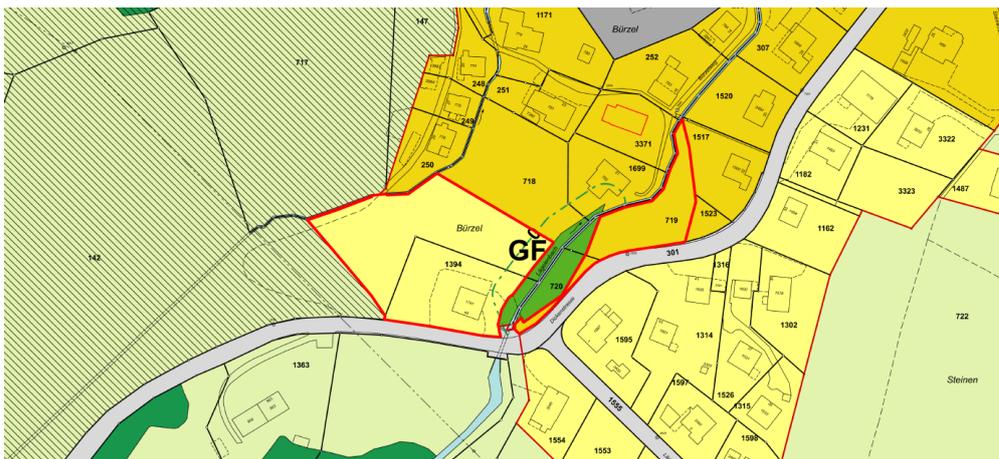
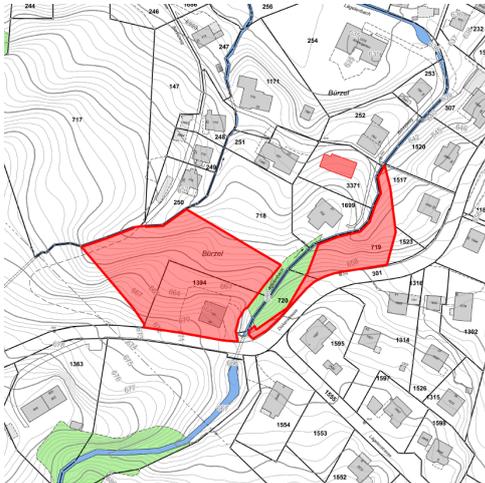
Rechtskräftige Zone: Wohn- und Gewerbezone WG2

Auszonung in: Freihaltezone ausserhalb der Bauzone (FaB)

Begründung:

- Festlegung Gewässerraum GWR / ökologische Aufwertungen entlang der Thur
- Baugebiet in GWR → Baugebiets-Restflächen teilweise schwierig überbaubar
- Gewerbezone resp. aktuelle Gewerbenutzung hat Konfliktpotential mit angrenzender Mischzone (primär Wohnen)
- überbaute Parzelle Nr. 242 und 1265 würden «Bauzonen-Insel» bilden → Auszonung überbaute Parzellen

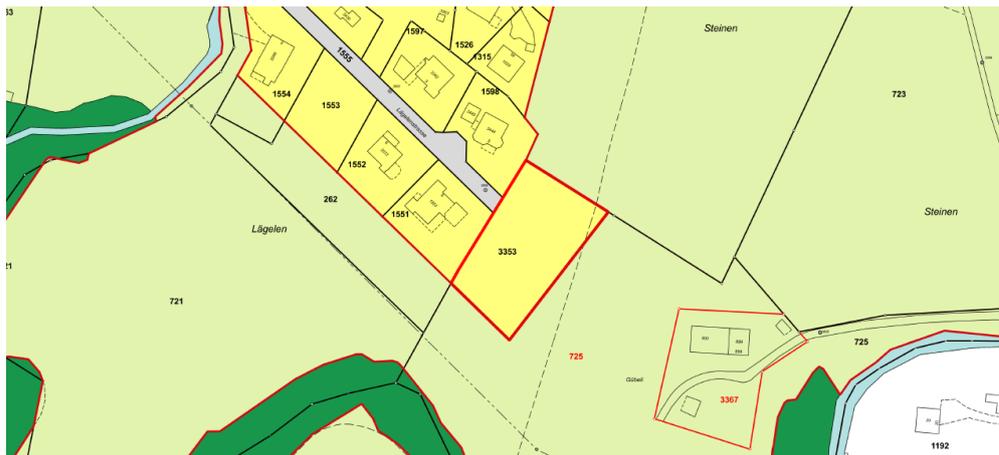
Bürzel



Parzellen Nr.:	718 (Teilfläche), 1394, 719, 720		
Fläche:	4'692 m ²	Parz. 718: 2'300 m ²	Parz. 1394: 1'357 m ²
		Parz. 719: 921 m ²	Parz. 720: 114 m ²
Rechtskräftige Zone:	Wohnzone WE / W2		
Aus- / Umzonung in:	Landwirtschaftszone L		
	Freihaltezone innerhalb der Bauzone (FiB)		

Begründung:

- ungeeignet aufgrund der topografischen Verhältnisse → nicht erschlossen
- ungenügend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr
- Teilweise Randbereich des Siedlungsgebiets
- bereits seit längerem überbaute Parzelle Nr. 1394 würde «Bauzonen-Insel» bilden
→ Auszonung überbaute Parzelle

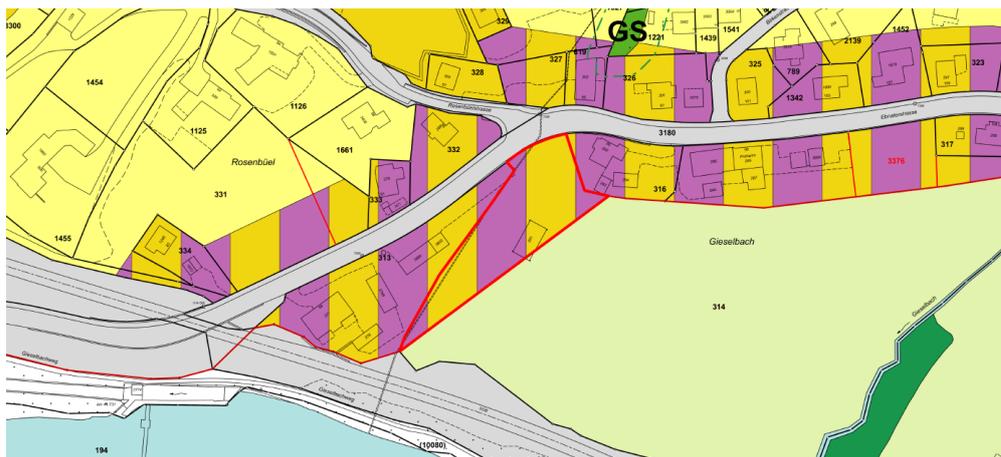
Lägelen

Parzellen Nr.: 3353
Fläche: 1'820 m²
Rechtskräftige Zone: Wohnzone WE
Auszonung in: Landwirtschaftszone L

Begründung:

- Randbereich des Siedlungsgebiets
- Anteil des angrenzenden Nichtbaugebietes ist gross / 3-seitig
- ungenügend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr
- mittlere Gefährdung Rutschgefahr

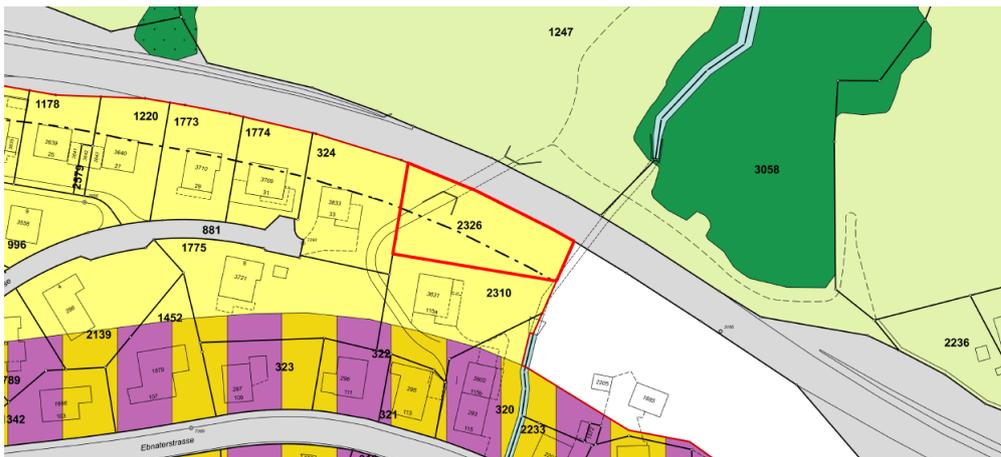
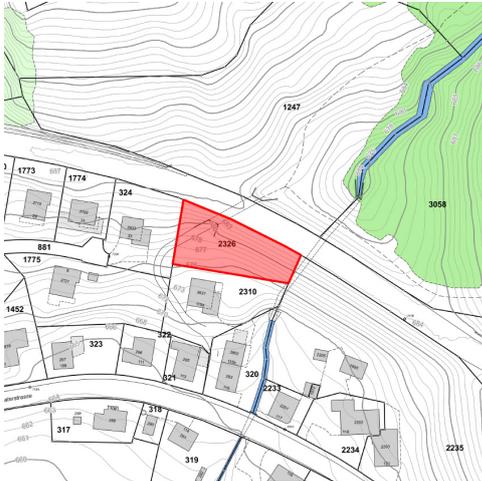
Gieselbach Süd



Parzellen Nr.: 314
 Fläche: 2'083 m²
 Rechtskräftige Zone: Wohn- und Gewerbezone WG2
 Auszonung in: Landwirtschaftszone L

Begründung:

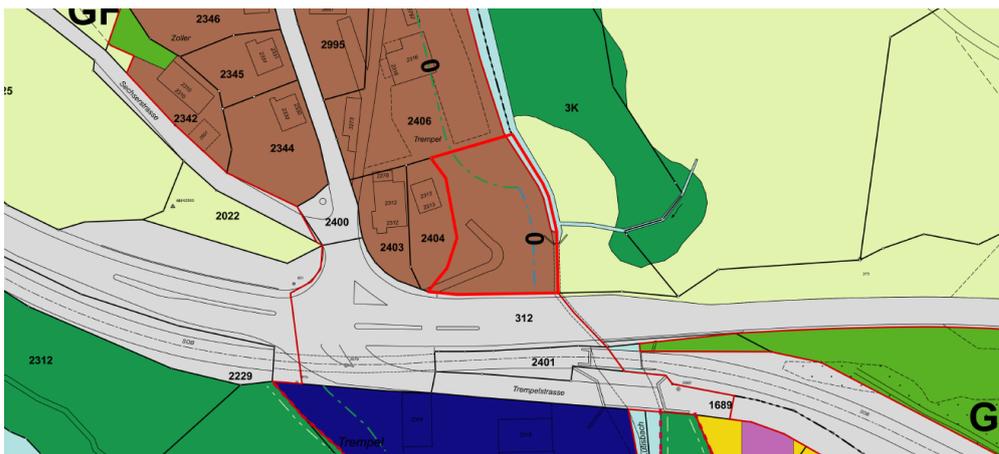
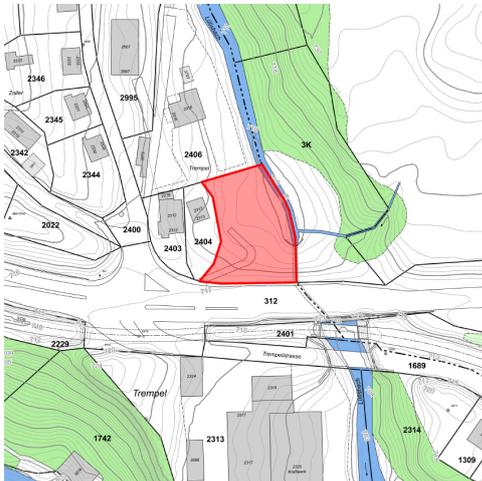
- Randbereich des Siedlungsgebiets
- Lärmvobelastetes Gebiet durch Schiessstand und Strasse

Gieselbach Nord

Parzellen Nr.:	2326
Fläche:	869 m ²
Rechtkräftige Zone:	Wohnzone WE
Auszonung in:	Landwirtschaftszone L

Begründung:

- Baulinie Umfahrungsstrasse sowie Festlegung Gewässerraum
- schwierig überbaubare Bauzonen-Fläche aufgrund der topografischen Verhältnisse / Hanglage
- ungenügend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr
- Randbereich des Siedlungsgebiets / angrenzend an Landwirtschaftsgebiet (Ost)

Tempel

Parzellen Nr.:	312
Fläche:	1'154 m ²
Rechtskräftige Zone:	Kernzone K3
Auszonung in:	Landwirtschaftszone L

Begründung:

- Festlegung Gewässerraum
- angrenzend an Landwirtschaftszone
- ungenügend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr
- Randbereich des Siedlungsgebiets
- erhebliche Gefährdung durch Wasser (Lütisbach)

3.2.4 Fazit

Total 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 Baugebiet FiB nicht anrechenbar. Werden diese Flächen abgezogen, ergibt es eine Auszonungsfläche von rund 2.2 ha. Die vom Kanton geforderte Auszonungsfläche von 1.4 ha wird damit erfüllt bzw. mit ca. 0.8 ha sogar übertroffen. Werden alle diese Flächen ausgezont, soll die entsprechende Auszonungsfläche von ca. 0.8 ha im Rahmen der Ortsplanungsrevision dem Siedlungsgebiet an raumplanerisch geeignetem Ort wieder zugeführt werden.

Gebietsbezeichnung	Parzellen Nr.	Zonenkürzel best.	Zonenkürzel neu	Fläche in m²	Fläche anrechenbar in m²
Stegrüti	556	WG3	LW	1'390	1'390
	556, 2201	WG3	FiB	2'621	2'621
Bachstrasse	3133	W2	LW	899	899
Howart	535	WG2	FiB	1'176	---
	548	WG2	LW	397	397
Oberdorf	1495	WE	FiB	693	---
Koch	361, 1038	WE	FiB	2'904	2'904
Schmittli	348 (teilweise)	W2	FiB	1'841	---
Mettlen	194, 242, 698, 699, 1262, 1264, 1265	WG2	FaB	6'845	5'632
Bürzel	718 (teilweise), 394	WE	LW	3'657	2'300
	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
Trempel	312 (teilweise)	K3	LW	1'154	1'154
Total				29'384	22'069

3.3 Sicherung der Auszonungsflächen

Mit dem Auszonungskonzept (Arbeitsprogramm Auszonungen) und der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde Ebnat-Kappel im Herbst 2018 ihre Revision der Ortsplanung gestartet. Die Überarbeitung des Zonenplans und des Baureglements ist auf Anfangs Jahr 2020 geplant. Die im vorliegenden Konzept definierten Auszonungsflächen werden in die Revision des Zonenplans miteinfließen und so grundeigentümergebunden geregelt. Bis zum Zeitpunkt der Revision der Zonenplanung werden die Gebiete, welche man beabsichtigt auszuzonen, bei Baugesucheingaben mit Planungszonen nach Art. 42 PBG bezeichnet.

3.4 Auszonungsverfahren

Die Gemeinde hat die betroffenen Grundeigentümer rechtzeitig über die Planung informiert und mit den von möglichen Auszonungen betroffenen Grundeigentümern bereits Gespräche geführt. Die Besprechung diente in erster Linie der Information über den Stand der Planung und über das weitere Vorgehen. Darüber hinaus konnten Grundeigentümer allfällige Fragen und Unsicherheiten direkt mit der Gemeinde besprechen.

4 Vernehmlassung Kanton

Das Arbeitsprogramm Auszonungen wurde zusammen mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Gemeinderichtplan im Frühjahr 2020 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Vernehmlassung eingereicht.

Anlässlich der Ortsplanungskommissions-Sitzung vom 12. August 2019 wurde das Arbeitsprogramm Auszonungen dem AREG vorgestellt und besprochen.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 12. November 2020 nimmt der Kanton zum Arbeitsprogramm Auszonungen Stellung. Mehrheitlich wird das Arbeitsprogramm als nachvollziehbar beurteilt. Einige kleinere Anpassungen wurde Seitens des Kantons erwünscht. Zusätzlich wurde auf mögliche Unsicherheiten bei der Durchführung der Auszonungen hingewiesen. Die Anpassungswünsche wurden mehrheitlich umgesetzt und die Hinweise zur Kenntnis genommen.

5 Anhang

- Plan 1:5000 «Potentielle Auszonungsflächen», ERR Raumplaner AG, Stand: 29. Januar 2021