



Projekt Nr. 074.3.011

24. Februar 2025 / 01. September 2025 / 05. November 2025

Revision Zonenplan und Baureglement Nachführung Richtplan

Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Vorgehen	4
1.2	Übergangsbestimmungen für die Rahmennutzungsplanung.....	4
1.3	Ziel und Aufgabenstellung.....	4
1.4	Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung.....	5
2	Baureglement	5
2.1	Gliederung des Baureglements.....	5
2.2	Allgemeine Bestimmungen.....	6
2.3	Raumplanung.....	6
2.3.1	Planungsmittel	6
2.3.2	Information und Mitwirkung.....	6
2.3.3	Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG	7
2.3.4	Tabelle der Regelbauweise	8
2.3.5	Regelbaumasse.....	8
2.4	Nutzungs- und Bauvorschriften.....	10
2.4.1	Erschliessung und Ausstattung.....	10
2.4.2	Erstellen von Bauten und Anlagen.....	11
2.5	Verfahren und Vollzug.....	13
3	Zonenplan	13
3.1	Richtplan	14
3.1.1	Entwicklungsgebiete	16
3.1.2	Bewahrungsgebiete.....	18
3.1.3	Entwicklung in der Regelbauweise	19
3.1.4	Gesetzliches Kaufrecht und verwaltungsrechtliche Verträge	19
3.1.5	Öffentliche Zone im Zentrum	19
3.2	Umzonungen.....	19
3.3	Einzonungen	21
3.4	Umgang mit Grünzonen	21
3.5	Übriges Gemeindegebiet.....	23
3.6	Verkehrsflächen	23
3.7	Wald.....	24



3.7.1	Datengrundlage des Zonenplans.....	24
3.8	Sondernutzungsplanpflicht.....	24
3.9	Einordnungspflicht.....	24
3.10	Lärmschutz.....	25
3.10.1	Hinweis Planungsgrenzwerte.....	25
3.11	Ausscheidung Gewässerraum	26
3.12	Naturgefahren	26
3.13	Grundwasserschutz	26
3.14	Anpassung der best. Sondernutzungspläne an die Terminologie des PBG	26
4	Nachweise.....	27
4.1	Vorgaben Bund	27
4.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	27
4.1.2	Planungen des Bundes.....	27
4.2	Vorgaben Kanton St.Gallen.....	28
4.2.1	Bauzonendimensionierung	28
4.2.2	Innenentwicklung	30
4.2.3	Erhältlichkeit der Bauzonen	31
4.3	Regionale Abstimmung	31
4.3.1	Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee.....	31
5	Interessenabwägung.....	32
5.1	Ermittlung der relevanten Interessen	32
5.1	Bewertung der Relevanz	34
5.2	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	34
5.2.1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	35
5.2.2	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG); Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG).....	35
5.2.3	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG) 36	
5.2.4	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft); Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)...	37
5.2.5	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser; Interessen der Grundeigentümerschaft	37
5.2.6	Abstimmung von Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	37
5.2.7	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG); Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG).....	37
5.3	Gesamtabwägung der Interessen	38



5.3.1	Interessenabwägung der Einzonung Fischerweg	38
5.4	Anpassungsbedarf am kantonalen Richtplan	41
6	Parallele Verfahren	41
6.1	Erschliessungsprogramm	41
6.2	Baulinie «reduzierter Waldabstand» auf Parz. Nr. 264	42
7	Vorprüfung	42
7.1	Erste Vorprüfung	42
7.2	Zweite Anhörung / Vorprüfung	43
8	Information und Mitwirkung	43
8.1	Erste Mitwirkung	43
8.2	Zweite Mitwirkung	44
9	Änderungsaufgabe	44
9.1	Auslöser der Änderungen	44
9.1.1	Überlagerung besonders hochwertige Gestaltung im Gebiet Bildwiese	44
9.1.2	Einzonung Blumenhalde	44
9.2	Änderungen am Zonenplan	45
9.3	Änderungen am Baureglement	45
9.4	Interessenabwägung bezüglich der Änderungen	45
9.5	Vorgehen	45
10	Abgelehnte Revision	46
Anhang	46



1 Einleitung

1.1 Anlass und Vorgehen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1, 5.7.2016) ist am 1. Oktober 2017 in Kraft getreten und der kantonale Richtplan (Teil Siedlung) wurde am 1. November im selben Jahr genehmigt. Damit begannen die Fristen für die Bereinigung der Rahmennutzungspläne. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 175 und 176 PBG beträgt die Frist für die Bereinigung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zehn Jahre.

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 der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung neu gestartet.

1.2 Übergangsbestimmungen für die Rahmennutzungsplanung

Die wichtigsten Übergangsbestimmungen und Konsequenzen für die Rahmennutzungsplanung gemäss PBG sind:

- Der Zonenplan und das Baureglement bleiben bis zu einer Revision bzw. bis zur Anpassung der kommunalen Rechtsgrundlagen an das neue kantonale PBG unverändert in Kraft.
- Die Gemeinden haben ab dem 1. Oktober 2017 zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen.
- Baugesuche werden bis zur Revision unverändert und integral auf den Grundlagen des heutigen kommunalen Baureglements beurteilt.

1.3 Ziel und Aufgabenstellung

Mit den neuen übergeordneten Rechtsgrundlagen sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, ihre Raumplanung vermehrt auf die innere Entwicklung der Siedlung auszurichten. Die Gemeinde Tübach hat diese Aufgabe mit der Revision der kommunalen Richtplanung bereits teilweise erfüllt. Die Umsetzung in die Rahmennutzungsplanung erfolgt mit der vorliegenden Revision. Ziel ist im Wesentlichen die Aktualisierung und Anpassung der Rahmennutzungsplanung an die neue Rechtsgrundlage bzw. an die neuen, mit dem kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) geschaffenen Rahmenbedingungen. Nach Abschluss der Revisionsarbeiten besitzt die Gemeinde eine abgestimmte und zeitgemässe Rahmennutzungsplanung.

Nach der vom Tübacher Volk abgelehnten ersten Revision der Rahmennutzungsplanung wurde das Kantonale Planungs- und Baugesetz in zwei Nachträgen (zweiter und dritter Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz) revidiert. Diese neue Rechtsgrundlage wurde in der



vorliegenden Planung genauso berücksichtigt, wie die aktualisierten Anliegen des Gemeinderats. In diesem Zusammenhang wurden auch die Richtplaninhalte ein weiteres Mal geprüft und nachgeführt. Auf eine Nachführung des Siedlungskonzepts wurde verzichtet. Wo aufgrund der neuen Erkenntnisse Abweichungen gegenüber dem Konzept entstehen, sind diese entweder im Richtplantext oder in diesem Bericht beschrieben.

1.4 Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, 28.6.2000, 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.

Der nachfolgende Bericht beschreibt in erster Linie die Revision der Rahmennutzungsplanung. Beschreibende Textstellen zu den Anpassungen des Richtplans sind **grau hinterlegt** und, wo zweckmässig, themengerecht in den Bericht eingeflochten. Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber der vom Volk abgelehnten Version der Rahmennutzungsplanung sind zur besseren Nachvollziehbarkeit mit einem **Rahmen** markiert.

2 Baureglement

Die Ziele der Revision des kantonalen Baugesetzes waren hauptsächlich die Schaffung von Instrumenten für eine optimale Nutzung der Bauzonen, die Deregulierung der bisherigen Baupolizeivorschriften sowie eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften innerhalb des ganzen Kantons bzw. allen Gemeinden. Innerhalb des Rahmens des übergeordneten Rechts – insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) und des kantonalen PBG – sind die Gemeinden beauftragt und befugt, kommunale Bauordnungen zu erlassen bzw. ihre bisherigen Baureglemente an das neue Recht anzupassen.

Die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, welches den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglemente an die Vorgaben des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) dienen soll. Grundsätzlich richtet sich das überarbeitete Baureglement von Tübach weitgehend nach den Vorgaben des Musterbaureglements. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen zum heutigen Baureglement erläutert.

2.1 Gliederung des Baureglements

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG im Baureglement aufgenommen. Eine



Vielzahl von Bestimmungen entfallen, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt sind (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötigen Gesetzesgrundlagen im PBG fehlen. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu einer Neugliederung des Reglements. Der Aufbau des neuen Baureglements zeigt sich wie folgt:

Gliederung neues Baureglement

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Raumplanung
3. Nutzungs- und Bauvorschriften
4. Verfahren und Vollzug
5. Schlussbestimmungen

2.2 Allgemeine Bestimmungen

In den Allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Die Aufteilung der Zuständigkeit zwischen dem Gemeinderat als Planungsbehörde, die mit der gesamten Orts- und Strassenplanung beauftragt ist, und der Baukommission als Baubehörde ist in den Gemeinden des Kantons St.Gallen weit verbreitet und hat sich bewährt. Die Bauverwaltung erfüllt ihre spezifisch im Baureglement zugewiesenen Arbeiten. Die Aufgabendefinition wird mit dem neuen Baureglement teilweise angepasst.

Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen (z.B. zu denkmalpflegerischen Fragestellungen).

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung sieht das Baureglement vor, dass Rekurse gegen Entscheide von Bauverwaltung oder Baukommission direkt beim Baudepartement des Kantons St.Gallen erhoben werden können und nicht zuerst durch den Gemeinderat behandelt werden.

2.3 Raumplanung

2.3.1 Planungsmittel

Im Sinne der Gesetzgebung werden die Planungsmittel der Gemeinde im Kapitel „Raumplanung“ aufgeführt.

2.3.2 Information und Mitwirkung

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise in die Planungsvorgänge miteinzubeziehen. Der Kreis der Bevölkerung, der im spezifischen Fall einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des



Planerlasses. Eine teiltörtliche Planung (z.B. Sondernutzungsplan) hat im Vergleich zu einer gesamtörtlichen Planung (z.B. Ortsplanungsrevision) nicht dieselben Ansprüche an das Mitwirkungsverfahren. Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung sind nebst der Bevölkerung auch die Nachbargemeinden rechtzeitig anzuhören. Die Aufgabenstellung aus der übergeordneten Gesetzgebung wird mit dem Artikel zur Information und Mitwirkung im Baureglement berücksichtigt.

2.3.3 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG

Die heutigen Nutzungszonen werden mit der Revision an das neue PBG angepasst. Art. 5 enthält alle im Zonenplan der Gemeinde Tübach enthaltenen Zonenarten unterteilt in Bauzonen und Nichtbauzonen. Dabei wurden keine grundlegend neuen Zonen eingeführt.

Rechtskräftiges Baureglement	Neues Baureglement
W1	W8
W2a	W10.5A / W10.5B / W10.5C
W2b	W11.5
W3	W14.5
WG2	WG11.5 / WG11.5A
WG3	WG14.5
DK2	K11.5
K3	K14.5
GI	A16
I	A20
IER / IET	liB
Oe	ÖBA
G	FiB / FaB
L/UeG	L

Nach der Vorgabe des Kantons sind die Nutzungszonen neu zu bezeichnen. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt, werden die einzelnen Nutzungszonen untereinander neu über die entsprechende maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W11.5, W14.5) anstatt wie bis anhin über die Anzahl Vollgeschosse (bspw. W2, W3).

Neu bietet das PBG die Möglichkeit, in den Wohnzonen nur noch standortgebundene Antennenanlagen zuzulassen. Davon soll im revidierten Baureglement Gebrauch gemacht werden.

Um das Gewerbe zu stützen, sollen an bestimmten Lagen entlang der Steinacherstrasse Gewerbenutzungen angeordnet werden. Im Baureglement ist bestimmt, dass die Gewerbenutzung über dem Niveaupunkt oder über dem Niveau einer angrenzenden öffentlichen Strasse liegen muss.

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 Einordnungsvorschrift in das kommunale Baureglement aufzunehmen ist (Art. 99 Abs. 2 PBG). Das PBG spricht neu von «guter Gesamtwirkung». Soweit sich Kernzonen in Ortsbildschutzgebieten befinden, gelten zudem die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen.



Die Zweckbezeichnung der Intensiverholungszone erfolgt neu nicht mehr im Baureglement, sondern im Zonenplan.

Die «Gewerbe-Industrie-Zone» sowie die «Industriezone» gibt es im neuen PBG nicht mehr. Sie werden neu als «Arbeitszonen» bezeichnet. Auch die «Grünzonen» existieren im PBG nicht mehr. Sie werden durch «Freihaltezone» abgelöst. Die Systematik der Überführung ist in Kapitel 3.5 näher beschrieben.

Die Zonenart «übriges Gemeindegebiet» wurde auf übergeordneter Planungsebene ebenfalls abgeschafft. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das übrige Gemeindegebiet, wo keine Einzonung erfolgen soll, deshalb aufgehoben und einer anderen Nichtbauzone zugeführt. Die Einzonungen sind in Kapitel 3.3 beschrieben.

Bei den überlagernden Zonen werden mehrere Zonentypen eingeführt. Mit der Einführung des PBG besteht die Möglichkeit, in ausgewählten Gebieten mit entsprechender Begründung eine «Sondernutzungsplanpflicht» zu erlassen. Innerhalb der Bauzone wird weiter eine Zone mit besonderer Einordnungspflicht eingeführt (gemäss Art. 99 Abs. 2). Ausserhalb der Bauzonen wird neu eine überlagernde «Freihaltezone Ortsplanung» eingeführt. Diese Möglichkeit besteht erst seit Inkrafttreten des PBG.

Um mit einem Sondernutzungsplan eine Mehrnutzung bzw. eine dichtere oder spezielle bauliche Nutzung im Vergleich zur Regelbauweise zu gewähren, sollen durch die fragliche Überbauung weiterhin verschiedene Qualitätsanforderungen erfüllt werden. Diese Kriterien sind in Art. 12 BauR – in einer aktualisierten Form – aufgezählt.

2.3.4 Tabelle der Regelbauweise

Nach Art. 79 PBG sind für Hauptbauten und Anlagen je Nutzungszone zwingend die Gesamthöhe, der Grenzabstand und der Gebäudeabstand zu regeln. Je nach Nutzungszone können weitere Masse geregelt werden wie:

- Gebäudelänge, Gebäudebreite
- Gebäudehöhe und Winkelmasse für Dachraum
- Fassadenhöhe
- Baumassenziffer
- Terrainveränderungen und Abgrabungen

Ausgenommen von der Notwendigkeit der Festlegung der Masse ist die Landwirtschaftszone. In dieser Zone gehen die bundesrechtlichen Anforderungen an die Landesversorgung vor. Es ist somit nicht zulässig, dass kommunale Masse betriebsnotwendige Bauten der Landwirtschaft verunmöglichen. Die in der Regelmassstabelle aufgeführten Masse gelten somit nur für reine Wohnbauten.

2.3.5 Regelbaumasse

Gebäude- und Gesamthöhe (bzw. Gebäude- und Firsthöhe):

Gemäss PBG ist die Gesamthöhe ein Pflichtmass, das bei sämtlichen Zonen zwingend zu regeln ist. Die Gebäudehöhe ist optional. Sie kann in Zonen festgelegt werden, wo eine bessere



Einpassung eine Gebäudehöhe benötigt. Die Gesamthöhen wurden im Rahmen der Revision aufgrund der bestehenden Praxis überprüft und in einzelnen Zonen punktuell angepasst. In den heute dreigeschossigen Wohnzonen wurde zur Erhöhung der Projektierungsflexibilität und aufgrund neuer bautechnischer Anforderungen die Gesamthöhe von 14.0 auf 14.5 erhöht. Eine Erhöhung erfolgte auch in der Arbeitszone A16 (von 15m auf 16m) und in der Intensivholungszone (von 12m auf 16m). Neu eingeführt wird die Gesamthöhe bei Zonen, welche bislang keine Höhenregelungen hatten (Industriezone nach altem Recht, ÖBA, Grün- respektive neu Freihaltezone). Die Regelung von Gebäudehöhen ist in den Wohnzonen bis W11.5 und in den Kernzonen vorgesehen. Ergänzt wird die Gebäudehöhe mit Bestimmungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten (Winkelmass und Dachraumbestimmungen). Dies soll dazu beitragen, dass sich Neubauten in diesen Gebieten besser in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Fassadenhöhe / Abgrabungen:

Um die Erscheinung von Bauten an Hanglagen weiterhin massvoll zu gestalten, wird der Wegfall der Geschoszahl in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen durch eine talseitige Fassadenhöhe kompensiert, die im PBG nunmehr vorgesehen ist (Art. 86 PBG). Ebenfalls geregelt wird die maximal zulässige Abgrabung entlang der Fassaden.

Grenzabstand:

Die bestehende Regelung mit dem grossen und dem kleinen Grenzabstand bleibt erhalten. In fast allen Zonen werden die Grenzabstände übernommen. Nur in der Freihaltezone wird der Grenzabstand von 5m auf 4m herabgesetzt. Dies trägt zur Flexibilität bei, die zulässigen Bauten besser im Freiraum positionieren zu können.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelänge ist gemäss PBG kein Pflichtmass, dennoch wird in den Wohn- und Mischzonen eine maximale Gebäudelänge festgelegt. In der W10.5A wird zur besseren Einpassung von Bauten die maximale Gebäudelänge für einzelne Bauten gegenüber zusammengebauten Gebäuden differenziert.

Nutzungsziffer:

Die Ausnutzungsziffer wird mit der Einführung des PBG abgeschafft. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, die Baumassenziffer ersatzweise einzuführen. In den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen wird die Baumassenziffer eingeführt. Diese hilft, die Siedlungsdichte in diesen Gebieten zu steuern.

Im Rahmen der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung nach der Ablehnung vom 13. Juni 2021 hat der Gemeinderat den Umgang mit der Baumassenziffer auf den Erkenntnissen in anderen Gemeinden noch einmal diskutiert. Die Baumassenziffern wurden weiterhin mit einer Umrechnung der AZ in das neue Baureglement übernommen. Indessen wurde



eine Bonusregelung für Flachdach- und Giebeldachbauten eingeführt. Dies mit der Absicht, dass Bauten mit Sattel- oder Walmdach gegenüber Flachdachbauten in der Nutzbarkeit nicht schlechter fahren. Bereits in der ersten Auflage der revidierten Rahmennutzungsplanung berücksichtigte die Umrechnung den Dachraum der Schrägdächer. Flachdachbauten ohne diesen Dachraum konnten hingegen dieselbe Baumasse beanspruchen. Dadurch bestünde die Gefahr, dass keine Bauten mit Sattel- oder Walmdächern mehr erstellt werden, um entsprechend Baumasse einzusparen resp. anderweitig nutzen zu können.

2.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

2.4.1 Erschliessung und Ausstattung

Geschossfläche als Berechnungsgrundlage:

Hinsichtlich der Erschliessung und Ausstattung bringt das neue Recht keine grundlegenden Änderungen. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder wie auch die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nicht mehr an der daran geknüpften anrechenbaren Geschossfläche abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die «Geschossfläche» eingeführt. Die Begriffsbestimmung orientiert sich an der Definition der Bruttogeschossfläche in der VSS-Norm für die Parkplatz-Angebotsberechnung (SN 640 281).

Die neue Regelung lässt im Grundsatz mehr Parkplätze zu. Mit der Einführung des Agglomerationsprogramms der 4. Generation besteht für die Gemeinde jedoch die Aufgabe, die effektiv erlaubten Abstellplätze an die ÖV-Güteklassen zu koppeln. In den einzelnen Güteklassen ist ein Reduktionsfaktor einzufügen. Der Gemeinderat übernimmt deshalb die Anliegen des Agglomerationsprogramms und setzt die Reduktion im Baureglement fest. Betroffen davon ist jedoch nur ein kleiner Teil des Siedlungsgebietes von Tübach, welcher eine ÖV-Güteklasse C aufweist. Weiter wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt.

Abstellplätze für Zweiräder:

Gegenüber dem Baugesetz schafft das PBG neu die Möglichkeit, nebst Abstellplätzen für den motorisierten Verkehr auch Abstellflächen für Fahrräder einzufordern. Im neuen Baureglement wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Bedarfsberechnung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder richtet sich nach der VSS-Norm.

Spiel- und Begegnungsbereiche:

Das PBG fasst den Begriff der Spiel- und Begegnungsbereiche etwas weiter als das vormalige Baugesetz. Bislang lag der Fokus hauptsächlich auf der Erstellung von Spielplätzen bei Mehrfamilienhäusern. Neu ist der Fokus weiter gefasst. Einerseits deckt das Reglement neu sämtliche Wohnnutzungen ab. Andererseits zielt die neue Formulierung nicht mehr



ausschliesslich auf Kinderspielflächen ab, sondern fordert eine Ausrichtung auf die Bedürfnisse der jeweiligen Benutzerinnen und Benutzer. Diese können je nach Wohnungsangebot stark variieren. Es wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe für fehlende Spiel- und Begegnungsflächen analog zu den bereits bestehenden Ersatzabgaben der Abstellplätze eingeführt.

Entsorgungseinrichtungen / Zufahrten:

Die Bestimmungen zu den Entsorgungseinrichtungen werden vereinfacht und im Wesentlichen auf das Musterbaureglement abgestimmt. Auch bei den Bestimmungen zu den Ausfahrten erfolgt eine Annäherung an das Musterbaureglement. In begründeten Fällen (z.B. aufgrund der Grundstückform oder -grösse) und bei einer entsprechenden besonderen Ausgestaltung (z.B. mit einer Überdachung) kann ein höheres Gefälle zugelassen werden.

2.4.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Neue Baubegriffe und Messweisen nach PBG:

Mit der Revision werden die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBG eingeführt. Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden mit der Revision aus dem Baureglement entfernt. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBG wird das neue Baureglement im Anhang jedoch mit entsprechenden Skizzen ergänzt.

Hauptbauten / Winkelmass Dachraum / Dachaufbauten:

Volumen und Positionierung der Hauptbauten werden über die Tabelle zur Regelbauweise definiert. Für die übrigen Bauten (z.B. Anbauten) gelten wie bisher separate Bestimmungen.

Den Begriff der «Geschossigkeit» kennt das neue PBG nicht mehr. Die bestehenden Regelungen zum Dachgeschoss werden damit hinfällig. Als Ersatz für die Dachgeschossregelungen kennt das neue PBG das sogenannte «Winkelmass für den Dachraum». Das Winkelmass ist in der Regelbauweistabelle bei mehreren Zonen mit 60° definiert. Bislang waren die Gebäuderücksprünge zwingend auf den zwei Längsseiten der Bauten anzuordnen. Neu soll hier eine grössere Flexibilität in der Anordnung gewährleistet werden. Damit kann besser auf die jeweilige Belichtungssituation reagiert werden. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, in welchem Umfang Dachaufbauten erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen.

Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge:

Das neue PBG lässt den Gemeinden in verschiedenen Bereichen die Ausgestaltung der konkreten Masse offen. So müssen im Baureglement die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge definiert werden. Nebenbauten existieren im neuen PBG hingegen nicht mehr. Sie waren bislang als nicht bewohnte freistehende Gebäude definiert (z.B. Garage, Gartenhaus). Neu gibt es im PBG aber sogenannte «Kleinbauten». Im



Gegensatz zu den Nebenbauten dürfen diese bewohnt sein. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage entfallen die Nebenbautenregelungen im Baureglement und werden durch entsprechende Bestimmungen für Kleinbauten ersetzt. Für spezielle, geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, werden zusätzliche Sonderregelungen eingeführt. Die Masse der geringfügigen Kleinbauten wurden anhand Art. 136 PBG festgelegt. Diese sind – soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind – nicht baubewilligungspflichtig.

Im neuen Baureglement werden für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge weitgehend die Formulierungen aus dem Musterbaureglement übernommen und bedarfsgerecht ergänzt. Die zulässige Masse werden bis auf eine Ausnahme vom Musterbaureglement übernommen. Einzig die Auskragung der Dachvorsprünge über die Grenz- und Strassenabstände von 1.5 Meter wird aus dem alten Reglement übernommen.

Terrainveränderungen:

Das zulässige Mass für Abgrabungen wird mit der Revision mit 1.60 Meter festgesetzt. Bestimmungen zu Stützmauern und Böschungen, welche im Zusammenhang mit Terrainveränderungen stehen, werden ins Baureglement aufgenommen. Die Regelungen zu den Stützmauern entsprechen der bisherigen Bestimmung. Innerhalb der Arbeitszone ist bei Stützmauern bis 3.0 Meter Höhe ein Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten.

Strassen- und Grenzabstände:

Die Strassenabstände werden mit der Revision nicht verändert.

Abstandsregelungen für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen werden im Baureglement weiterhin definiert, da diese im Strassengesetz nicht bzw. mit geringeren Massen geregelt sind.

Ökologische Gestaltung

Die Aufgabe, im intensiv genutzten Gebiet innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes für den ökologischen Ausgleich zu sorgen, stammt aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz. Der Kanton gibt den Auftrag via Art. 130 PBG direkt an die Gemeinden weiter. Die Gemeinde Tübach kommt diesem Auftrag nach, indem im Baureglement neu gefordert wird, bei der Umgebungsgestaltung ökologische Anforderungen zu berücksichtigen. 10% der Umgebungsflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten. Zudem wird das Pflanzen von Neophyten und das Erstellen von nicht biodiversen Steingärten untersagt.

Sicherheits- und Gesundheitsanforderungen:

Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnhygiene – bspw. Mindesthöhe und -grundfläche von Wohnzimmern, Mindestmass der Belichtung usw. – hat das PBG aus dem Katalog der Bauvorschriften gestrichen. Es werden deshalb nur noch die Sicherheitsanforderungen geregelt.



Es handelt sich dabei um die wesentlichen Elemente von Absturzsicherung und Schneefangvorrichtungen.

2.5 Verfahren und Vollzug

Im Kapitel «Verfahren und Vollzug» ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Diese 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.

In den Schlussbestimmungen wird das Aufgeben des alten und das Inkrafttreten des neuen Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement mitsamt aller nachgelagerten Teilzonenpläne) sowie das Übergangsrecht geregelt. Zudem wird der Umgang mit den Anmerkungen im Grundbuch von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer definiert. Da das neue Recht keine Ausnützungsziffer mehr kennt und das Baureglement eine Nutzungsbeschränkung mittels Baumassenziffer vorsieht, sind die vorhandenen Anmerkungen zu überarbeiten, sofern sie nicht aufgehoben werden können.

3 Zonenplan

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan und folglich eine Einheit. Aufgrund der Änderungen im Baureglement ist der Zonenplan gesamthaft überprüft worden. Neben den erforderlichen Anpassungen an das PBG hat auch die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen Auswirkungen auf den Zonenplan. In verschiedenen Bereichen sind in den letzten Jahren zudem Gesetzesänderungen in Kraft getreten, die Auswirkungen auf den Zonenplan haben. Nachfolgend sind die materiellen Änderungen aufgeführt und erläutert.

Ein Baureglement gestützt auf das neue PBG löst auch Änderungen am Zonenplan aus.

- Nach dem neuen PBG gibt es kein «übriges Gemeindegebiet» mehr. Dieses ist einer definitiven Nutzung zuzuweisen.
- Die Grünzonen werden in Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone überführt.
- Die Gewerbe-Industrie- und Industriezone werden neu als Arbeitszonen bezeichnet.
- Die Geschossigkeit wird im PBG nicht mehr geführt. Entsprechend können die Nutzungszonen nicht mehr nach ihrer Geschossigkeit differenziert werden.



Zusammen mit dem Baureglement wird der Zonenplan aufgelegt mit:

- Neuer Zonenbezeichnung der Nutzungszonen gemäss Baureglement (keine materielle Änderung);
- Vereinzelteten Umzonungen
- Vereinzelteten Einzonungen
- Überführung der restlichen «übrigen Gemeindegebiete» in die Landwirtschaftszone.

3.1 Richtplan

Der kommunale Richtplan dient als langfristiges Koordinationsinstrument zur Abstimmung der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie dem geplanten Infrastrukturausbau im Gebiet der Gemeinde. Der Richtplan wurde vorgezogen zur Revision der Rahmennutzungsplanung genehmigt und zusammen mit dieser überarbeiteten Vorlage nachgeführt. Im Richtplan sind verschiedene Massnahmen aufgeführt, die Auswirkungen auf den Zonenplan haben. Mit der vorliegenden Revision werden die im Richtplan kurzfristig vorgesehenen Um- und Einzonungen in den Zonenplan umgesetzt. Sie enthalten damit grundeigentümerverbindliche Wirkung. Die mittel- bis langfristigen Massnahmen sind in die vorliegende Revision nicht direkt eingeflossen, können aber zu einem späteren, spruchreifen Zeitpunkt noch folgen.

Verzichtet wird auf Einzonungen in den Gebieten Im Grund und an der Hornerstrasse. Die im Rahmen der ersten Auflage der Rahmennutzungsplanung geäusserte Kritik an den Einzonungsüberlegungen hat den Gemeinderat dazu bewogen, auf die Einzonungen zu verzichten. Die raumplanerische räumliche Zweckmässigkeit der beiden Einzonungen ist aber weiterhin gegeben, weshalb die beiden Gebiete im Richtplan neu als langfristige Siedlungserweiterungen bezeichnet werden.

Eine Änderung der Strategie erfolgt auch im Gebiet Blumenhalde. Aufgrund von Platzmangel benötigt die Firma Zingg Industrieabfälle AG zwingend ein Gebiet für die Betriebserweiterung. Abklärungen haben ergeben, dass das Land östlich der St.Gallerstrasse nun doch nicht für eine Gebietserweiterung zur Verfügung steht. Dementsprechend soll die Erweiterung nach Norden über die Bahnlinie erfolgen. Die Firma Zingg Industrieabfälle AG hat bis zur Einzonung den Betriebsnachweis zu erbringen und die Erschliessung und die Nutzungsüberlegungen aufzuzeigen. Aufgrund der möglichen Erschliessung des Gebietes ab der St.Gallerstrasse ist auch das benachbarte Grundstück Nr. 174 in die Überlegungen miteinbezogen. Im Richtplan wird dieses Gebiet entsprechend neu bezeichnet und mit den erforderlichen Massnahmen versehen.

Eine zusätzliche kurzfristige Einzonung wird im Arbeitsgebiet Fischerweg angestrebt. In diesem Gebiet liegen heute unerschlossene Grundstücke. Zusammen mit der Einzonung eines Landstreifens soll die Erschliessung des gesamten Arbeitsgebietes an der Wiesenstrasse sichergestellt werden. Der Fischerweg, welcher als Spazierweg genutzt wird, soll durch die Erschliessung möglichst wenig belastet werden. Im Richtplan wird diese Absicht nachgeführt.

Im Rahmen der Überprüfung der Flächen wurde zudem bemerkt, dass sich die öffentliche Zone im Gebiet Rothus über private Grundstücke erstreckt. Diese Zuweisung ist



heute nicht mehr zweckmässig. Ich Richtplan wird die Umzonung in die Freihaltezone angezeigt.

Im Zusammenhang mit der Revision von Zonenplan und Baureglement werden verschiedene Massnahmen getroffen, um die im Bundesgesetz definierte Zielsetzung der Innenentwicklung auf Ebene der Gemeinde zu fördern. Im Vorfeld der Revision wurde zur Auslotung der Spielräume in der Innenentwicklung eine Strategie erarbeitet. Verschiedene Massnahmen werden mit der Revision nun umgesetzt. Weitere Massnahmen können zu einem späteren Zeitpunkt folgen. Eine detaillierte Übersicht über die Innenentwicklungsagenda der Gemeinde findet sich im Konzept der räumlichen Entwicklung.

Im Rahmen der Nachführung der Richtplanung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Überbauung Zentrumswiese ist mittlerweile erstellt. Der entsprechende Beschluss S2.1.05 kann somit aus dem Richtplan gelöscht werden.
- Zusammen mit dem Verzicht auf die Siedlungserweiterungen in den Gebieten im Grund und an der Hornerstrasse soll an der Goldacherstrasse die Umstrukturierung des bestehenden Arbeitsgebietes auf dem Grundstück Nr. 232 vorgezogen werden. Entsprechende Zonenplankapazitäten sind gemäss dem kantonalen Bauzonendimensionierungstool vorhanden. Das Gebiet ist im Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen bislang als langfristige Entwicklung bezeichnet. Die Einbettung der kurzfristigen Umzonung (Beschluss S2.1.06a) in die langfristigen Entwicklungsüberlegungen (Beschluss S2.1.06) muss gewährleistet sein. Entsprechende Vorarbeiten müssen getätigt werden. Diese Umzonung entspricht in grossem Masse den Absichten einer geordneten Siedlungsentwicklung. Neue Wohnnutzungen können an einer gut erschlossenen, zentralen Lage entwickelt werden. Eine periphere Entwicklung von Wohnnutzungen wird durch die Entwicklung und Optimierung des Arbeitsgebietes ersetzt.
- Aufgrund der neuen Überlegungen im Gebiet Blumenhalde wurde der Beschluss zur kurzfristigen Siedlungserweiterung (S2.2.03) überarbeitet. Mit der kurzfristigen Umzonung wird das Gebiet nördlich der Bahnlinie für die Entwicklung vorbereitet. Eine langfristige weitere Siedlungsgebietserweiterung ist in diesem Bereich nicht möglich. Da auch eine weitere Entwicklung auf die Ostseite nicht mehr angestrebt wird, kann der Beschluss S2.3.08 aus dem Richtplan gelöscht werden.
- Die Erweiterung der öffentlichen Zone für die Erweiterung des Parkplatzes der Sportanlage Kellen wurde nach der abgelehnten Gesamtrevision mittels Teilzonenplan umgesetzt. Der Beschluss wird daher als erledigt aus dem Richtplan gestrichen.
- Im Arbeitsgebiet am Fischerweg wird die Absicht der Erweiterung zur Sicherstellung der vollständigen Erschliessung des Arbeitsgebietes im Richtplan aufgenommen (Beschluss S2.2.05). Die Fläche wird als Abtausch der Umzonung des Grundstücks Nr. 232 übernommen. Es wird mit der Umzonung des Grundstücks Nr. 232 und dem Abtausch der Arbeitszone ins Gebiet Fischerweg zwar eine Einzonung in eine kapazitätsrelevante Zone umgangen, hingegen wird die Bauzonendimensionierung berücksichtigt.



- Aufgrund der Petition im Rahmen der abgelehnten Ortsplanungsrevision verzichtet der Gemeinderat auf eine kurzfristige Entwicklung des Gebietes Im Grund. Der Beschluss wird daher zu den langfristigen Siedlungserweiterungen verschoben und entsprechend mit einer neuen Beschlussnummer versehen (S2.3.07).
- Aufgrund der ablehnenden Rückmeldung zur Einzonung an der Hornerstrasse im Rahmen der Auflage der abgelehnten Revision der Rahmennutzungsplanung verzichtet der Gemeinderat auf eine kurzfristige Entwicklung des Gebietes Hornerstrasse. Der Beschluss wird daher zu den langfristigen Siedlungserweiterungen verschoben und entsprechend mit einer neuen Beschlussnummer versehen (S2.3.10).
- Die Aufbereitung der Daten für den ÖREB-Kataster ist erfolgt. Der entsprechende Beschluss S2.4.02 kann daher aus dem Richtplan gelöscht werden.
- Aufgrund der neuen Entwicklungsüberlegungen wird der Beschluss zur Sondernutzungsplanpflicht angepasst. Die Sondernutzungsplanpflicht soll auch bei der geplanten Umzonung von der Arbeitszone in die Wohn- und Gewerbezone an der Goldacherstrasse (Parz. Nr. 232) angewendet werden.
- Die Absichten, die geeigneten Massnahmen für den ökologischen Ausgleich im Baureglement festzusetzen, wurde im Richtplan im Beschluss L4.1.3 aufgenommen.
- Die Netzerergänzungen am Strassennetz wurden auf die angepasste Entwicklungsabsicht im Gebiet Im Grund angepasst (Beschlüsse V1.1.03 und V1.1.04).
- Der Beschluss zu den Veloabstellanlagen wurde umgesetzt. Das ganze Kapitel wird aus dem Richtplan entfernt.
- Die Seebuslinie wurde mehrheitlich eingeführt. Die weitere Umsetzung kann ohne Richtplanbeschluss erfolgen. Eine Richtplanmassnahme im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist daher nicht mehr erforderlich. Mit dem Beschluss zum Seebus kann das ganze Kapitel V3.1 Öffentlicher Verkehr aus dem Richtplan gelöscht werden.
- Der Gemeindestrassenplan wurde angepasst. Zusammen mit dem entsprechenden Beschluss V4.1.01 kann das gesamte Kapitel V4.1 Anpassung Gemeindestrassenplan aus dem Richtplan gelöscht werden.
- Die heute in der öffentlichen Zone liegenden privaten Grundstücksbereiche im Gebiet Rothus sollen der Freihaltezone zugewiesen werden. Es wird dazu ein neuer Beschluss I1.1.04 eingefügt.

3.1.1 Entwicklungsgebiete

Für die Umsetzung der kurzfristigen Strategiegebiete ist eine Umzonung im Bereich der Kreuzung Ruheberg-/Haldenstrasse erforderlich. Die Grundstücke hangseitig der beiden Strassen werden statt der W10.5B angleichend an die gegenüberliegenden Strassenseiten der W11.5 zugeteilt, was eine leichte Verdichtung zulässt. Im Gebiet Seeblick wird durch die Zuweisung der Grundstücke zur neuen W10.5C eine etwas grössere horizontale Verdichtung ermöglicht.



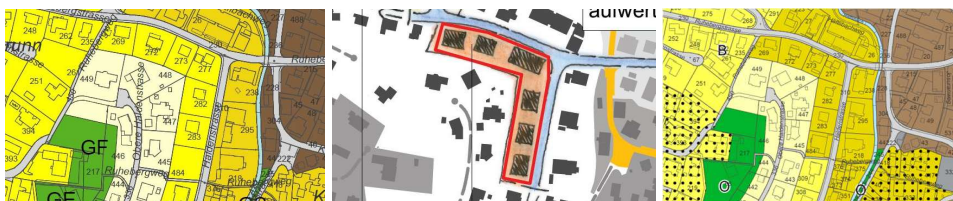


Abb. 1a-c: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt Plan Gebietsstrategie / Ausschnitt neuer Zonenplan

Die Zentrumswiese wurde entsprechend den Vorgaben eines Gestaltungsplans umgesetzt. Im Zonenplan wird die Abgrenzung zwischen der K11.5 und der K14.5 auf die effektive Höhenentwicklung der Überbauung abgestimmt.



Abb. 2a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Im Gebiet Unterdorf wird eine Bautiefe entlang der Steinacherstrasse der WG11.5A zugeteilt und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Durch den Sondernutzungsplan besteht die Möglichkeit, an der ortsbaulich richtigen Lage eine zusätzliche Höhenentwicklung zuzulassen, um damit der Forderungen aus dem kommunalen Richtplan bezüglich der erhöhten Einwohnerdichte gerecht zu werden.

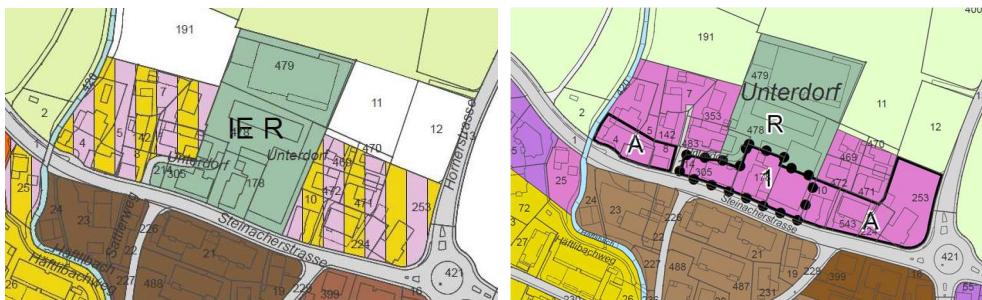


Abb. 3a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan



Im Gebiet östlich der Schulstrasse wird das Grundstück Nr. 232 von der Arbeitszone in die Mischzone umgezont. Das heute schlecht genutzte Grundstück kann dadurch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Die Herauslösung des Grundstücks aus der Gesamtentwicklung im Gebiet ist möglich, hingegen sind vorgängig die generellen Entwicklungsüberlegungen für das Gesamtgebiet zu tätigen. Es ist sicherzustellen, dass die Entwicklung des Grundstücks Nr. 232 nicht die weitere Entwicklung des Gebietes beeinträchtigt. Gespräche mit der Grundeigentümerschaft hinsichtlich der Umzonung haben stattgefunden.



Abb. 4a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

3.1.2 Bewahrungsgebiete

Die in der Strategie ausgewiesenen Bewahrungsgebiete werden grösstenteils durch die Ortsbildschutzgebiete und die Kernzonen gesichert. Im Gebiet Ruheberg erfolgt die Zuweisung zur W10.5A, welche in der Differenzierung der zulässigen Gebäudelängen von der W10.5B und der W10.5C abweicht. Zudem gilt durch die Überlagerung eine Einordnungspflicht, wodurch die besondere Wohnlage gestärkt werden kann.

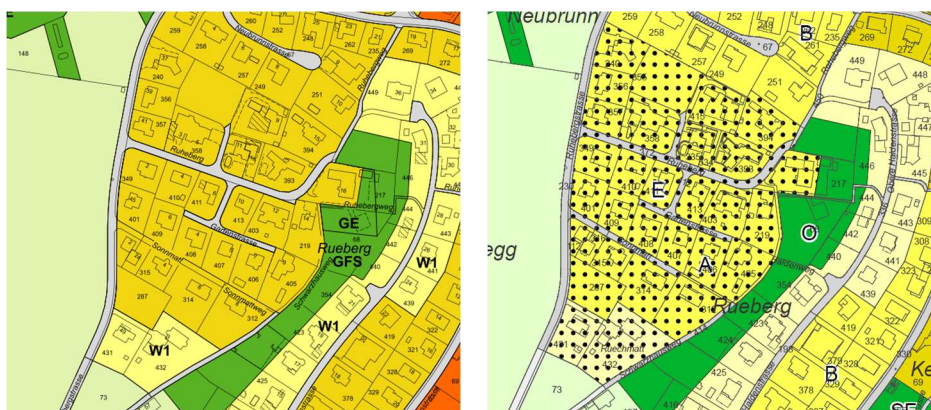


Abb. 5a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan



3.1.3 Entwicklung in der Regelbauweise

Die Innenentwicklung soll hauptsächlich in den genannten Gebieten erfolgen. Die Regelbauweise erfährt keine generelle und strategische Verdichtung. Einzelne Anpassungen an den Regelbaumassen lassen gewisse kleinere Verdichtungen zu.

3.1.4 Gesetzliches Kaufrecht und verwaltungsrechtliche Verträge

Das neue PBG stellt mit dem gesetzlichen Kaufrecht und den verwaltungsrechtlichen Verträgen (Art. 8, 9 und 65 PBG) den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, um bestehende Baulandreserven zu mobilisieren. Bei den grösseren Nutzungsreserven wie auch bei Neueinzonungen wird durch den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages zwischen Grundeigentümer und Gemeinde die Bebauung innert einer bestimmten Frist geregelt. Nach Ablauf der Frist wird der Gemeinde das Kaufrecht eingeräumt oder eine Aus- resp. Rückzonung vereinbart, wenn dies raumplanerisch sinnvoll ist. Die vertraglichen Vereinbarungen als Nachweis der Baulandmobilisierung müssen spätestens bis zur Genehmigung vorliegen.

3.1.5 Öffentliche Zone im Zentrum

Im Zentrum der Gemeinde, gegenüber dem Gemeindehaus befindet sich das heute unbebaute Grundstück Nr. 332. Dieses ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Trotz der Rückmeldung im Rahmen der Mitwirkung wird an der Zonierung festgehalten. Absicht ist jedoch nicht, durch die offenen Bestimmungen der ÖBA eine möglichst grosse Nutzung zu ermöglichen, sondern die Nutzung weiterhin auf öffentliche Nutzungen zu beschränken. Eine Entwicklung ist denn auch nur mit kleineren Bauten und Anlagen, nicht aber mit grösseren Bauten vorgesehen.

3.2 Umzonungen

Drei Gebiete an der Kreuzung Ruheberg-/Haldenstrasse, im Unterdorf und an der Goldacherstrasse östlich der Schulstrasse werden umgezont. Im Bereich Zentrumswiese erfolgt eine Anpassung der Zonengrenze. Diese Umzonungen sind im Kapitel 3.1.1 beschrieben. Weiter wird die Parzelle Nr. 465 von der Wohnzone in die Freihaltezone Sport und Freizeit umgezont. Der auf diesem Grundstück bestehende Quartiersspielfeld wird dadurch gesichert.



Abb. 6a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan



An der Goldacherstrasse wird der heute der öffentlichen Zone zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 127 in die Arbeitszone 16 umgezont. Das darauf befindliche Spritzenhaus wird als solches nicht mehr benötigt. Mit der Umzonung kann das Grundstück besser für die Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets genutzt werden.



Abb. 7a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Die öffentliche Zone entlang der Mehrzweckhalle auf der Parzelle Nr. 211 soll auf der gesamten Länge um 4 Meter in südlicher Richtung erweitert werden. Diese Erweiterung ist erforderlich, um den Anbauten im Zusammenhang mit der Energieversorgung sowie der Infrastruktur gerecht zu werden und die notwendigen Zufahrten für die entsprechenden Versorgungsleitungen und Einrichtungen zu gewährleisten. Die Erweiterung ist somit eine infrastrukturelle Notwendigkeit, um den reibungslosen Betrieb der Mehrzweckhalle zu sichern. Auf einen Nachtrag im Richtplan parallel zur Rahmennutzungsplanung wird verzichtet. Der Richtplan wird nach der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung nachgeführt.

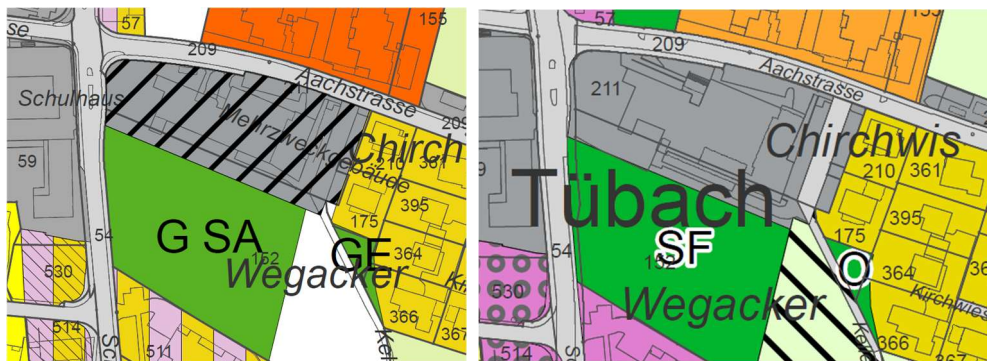


Abb. 8a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Geringfügige Anpassungen im Umfang von jeweils nur wenigen Quadratmetern erfolgen an einzelnen Zonenabgrenzungen, die an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst wurden.



3.3 Einzonungen

Einzonungen in kapazitätsrelevante Zonen erfolgen nicht. Jedoch wird im Bereich Fischerweg die Arbeitszonen für die Entwicklung von Tübach als Arbeitsstandort erweitert. Die Erhältlichkeit der dafür vorgesehenen Grundstücke müssen vor der Einzonung durch verwaltungsrechtliche Verträge sichergestellt werden.

Im Gebiet Fischerweg liegen heute unerschlossene Grundstücke in der Arbeitszone. Diese Gebiete sollen erschlossen und damit für die Entwicklung vorbereitet werden. Da eine Erschliessung ab der Hornerstrasse den kantonalen Siedlungstrenngürtel stärker tangiert, soll die Erschliessung ab der Goldacherstrasse angestrebt werden. Aufgrund der grossen Bedeutung des Fischerwegs als Fuss- und Wanderweg soll dieser von einer grösseren Gewerbeerschliessung freigehalten werden. Daher soll die Anbindung der unerschlossenen Grundstücke über die Wiesenstrasse erfolgen. Entlang der nördlichen Grenze soll die Wiesenstrasse nach Westen zu den unerschlossenen Grundstücken geführt werden. Die neue Strasse schränkt dabei die Bebauungsmöglichkeiten der Restgrundstücke stark ein. Um dort weiterhin eine Entwicklungsmöglichkeit bereitstellen zu können, soll ein zusätzlicher Streifen in die Arbeitszone eingezont werden.

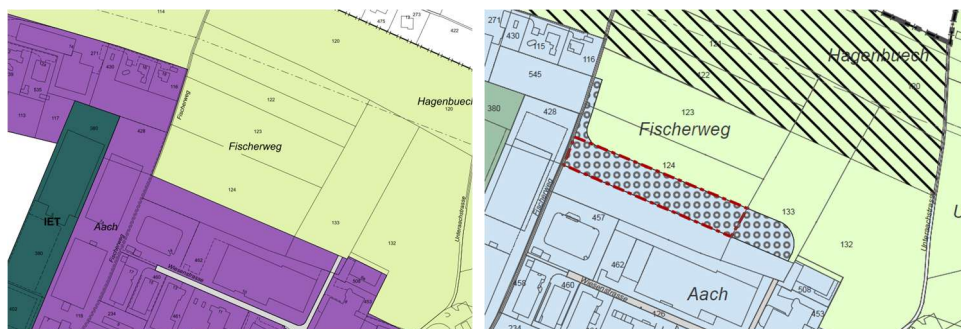


Abb. 10a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Für das Gebiet wird im Rahmen der nächsten Nachführung der kantonalen Richtplanung der Antrag gestellt, diese dem Siedlungsgebiet zuzuweisen.

3.4 Umgang mit Grünzonen

Die bestehenden Grünzonen werden in die neuen Freihaltezonen überführt. Die Zweckbestimmungen bleiben bestehen. Zweckänderungen sind nicht vorgesehen. Neu wird, wie in Kapitel 3.2 erwähnt, der Spielplatz an der Haldenstrasse von der Wohnzone in die Freihaltezone Sport und Freizeit umgezont.

Das Übrige Gemeindegebiet an der Schulstrasse gegenüber der Zentrumswiese wird heute als Spielfeld für Freizeitaktivitäten genutzt. Eine Einzonung der Fläche in eine Wohn- oder Mischzone ist im Moment aufgrund der nicht vorhandenen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft und der nicht vorhandenen Bauzonenkapazität nicht gegeben. Da eine



Auszonung aufgrund der Insellage nicht zweckmässig ist, erfolgt die Einzonung in eine Freihaltezone Sport und Freizeit.

Im Rahmen der Umzonung sieht der kommunale Richtplan im Beschluss V1.1.05 explizit die Einführung einer Tempo-30-Zone entlang der Schulstrasse vor. Obwohl es sich um eine Kantonsstrasse handelt, die generell für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgelegt ist, wird diese Massnahme im Richtplan als mittelfristig zielführend eingestuft. Ziel ist es, durch die Verkehrsberuhigung die Sicherheit - insbesondere für Kinder - zu erhöhen. Die Schulstrasse übernimmt eine zentrale Funktion als Schulweg und wird durch die nun eingezonte Freifläche für Sport und Freizeit zu einem wichtigen Aufenthalts- und Bewegungsraum. Die Umsetzung dieser Massnahme ist daher unabdingbar, um den Anforderungen an Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Verkehrsplanung gerecht zu werden.



Abb. 11a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Im Gebiet Rothus wird ein Teil der bestehenden öffentlichen Zone in eine Freihaltezone umgezont. Davon betroffen sind private Gartenflächen, die nicht dem Zweck der öffentlichen Zone entsprechen.



Abb. 11c, d: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan



3.5 Übriges Gemeindegebiet

Die Zonenart «übriges Gemeindegebiet», die als Nichtbaugebiet gilt, gibt es im neuen PBG nicht mehr. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das übrige Gemeindegebiet deshalb aufgehoben und einer anderen Nichtbauzone zugeführt (Landwirtschaftszone). Von diesem Grundsatz ausgenommen sind die oben aufgeführten Einzonungen.

3.6 Verkehrsflächen

Vorgezogen zur Revision des Zonenplans erfolgte eine Gesamtüberarbeitung des Gemeindestrassenplans. Der Strassenplan stimmt heute in einigen Fällen nicht mit der amtlichen Vermessung überein. Die Diskrepanzen wurden mit der Gesamtüberarbeitung behoben.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Kantonsstrassen, die Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse sowie teilweise dritter Klasse als Verkehrsfläche ausgeschieden. Neu sind gemäss Weisung des Kantons sämtliche Gemeindestrassen aller Klassen der Verkehrsfläche zuzuweisen. Mit der Revision werden die nötigen Anpassungen vorgenommen.

Das minimale Geodatenmodell des Bundes verlangt zudem eine Differenzierung von Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrsflächen entsprechend zugewiesen und farblich differenziert dargestellt.

Mit der Zuweisung zu den Verkehrsflächen erfolgt eine Auszonung dieser Flächen aus den entsprechenden Bauzonen. In grossflächigem Ausmasse erfolgte dies an folgenden Strassen und Wegen:

- Kirchwiesenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) / ehemals Wohnzone
- Trottoir Kirchstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) / ehemals Kernzone / betroffene Zone ohne Baumassenziffer / das Gebäude Assek. Nr. 143 verbleibt in seiner Grundfläche in der Kernzone
- Bachstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) / ehemals Wohnzone
- Ruhebergstrasse bei Häftlibachbrücke (Gemeindestrasse 2. Klasse) / ehemals Wohnzone
- Erschliessung Unterdorf (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Mischzone
- Fischerweg (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Gewerbe-/Industriezone / betroffene Arbeitszonen ohne Baumassenziffer
- Unteraachstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Gewerbe-/Industriezone respektive Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / betroffene Zonen ohne Baumassenziffer
- Aachstrasse im Gebiet Aachmüli (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Mischzone
- Bruggmühlestrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Mischzone
- Rothausstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Wohn- respektive Mischzone
- Kellenstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / betroffene Zone ohne Baumassenziffer
- Im Hermet (Stichstrasse westlich Schulhaus) (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Wohnzone / ausparzellierte Fläche



- Saxholzstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Wohnzone
- Sonnmatt-Strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) / ehemals Wohnzone

An der Wiesenstrasse, am nördlichen Ruhebergweg, an der Kirchstrasse beim Dorfplatz und an der Haldenstrasse im Süden werden Flächen, welche bislang den Strassenflächen zugewiesen waren, den Bauzonen zugeteilt, da sie nicht klassiert sind.

3.7 Wald

3.7.1 Datengrundlage des Zonenplans

Die Waldgrenzen innerhalb und angrenzend an die Bauzone werden durch den Zonenplan respektive durch bestehende Waldfeststellungspläne definiert. Ausserhalb der Bauzone ist der Wald i.d.R. dynamisch und wird von Zeit zu Zeit in den AV-Daten nachgeführt, sofern davon nicht Schutzgebiete betroffen sind.

Die Waldflächen wurden in den letzten Jahren durch den Kanton im Rahmen des Projektes PNF 2017 verifiziert und nachgeführt. Entsprechend wird im Zonenplan der Wald gemäss den neusten AV-Daten abgebildet. An der Waldfläche ergibt sich dadurch keine Anpassung.

Die vorgesehenen Anpassungen am Baugebiet benötigen in der vorliegenden Revision keine Anpassungen an den Waldgrenzen. Es erfolgt damit keine zusätzliche Waldfeststellung. Die bisherigen vom Kantonsforstamt festgelegten Waldgrenzen gelten weiterhin.

3.8 Sondernutzungsplanpflicht

Die neu den Mischzonen zugewiesenen Gebiete werden zur Sicherung der öffentlichen Interessen hinsichtlich der Gestaltung und Erschliessung mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Damit kann eine ortsspezifische Lösung sichergestellt werden.

Sämtliche Sondernutzungsplanpflichten bezwecken eine besondere Bauweise nach Art. 23 Abs. 1 lit. a) PBG.

3.9 Einordnungspflicht

Im Gebiet Ruheberg und südlich des Dorfkerns gilt aufgrund der besonderen örtlichen Lage und der kleinteiligen Freiraumstruktur eine besondere Einordnungspflicht. Entsprechend den Erläuterungen des Handbuchs zum Planungs- und Baugesetz ist im jeweils konkreten Einzelfall festzulegen, was die besondere Einordnung eines Neubaus bedingt. Weiter gilt eine besondere Einordnungspflicht auch für die Kern- und die Schutzzonen. Im übrigen Siedlungsgebiet gilt dagegen das Verunstaltungsverbot. (Vgl. auch 3.2.2)



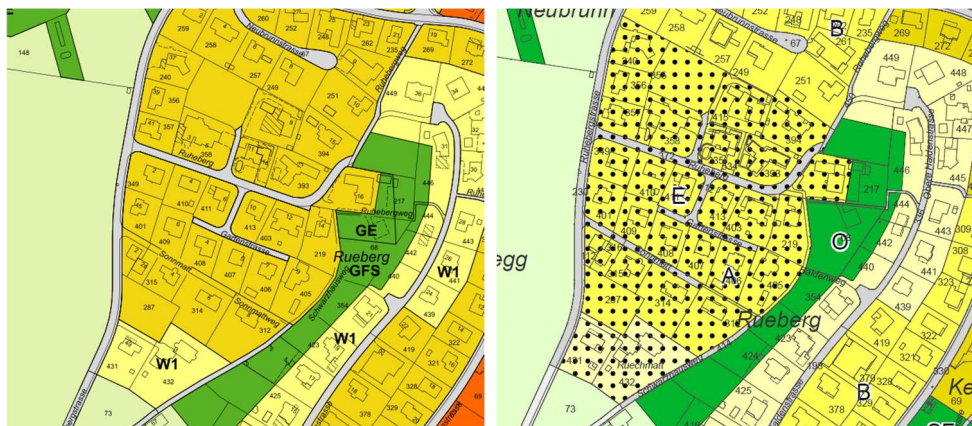


Abb. 13a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan (Gebiete mit Einordnungspflicht "E")

3.10 Lärmschutz

3.10.1 Hinweis Planungsgrenzwerte

In Bauzonen, die vor Inkrafttreten der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung bereits dem Baugebiet zugewiesen und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen gelten demgegenüber die strenger Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm. Im bestehenden Zonenplan wird lediglich im Bereich den neuen Arbeitszonen Meggenhus und Fischerweg auf die Planungswerte hingewiesen. Mit der Revision wird eine entsprechende Überlagerung als Hinweis in den Zonenplan aufgenommen.

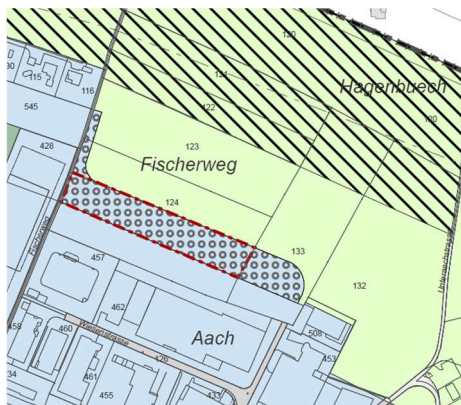


Abb. 14a: Arbeitszone Fischerweg neuer Zonenplan



3.11 Ausscheidung Gewässerraum

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 Planungs- und Baugesetz 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 Einführung des Gewässerraumes im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision in einer separaten Revision durchzuführen.

3.12 Naturgefahren

Die Wälli AG Ingenieure hat für die Gemeinde Tübach im Jahr 2017 ein Massnahmenkonzept Naturgefahren erarbeitet. Das Konzept sieht keine raumplanerischen Massnahmen vor. Mit Ausnahme der notwendigen Ausscheidung des Gewässerraums sind im Massnahmenkonzept ansonsten keine weiteren raumplanerischen Massnahmen vorgesehen.

3.13 Grundwasserschutz

Die Gemeinden sind verpflichtet, für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen Schutzzonen auszuscheiden. Eine Aufnahme in den Zonenplan ist nicht nötig, da die Schutzzonen / Schutzareale in einem vom Zonenplan unabhängigen Verfahren ausgeschieden wurden. Im Rahmen der Zonenplanrevision besteht somit kein Handlungsbedarf.

3.14 Anpassung der best. Sondernutzungspläne an die Terminologie des PBG

Sämtliche Sondernutzungspläne wurden im Jahr 2019 hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit überprüft. Da sämtliche bestehenden Sondernutzungspläne weiterhin einen Umsetzungs- oder Regelungszweck besitzen, wurde auf eine Aufhebung verzichtet.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Sondernutzungspläne nach der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung gesamtheitlich an das neue Recht anzupassen. Dieses Vorgehen wird gewählt, da erst mit der Rechtskraft der Rahmennutzungsplanung rechtlich klar ist, auf welche reglementarische Grundlage sich die Regelungen in den Sondernutzungsplänen abstützen können. Acht Sondernutzungspläne sind an das neue Recht anzupassen, wobei vier Sondernutzungspläne hinsichtlich der Erfordernis noch im Detail zu prüfen sind. Ein Sondernutzungsplan ist im Rahmen der Gesamtgewässerraumfestlegung zu prüfen respektive abzulösen.



4 Nachweise

4.1 Vorgaben Bund

4.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

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.

4.1.2 Planungen des Bundes

Den Sachplänen und Konzepten des Bundes ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen worden. Die Bundesinventare wurden bei der Revision von Zonenplan und Baureglement berücksichtigt.

ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz):

Im ISOS ist Tübach als Ortsbild von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Neben den wichtigen, in der Substanz zu erhaltenden Bauten (Kirche, Restaurant Landhaus, Landgasthof Ruheberg), ist es der südliche Teil des Dorfkerns und die Ortserweiterung um den Landhauskreisel, für welche der Erhalt der Substanz gewünscht wird. Für das Unterdorf entlang der Steinacherstrasse und den Kirch- und Schulbezirk wird der Erhalt der Struktur als Wunsch geäussert. Daneben werden einige strukturgebende innere Grünflächen als wichtig für das Ortsbild angesehen.

Neben dem Inventar für das Dorf wurde das Kloster St.Scholastika in einem eigenen Inventarblatt festgehalten. Die Klosteranlage ist von nationaler Bedeutung. Gleiches gilt für das Landhaus Schwarzhüs, welches im Inventarblatt der Schlossanlagen Rorschach/Alter Rhein von nationaler Bedeutung als Objekt mit zu erhaltender Substanz aufgeführt ist.

Die Massnahmen im Zonenplan widersprechen nicht den Zielen des ISOS. Die Entwicklungen im Unterdorf haben aber auf den ortsbaulichen Kontext Rücksicht zu nehmen, da die Entwicklung im Gebiet mit Strukturerhalt und nahe dem Restaurant Landhaus erfolgt. Die neue Wohn- und Gewerbezone an der Steinacherstrasse ist unter anderem deswegen mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Die strukturelle Einpassung der Bauten kann damit gefördert werden. Da die Entwicklung an einer Stelle mit einer Scheune und einem wenig angepassten Mehrfamilienhaus an der Steinacherstrasse erfolgen soll, wird keine besonders wertvolle Substanz gefährdet, resp. störende Substanz kann dadurch aufgewertet werden.





Abb. 15a: Umzonung Reitplatz (linke Strassenseite)



Abb. 15b: Umzonung Reitplatz



Abb. 15c: Umzonung Wohnhaus (linke Strassenseite)



Abb. 15d: Umzonung Scheune (google)

Mit der Ausscheidung der Kernzone und dem Erhalt der Schutzzonen wird der bauliche Bestand weiterhin gesichert. Südlich der Kernzone entlang des Häftlibaches wird ebenfalls eine Einordnung gefordert.

Die National bedeutenden Einzelobjekte werden durch die Entwicklung nicht tangiert. Vielmehr untersteht die Entwicklung auf dem Ruhberg höheren qualitativen Anforderungen, was insbesondere dem Landhaus Schwarzhaus zugutekommt.

4.2 Vorgaben Kanton St.Gallen

4.2.1 Bauzonendimensionierung

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität erfolgt nach dem St. Galler Modell zur Bauzonendimensionierung. Das St. Galler Modell fokussiert sich bei der Bedarfsermittlung auf die Wohn- und Mischzonen. 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 Tübach ist kein solcher Standort im kantonalen Richtplan ausgeschieden.



Der Baulandbedarf im Bereich der Wohn- und Mischnutzungen errechnet sich wie folgt:

Erwartete Bevölkerungszunahme - Kapazität bestehendes Baugebiet = Baulandbedarf

Erwartete Bevölkerungszunahme

Der Kanton rechnet auf Richtplanstufe in den kommenden 25 Jahren (bis 2040) für Tübach mit einer Bevölkerungszunahme von 222 Einwohnern. Die Zahlen des Kantons basieren auf den Prognosen des Bundes und können je nachdem, wie sich die Bundesprognosen entwickeln, in den kommenden Jahren auch auf Kantonsstufe Änderungen erfahren. Im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision ist gemäss dem vom Kanton erstellten Gemeindeportrait von folgenden, vom Kanton vorgegebenen Kennzahlen auszugehen:

Bevölkerung Total 2016:	1394 Einwohner
Wohn- und Mischzonen:	
Bevölkerung in WMZ 2016:	1225 Einwohner
Gemeindedichte 2016:	47 Einwohner/ha
Mediandichte im Raumtyp:	43 Einwohner/ha

Die Gemeindedichte von Tübach liegt mit 47 Einwohner / ha über dem Mittel der Gemeinden desselben Raumtyps. Bis zu einem Kapazitätsindex von -2% können Gemeinden neue Bauzonen bezeichnen, vorbehältlich des Nachweises zur Siedlungsentwicklung nach innen. Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6 % verfügen über ein zu grosses Baugebiet und müssen Auszonungen vornehmen. Mit einem Kapazitätsindex von 2.2 % verfügt Tübach über die Möglichkeit, Bauzonen zu erweitern. Im Langfristhorizont (2040) können je nach Bevölkerungsentwicklung weitere Siedlungserweiterungen nötig sein. Innerhalb des bebauten Bestandes rechnet der Kanton mit einem Nachverdichtungspotential von 4%.

Kapazität Bauzonen

In den unbebauten Gebieten bestehen nachfolgende Einwohnerkapazitäten:

Die Baulandreserven sind auf der Raum+ Plattform angegeben. Es ergibt sich eine Einwohnerkapazität in den unbebauten Bauzonen von 48 Einwohnern. Die zusätzliche Einwohnerkapazität in den bebauten Bauzonen beträgt 49 Einwohner. Insgesamt ist in den Bauzonen somit eine zusätzliche Kapazität von 97 Einwohnern vorhanden.

Durch die Zonenplanänderungen verändert sich die Bauzonenkapazität. Die im Bericht beschriebenen Änderungen führen zu folgenden Veränderungen:

W11.5	
Umzonung Spielplatz Haldenstrasse in Freihaltezone:	-1'467.9 m ²
WG11.5A	
Umzonung Unterdorf/Steinacherstrasse aus Intensiverholung:	+ 2'221.5 m ²
WG14.5	
Umzonung Goldacherstrasse aus Arbeits- und Grünzone:	+ 7'965.0 m ²



Mit den Umzonungen in die oder aus den Wohn- und Mischzonen verändern sich die Kapazitäten um zusätzliche 67 Einwohner. Der Index fällt mit den Umzonungen auf -3 %.

4.2.2 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 Analysen zur Siedlungsstruktur, Einwohnerdichte, Bau- und Freiraumstruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind Strategieansätze festgelegt worden. Im Prozess der Ortsplanungsrevision wird diese Strategie politisch konsolidiert.

Das Innenentwicklungspotential durch die geplanten Massnahmen ist in der Strategie der Siedlungsentwicklung mit zusätzlichen 151 Einwohnern quantitativ abgeschätzt. Das kurzfristige Potential liegt vor allem im Gebiet Zentrumswiese, welche mittlerweile gebaut und bezogen ist.

- Zentrumswiese: umgesetzt
ca. +140 Einwohner wobei ca. 50 Einwohner aufgrund der bereits bestehenden Zuweisung zur Bauzone bereits in der Zonenplankapazität eingerechnet sind
- Bildwiese: Zeithorizont 5-15 Jahre
ca. + 40 Einwohner wobei ca. 24 Einwohner aufgrund der bereits bestehenden Zuweisung zur Bauzone bereits in der Zonenplankapazität eingerechnet sind
- Unterdorf: Zeithorizont 0-15 Jahre
in Zonenplankapazität bereits eingerechnet
- Unterdorf: Zeithorizont über 15 Jahre
ausserhalb Zeithorizont Zonenplan
- Dorfkern östlich Schulstrasse: Zeithorizont über 15 Jahre
ausserhalb Zeithorizont Zonenplan

Aufgrund der neuen Entwicklungsabsichten auf dem Grundstück Nr. 232 wird ein Teil des Innenentwicklungspotenzials bereits kurzfristig konsumiert. Gemäss Bauzondimensionierungstool werden kurzfristig Zusatzkapazitäten für 69 Einwohnende geschaffen.

- Kreuzung Ruhebergstrasse – Haldenstrasse: Zeithorizont 0-5 Jahre
ca. +10 Einwohner aufgrund der Umzonung

Daraus ergibt sich eine zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen von zusätzlichen 185 Einwohnenden. Die Kapazität im Gebiet Zentrumswiese ist bereits aktiviert. Die Entwicklungen Bildwiese und an der Goldacherstrasse folgen in einer kurz- oder mittelfristigen Entwicklungsetappe. Die Auswirkungen der Umzonung an der Ruhebergstrasse – Haldenstrasse werden sich über eine längerfristige Zeit erstrecken. Insgesamt ist für die Gemeinde Tübach in den nächsten 25 Jahren ein Einwohnerwachstum von 222 Einwohnern prognostiziert. Zusätzliches Wachstum über eine verstärkte Innenentwicklung ist möglich.



4.2.3 Erhältlichkeit der Bauzonen

Neueinzonungen sind zwingend an eine Erhältlichkeit der neuen Bauzonen gebunden. Entsprechend werden mit den Grundeigentümerschaften der Einzonungsgebiete Im Grund und Fischerweg, aber auch mit der Grundeigentümerschaft der Umzonung an der Goldacherstrasse verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. Diese sichern, dass die Entwicklung dieser Zonen fristgerecht angegangen und umgesetzt wird. Bei Nichteinhaltung der Fristen sollen die beiden Einzonungen entschädigungslos wieder ausgezont werden. Für die Umzonung Goldacherstrasse ist anderweitig, z.B. über ein Kaufrecht der Gemeinde, zu regeln, dass die Umsetzung der Entwicklung vollzogen wird. Die Verträge müssen vor der Inkraftsetzung vorliegen.

4.3 Regionale Abstimmung

Die Nachbargemeinden Horn, Goldach, Mörschwil und Steinach wurden zur Stellungnahme zum kommunalen Richtplan eingeladen. Es gingen keine inhaltlichen Eingaben ein.

Der neue Rahmennutzungsplan berücksichtigt die regionale Abstimmung. Gegenüber der Gemeinde Horn wird die heutige Siedlungstrennung an der schmalsten Stelle berücksichtigt. Die Einschränkung des Siedlungstrenngürtels erfolgt in einem Bereich, der vor Ort wenig wahrnehmbar ist. Einzig am Fischerweg wird bewusst, dass der Siedlungsrand von Tübach leicht nach Norden verschoben wurde. Richtung Steinach und Goldach erfolgen keine wesentlichen Veränderungen an der Bauzone.

Andere Aspekte, welche eine regionale Abstimmung erfordern würden, wie die Anordnung von neuen Gewerbegebieten für neue Unternehmungen oder die Anordnung von Intensivlandwirtschaftszonen, kommen nicht zur Anwendung. Die Erweiterung der Arbeitszone dient einzig lokalen Betrieben oder zur Aktivierung und Erschliessung bereits bestehender Arbeitszonen. Dies wird in der nachfolgenden Interessenabwägung ausführlich dargelegt. Bei den Intensivholungs-zonen erfolgt keine Vergrösserung der heute bestehenden Zonen.

4.3.1 Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Tübach gehört zum Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee, welches aufzeigt, dass Tübach in den vergangenen vier Jahren das prozentual grösste Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinden des Programms verzeichnete. Im Rahmen der Massnahmen des Programms wurde unter anderem die Buserschliessung verbessert: Die Taktverdichtung zwischen Tübach, Horn und Steinach (Arbon) führte zu einem Viertelstundentakt (Massnahme 8.5 des Agglomerationsprogramms 3. Generation). Die Verbesserung des Taktangebots hat zudem Auswirkungen auf zwei weitere zentrale Massnahmen des Agglomerationsprogramms. Einerseits sollen Neueinzonungen gemäss den Vorgaben nur in Ausnahmefällen und nur an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten vorgenommen werden. Dies hat bereits direkte Auswirkungen auf die in dieser Revision vorgesehenen Einzonungen. Zudem unterstützt die erhöhte Taktfrequenz die Ziele der Parkraumstrategie 4. Generation. Diese verfolgt eine effiziente und aktive Bewirtschaftung der Parkplätze, die Optimierung der Auslastung, die Reduktion der Stellplatzverpflichtung und die Förderung autoarmer Siedlungen. Durch eine Verdichtung des ÖV-Taktes wird der Umstieg vom Individualverkehr



auf den ÖV erleichtert, was zu einer Reduktion der Parkraumnachfrage führt. Somit können beide Massnahmen leichter umgesetzt werden.

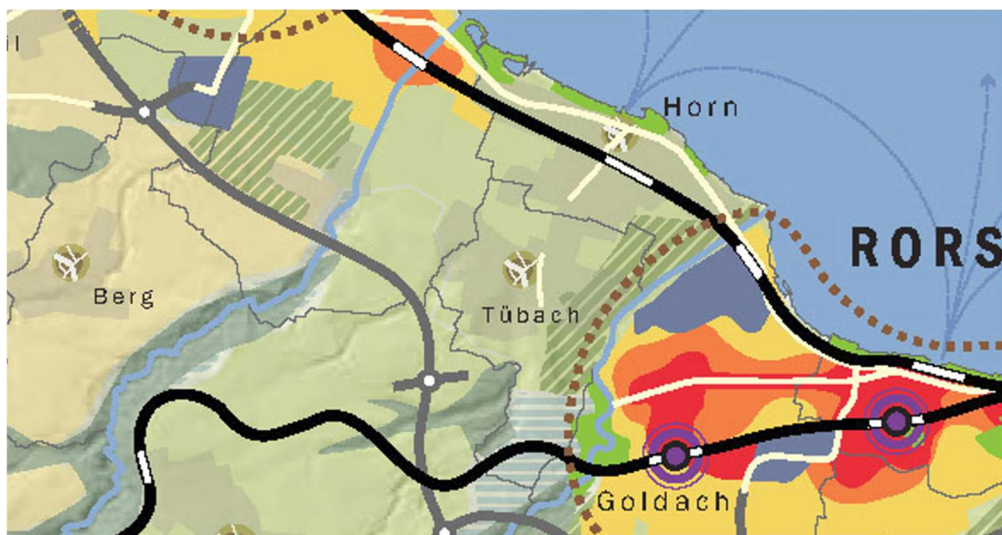


Abb. 16: Agglomerationsprogramm (Agglo St. Gallen – Bodensee)

5 Interessenabwägung

5.1 Ermittlung der relevanten Interessen

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.

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 und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	X



Gewährleistung der Gesamtverteidigung (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	X
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
- kantonale/kommunale Schutzobjekte	X
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	X
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
Abstimmung Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ...	
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsгарantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X



Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X
---	---

5.1 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
2	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft
4	Abstimmung von Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
4	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
4	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)

5.2 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die übergeordneten Vorgaben auf Gemeindeebene umgesetzt. Gleichzeitig wird für die Entwicklung der Gemeinde in unterschiedlichen Bereichen ein genügender Spielraum gelassen.

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.



5.2.1 Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)

Die Ortsplanung setzt die Forderung nach einer haushälterischen Bodennutzung und einer Siedlungsentwicklung nach innen um. Planerisch begründet erfolgt die strategische Innenentwicklung in wenigen ausgewählten Gebieten. Dort sind die Entwicklungsabsichten und die für die Entwicklung erforderlichen Massnahmen festgelegt. Im Rahmennutzungsplan werden die Planungs- und Baurechtlichen Massnahmen (z.B. Umzonung) umgesetzt. Demgegenüber wird in den strategisch zu bewahrenden Gebieten keine Innenentwicklung angestrebt. Das Baureglement setzt die Massnahme um, im Gebiet Ruheberg zu lange und uneingepasste Gebäude zu unterbinden. In den übrigen Gebieten des Dorfes wird zwar eine Verdichtung in der Regelbauweise ermöglicht, jedoch nicht strategisch gefordert.

Mit dem Bezug der Zentrumsweise hat das Dorf in den letzten Jahren einen entscheidenden Innenentwicklungsschub erfahren. Dort wurde eine grosse Zahl an Wohnungen im zentralen Bereich des Dorfes erstellt. Weitere Möglichkeiten, künftig situativ auf die Angebote im Wohnungsmarkt reagieren zu können, sind in den verbleibenden unüberbauten Bauzonen stark eingeschränkt. Aus dieser Überlegung erfolgt eine Umzonungen entlang der Goldacherstrasse. Die Vorgaben der kantonalen Richtplanung hinsichtlich der Bauzonendimensionierung werden entsprechend den Aussagen in Kapitel 4.2.1 bedingt eingehalten. Jedoch ist die Umzonung an dieser zentralen Lage raumplanerisch zweckmässig. Es ersetzt Überlegungen von Siedlungserweiterungen in die Wohn- und Mischzonen an den Siedlungsrändern. Eine Berücksichtigung des Indexes würde letztendlich dazu führen, dass mitten im Dorfzentrum Fläche ohne raumplanerische Nachvollziehbarkeit vorübergehend der Freihaltezone zugewiesen werden müsste.

Die mit der Ortsplanungsrevision geforderte und geförderte Innenentwicklung und der Erhalt eines kompakten Siedlungsgebietes sind Kontextbezogen und ermöglichen der Gemeinde, ihr Siedlungsgebiet zu verdichten, ohne den bestehenden Charakter zu gefährden.

5.2.2 Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG); Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)

Die Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet wird mit der abschliessenden Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets umgesetzt. Siedlungserweiterungen erfolgen nur an ganz gezielten Orten aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten. Wo dadurch Fruchtfolgefläche beansprucht wird, ist entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplans ein Flächenabtausch sicherzustellen. Die Erweiterung des Arbeitsgebietes Fischerweg tangiert Fruchtfolgeflächen. Eine Interessenabwägung ist erforderlich:

- Durch die beabsichtigte Bebauung ist das Gebiet nicht mehr rückführbar.
- Die Ausscheidung der Arbeitszone und der damit verbundene Abtausch der heute bestehenden Arbeitszone zur Mischzone an der Goldacherstrasse steht in hohem Entwicklungsinteresse der Gemeinde. Dadurch kann der Mix an unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsflächen erhalten und erweitert werden.
- Für die Erweiterung des Angebotes ist eine Erweiterung der Bauzone erforderlich.



- Die Erweiterung soll am Fischerweg erfolgen. Andere Flächen würde sich für den Zweck zwar ebenfalls eignen, allerdings könnten weniger Synergien mit den bestehenden Potenzialen im Arbeitsplatzgebiet genutzt werden.

Die Erweiterung des Fischerwegs tangiert zwar den kantonalen Siedlungstrenngürtel zwischen Tübach und Horn, erfolgt jedoch in einem Bereich, der aufgrund seiner Lage in einer Raumnische nur eine minimale Bedeutung für die Siedlungstrennfunktion hat. Dadurch bleibt die Funktion des Trenngürtels grundsätzlich erhalten. Diese Raumnische ermöglicht es, die Erweiterung so zu gestalten, dass sie zwar den notwendigen Raum für die geplante Entwicklung schafft, aber gleichzeitig die räumliche Trennung der beiden Gemeinden bewahrt. Dies stellt eine Balance zwischen der Sicherung der Siedlungstrennfunktion und den Anforderungen einer nachhaltigen Raumnutzung dar.

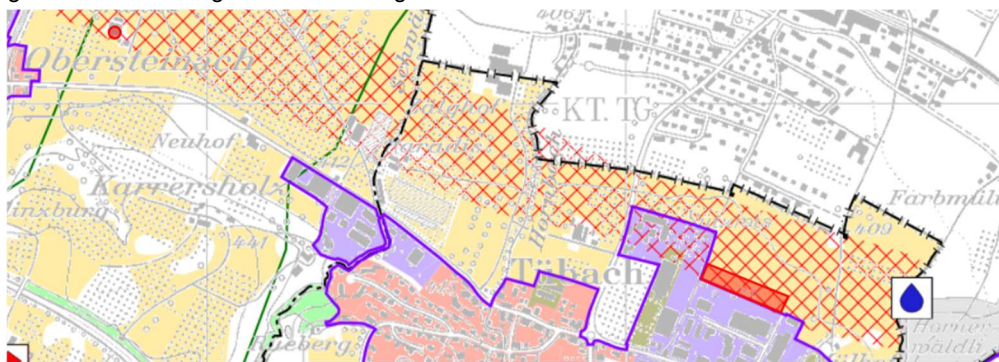


Abb. 17: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Geoportal)

5.2.3 Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)

Tübach besitzt eine grosse Anzahl an Unternehmungen, die in der Gemeinde Arbeitsplätze anbieten. Die beiden Arbeitsplatzgebiete Fischerweg und Meggenhus bieten die erforderlichen Flächen an. Sie sollen optimal entwickelt und genutzt werden, damit das vorhandene Potenzial als Arbeitsstandort ausgeschöpft werden kann. Entsprechend wird mit der Einzonung für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe im Gebiet Fischerweg neue Fläche zur Verfügung gestellt.

Andererseits wird mit der Umzonung an der Goldacherstrasse die Arbeitsnutzung verdrängt. Dies widerspricht dem Interesse, die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu erhalten. Die Massnahme wird umgesetzt, da die Nutzung des Grundstücks als reines Arbeitsgebiet aus gesamtörtlichen Entwicklungsüberlegungen nicht weitererfolgt werden soll. In diesem zentral gelegenen Gebiet soll die Wohnnutzung gestärkt werden, da es sich um einen für die Wohnnutzung bevorzugten Ort nahe der Schulen und den Angeboten des täglichen Bedarfs handelt. Diese Absicht wird weiter auch darum verfolgt, da das bestehende Gewerbe auf dem Areal rückläufig ist und Konflikte mit den benachbarten Wohngebieten bestehen. Angesichts der Schwierigkeit, Arbeitsräume am Markt zu vermarkten, wird künftig auch auf die Einführung eines Pflichtanteils für Gewerbe oder eines Pflicht-Gewerbegeschosses verzichtet. Stattdessen soll die Anordnung der Nutzungen im Rahmen der Sondernutzungsplanung vertieft behandelt werden.



5.2.4 Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft); Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)

Das Natur- und Heimatschutzgesetz verpflichtet die Kantone, im intensiv genutzten Gebiet innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes für einen geeigneten ökologischen Ausgleich zu sorgen. Der Kanton St.Gallen gibt diese Pflicht mit Art. 130 des Planungs- und Baugesetzes an die Gemeinden weiter. Aufgrund der Auslegung des intensiv genutzten Gebietes, dass dies überall vorliegt, wo die noch vorhandenen natürlichen Lebensgrundlagen aufgrund der menschlichen Eingriffe nicht für die ortsgerechte Entwicklung der Flora und Fauna ausreichen, gilt auch das Gemeindegebiet von Tübach als intensiv genutzt. Die Umsetzung der Forderung des Natur- und Heimatschutzgesetzes ist damit geboten.

Neben dem Natur- und Heimatschutzgesetz fordert das Raumplanungsgesetz, dass Siedlungen viel Grünflächen und Bäume aufweisen sollen. Hier spielt der visuelle-ästhetische Aspekt eine Rolle und nicht primär der ökologische. In der Kombination mit dem geforderten ökologischen Ausgleich hat die Gemeinde beschlossen, in einem Artikel eine Minimalfläche für den ökologischen Ausgleich zu fordern. Somit kann auch im Siedlungsgebiet von Tübach eine geeignete Berücksichtigung der ökologischen Aspekte gesichert werden.

5.2.5 Interessen der Anstösserinnen und Anstösser; Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen von Anstösserinnen, Anstössern und Grundeigentümerschaften sind oft nicht deckungsgleich. Insbesondere in Gebieten, in denen eine Entwicklung angestrebt wird, stehen die unterschiedlichen Interessen oft gegenüber.

Die Ortsplanung hat die Aufgabe, die Innenentwicklungsanforderungen umzusetzen. Dies geht nicht ohne Entwicklungen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Gemeinde hat sich jedoch aus Rücksicht auf die vielen Nachbarschaften dazu entschlossen, die strategische Innenentwicklung auf einige wenige Gebiete zu beschränken. Dadurch können die räumlichen Auswirkungen räumlich begrenzt werden. Wo grössere Entwicklungen ermöglicht werden, wird die örtliche Einpassung durch qualitätssichernde Verfahren gesichert.

5.2.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein Hauptanliegen der Raumplanung. In der Ortsplanung Tübach ist dieser Aspekt von untergeordneter Bedeutung, da Entwicklungen an den Randbereichen der Siedlung nicht vorgesehen sind, respektive sich auf wenige Gebiete beschränken. Die beiden vorgesehenen Einzonungen in die Arbeitszone liegen an Orten mit ÖV-Güteklasse C oder D.

5.2.7 Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG); Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)

Die strategische Siedlungsentwicklung findet im Innern in einigen ausgewählten Gebieten statt. Am Siedlungsrand erfolgt eine Erweiterung am Fischerweg, die sich jedoch gut in das Siedlungsbild einfügen vermag.



5.3 Gesamtabwägung der Interessen

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen führt zwangsläufig zu Interessenkonflikten. Mit der Strategie, dies auf wenige geeignete Gebiete zu beschränken, können die Interessen der Grundeigentümer- und der Nachbarschaften aber grösstmöglich berücksichtigt werden. Das übergeordnete öffentliche Interesse kann somit umgesetzt werden, ohne die privaten Interessen übermässig zu beeinträchtigen.

So wie die Innenentwicklung bestehende Nachbarschaften tangiert, so tangieren Siedlungserweiterungen die Interessen des Landschaftsbildes. Aufgrund der Zurückhaltung, mit der Rahmennutzungsplanung grosse Flächen neu den Bauzonen zuzuweisen, sind die Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild jedoch beschränkt. Die die Siedlungen trennenden Grünbereiche, insbesondere derjenige zur Gemeinde Horn, bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Die Ortsplanung Tübach wägt die unterschiedlichen Interessen entsprechend ihrer Wichtigkeit ab. Übergeordnete Interessen werden unter grösstmöglicher Beachtung der untergeordneten Interessen umgesetzt.

5.3.1 Interessenabwägung der Einzonung Fischerweg

Erschliessungspflicht als Auslöser:

Gemäss Art. 19 des RPG ist die Gemeinde verpflichtet, eine angemessene Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen. Folgende Grundstücke Nr. 545, 117 und 113 sind aktuell in der Gemeinde Tübach unerschlossen, was eine Erschliessungsmassnahme zwingend erforderlich macht.

Im Verlaufe der Revision der Rahmennutzungsplanung sind Überlegungen in die Planung eingeflossen, welche die Erschliessung der unerschlossenen Grundstücke über die Wiesenstrasse beabsichtigen. Der Grund dafür ist, dass eine direkte Erschliessung über die Hornerstrasse als nicht zweckmässig erachtet wird. Die Erschliessung müsste im Norden an das Siedlungsgebiet angehängt werden, was den an diesem Ort ohnehin schon eingeschränkten Siedlungstrenngürtel weiter einschränken würde. Darüber hinaus wird eine Erschliessung über die bestehenden Bauzonen als unrealistisch erachtet, da diverse bereits erschlossene Grundstücke davon betroffen sind.

Die Erschliessung über die Wiesenstrasse kann ohne erhebliche Eingriffe in private Grundstücke realisiert werden. Allerdings wird mit der neuen Erschliessung der Fischerweg, ein attraktiver Erholungsweg tangiert. Um die Beeinträchtigung des Fischerwegs so gering wie möglich zu halten, soll die Erschliessung nördlich entlang der Bauzonengrenze verlaufen und nur auf einem kurzen Abschnitt parallel zum Fischerweg geführt werden. Diese Anordnung ermöglicht zusätzlich, dass die neue Arbeitszone den bestehenden Arbeitsbetrieben zugeordnet werden kann, ohne dass eine Erschliessungsstrasse gekreuzt werden muss. Würde die Erschliessungsstrasse hingegen entlang der aktuellen Zonengrenze verlaufen, entstünde eine Doppelererschliessung der bestehenden Arbeitsgebiete. Diese Doppelererschliessung führt zu einer ineffizienten Siedlungsstruktur.



Bedarfsnachweis / Kapazität:

Die Vorgaben für die Einzonung von Arbeitszonen definiert der kantonale Richtplan. In Tübach ist eine Einzonung grundsätzlich nur möglich, wenn die bereits ansässigen Betriebe einen Bedarf nachweisen können. Im vorliegenden Fall wird die Einzonung, nach Konsultation des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation, ohne den konkreten Bedarfsnachweis vollzogen. Dies ist möglich, da die Gemeinde entsprechende Kapazität für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen hat. Statt der Einzonung in die genannten Zonen erfolgt hingegen eine Einzonung in die Arbeitszonen. Gleichzeitig wird die Arbeitszone an der Goldacherstrasse in eine Mischzone umgezont, womit die Kapazitäten effektiv beansprucht werden.

Das Vorgehen ist raumplanerisch zweckmässig. Die potenziellen Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen im Gebiet an der Goldacherstrasse können verringert werden. Zudem kann mit dieser Umzonung Wohnnutzung an einer für das Wohnen bestens situierten Lage generiert werden. Das Gebiet an der Goldacherstrasse liegt in direkter Beziehung zur Mehrzweckhalle, zum Naherholungsgebiet Chellen und in der Nähe der Schule und den übrigen Nutzungen im Dorfkern. Des Weiteren besteht seitens der Eigentümer in diesem Gebiet kein Entwicklungsbedarf für eine Arbeitsnutzung.

Der Kapazitätsnachweis ist gemäss den Aussagen in Kapitel 4.2 nachgewiesen.

Siedlungstrennung:

Die Einzonung am Fischerweg wurde auf das Notwendigste beschränkt, sodass die umzuziehende Arbeitsfläche an der Goldacherstrasse ungefähr flächengleich kompensiert wird. Die Fläche wird als Streifen am bestehenden Siedlungsrand angeordnet und in die Freiraumnische eingepasst. Zwischen den Siedlungsteilen an der Hornerstrasse und dem Mühlhof tritt die neue Bauzone nicht in den Freiraum ein. Die neue Erschliessungsstrasse wird in die Kompensationsfläche eingerechnet, da diese dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden muss.

Obwohl der Kanton grundsätzlich keine Siedlungserweiterung im Siedlungstrenngürtel zulässt, ist die Einzonung am Fischerweg notwendig, damit die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nachkommen kann. Andere Erschliessungsvarianten reduzieren zwar den Eingriff in den Siedlungstrenngürtel, hingegen kann vor allem der haushälterischen Bodennutzung nicht ausreichend nachgekommen werden. Einzig mit der geplanten Entwicklungsvariante wird dem übergeordneten Interesse nachgekommen, dass für die Wirtschaft geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Nicht nur werden heute unerschlossene Grundstücke erschlossen, es werden auch die Restgrundstücke entlang der neuen Strasse besser bebaubar gemacht. Die positiven Interessen der Entwicklung werden höher gewichtet als die geringfügige und räumlich wenig wirksame Beanspruchung des Siedlungstrenngürtels.

Fruchtfolgefläche:

Die geplante Einzonung beansprucht Fruchtfolgefläche. Um die planerischen Absichten der Entwicklung des Arbeitsgebietes und die haushälterische Nutzung der bestehenden Arbeitszone umsetzen zu können, ist jedoch die Beanspruchung notwendig. Eine anderweitige Anordnung der Arbeitszone ist unzweckmässig, da diese auf die bestehenden örtlichen



Verhältnisse ausgerichtet ist. Eine anderweitige Erschliessung würde die Nutzung respektive die Aktivierung der bestehenden Arbeitszone nicht in diesem Masse ermöglichen, wie die geplante Erschliessungsstrasse und die geplante Erweiterung der Arbeitszone.

Die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen erfordert einen entsprechenden Kompensationsbedarf. Entsprechende Planungsschritte wurden eingeleitet. Die Einzonung der Arbeitszone kann erst in Rechtskraft treten, wenn die Kompensation der Fruchtfolgefläche sichergestellt ist.

ÖV-Erschliessung:

Die Anforderung an die ÖV-Erschliessung entspricht nicht vollständig den Vorgaben des kantonalen Richtplans für eine Einzonung. Hingegen besteht zumindest eine ÖV-Güteklasse D. Zudem ist das Gebiet in etwas längere Fussdistanz zum Dorfkern von Tübach angeordnet. Die Gemeinde beabsichtigt, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Zuge der Grundstücksentwicklung zu optimieren, um die Güteklasse C gemäss den kantonalen Vorgaben zu erreichen.

Die neue Arbeitszone ist für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe vorgesehen. Ausgehend von dieser Überlegung ist die ÖV-Erschliessungsgüte nicht das vorrangige Entwicklungskriterium. Vielmehr sollen die ortsplanerischen Anliegen an die Entwicklung der Arbeitszone umgesetzt werden.

Fazit:

Insgesamt ermöglicht die Einzonung der Arbeitszone im Gebiet Fischerweg eine effiziente Erschliessung, sichert die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und fördert den nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden.





Abb. 18: Entwicklung Fischerweg (ERR Raumplaner AG)

5.4 Anpassungsbedarf am kantonalen Richtplan

Der Gemeinderat beantragt dem Kanton, die Fläche der Einzönungen am Fischerweg im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet nachzuführen. Zudem soll das Gebiet an der Goldacherstrasse von Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung zu Siedlungsgebiet Wohnnutzung geändert werden.

6 Parallele Verfahren

6.1 Erschliessungsprogramm

Im Erschliessungsprogramm sind die Kostenfolgen der Siedlungsentwicklung auf die Erschliessungsinfrastruktur in der zeitlichen Abfolge aufgeführt. Es dient der Gemeinde als Übersicht über die anstehenden Investitionen.



Das Erschliessungsprogramm besitzt eine behördenanweisende, nicht aber eine eigentümerverbindliche Wirkung. Es gelten die Verfahrensbestimmungen eines Richtplans mit Mitwirkung, aber ohne eine öffentliche Auflage.

6.2 Baulinie «reduzierter Waldabstand» auf Parz. Nr. 264

Im Rahmen der Aufbereitung der Plangrundlagen für den ÖREB-Kataster wurde festgestellt, dass eine Baulinie zur Festlegung eines reduzierten Waldabstands auf der Parz. Nr. 264 bislang nicht rechtskräftig aufgehoben wurde und noch ihre Rechtskraft besitzt. Ihre Zweckmässigkeit hat die Baulinie allerdings verloren. Die Baulinie sichert gegenüber dem westlichen Wald einen Abstand von 15 bis 25 m. Damit wird der nach Art. 91 PBG geltende Waldabstand von 15 m für Bauten und Anlagen nicht reduziert, sondern erweitert. Die Notwendigkeit eines vergrösserten Abstandes auf nur einer Parzelle ist heute nicht mehr nachvollziehbar und entspricht auch nicht dem Anliegen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Der Wald wurde entlang der Bauzone festgestellt.

7 Vorprüfung

7.1 Erste Vorprüfung

Die Planungsunterlagen der vom Volk abgelehnten Revisionsvorlage wurden dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung unterbreitet. Folgende relevanten Anpassungen wurden damals aufgrund der Vorprüfung (Vorprüfungsbericht von 25.06.2019) vorgenommen:

- Die überlagernde Freihaltezone Natur- und Heimatschutz zur Sicherung des Wildtierkorridors wurde aus dem Zonenplan entfernt. Der im kantonalen und kommunalen Richtplan bezeichnete Wildtierkorridor soll über die Schutzverordnung gesichert werden.
- Die Gebäudelängenbeschränkung in den Arbeitszonen wurde entfernt.
- Der Zweck der Sondernutzungspläne bei den Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht wurde ergänzt.
- Die Grenzabstandsbefreiung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 3.0m wurde in den Arbeitszonen aufgehoben. Der Grenzabstand wurde auf 0.5 m festgelegt.
- Der Zonenplan wurde auf den Gemeindestrassenplan abgeglichen.
- Hinsichtlich der Erweiterung der Firma Zingg Industrieabfälle AG wurden vertiefte betriebliche und raumplanerische Abklärungen zur Betriebserweiterung getätigt. Zudem wurden in der Standortevaluation zweier Standorte diverse Konflikte (Fruchtfolgefläche, Wildtierkorridor, Abbaugelände) geprüft. Da die Bedürfnisse für die Betriebserweiterung damals nicht ausreichend formuliert werden konnten, wurde auf eine Behandlung in der damaligen Zonenplanung verzichtet.



- Der Umgang mit den Waldfeststellungen wurde geklärt.

Weiter wurden mehrere Gespräche mit Grundeigentümern geführt, um die Baulandmobilisierung sicher zu stellen. Die Aussagen zur Bauzonendimensionierung wurden bereinigt.

Ein Erschliessungsprogramm wurde erstellt. Auf die Festlegung der Gewässerräume im Revisionsverfahren wurde verzichtet. Die Schutzverordnung soll nach Abschluss der Rahmennutzungsplanung in Angriff genommen werden.

7.2 Zweite Anhörung / Vorprüfung

Aufgrund der zweiten Anhörung (Richtplan) resp. Vorprüfung (Zonenplan) (gemäss Bericht vom 11.11.2024) wurden keine grösseren Anpassungen an den Dokumenten vorgenommen. Es wurden jedoch wesentliche Aussagen in der Interessenabwägung ergänzt. Der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen ist als Tabelle dem Planungsbericht beigelegt.

8 Information und Mitwirkung

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.

8.1 Erste Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der vom Volk abgelehnten Ortsplanungsrevision mehrmals über den Planungsverlauf informiert und über Zwischenergebnisse in Kenntnis gesetzt. Die Bevölkerung sowie das ortsansässige Gewerbe hatten Gelegenheit, sich im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung im Rahmen der Richtplanung zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu äussern, sowie Ideen und Anregungen für die weitere Planung einzubringen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung wurde darauffolgend eine zweite Vernehmlassung durchgeführt. Folgende, im Bericht beschriebene Anliegen wurde damals aufgenommen:

- Umzonung der Parzelle Nr. 127 von der öffentlichen Zone in die Arbeitszone A16.
- Aufgrund zahlreicher Rückmeldungen wurde auf die Einzonung des Gebietes «im Grund» verzichtet. Der Gemeinderat hält zwar grundsätzlich an einer Siedlungserweiterung im Gebiet fest, möchte aber mittels Erschliessungs- und Bebauungsstudie in den kommenden Jahren zuerst die Grundlagen für eine Einzonung schaffen.



8.2 Zweite Mitwirkung

Über die Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons, im Mitteilungsblatt und auf der Website der Gemeinde Tübach informiert. 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.

Im Rahmen der zweiten Mitwirkung wurden keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen. Anpassungen im Planungsbericht und eine leichte Korrektur der Zonenabgrenzung an der Steinacherstrasse sind eine Folge der Mitwirkung. Die Ergebnisse der zweiten Mitwirkung sind dem Planungsbericht als Tabelle beigelegt.

In Rahmen der Beurteilung der Eingaben der Mitwirkung und der Bearbeitung der Vorprüfungsergebnisse hat die vorberatende Kommission entschieden, für eine grössere Flexibilität die Dachraumregelung anzupassen und den Bruchteil von 1/3 auf 2/5 zu erhöhen.

9 Änderungsaufgabe

9.1 Auslöser der Änderungen

9.1.1 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.

9.1.2 Einzonung Blumenhalde

Die geplante Einzonung für die Firma Zingg Industrieabfälle AG im Gebiet Meggenhus bedingt einen Flächenersatz für den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb, damit das Land erhältlich 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.

9.2 Änderungen am Zonenplan

Am Zonenplan ergaben sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen:

Auf der Parzelle Nr. 102 wurde 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 wurde aus dem Zonenplan entfernt. Die Fläche wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf den Hinweis auf den Planungswert gemäss LSV kann verzichtet werden.

9.3 Änderungen am Baureglement

Aufgrund der zuvor erläuterten Anpassungen am Zonenplan wurde 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, wurde die dazugehörige Regelung im Baureglement hinfällig. Die Änderung betrifft ausschließlich Artikel 19 – „Maßnahmen und Abstände an Hauptbauten“. Die Absätze 2 und 3 dieses Artikels wurden entfernt.

9.4 Interessenabwägung bezüglich der Änderungen

Von der 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 der- einst der Landersatz für den Landwirtschaftsbetrieb gesichert werden können, wird die Absicht wieder aufgenommen.

Weitere übergeordnete Interessen sind von den Änderungen nicht betroffen.

9.5 Vorgehen

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.



10 Abgelehnte Revision

Die Tübacher Bevölkerung hat am 13. Juni 2021 die Revision der Rahmennutzungsplanung nach ergriffenem Referendum an der Urne abgelehnt. Damit hat die Bevölkerung zu einzelnen Aspekten klar Stellung bezogen, so z.B. zur geplanten Einzonung an der Hornerstrasse.

Der Gemeinderat hat in der vorliegenden überarbeiteten Rahmennutzungsplanung die Erkenntnisse aus der Ablehnung einfließen lassen. Auf die Einzonung an der Hornerstrasse wird verzichtet. Die Entwicklung soll dagegen mit einer Umzonung der Arbeitszone an der Goldacherstrasse gefördert werden.

Anhang

- a) Regelbaumass-Tabelle Vergleichsdarstellung
- b) Tabelle Flächenbilanz
- c) Ortsplanung Tübach: Auswertung von Anhörung und Vorprüfung
- d) Ortsplanung Tübach: Auswertung der Mitwirkungseingaben

