Ebnat-Kappel Politische Gemeinde





Projekt Nr. 118.3.024.01 29. Januar 2021

Ortsplanung Ebnat-Kappel

Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen





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	Einleitung			. 4	
2	Vorg	Vorgehen			
	2.1	Anal	lyse	. 5	
	2.2	Strat	tegie	. 5	
	2.3	Ums	setzung	. 5	
3	Anal	yse		. 6	
	3.1	Regi	ionale Einbettung	. 6	
	3	1.1	Lage	. 6	
	3	1.2	Historische Entwicklung / Dorfbild	. 6	
	3	1.3	Positionierung der Gemeinde	. 8	
	3.2	Gem	neindeportrait	. 9	
	3.3	Qua	ntitative Analyse	10	
	3	3.1	Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone	10	
	3.3.2		Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone	11	
	3	.3.3	Theoretische Gesamtkapazität	12	
	3.4	Qua	litative Analyse	12	
	3	4.1	Bebauung und Nutzung	12	
	3	4.2	Strassenraum und Verkehr	21	
	3	4.3	Landschafts- und Erholungsraum	23	
	3.5	Geb	ietseinteilung / Potential	25	
4	Strat	egie		29	
	4.1 Ent		vicklungsstrategien	29	
	4	1.1	Bewahren	29	
	4	1.2	Aufwerten	29	
	4	1.3	Weiterentwickeln	30	
	4	1.4	Neu Entwickeln	30	
	4	1.5	Umstrukturieren	30	
	4	1.6	Reduzieren	30	
	12	Ges	amtetrategia	21	

	4.3 Tatsächliche Nutzungsreserven		32
	4.3.	Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone	32
	4.3.	Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone	33
	4.3.	3 Gesamtkapazitäten	33
	4.3.	4 Fazit	34
	4.4	Jmsetzungsstrategie / Zeitplan	34
5	Umsetzung		41
	5.1 I	Realisierung	41
	5.2	Controlling	41
6	6 Anhang		42

1 Einleitung

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat die Schweizer Bevölkerung die Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen erhöht und die Verdichtung hat dadurch eine grössere Bedeutung erhalten. Die neue Gesetzgebung fordert die Kantone und Gemeinden dazu auf, die Gesetzgebung sachgerecht umzusetzen. Durch die Innenentwicklung erhalten die Kultur und Landschaftsräume einen verstärkten Schutz. Im Gegensatz wird das Siedlungsgebiet punktuell aufgewertet und neu belebt.

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 im Herbst 2017 (1. Oktober 2017) hat der Kanton St. Gallen das Bau- und Planungsgesetz erarbeitet. In diesem stellt der Kanton die für die Innenentwicklung notwendigen Instrumente zur Verfügung. Der Kanton hat zudem eine Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen herausgegeben und somit die Anforderungen nach RPG auf kantonaler Stufe umgesetzt.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Anforderungen aus der kantonalen Richtplanung sowie die des Planungs- und Baugesetzes, ist eine Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Gemeinden sind verpflichtet die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) und die Schutzordnung innert 10 Jahren an das PGB anzupassen. Die Genehmigung der Ortplanungsrevision setzt den Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen voraus. So ist eine Strategie zu entwickeln, welche in den kommunalen Richtplan einfliesst.

Für Ebnat-Kappel kommt hinzu, dass die Gemeinde gemäss dem Gemeindeportrait ein zu grosses Baugebiet aufweist. Dies bedeutet, dass ein «Arbeitsprogramm Auszonungen» (dat. 29.01.2021) erarbeitet werden muss. Dieses Arbeitsprogramm muss mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen abgestimmt werden.

Die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach innen dient zusammen mit dem Arbeitsprogramm Auszonungen (dat. 29.01.2021) als Grundlage für die Überarbeitung der Richtplanung von Ebnat-Kappel.

2 Vorgehen

2.1 Analyse

Als erster Schritt wird eine Stadtortbestimmung der Gemeinde Ebnat-Kappel mittels SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Analyse) durchgeführt. Weiter werden die raumplanerischen Vorgaben erläutert und dokumentiert. In einem zweiten Schritt zeigt die quantitative Analyse die theoretischen Nutzungsreserven der bebauten und unbebauten Bauzone auf.

Nicht alle theoretischen Nutzungsreserven sind für eine Verdichtung geeignet, so werden in der qualitativen Analyse einschränkende Kriterien (Erschliessung, Bebauungsstruktur, Siedlungsstruktur, Ortsbild- und Kulturschutz, etc.) ermittelt und aufgezeigt. Die qualitative Analyse wurde mittels GIS-Auswertungen unterstützt.

2.2 Strategie

Abgeleitet von der Analyse sind für einzelne Gebiete Entwicklungsstrategien definiert worden und in einem Strategieplan zusammengefasst. Die Entwicklungstrategie von Ebnat-Kappel wird anhand von sechs unterschiedlichen Strategieansätzen (bewahren, aufwerten, weiterentwickeln, umstrukturieren, neu entwickeln und reduzieren) aufgezeigt. Für die Gebiete mit Verdichtungspotential und Gebiete welche ausgezont werden sollen, wurden die tatsächlichen Nutzungsreserven aufgezeigt. Für die einzelnen Gebiete der Innenentwicklungsstrategie sind die Ziele und die erforderlichen Massnahmen festgehalten.

2.3 Umsetzung

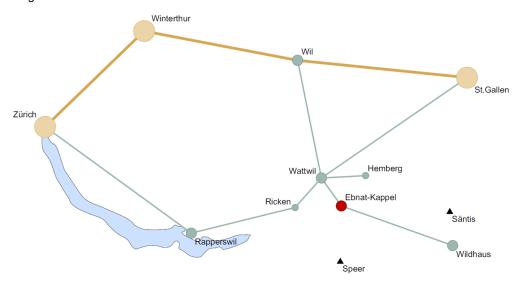
Die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten. Das Controlling ist ein Teil der Umsetzung und stellt die Überprüfung der Umsetzung der Massnahmen sicher.

3 Analyse

3.1 Regionale Einbettung

3.1.1 Lage

Die Gemeinde Ebnat-Kappel liegt im Toggenburg und befindet sich rund fünf Kilometer südwestlich von Wattwil. Im Talboden liegend, zwischen dem Ricken und Hemberg, fliesst die Thur südwestlich entlang des Dorfes. Die Siedlungsform von Ebnat-Kappel ist durch die Topographie und durch die Thur gegeben. Mit der S-Bahn wie auch mit dem Bus ist Wattwil in wenigen Minuten erreichbar. Von Wattwil sind Verbindungen in Richtung St.Gallen, Wil und Rapperswil möglich.



Lageplan Ebnat-Kappel

ERR 15.06.2018

3.1.2 Historische Entwicklung / Dorfbild¹

Ebnat-Kappel wird erstmals im Jahr 912 urkundlich erwähnt. In dieser Zeit wurde das Tal mithilfe des Klosters St.Gallen erschlossen. Zwischen dem 11. und 15. Jahrhundert waren die Rechte und Güter in der Gegend im Besitz der Grafen von Toggenburg. 1468 kaufte die Fürstabtei St.Gallen das gesamte Toggenburg. Somit ging auch Ebnat und Kappel in den Besitz der Fürstabtei St.Gallen über.

1803 wurde der Kanton St.Gallen neugegründet. Dabei entstanden aus Ebnat und Kappel zwei politisch eigenständige Gemeinden, welche dann im Jahr 1965 zu Ebnat-Kappel vereinigt wurden. Bauern mit Viehzuchten, Alpwirtschaften und Ackerbau bewohnten in der vorindustriellen Zeit die Gegend. Ab dem 18. Jahrhundert erreichte Textilindustrie das Tal. So entstanden Spin-

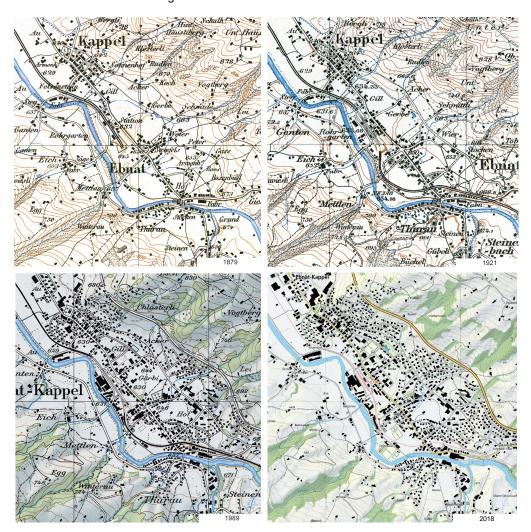


¹ Quelle: ISOS, Ebnat-Kappel, Bundesamt für Kultur (BAK), 1. Fassung 05.2000/fsr

nereien, Webereien und auch Färbereien. Später kamen Stickereien dazu. 1870 ist die Bahnverbindung Wil-Ebnat eröffnet worden und gab der sich in der Blütezeit befindenden Textilindustrie zusätzlichen Aufschwung.

Auf der Siegfriedkarte von 1879 ist zu erkennen, dass Kappel und Ebnat noch klar voneinander getrennt sind. Zwischen den beiden Dörfern befindet sich der Bahnhof. Kappel entwickelte sich zu dieser Zeit in einem orthogonalen Muster nordöstlich der Hauptstrasse, während sich Ebnat strassendorfähnlich mit Ablegern auf dem südlichen Flussufer (Thurau) ausbreitete. Bis 1921 entwickelte sich auch das Gebiet rund um den Bahnhof sowie das Gebiet Thurau südlich der Thur. Ebenfalls wurde zu dieser Zeit die Bahnstrecke bis Nesslau erweitert.

Der 2. Weltkrieg versetzte die Stickereiindustrie in eine Krise und setzte dem Aufschwung von Ebnat und Kappel ein Ende. Erst ab 1950 begannen die Gemeinden wieder zu wachsen. 1989 zählte Ebnat-Kappel knapp 5'000 Einwohner. Seit der Jahrhundertwende sind die Einwohnerzahlen wieder leicht rückläufig.



Bauliche Entwicklung 1879 / 1921 / 1989 / 2018

map.geo.admin.ch Zugriff: 11.06.2018



3.1.3 Positionierung der Gemeinde

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. Ebnat-Kappel liegt 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.²

Im Raumkonzept Toggenburg ist Ebnat-Kappel als zentraler Ort innerhalb des wirtschaftlichen Konzentrationsraum ausgewiesen und liegt an einer MIV Hauptverkehrs- sowie ÖV-Achse. Ebnat-Kappel hat somit die Aufgabe Bauland für die Entwicklung von flächen- und verkehrsintensiven Betrieben bereitzustellen sowie Wohnraum bedarfsgerecht und aus dem Bestand weiterzuentwickeln. Zwischen Ebnat-Kappel und Nesslau soll zudem die ÖV-Verbindung durch eine Taktsteigerung verbessert werden.³

Die Verfolgung dieser Entwicklungsziele bietet der Gemeinde Ebnat-Kappel die Möglichkeit sich als Wirtschaftsstandort mit attraktiven Wohnmöglichkeiten zu behaupten. Dafür ist eine klare Positionierung mit überzeugender Kommunikation Voraussetzung dafür. In der folgenden Auflistung folgt eine Einschätzung zur aktuellen Positionierung der Gemeinde.

Stärken

- familienfreundliche, attraktive Wohngemeinde
- aktives Dorf- und Vereinsleben
- gute Anbindung an Wander- und Velowege
- Naherholungsgebiet vor der Tür
- Sport- und Freizeitangebot (Wandern, Wintersport, diverse Sportanlagen und Sportvereine)
- Gewässer (Thurlandschaft)
- gute Grundversorgung / Infrastruktur
- moderne und intakte Schulen (Primarschulen und Oberstufenschule)
- diverse mittlere bis grössere Firmen mit qualitativen guten Arbeitsplätzen
- gute ÖV-Anbindung

luna)

- Bevölkerungszunahme / Bauboom
- Standort für zusätzliche Firmen / Arbeitsplätze

Chancen

- Weiterentwicklung / Neudefinition Tourismus Toggenburg
- Siedlungsentwicklung nach innen (Entwicklung / Belebung im Zentrum von Ebnat-Kappel)
- Weiterentwicklung des Zentrums beim Bahnhof und dessen Umgebung
- Risiken

chen für Sportanlagen

 Mehrverkehr MIV / Schwerverkehr durch zusätzliche Ansiedelungen von Firmen

Schwächen

eingerahmt von der stark befahrenen Umfah-

rungsstrasse und der Bahnlinie (Lärmentwick-

Naturgefahren (Hochwasser und Rutschun-

Angebot Sportplätze / Verfügbarkeit von Flä-

- mögliche Beeinträchtigung Ortsbild durch Innenverdichtung
- Verlust von Freiflächen durch Innenverdichtung

SWOT-Analyse

ERR 12.12.2018



² Raumkonzept Kanton St. Gallen (RKSG), AREG, 13.08.2013

³ Raumkonzept und räumliche Entwicklungsstrategie der Region Toggenburg, toggenburg.ch, 22.01.2013

3.2 Gemeindeportrait

Der Kanton St. Gallen ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG dazu verpflichtet, quantitative Vorgaben zu den Baugebieten in Bezug auf die Gemeindegrösse festzulegen. Der Kanton St.Gallen hat für jede Gemeinde ein Gemeindeportrait erstellt auf welche die Kennwerte der Gemeinde und die daraus resultierende Option / Reduktion des Siedlungsgebiets ausgerechnet ist. Die vorliegenden Zahlen wurden anhand der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) und den Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen berechnet.

Die Gemeinde Ebnat-Kappel weist 2016 eine Bevölkerungszahl von 4965 Bewohnern auf. Der Kanton gibt im Gemeindeportrait (Stand 17. August 2017) bis 2040 ein erwarteter Bevölkerungszuwachs von 280 zusätzlichen Einwohnern an. Die Nutzungsreserven für den erwarteten Zuwachs sind in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen nachzuweisen. Da die Kapazität der bebauten und unbebauten Flächen innerhalb des Baugebiets eine Bevölkerungszunahme von 563 Einwohner zulässt, ist das Siedlungsgebiet zu reduzieren. Der Kanton schreibt Ebnat-Kappel eine Reduzierung des Siedlungsgebiets von 1.4 ha vor.

Region: Toggenburg

Raumtyp1 gemäss RKSG2: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Ausschnitt Gemeindeportrait Ebnat-Kappel

AREG 17.08.2017

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



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	958
Zonenfläche bebaut [ha]:	19.8
Zonenfläche unbebaut [ha]:	0.2
davon Aussenreserven³ [ha]:	0.0

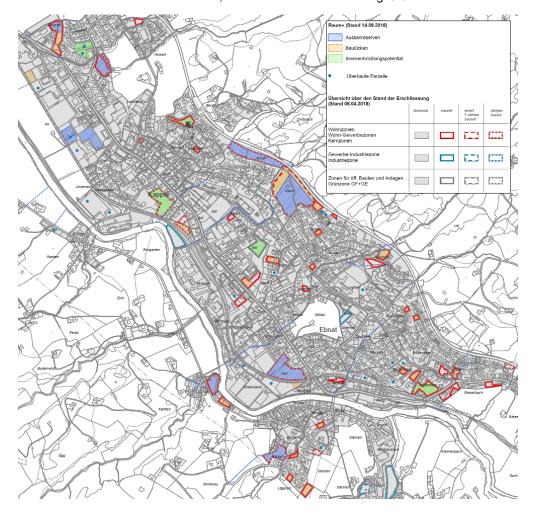


3.3 Quantitative Analyse

In diesem Kapitel werden die theoretischen Nutzungsreserven der Gemeinde Ebnat-Kappel erläutert und aufgezeigt. Die theoretischen Nutzungsreserven setzen sich aus den Kapazitäten der bebauten und unbebauten Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzonen) zusammen.

3.3.1 Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone

Die Gemeinde Ebnat-Kappel verfügt gemäss Gemeindeportrait⁴ über 8.8 ha unbebaute Zonenflächen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen. Diese Zahl wurde zum Erstellungszeitpunkt des Gemeindeportraits aus den Daten von Raum+ ermittelt. Im Raum+ wurden in der Zwischenzeit Korrekturen vorgenommen, da unbebaute Flächen überbaut oder auch verfügbar wurden. Die Gesamtsiedlungsreserven gemäss Raum+ Stand September 2018 betragen rund 11 ha. Die unbebaute Zonenfläche in den Wohn-, Misch- und Kernzonen beträgt 9.62 ha.



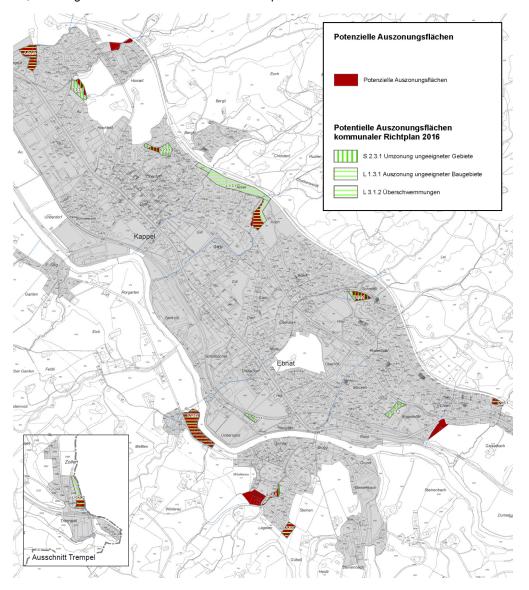
Übersicht über die unbebauten Bauzonen

ERR 09.10.2018



⁴ vgl. Kapitel 3.2 "Gemeindeportrait"

In der Zwischenzeit wurden ausserdem mögliche Auszonungsflächen definiert. Nach Abzug der notwendigen Auszonungsflächen bleiben noch immer grössere zusammenhängende Flächen für die Weiterentwicklung von Ebnat-Kappel übrig. Die unbebaute Zonenfläche in den Wohn-, Misch- und Kernzonen, nach der Auszonung von 1.4 ha gemäss Gemeindeportrait, beträgt 8.2 ha. Wendet man die Mediandichte des Raumtyp (43 E/ha) auf die unbebauten Zonenflächen an, dann ergibt sich daraus eine theoretische Kapazität von ca. 350 Einwohnern.



Potentielle Auszonungsflächen

ERR 29.01.2021

3.3.2 Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone

Zur Berechnung der Nutzungsreserve in der bebauten Bauzone wurde ein Verdichtungsfaktor von 5% angenommen. Dieser wurde mit der Einwohnerzahl der Wohn-, Misch-, und Kernzonen multipliziert. Daraus ergibt sich eine theoretische Kapazität von ca. 190 Einwohnern.



3.3.3 Theoretische Gesamtkapazität

In der bebauten und der unbebauten Bauzone ergibt sich eine theoretische Gesamtkapazität von ca. 540 Einwohnern. Dieser Wert ist wie der Wert aus dem Gemeindeporträt sehr theoretisch, da das Ausschöpfen der Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone mit einer Verdichtung im Bestand verbunden ist. Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde sind in diesem Bereich sehr gering und eine Verdichtung wird aufgrund einschränkender Kriterien (Ortsbildschutz, ÖV-Erschliessung, Topographie, Demografie, Gebäudealter etc.) nicht überall möglich und sinnvoll sein.

3.4 Qualitative Analyse

3.4.1 Bebauung und Nutzung

Ortsbild- und Kulturschutz

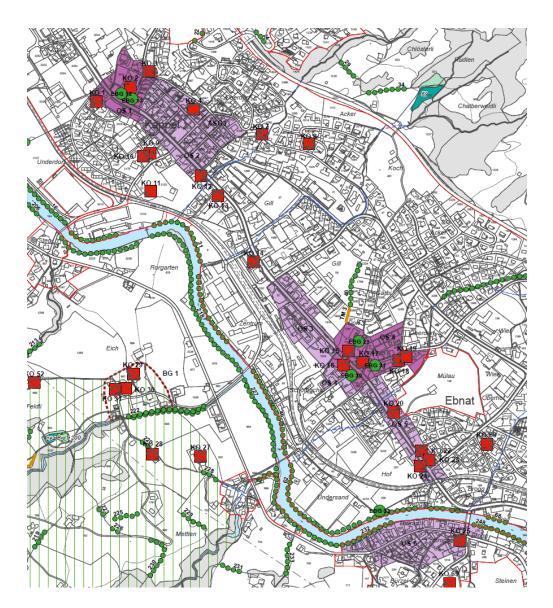
Ebnat-Kappel ist im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) von nationaler Bedeutung eingestuft. Ebnat-Kappel wird als aus zwei Strassendörfern zusammengewachsener Doppelort beschrieben.

Die Schutzverordnung von Ebnat-Kappel wird im Moment revidiert und befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung. Bei der Erarbeitung wurde das ISOS weitgehend berücksichtigt. Jedoch hat sich das Dorf seit dem Jahr 2000 weiterentwickelt und dies nicht immer unter Berücksichtigung des ISOS. So sind zwischenzeitlich beispielsweise Umgebungszonen mit dem Erhaltungsziel a beplant und überbaut worden. Beide Ortskerne, das Bahnhofsquartier, der Strassendorfteil in Ebnat und das homogene kleinmassstäbliche Arbeiterwohnquartier Thurau sind dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen. Ebenfalls im Ortsbildschutzgebiet befindet sich das Gebiet Trempel, welches im ISOS ebenfalls von nationaler Bedeutung eingestuft wird. Auf die Ausscheidung von weiteren Ortsbildschutzgebieten wurde aufgrund diverser baulicher Veränderungen bzw. Rückbau von gebietsprägenden Bauten oder auch aufgrund von qualitativen Veränderungen von Objekten und Gebieten verzichtet.

Die revidierte Schutzverordnung unterscheidet zwischen Ortsbildschutzgebiet A und B.

Im Ortsbildschutzgebiet A sind Bauten, Anlagen, Gassen, Plätze und Freiräume in ihrer bestehenden Substanz und in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild, bis und mit der entsprechenden Detailgestaltung, Materialwahl und Farbgebung, zu pflegen und zu erhalten. Abbrüche sind nur zulässig, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des geschichtlichen und künstlerischen Wertes nicht sinnvoll ist und zugleich die entstehende Lücke das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt oder die Ausführung eines für das Ortsbild gleichwertigen Neubaus gesichert ist.

Im Ortsbildschutzgebiet B sind die siedlungsgeschichtlich bedeutende Bebauung sowie die prägenden Freiräume in ihrer Struktur und in ihrem Erscheinungsbild zu pflegen und zu erhalten. Neue Bauten (oder Ersatzbauten) sind sorgfältig ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Sie haben sich an den wesentlichen Merkmalen der bestehenden Bebauung wie Kubatur, Proportionen, Stellung und Ausrichtung zu orientieren.

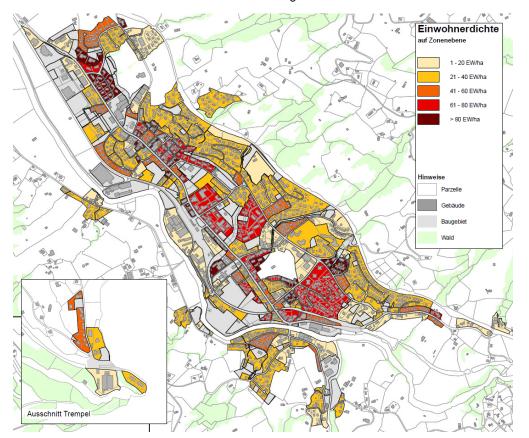


Schutzverordnung Stand Vorprüfung

ERR 16.07.2018

Einwohnerdichte

Die Analyse der Einwohnerdichte unterstreicht diejenige der Siedlungsstruktur. So ist in den Einfamilienhausquartieren die Einwohnerdichte geringer als in den Gebieten mit Mehrfamilienhäusern und solchem mit Gebieten mit Mischnutzungen.

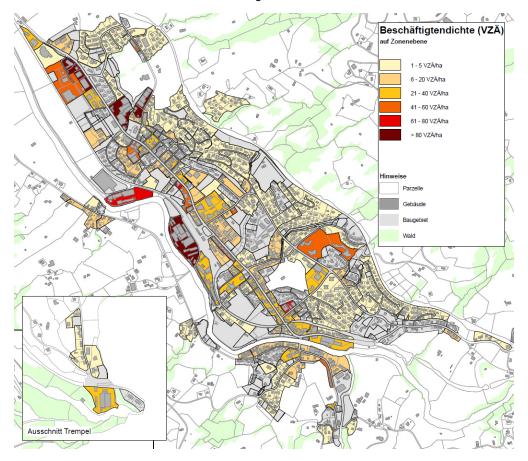


GIS-Auswertung Einwohnerdichte

ERR 18.09.2018

Beschäftigtendichte

In Ebnat-Kappel sind diverse mittlere und grössere Betriebe angesiedelt, was sich in der Analyse der Beschäftigtendichte gut herauslesen lässt. So sind die Gebiete mit höherer Dichte in der heutigen Industriezone angesiedelt. In den beiden Ortszentren und entlang der Hauptstrasse ergibt die Mischnutzung ebenso eine, gegenüber den umliegenden Wohnzonen, erhöhte Beschäftigtendichte. Das Alters- und Pflegeheim sticht mitten in einem Wohnquartier ebenfalls mit einer hohen Dichte an Beschäftigten heraus.



GIS-Auswertung Beschäftigtendichte

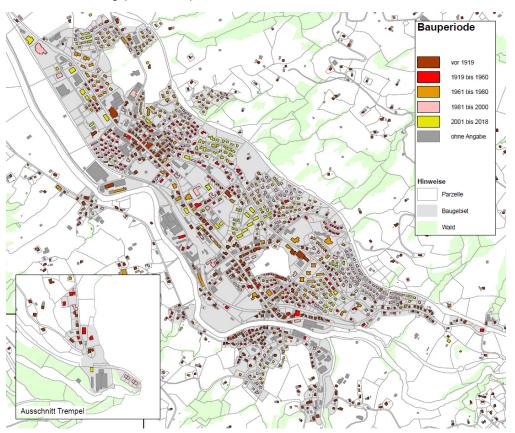
ERR 18.09.2018

Bauperiode

Die älteste Bausubstanz ist in den Ortszentren Ebnat und Kappel, im Quartier Thurau sowie entlang der Kappler- und Ebnaterstrasse zu finden. Diese Gebiete sind mehrheitlich mit den Ortsbildschutzzonen überlagert. Es ist gut zu erkennen, dass es sich um zwei entlang der Strasse zusammengewachsene Dörfer gehandelt hat.

Zwischen den Jahren 1960 und 1980 sind dann vor allem die Quartiere Howart, Bergli und Stocken ausserhalb der Kerngebiete entstanden. Das Quartier Rosenbühl ist zwischen den Jahren 1980 und 2000 erweitert worden. Danach sind vor allem grössere Baulücken mit Überbauungen gefüllt worden.

Bauliche Entwicklungen sind in naher Zukunft insbesondere im Bereich von Bauten aus den Jahren vor 1980 zu erwarten. Diese Bauten haben den Erneuerungszyklus bereits oder zumindest bald erreicht. Somit ist hinsichtlich des Gebäudealters insbesondere in diesen Gebieten ein Innenentwicklungspotential zu prüfen.



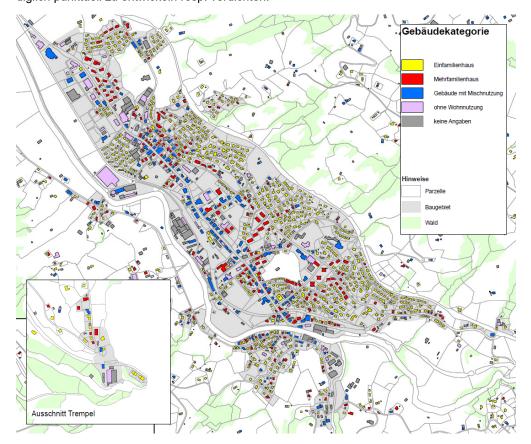
GIS-Auswertung Bauperiode ERR 18.09.2018



Siedlungsstruktur

Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Mischnutzung sind in den Ortszentren, in Bahnhofsnähe sowie entlang der Hauptstrasse angeordnet. Die Quartiere ausserhalb der Ortszentren und der Hauptverbindungsstrasse sind von Einfamilienhausstrukturen sowie vereinzelten Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude ohne Wohnnutzung sind grossenteils bei der Ortseinfahrt von Wattwil her entlang der Hauptstrasse angesiedelt.

Für die Potentialanalyse liefert die Siedlungsstruktur wichtige Hinweise, in welchen Gebieten ein Verdichtungspotential vorhanden sein könnte und in welchen es wichtig ist die vorhandenen Strukturen zu wahren. So besteht in Gebieten mit Mehr- und Einfamilienhäusern das Potential zur Verdichtung. Dagegen sind reine Einfamilienhausquartiere zu erhalten, bewahren und lediglich punktuell zu entwickeln resp. verdichten.



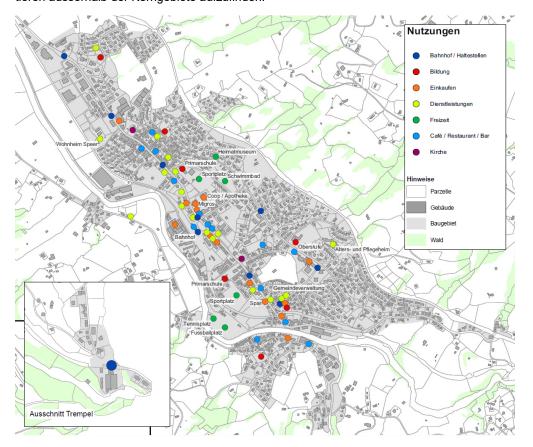
GIS-Auswertung Gebäudekategorie

ERR 18.09.2018



Nutzungsstruktur

Die Analyse der Nutzungsstruktur zeigt auf, wie sich die unterschiedlichen Nutzungen im Siedlungsgebiet aufteilen. So sind Nutzungen wie Einkaufen, Dienstleistungen, Restaurants und Cafés in den Ortszentren, am Bahnhof sowie entlang der Hauptverkehrsachse angeordnet. Die Schulen und Kindergärten sowie diverse Freizeitnutzungsangebote sind zusätzlich in den Quartieren ausserhalb der Kerngebiete aufzufinden.

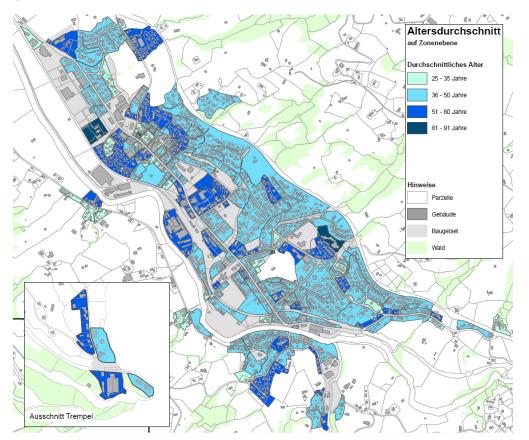


Auswertung Nutzungen ERR 18.09.2018

Altersstruktur der Bewohner

In den Gebieten mit einem durchschnittlichen Alter der Bewohner von 81-91 Jahre befinden sich die Alters- und Pflegeheime. Die Gebiete mit dem Durchschnittsalter von 51-80 Jahren sind mehrheitlich Quartiere welche die bauliche Entwicklung vor dem Jahr 1980 erfolgte. In diesen Quartieren mit hohem Altersdurchschnitt ist in naher Zukunft mit einem Generationenwechsel zu rechnen. Diese Quartiere können auch als Chance für die Siedlungserneuerung genutzt werden.

Hingegen hat in Quartieren mit einem niedrigeren Altersdurchschnitt der Generationenwechsel schon stattgefunden oder die Bauten wurden erst zwischen 1980 und heute von der jetzigen Generation erbaut.



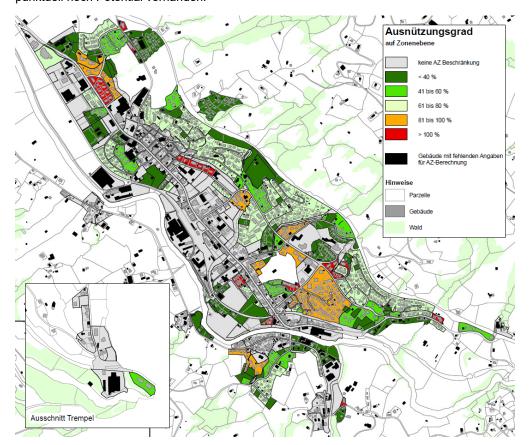
GIS-Auswertung Altersdurchschnitt

ERR 18.09.2018



Ausnützungsgrad

In der Auswertung des Ausnützungsgrads sind die Gebiete mit niedriger Dichte gut zu erkennen. Es handelt sich dabei um Baulücken, welche sich für eine Verdichtung oder allenfalls für eine Auszonung eignen. Zudem sind Quartiere zu erkennen, welche schon jetzt eine hohe Ausnützung aufweisen und sich nur noch punktuell zur Verdichtung eignen. Gebiete, welche keine Ausnützungsbeschränkung aufweisen sind im Plan grau dargestellt. In diesen Gebieten ist punktuell noch Potential vorhanden.



GIS-Auswertung Ausnützungsgrad ERR 18.09.2018

3.4.2 Strassenraum und Verkehr

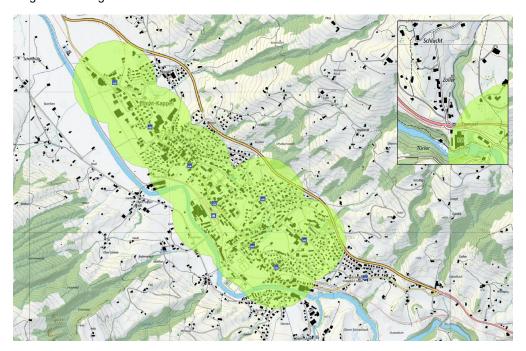
ÖV-Erschliessung

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Amts für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen wurden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern.

Der Grossteil von Ebnat-Kappel liegt in der ÖV- Güteklasse D, was als geringe ÖV-Erschliessung zu verstehen ist. Kleinere Quartiere / Gebiete sind keiner Güteklasse zugewiesen. In diesen Gebieten ist bei einer Siedlungsentwicklung darauf zu achten, dass das ÖV-Netz ausgebaut wird resp. diese Gebiete erschlossen werden. Durch die im Dezember 2018 eingeführte Ortsbus-Verbindung, werden die Quartiere Wier und Koch neu bzw. besser erschlossen.

Ebnat Kappel verfügt über einen Anschluss ans S-Bahnnetz. Stündlich fährt ein Zug von Ebnat-Kappel nach Wattwil, wo das Umsteigen in Richtung Rapperswil oder Wil gewährleitet wird. Die S-Bahn führt über St.Gallen nach Schaffhausen. Weiter verbinden stündlich zwei Busverbindungen Wattwil mit Ebnat-Kappel. In de n Stosszeiten am Morgen und am Abend verkehren zusätzliche Busse. Ebnat-Kappel gilt trotz der Güteklasse «geringe ÖV-Erschliessung» als gut erschlossen.

Das Gebiet Zoller (Trempel), welches im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone K3 zugewiesen ist, befindet sich ebenfalls ausserhalb der vom Amt für Raumentwicklung definierten ÖV-Güteklassen. Das Gebiet Trempel gilt als gering erschlossen. In diesen Gebieten ist keine Siedlungsentwicklung anzustreben.

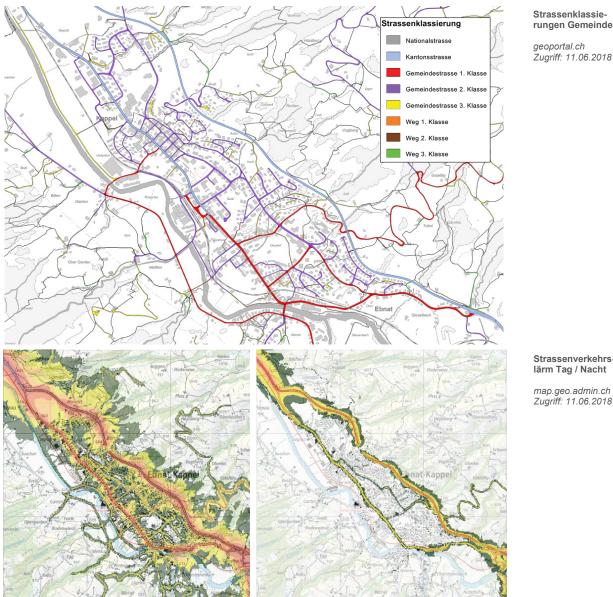


ÖV-Güteklassen
map.geo.admin.ch
Zugriff: 04.02.2019



MIV-Erschliessung

Ebnat-Kappel verfügt über ein sehr gut ausgebautes Strassennetz. Die Erschliessung des Dorfes erfolgt hauptsächlich über die Kapplerstrasse und Ebnaterstrasse. Die beiden zusammenhängenden Strassen leiten den Ziel- bzw. den Quellverkehr in und aus dem Ortskern. Die Umfahrungsstrasse leitet den Durchgangsverkehr nordöstlich des Dorfes vorbei. Die Feinerschliessung innerhalb des Dorfes erfolgt mittels Gemeindestrassen 2. Klasse. Entlang der Umfahrungsstrasse sowie der Kappler- und Ebnaterstrasse besteht eine erhöhte Lärmbelastung.



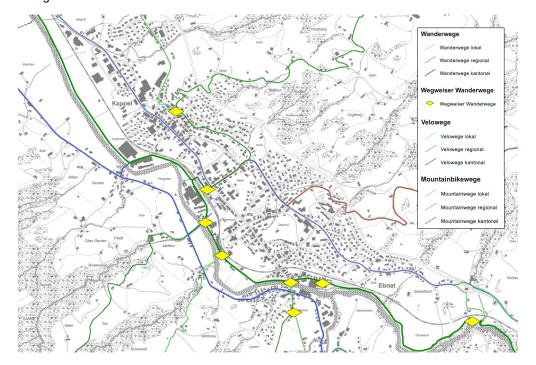
geoportal.ch Zugriff: 11.06.2018

Strassenverkehrslärm Tag / Nacht

map.geo.admin.ch Zugriff: 11.06.2018

Langsamverkehr

Ebnat-Kappel liegt an der kantonalen Veloroute, welche von Wildhaus nach Wil führt sowie an einem kantonalen Wanderweg. Vom Hemberg nach Ebnat-Kappel führt eine kantonale Mountainbikestrecke. Weiter sind rund um das Dorf regionale und lokale Wanderwege wie auch Velowege vorhanden.



Langsamverkehrsverbindungen

geoportal.ch Zugriff: 11.06.2018

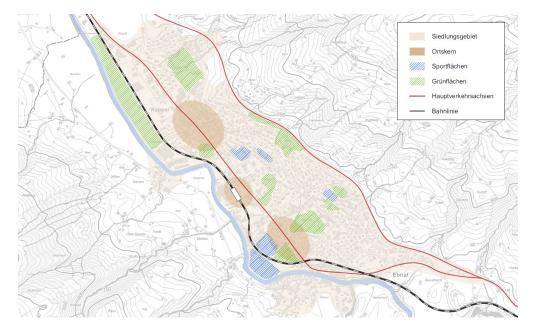
3.4.3 Landschafts- und Erholungsraum

Freiräume innerhalb der Siedlung

Die Freiräume innerhalb der Siedlung sind in zwei unterschiedliche Freiraumtypologien eingeteilt. Zum Einen sind das Sportflächen, wie Fussballplätze, Tennisplätze, Schwimmbad, Spiel- und Ausserraum bei Schulen, usw. Zum Anderen sind im Analyseplan die Grünflächen in Ebnat-Kappel bezeichnet. Die Grünflächen sind oftmals Bauland und gelten als Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung.

Ebenfals als wichtige Freiräume werden die diversen Wege entlang der Thur angeschaut. Entlang der Verkehrsachse durch Ebnat-Kappel sind diverse kleinere Plätze und Parks (z.B der neugestaltete Platz bei der Reformierten Kirche an der Steinfelsstrasse oder das Bahnhofspärkli) angeordnet. Zusätzliche Freiräume sind auch die beiden Friedhöfe mitten im Ortszentrum.

Viele Freiräume im Zentrum sind als befestigte Flächen ausgestaltet und übernehmen die Funktion der Parkierung. Dies ist vorallem im Bereichs des Bahnhofs gut zu erkennen.



Analyseplan Freiräume innerhalb der Siedlung

Eigene Darstellung 29.11.2018

Topographie und Landschaft

Ebnat-Kappel liegt in der Talebene der Thur eingebettet zwischen zwei Hügelketten. Am Südwesthang reicht die bebaute Landschaft bis unterhalb an die Umfahrungsstrasse. Die Thur grenzt auf der gegenüberliegenden Seite das Siedlungsgebiet (mit wenigen Ausnahmen) vom unbebauten Landschaftsraum ab. Die Gemeinde ist zudem von Kultur- und Landwirtschaftsflächen geprägt. Der höchste Punkt befindet sich auf dem Gipfel des Speers und beträgt 1950 m ü. M., welcher der höchste Nagelfluh Berg Europas ist.



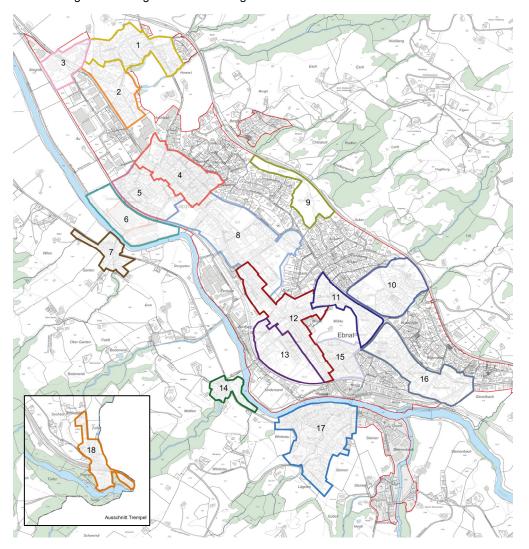
Analyseplan Topographie und Landschaft

Eigene Darstellung 29.11.2018



3.5 Gebietseinteilung / Potential

Aufgrund der quantitativen und qualitativen Analysen sind innerhalb des Baugebiets spezielle Gebiete ausgeschieden worden, zu welchen eine strategische Aussage gemacht werden soll. Die restlichen Gebiete verfügen über wenig Verdichtungspotential oder sind für die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen weniger relevant.



Gebietseinteilung ERR 29.01.2021



Für die bezeichneten Gebiete sind die Analyseerkenntnisse aufgeführt und das Verdichtungspotential wurde bestimmt.

Nr.	Bezeichnung	Analyseerkenntnisse	Verdichtungspotential
1	Howart	 Gewerbe und Pferdestall für Wohnzone ungeeignet unbebaute Parzellen vorhanden → topographisch schwierig zu überbauen 	geringes Potential
2	Howart II	mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhandenRenovierungsbedarfunbebaute Parzellen vorhanden	hohes Potential
3	Kapplerhof / Stegrüti	 Kapplerhof zurzeit leerstehend → Überbauungsabsichten vorhanden durchmischte Nutzungen vorhanden (Leerstehendes Hotel / Tagungszentrum, Autogarage (Autohandel), Wohnen) 	hohes Potential
4	Ortszentrum Kappel	 historischer Ortskern → Ortsbildschutzgebiet mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden 	geringes Potential
5	Arbeitersied- lung Unterdorf	 Arbeitersiedlung mit mehrheitlich älteren Einfamilienhäusern und einzelnen Mehrfa- milienhäusern die Siedlung hat strukturellen Erhaltungs- wert Werkzeugbau Firma Alex Neher AG in Wohngebiet 	geringes Potential Umnutzungspotential (Alex Neher AG)
6	Industrie Un- terdorf	 Betriebserweiterung nordwestlich der neu erstellten Fabrik- / Lagerhalle geplant Teilzonenplanverfahren Einzonung Flächen im südlichen Teil des Gebiets werden möglicherweise zukünftig nicht mehr gebraucht → Ansiedelung neues Gewerbe / Industrie 	mittleres Potential
7	Steg	 mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden mehrheitlich Wohnnutzung in unterschiedlichen Gebäudekategorien (MFH / EFH) ausserhalb der ÖV-Güteklassen des Amts für Raumentwicklung (ARE) 	geringes Potential
8	Gill / Unterdorf Ost	 durchmischte Nutzungen vorhanden (Einkaufen, Wohnen, Schule mit Sportplätzen, usw.) unbebaute Parzellen vorhanden zentrale Lage / Nähe zum Bahnhof 	hohes Potential

		·	
9	Acker / Koch- Areal	 unbebautes Areal Bauabsichten Gebiet Acker durch Energietal Toggenburg Bebauungs- bzw. Erschliessungsabsichten auf dem Koch-Areal attraktive Wohnlage am Südhang 	hohes Potential
10	Wier Nord	Schulhausneubau unbebaute Parzellen vorhanden Projektierung des neuen Alters- und Pflegeheims attraktive Wohnlage am Südhang	mittleres Potential
11	Wier Süd	durchmischte Nutzungen vorhanden (Industrie, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen, Kunstwerkstatt, Getränkelager, usw.) mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden gute Wohnlage	mittleres Potential
12	Ortszentrum Ebnat	 historischer Ortskern → Ortsbildschutzgebiet mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden durchmischte Nutzungen vorhanden 	geringes Potential
13	Hof / Unter- sand	unbebaute Parzellen durchmischte Nutzungen vorhanden (Schule und Kindergarten, Sportanlagen, Wohnen, Gärtnerei, usw.) gute Wohnlage mit Lärm vorbelastetes Gebiet (Bahn und Strasse)	mittleres bis hohes Potential
14	Mettlen	 unbebaute Parzellen, welche als Lagerflächen genutzt werden mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden ausserhalb der ÖV-Güteklassen des Amts für Raumentwicklung (ARE) 	geringes Potential
15	Ebnat	mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden durchmischte Nutzungen und Gebäudekategorien	geringes Potential
16	Rosenbüel / Stocken	 unbebaute Parzellen gute Wohnlage diverse Mehrfamilienhäuser resp. Wohnblöcke im Gebiet Stocken mehrheitlich Einfamilienhäuser im Gebiet Rosenbüel mit Lärm vorbelastetes Gebiet (Strasse und Schiessstand in der Nähe) 	hohes Potential

17	Thurau / Bür- zel / Lägelen	 historisch gewachsenes Gebiet → Ortsbildschutzgebiet ausserhalb der ÖV-Güteklassen des Amts für Raumentwicklung (ARE) unbebaute Parzellen 	geringes Potential
18	Trempel	durchmischte Nutzungen vorhanden (Industrie und Gewerbe, Gastronomie und Wohnen) mehrheitlich ältere Bausubstanz vorhanden mehrheitlich ausserhalb der ÖV-Güteklassen des Amts für Raumentwicklung (ARE)	geringes Potential

4 Strategie

4.1 Entwicklungsstrategien

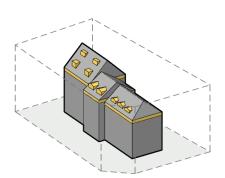
Die Gesamtstrategie wird mit sechs unterschiedlichen Strategieansätzen aufgezeigt. Die Gemeinde Ebnat-Kappel wird aufgrund der vorhergegangenen Analyse in unterschiedliche Gebiete mit den unterschiedlichen Strategieansätzen, welche nachfolgend kurz erläutert werden, eingeteilt.

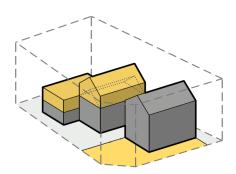
4.1.1 Bewahren

Die der Strategie "Bewahren" zugeschriebenen Gebiete befinden sich mehrheitlich im Ortsbildschutzgebiet. Die Gebiete weisen wertvolle und identitätsstiftende Siedlungsstrukturen und schützenswerte Bausubstanz auf. Das Ortsbild, mitsamt den schützenswerten Strukturen und Bauten ist zu erhalten, zu pflegen und aufzuwerten. Das Verdichtungspotential sowie die Eignung dazu sind in diesem Gebiet relativ gering. Eine massvolle Entwicklung im Sinne von sensibel gestalteten Eingriffen, Ergänzungen und Ersatzbauten ist unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität je nach Schutzstatus der Gebäude möglich.

4.1.2 Aufwerten

Der Strategie "Aufwerten" sind diejenigen Gebiete zugewiesen, die zwar über ein hohes Verdichtungspotential aber aufgrund einschränkender Kriterien (ÖV-Erschliessung, Topographie, Demografie, Gebäudealter, Charakter der Bebauungsstruktur etc.) nur über eine geringe Eignung dazu verfügen. In diesen Gebieten sind die vorhandenen Baustrukturen möglichst zu erhalten. Eine massvolle Entwicklung im Sinne von Ergänzungen und Ersatzbauten zur Aufwertung sowie zur moderaten Verdichtung sind jedoch erwünscht.





Schemas «Bewahren» und «Aufwerten»

Infobroschüre «Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen» AREG

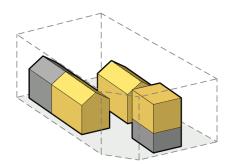


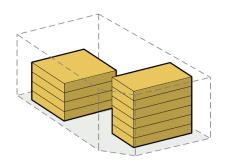
4.1.3 Weiterentwickeln

Die Weiterentwicklungsgebiete verfügen sowohl über ein hohes Verdichtungspotential wie auch über eine grosse Eignung dazu. In den Weiterentwicklungsgebieten wird eine Erhöhung der Nutzungsdichte angestrebt. In diesen Gebieten sollen unter Rücksichtnahme auf das geschützte Ortsbild planungsrechtliche / technische Entwicklungsreserven ausgenutzt werden. Die Ursprungsnutzung kann dabei angepasst und / oder erweitert werden. Bestehende ortsbauliche Grundmuster werden grundsätzlich erhalten.

4.1.4 Neu Entwickeln

Bisher unbebaute Grundstücke sind unter Berücksichtigung der bebauten Umgebung neu zu entwickeln bzw. zu bebauen. Dieser Kategorie sind die heute noch unbebauten Zonenflächen zugewiesen.





Schemas «Weiterentwickeln» und «Neu Entwickeln»

Infobroschüre «Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen» AREG

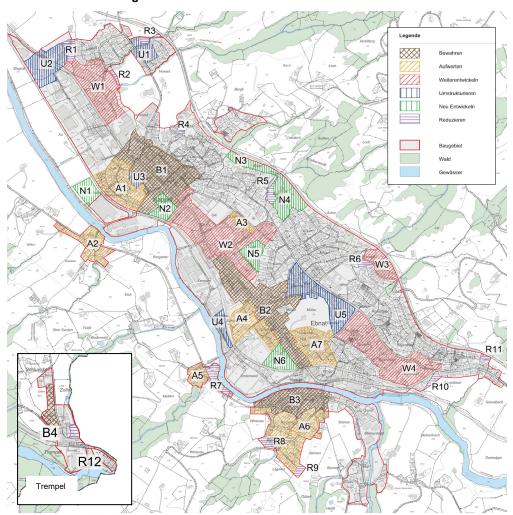
4.1.5 Umstrukturieren

Die Umstrukturierungsgebiete verfügen über ein hohes Verdichtungs- bzw. Umnutzungspotential. Es handelt sich um Gebiete mit zonen- und umgebungsfremden Bauten oder Gebiete in welchem eine Nutzungsänderung sinnvoll ist.

4.1.6 Reduzieren

Die Reduzierungsgebiete sind unbebaute Bauzonen welche Im Arbeitsprogramm Auszonungen (dat. 29.01.2021) für die Umsetzung der Reduktion des Baugebiets vorgesehen sind. Diese Gebiete eignen sich aufgrund der Lage, der Topographie, des Siedlungsrandes oder der Erschliessung nicht für eine bauliche Entwicklung.

4.2 Gesamtstrategie



Strategieplan der Siedlungsentwicklung nach Innen

ERR 29.01.2021

Die historisch wertvollen Ortsteile sind grundsätzlich zu bewahren. Dazu gehören die Ortszentren von Ebnat (B1) und Kappel (B2), die Bebauung entlang der Ebnaterstrasse (B2), das Haus Felsenstein (B1) sowie der Ortsteil Thurau (B3) und Teile des Gebiets Trempel (B4).

Das Gebiet Ebnat (A7), die Gebiete Bürzel, Steinen und Lägelen (A6), Teile des Gebiets Mettlen (A5), die Gebiete Untersand und Hof (A4), die Reihenhaussiedlung Gill (A3), der Ortsteil Steg (A2) sowie die Arbeitersiedlung Unterdorf (A1) südwestlich des Dorfkerns Kappel sind der Kategorie «Aufwerten» zugewiesen. Die Arbeitersiedlung im Unterdorf ist stark durchgrünt und ihr Charakter ist zwingend zu erhalten. Ebenso ist der Charakter der Reihenhaussiedlung Gill zu erhalten. Die Quartiere Untersand / Hof sowie Ebnat sind, aufgrund der gewachsenen baulichen Strukturen, im Charakter zu erhalten und somit der Kategorie «Aufwerten» zugeteilt. Die restlichen Aufwertungsgebiete sind aufgrund der nicht vorhandenen ÖV-Erschliessung und der alten gewachsenen Strukturen der Kategorie «Aufwerten» zugeteilt.



Der Kategorie «Weiterentwickeln» wurden die Gebiete Howart (W1), Gill (W2), Schmittli (W3) und Rosenbüel / Stocken (W4) zugewiesen. Die Gebiete weisen ein Verdichtungspotential auf. Mehrheitlich sind sie gut mit dem ÖV erschlossen. Im östlichen Teil des Gebiets Rosenbüel / Stocken ist die ÖV Verbindung zu prüfen und eventuell zu verbessern.

Die Gebiete welche zonen- bzw. quartierfremde Nutzungen aufweisen oder Gebiete wo eine Nutzungsänderung aufgrund der Lage wünschenswert und sinnvoll wäre, sind folgende: Howart (U1), Kapplerhof / Stegrüti (U2), Zentrum Kappel (U3), Schafbüchel West (U4) und Wier (U5). In allen Gebieten sind gewerbliche und industrielle Nutzungen zu finden, welche teilweise durch reines Wohnen abgelöst werden sollen. Im Gebiet Howart befindet sich zudem ein Pferdestall mitten im Einfamilienhausquartier.

Die unbebauten Gebiete innerhalb der Bauzone Unterdorf Ost (N2), Acker (N3), Koch (N4), Gill (N5) und Hof (N6) sind als Gebiete ausgeschieden welche neu zu entwickeln sind. Die Gebiete Gill, Hof und Unterdorf befinden sich an zentraler Lage. Die Gebiete Acker und Koch liegen an einer sehr guten Wohnlage am Südhang von Ebnat-Kappel. Entsprechende Überbauungsstudien bzw. -absichten sind bereits vorhanden. Zusätzlich wird das Gebiet Unterdorf West (N1) als Entwicklungsgebiet vorgesehen und der Kategorie «Neu Entwickeln» zugeschrieben.

Die Gebiete (R1 - R12) der Kategorie «Reduzieren» sind vom Arbeitsprogramm Auszonungen (dat. 29.01.2021) von Ebnat-Kappel in die Strategie als Informationsinhalt übernommen worden. Im erwähnten Arbeitsprogramm sind Begründungen und Massnahmen für die jeweiligen Flächen zu finden.

4.3 Tatsächliche Nutzungsreserven

4.3.1 Nutzungsreserven in der bebauten Bauzone

Grössere Nutzungsreserven sind insbesondere in den Gebieten "Weiterentwickeln", "Umstrukturieren" und "Neu Entwickeln" vorhanden. Für diese Gebiete wurden die Nutzungsreserven abgeschätzt. Zum einen wurden die Einwohnerdichten im Bestand analysiert und Zieldichten definiert. Die Zieldichten sind zum einen auf die heute bestehenden Dichten der einzelnen Gebiete und zum anderen auf die effektive Dichte der zukünftigen Bauzonen abgestützt. Weiter wurde bei den bebauten Flächen mit einer Verdichtung von 3% und bei den heute noch unbebauten Flächen mit zusätzlichen 10 % Verdichtung gerechnet. Die Berechnung der Einwohnerkapazitäten ist in der als Anhang angefügten Tabelle ersichtlich. Zusätzlich wurde die Kapazität der unbebauten Zonenflächen in den Gebieten der Kategorie «Aufwerten» gerechnet.

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Weiterentwickeln":

• W1 Howart: Kapazität ca. 45 Einwohner

W2 Gill: Kapazität ca. 25 Einwohner

W3 Schmittli: Kapazität ca. 25 Einwohner

W4 Rosenbüel / Stocken: Kapazität ca. 55 Einwohner

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Umstrukturieren":

U1 Howart: Kapazität ca. 35 Einwohner
 U2 Kapplerhof / Stegrüti: Kapazität ca. 45 Einwohner
 U3 Zentrum Kappel: Kapazität ca. 15 Einwohner
 U4 Schafbüchel West: Kapazität ca. 5 Einwohner
 U5 Wier: Kapazität ca. 80 Einwohner

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Neu Entwickeln":

N1 Unterdorf West: Kapazität ca. 0 Einwohner (Industrie)

N2 Unterdorf Ost: Kapazität ca. 65 Einwohner
 N3 Acker: Kapazität ca. 30 Einwohner
 N4 Koch: Kapazität ca. 65 Einwohner
 N5 Gill: Kapazität ca. 45 Einwohner
 N6 Hof: Kapazität ca. 70 Einwohner

Einwohnerkapazitäten in den Gebieten "Aufwerten" (lediglich unbebaute Flächen):

A6 Bürzel / Steinen / Lägelen: Kapazität ca. 15 Einwohner

4.3.2 Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone

Die Nutzungsreserven in der unbebauten Bauzone liegen mehrheitlich in den Strategiegebieten und sind somit über die Berechnung abgedeckt. Ausserhalb der Strategiegebiete sind lediglich noch wenige kleinere unbebaute Grundstücke, welche für die Berechnung der Gesamtkapazitäten vernachlässigt werden können. Mit der vom Kanton verlangten Auszonungsfläche von 1.4 ha wird die Einwohnerkapazität um rund 60 Einwohnern verkleinert.

4.3.3 Gesamtkapazitäten

Die gesamten Einwohnerkapazitäten in den Nutzungsreservegebieten belaufen sich gemäss der vorliegenden Schätzung auf rund 620 zusätzliche Einwohner. Dieser Wert übersteigt die unter dem Kapitel 3 ermittelte theoretische Gesamtkapazität von 540 Einwohner um 80 Einwohnern. So wurde bei der Berechnung im Schnitt eine höhere Dichte gewählt, als die im Gemeindeportrait festgelegte Mediandichte. So wird in den Quartieren versucht, welche jetzt schon über eine sehr hohe Dichte verfügen, an den bestehenden Dichten festzuhalten.

4.3.4 Fazit

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.

4.4 Umsetzungsstrategie / Zeitplan

Die folgenden Tabellen zeigen mögliche Umsetzungsstrategien der einzelnen Gebiete mit den entsprechenden Massnahmen resp. Prioritäten auf:

Prioritäten: k = "kurzfristig" m = "mittelfristig" I = "langfristig" la = "laufend"

Gebiet	/ Flurname	Ausgangslage	Massnahmen	Priorität
Gebiete «Bewahren»				
B1	Dorfkern Kappel / Haus Felsenstein			
B2	Dorfkern Ebnat	Verschiedene Nut- zungszonen	Hausanalysen	la
В3	Thurau	zungszonenOrtsbildschutzgebiete	Bauberatung / -beurtei- lung	la
B4	Trempel			

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
B1			
B2			
В3			
B4			

Gebiet	/ Flurname	Ausgangslage Massnahmen F		Priorität
Gebiete «Aufwerten»				
A1	Arbeitersiedlung Unterdorf	 Wohnzone WE überbaut mit Ein-, Doppel- und Reihenhäuser durchgrüntes Quartier 	Strukturerhaltungsschutz prüfen Bauberatung / -beurteilung	k, la
A2	Steg	Kernzone K2	allgemeine Bauberatung	la
А3	Reihenhaussied- lung Gill	Wohnzone W2	Strukturerhaltungsschutz prüfen Bauberatung / -beurtei- lung	k, la
A4	Untersand / Hof	Verschiedene Nutzungszonen (Oe BA, K2, WG2, W3) Schulhaus, Turnhalle und Kindergarten	Bauberatung / -beurtei- lung Umnutzungspotential für Schule, Kindergarten prüfen, falls diese nicht mehr gebraucht werden	ı
A5	Mettlen	Kernzone K3 unbebaute Flächen östlich der Thuraustrasse werden als Lagerplätze genutzt	Bauberatung / -beurtei- lung	ı
A6	Bürzel / Steinen / Lägelen	Wohnzone WE und W2	Bauberatung / -beurtei- lung	I
A7	Ebnat	Verschiedene Nutzungszonen (Oe BA, K3, WG2, WG3, W2) Mehrheitlich ältere Baustruktur Nutzungsmix vorhanden	Bauberatung / -beurteilung Umnutzungspotential für Kindergarten prüfen	m

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
A1			
A2			
A3			
A4			
A5			
A6			
A7			



Gebiet / Flurname Ausgangslage		Massnahmen	Priorität		
Gebiete «Weiterentwickeln»					
W1	Howart	 unbebaute Parzellen vorhanden mehrheitlich W3 Zone relativ hohe Dichte 	Baulandmobilisierung mittels Grundeigentümergesprächen insbesondere mit Grundeigentümern von unbebauten Parzellen Dichte beibehalten	m, I	
W2	Gill	Verschiedene Nutzungszonen (OeBA, K2, K3, K4, W3) unbebaute Parzellen vorhanden	Zonenplananpassungen prüfen (Aufzonungen) Qualitätssicherungsmassnahmen bei Unterdorf Ost prüfen	k, m	
W3	Schmittli	Wohnzone W2 unbebaute Parzellen vorhanden	Baulandmobilisierung mittels Grundeigentümergesprächen insbesondere mit Grundeigentümern von unbebauten Parzellen prozessorientierte Unterstützung bei Gebietserschliessung Qualitätssicherungsmassnahmen prüfen Bauberatung / -beurteilung evtl. Testplanung od. ortsbauliche Studie	m	
W4	Rosenbüel / Stocken	Wohnzone WE und W2 teilweise höhere Wohnbauten vorhanden Entlang der Ebnaterstrasse Wohnund Gewerbezone WG2	Baulandmobilisierung mittels Grundeigentümergesprächen insbesondere mit Grundeigentümern von unbebauten Parzellen Zonenplananpassungen prüfen (evtl. Aufzonung der Wohnzone WE in W2 und W2 in W3)	k, m	

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
W1			
W2			
W3			
W4			



Kürzel	Bezeichnung	Ausgangslage	Massnahmen	Priorität	
Gebiete «Umstrukturieren»					
U1	Howart	Wohn- und Gewerbe- zone WG2 Mehrheitlich Einfamili- enhäuser Gewerbebetrieb und Pferdestall im Einfamili- enhausgebiet	Zonenplananpassung prüfen (Umzonung der Wohn- und Gewerbezone WG2 in reine Wohnzone W2) Grundeigentümergespräche mit Gewerbebetrieben und Pferdestallbesitzer	m	
U2	Kapplerhof / Stegrüti	Mehrheitlich Wohn- und Gewerbezone WG3 kleine Fläche in Industriezone I A leerstehendes Hotel / Tagungszentrum Umstrukturierungsprozess gestartet	Zonenplananpassung prüfen (Industriezone I A in Wohn- Gewerbezone WG3) Bauberatung / -beurteilung Unterstützung im Umstrukturierungsverfahren	k, m	
U3	Zentrum Kappel	Gewerbe-, Industrie- zone GI A Maschinenbaufirma im Wohngebiet	Grundeigentümergespräche mit Gewerbebetrieb Angebot Alternativstandort prüfen für eventuelle Umsiedlung Zonenplananpassung prüfen (Umzonung der Gewerbe-, Industriezone GI A in Wohnen)	ı	
U4	Schafbüchel West	Industriezone I A zonenfremde Wohn- bauten Anlieferung für Holz- baufirma nicht optimal	Grundeigentümergespräche mit Gewerbebetrieb Angebot Alternativstandort prüfen für eventuelle Umsiedlung Zonenplananpassung prüfen (Umzonung der Industriezone I A in Wohn- und Gewerbezone WG2	k, m	
U5	Wier Süd	Industriezone GI A Unterschiedliche Nutzungen vorhanden (Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen (Freikirchen))	Zonenplananpassung prüfen (Umzonung der Gewerbe-, Industriezone GI A in Wohn- und Gewerbezone WG3 Grundeigentümergespräche Bauberatung / -beurteilung	m, I	

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
U1			
U2			
U3			
U4			
U5			

Kürzel	Bezeichnung	Ausgangslage	Massnahmen	Priorität		
Gebiete	Gebiete «Neu Entwickeln»					
N1	Unterdorf West	Teilzonenplan Einzonung Vorprojekt für Erweiterung von Alder & Eisenhut AG vorhanden	Unterstützung im Pla- nungsprozess	k, la		
N2	Unterdorf Ost	Wohnzone W3 angrenzend an Kulturo- bjekt und Ortsbild- schutzgebiet	Qualitätssicherungs- massnahmen prüfen (an- grenzend an Kulturobjekt und Ortsbildschutzge- biet) Baulandmobilisierung mittels Grundeigentü- mergesprächen insbe- sondere mit Grundeigen- tümern von unbebauten Parzellen	m		
N3	Acker	Wohnzone WE Überbauungsabsichten durch Energietal Tog- genburg Erschliessungsidee vor- handen	 Qualitätssicherungs- massnahmen prüfen Grundeigentümergesprä- che prozessorientierte Unter- stützung bei Erschlies- sung 	m		
N4	Koch - Areal	Wohnzone WE Kaufabsichten resp. Kaufverhandlungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer Erschliessungsvorprojekt vorhanden erste Überbauungsideen vorhanden	Qualitätssicherungs- massnahmen prüfen Grundeigentümergesprä- che Grundstückskauf durch Gemeinde	m		

N5	Gill	 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA im Gemeindegrundeigentum 	 Qualitätssicherungs- massnahmen prüfen Zonenflächenabtausch mit Sportplatz Gill (Kernzone) prüfen evtl. Varianzverfahren od. ortsbauliche Studie 	k
N6	Hof	Sondernutzungsplan- pflicht im kommunalen Richtplan Wohnzone W3 angrenzend an Orts- bildschutzgebiet und Kulturobjekte	 Baulandmobilisierung mittels Grundeigentü- mergesprächen insbe- sondere mit Grundeigen- tümern von unbebauten Parzellen Qualitätssicherungs- massnahmen prüfen 	m

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
N1			
N2			
N3			
N4			
N5			
N6			

Kürzel	Bezeichnung	Ausgangslage	Massnahmen	Priorität		
Gebiete	Gebiete «Reduzieren»					
R1	Stegrüti					
R2	Howart Süd					
R3	Howart Nord					
R4	Oberdorf					
R5	Koch	Üle aufölen on er in Nijaká	Festlegung Planungszo-			
R6	Schmittli	Überführung in Nicht- bauzone gemäss Ar-	nen prüfen • Umsetzung in der laufen-	k		
R7	Mettlen	beitsprogramm Auszo- nungen (dat.	den Ortsplanungsrevi- sion (Richtplan und Zo-	К		
R8	Bürzel	29.01.2021)	nenplan)			
R9	Lägelen					
R10	Gieselbach Nord					
R11	Gieselbach Süd					
R12	Trempel					

	0 - 10 Jahre	10 - 20 Jahre	20 - 30 Jahre
R1 -			
R12			

5 Umsetzung

5.1 Realisierung

Die Erkenntnisse aus der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sollen in die kommunale Richtplanung einfliessen. Durch die Umsetzung im kommunalen Richtplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen und behördenverbindlich festgesetzt. Zielvorstellungen mit Bezug auf die Dichte, die zukünftigen Baustrukturen und die zulässigen Nutzungen sind vorwiegend durch Regelungen im Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) herbeizuführen.

Formelle Aktivierungsmassnahmen

In erster Linie erfordert die Umsetzung formelle Aktivierungsmassnahmen (z.B. qualitätssichernde Verfahren wie beispielsweise Wettbewerbsverfahren, Studienauftrag, Workshop). Die formellen Umsetzungsmassnahmen werden in den Richtplan übernommen.

Informelle Aktivierungsmassnahmen

Über Gespräche kann die Innenentwicklung gefördert werden. Insbesondere in den Gebieten «Weiterentwickeln», «Umstrukturieren» und «Neu Entwickeln» sind die Gespräche mit den Grundeigentümern über deren Entwicklungsabsichten zu suchen. Je nach Gesprächsergebnis sind die Prioritäten in diesen Gebieten neu zu definieren. Zudem ist festzuhalten, dass die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt. Ebenfalls sollen neue fachliche Erkenntnisse immer wieder in die Planungsprozesse einfliessen können. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei der Innenentwicklung um einen laufenden Planungsprozess handelt.

5.2 Controlling

Eine regelmässige Zielüberprüfung und ein aktives Controlling der relevanten Kenngrössen (z.B. Dichteentwicklung) sind wichtig für die Umsetzung einer erfolgreichen Innenentwicklungspolitik. Nicht zuletzt ist aber auch eine weitere Sensibilisierung der Bevölkerung notwendig, um langfristig eine erfolgreiche Innenentwicklung erreichen zu können.

Als geeignetes Instrument für das Monitoring wird der Gemeinde eine jährliche Nachführung ihrer Veränderungen des Siedlungsgebiets im von der ETH Zürich entwickelten Raum+ empfohlen. Raum+ ist eine Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven und wird auch vom Kanton St.Gallen für die Siedlungsgebietsdimensionierung im kantonalen Richtplan verwendet.

6 Anhang

- Plan 1:5000 «Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen», ERR Raumplaner AG, Stand: 29. Januar 2021
- Tabelle «Berechnung Kapazitäten Fokusgebiete», ERR Raumplaner AG, Stand: 15. Januar 2021