



PROJEKT NR. 074.3.014

# RAHMENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNGSAUFLAGE

ÄNDERUNG GEGENÜBER AUFLAGE VOM 24. FEBRUAR 2025

## KURZBERICHT

01. SEPTEMBER 2025

## AUFLAGE



**Titelbild: Orthofoto der Gemeinde Tübach**  
Quelle: geoportal.ch | August 2025

## INGRESS

Plandarstellungen 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

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÄNDERUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	AUSLÖSER DER ÄNDERUNGEN	4
2.2	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	5
2.3	ÄNDERUNGEN AM BAUREGLEMENT	6
<b>3</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>INFORMATION UND MITWIRKUNG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>7</b>



# 1 AUSGANGSLAGE

Nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetz (sGS731.1; PBG) per 1. Oktober 2017 haben die politischen Gemeinden 10 Jahre Zeit, um ihre kommunalen Planungsinstrumente der neuen Gesetzgebung auf Stufe Bund und Kanton anzugleichen. Die Gemeinde Tübach hat die kommunale Richtplanung im Jahr 2020 an das neue Planungs- und Baugesetz und den kantonalen Richtplan angepasst. Gegen die Revision der Rahmennutzungsplanung wurde das Referendum ergriffen. Die Tübacher Bevölkerung lehnte die neue Rahmennutzungsplanung am 13. Juni 2021 an der Urne ab.

Im Sommer 2023 hat der Gemeinderat Tübach den Prozess zur Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung neu gestartet. Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan & Baureglement) konnte im Jahr 2025 erneut vom 10. März 2025 bis zum 9. April 2025 öffentlich aufgelegt werden. Während der Einsprachefrist sind mehrere Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat führte mit mehreren der einsprechenden Parteien Gespräche. Im Anschluss an die Gespräche entschied der Gemeinderat, zwei Anpassungen an den Auflegedokumenten vorzunehmen und diese Änderungen erneut dem Auflageverfahren zu unterstellen.

Dieser Bericht beschreibt die Änderungen gegenüber den Auflegedokumenten vom 24. Februar 2025.

Nach der öffentlichen Auflage zur Änderungsaufgabe werden die Änderungen in die Auflegedokumente vom 24. Februar 2025 eingearbeitet. Im Anschluss wird die Rahmennutzungsplanung mitsamt den eingearbeiteten Änderungen dem fakultativen Referendum unterstellt.

## 2 ÄNDERUNGEN

### 2.1 AUSLÖSER DER ÄNDERUNGEN

#### 2.1.1 ÜBERLAGERUNG BESONDERS HOCHWERTIGE GESTALTUNG IM GEBIET BILDWIESE

Eine Sammeleinsprache wehrte sich gegen die Zonenüberlagerung im Gebiet Bildwis, welche im Zuge einer hochwertigen Gestaltung besondere Masse zulässt. Die Einsprechenden äusserten die Befürchtungen, es könnte eine Bebauung umgesetzt werden, die, ohne der besonders hochwertigen Gestaltung zu entsprechen, von der zusätzlichen Höhe Gebrauch macht. Trotz Erläuterungen im gemeinsamen Gespräch konnte der Vorbehalt nicht ausgeräumt werden.

Der Gemeinderat hat diese Überlagerung eingefügt, um am Dorfeingang aus Richtung Obersteinach Anreize für eine hochwertige Gestaltung zu schaffen. Infolge der Einsprache hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, auf die Überlagerung zu verzichten. Da das betroffene Gebiet das einzige mit der entsprechenden Überlagerung darstellt, kann auch auf die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement verzichtet werden.

#### 2.1.2 EINZONUNG BLUMENHALDE

Die Einzonung für die Firma Zingg Industrieabfälle AG im Gebiet Meggenhus bedingt einen Flächenersatz für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb, damit das Land erhaltlich wird. Im Rahmen der geführten Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die in Aussicht stehende Ersatzfläche für den Landwirtschaftsbetrieb kurzfristig doch nicht zur Verfügung steht. Entsprechend kann die Einzonung nicht vorgenommen werden, weshalb der Gemeinderat beschlossen hat, auf die Einzonung zu verzichten.



## 2.2 ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Am Zonenplan ergeben sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen:

- Auf der Parzelle Nr. 102 wird die Zonenüberlagerung «Besonders hochwertige Gestaltung» aufgehoben.
- Die zur Einzonung vorgesehene Arbeitszone A20 im Gebiet Blumenhalde auf der Parzelle Nr. 174 sowie auf einem Teil der Parzelle Nr. 172 wird aus dem Zonenplan entfernt. Die Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf den Hinweis auf den Planungswert gemäss LSV kann verzichtet werden.

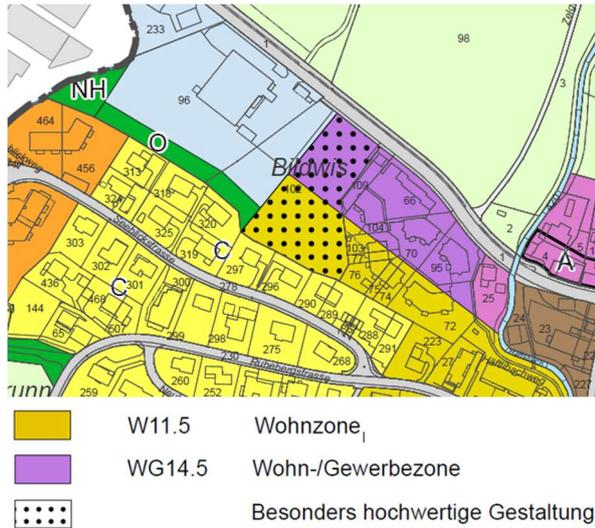


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan - Bildwis  
Quelle: ERR AG | August 2025



Abb. 2: Ausschnitt Änderung Zonenplan - Bildwis  
Quelle: ERR AG | August 2025

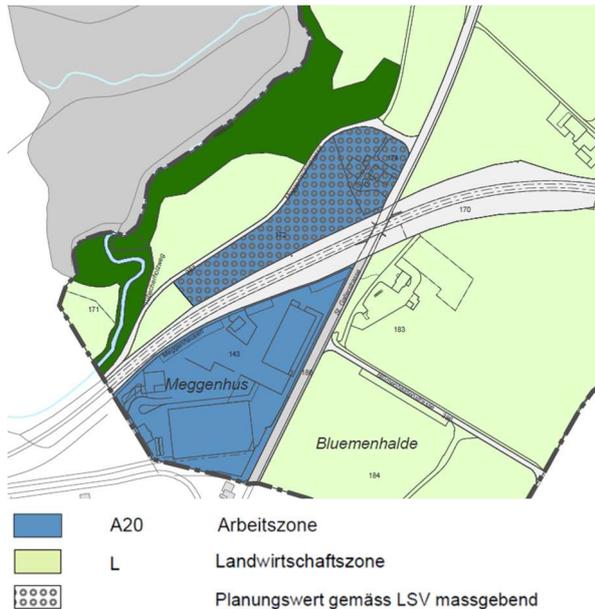


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan - Meggenhus  
Quelle: ERR AG | August 2025

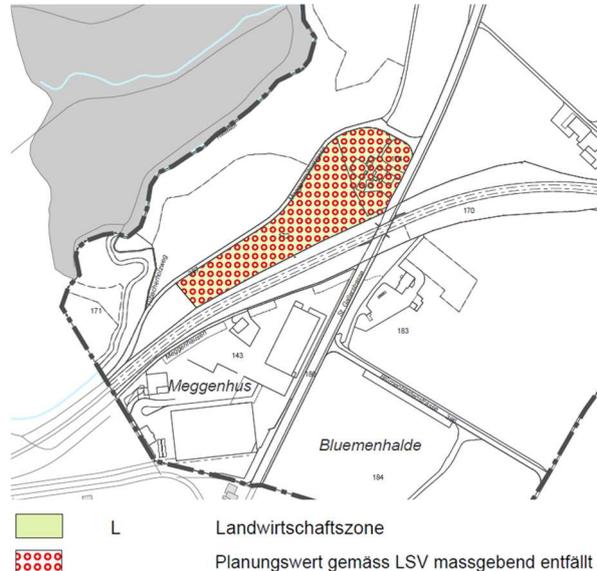


Abb. 4: Ausschnitt Änderung Zonenplan - Meggenhus  
Quelle: ERR AG | August 2025



## 2.3 ÄNDERUNGEN AM BAUREGLEMENT

Aufgrund der zuvor erläuterten Anpassungen am Zonenplan wird auch das Baureglement den neuen Gegebenheiten angepasst. Da die Zonenüberlagerung für „Besonders hochwertige Gestaltung“ im Gebiet Bildwis (Parzelle Nr. 102) entfällt und dies die einzige Fläche mit der entsprechenden Überlagerung im Zonenplan ist, wird die dazugehörige Regelung im Baureglement hinfällig. Die Änderung betrifft ausschließlich Artikel 19 – „Maßnahmen und Abstände an Hauptbauten“. In der geänderten Fassung werden Absatz 2 und Absatz 3 dieses Artikels aufgehoben.

Die Bestimmungen im Baureglement werden wie unten aufgeführt geändert.

schwarz = bestehende Vorschriften Stand Auflage

rot = Ergänzung / neue Vorschriften

durchgestrichen = aufgehoben

### Art. 19 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle in Art. 13 dieses Reglements.

Art. 79 PBG

~~<sup>2</sup> Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten von den Massangaben gemäss Tabelle der Regelbauweise wie folgt abgewichen werden:~~

~~Art. 100 PBG~~

~~a) Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10 %, wenn das Verhältnis zwischen Gesamthöhe und Grenzabstand unverändert bleibt;~~

~~b) Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30 %, vorbehalten bleibt die übrige Gesetzgebung;~~

~~c) Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20 %, wenn das Verhältnis zwischen Gebäudelänge und Grenzabstand unverändert bleibt.~~

~~<sup>3</sup> Der Gesuchsteller begründet die besonders hochwertige Gestaltung in einem Bericht zum Baugesuch. Die Baubehörde entscheidet über die beantragten Abweichungen aufgrund der Stellungnahme von unabhängigen Fachpersonen oder des Ergebnisses eines Varianzverfahrens (z.B. Studienauftrag oder Projektwettbewerb).~~

Abb. 5: Änderungen Baureglement

Quelle: ERR AG | August 2025

## 3 INTERESSENABWÄGUNG

Von der vorgesehenen Änderung ist einzig das im Raumplanungsgesetz aufgeführte Ziel der Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft betroffen. Dieses Interesse kann aufgrund des Verzichtes auf die Einzonung im Gebiet Meggenhus nicht umgesetzt werden. Für die Zingg Industrieabfälle AG bedeutet der Verzicht auf die Einzonung, dass die benötigte Erweiterung ihres Areals vorderhand nicht umgesetzt werden kann. An der Absicht, das Areal zu erweitern wird hingegen festgehalten. Im Richtplan bleibt der Eintrag entsprechend erhalten. Sollte dereinst der Landersatz für den Landwirtschaftsbetrieb gesichert werden können, wird die Absicht wieder aufgenommen.

Weitere übergeordnete Interessen sind von den Änderungen nicht betroffen.



## 4 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanung wurde die Bevölkerung regelmässig über wichtige Zwischenstände informiert und es wurden mehrere Möglichkeiten zur Mitwirkung geboten. Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR700; RPG) sowie nach Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (sGS731.1; PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Tübach wurde wie folgt sichergestellt:

- Am 4. April 2024 wurde ein Informationsanlass als Auftakt für die Mitwirkung durchgeführt. Die Frist zur Einreichung von Mitwirkungsmeldungen dauerte von April bis Ende Juli 2024. Die Ortsplanungskommission nahm erfreut zur Kenntnis, dass die Mitwirkung mit insgesamt 27 Meldungen rege genutzt wurde. Die Ortsplanungskommission setzte sich mit jeder einzelnen Meldung umfassend auseinander. Die einzelnen Mitwirkungsmeldungen wurden mit separaten Schreiben beantwortet.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons, im Mitteilungsblatt und auf der Website der Gemeinde Tübach informiert.
- Die öffentliche Auflage hat vom 10. März 2025 bis 9. April 2025 stattgefunden. In dieser Zeit konnten schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Webseite der Gemeinde Tübach aufgeschaltet. Alternativ bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Gemeindehaus.

Aufgrund der während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen und der aktuell fehlenden rechtlichen Sicherung der Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 174 wurde auf die Einzonung des Grundstücks Nr. 174 sowie von Teilen des Grundstücks Nr. 172 in die Arbeitszone verzichtet. Zudem wurden die Artikel 19 Absatz 2 und 3 („Besonders hochwertige Gestaltung“) im Baureglement gestrichen. Der Zonenplan und das Baureglement wurden entsprechend angepasst.

Da beide Änderungen nur sehr wenige Grundstücke betreffen, nämlich die Grundstücke Nrn. 174, 172 und 102, wurde auf eine erneute Mitwirkung verzichtet, da diese Änderungen mit Blick auf den Gesamtzusammenhang der neuen Rahmennutzungsordnung untergeordnet sind, keine weitergehenden öffentlichen Interessen tangieren und für die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen der Änderungsaufgabe eine Rechtsmittelmöglichkeit besteht.

## 5 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Änderungen am Rahmennutzungsplan werden öffentlich aufgelegt.

