

Nr.	Antrag	Antwort
1	<p>Unterdorf GS 478 + 479</p> <p>Was wird angestrebt? Da ein Teil der Zone bereits im neuen Zonenplan integriert ist, wäre es wünschenswert, den verbleibenden Abschnitt der Intensiverholungszone für Reiten ebenfalls in die ursprüngliche Zone zurückzusetzen.</p> <p>Begründung: Die Eigentümer des Reitstalls sind bereits im Rentenalter und die Pferdeanlage wird voraussichtlich nicht mehr als 10 Jahre betrieben werden. Erfahrungen anderer Reitstallbesitzer zeigen, dass die Verpachtung problematisch ist. Häufig bleiben Zahlungen aus oder die Anlagepflege lässt zu wünschen übrig. Eine Umnutzung ist in der aktuellen Zone nicht möglich, und die vorhandenen Gebäude sind in einem sehr guten Zustand, die bei einer Umnutzung erhalten bleiben sollen.</p> <p>Zukunftspläne / Möglichkeiten:</p> <p>Liegenschaft 478, Gebäude 105: Im Untergeschoss könnten 4 Wohnungen mit Gartensitzplatz realisiert werden. Im ersten Obergeschoss sind bereits 2 Wohnungen vorhanden. Im Mittelteil wäre Platz für eine weitere Wohneinheit.</p> <p>Liegenschaft 479, Gebäude 617: Die aktuelle Reithalle könnte künftig als Lagerhalle für Autos, Wohnmobile, Wohnwagen oder Schiffe genutzt werden.</p> <p>Vorteile: Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude würden kaum bauliche Veränderungen für die Nachbarschaft entstehen. Ausserdem würde die Lärmbelästigung deutlich reduziert werden, insbesondere in den nächsten 3-5 Jahren, wenn eine Umzonung erfolgt.</p>	<p>Seit Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft. Darin wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt, um kompakte Siedlungen zu schaffen (Innenentwicklung). Eine sinnvolle Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone um die Parzelle Nr. 478 und Teile der Parzelle 305 ist dennoch grundsätzlich denkbar.</p> <p>Im aktuellen Zonenplan sind hingegen keine Kapazitäten vorhanden, um weitere Mischflächen in Bauland einzuzonen. Die Kommission hat diese Frage bereits vor der Mitwirkung geprüft und sich strategisch auf die Entwicklung des Gebietes an der Goldacherstrasse ausgerichtet. In einer nächsten Teilrevision von Zonenplan und Baureglement kann die Situation neu beurteilt werden. Aufgrund der Mitwirkungseingabe verzichtet der Gemeinderat darauf, eine Erweiterung der Intensiverholungszone Reiten im Richtplan vorzusehen.</p>
2	<p>Allgemeine Meldung</p> <p>Ich bin in Tübach aufgewachsen und damals gab es viel Grünfläche und noch mehr Kühe. Vom Wachstum der Industrie zu Lasten der Landwirtschaft haben viele profitiert, doch verschwinden dafür Grünfläche und Natur. Meiner Meinung nach ist unser Dorf gross genug und wir sollten der Landwirtschaft wieder mehr Beachtung schenken. Denn unser tägliches Brot schmeckt besser mit Butter. Tübach braucht keine neue Ortsplanung, damit noch mehr Industrie Platz findet.</p>	<p>Die Gemeindeentwicklung hat diversen Ansprüchen zu genügen. Unter anderem sind auch für die Arbeitsnutzung genügend Flächen bereitzustellen, damit Tübach nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsort wahrgenommen wird. Zudem verlangt auch Art. 3 Abs. 3 lit. d. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, dass für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen günstige Voraussetzungen sichergestellt sein müssen. An der Erweiterung der Arbeitszonen wird darum festgehalten. In der Erarbeitung des neuen Zonenplans wurde darauf geachtet, die Entwicklung auf bereits bestehende Arbeitsgebiete zu beschränken. Die geplanten Einzonungen in den Gebieten Fischerweg und Meggenhus dienen denn auch primär der langfristigen Erhaltung der bereits bestehenden Betriebe und nicht der Ansiedlung neuer Betriebe. Im (Planungs-)Bericht wird eine umfassende Interessenabwägung ergänzt.</p>

<p>3 Streichung langfristige Einzonung "Im Grund" aus Richtplan</p> <p>Wir beantragen, die langfristige Einzonung "Im Grund" aus dem Zonenplan zu streichen, um in der Ortsplanung 3.0 einen unvoreingenommenen Weitblick zu gewährleisten. Niemand kann mit Sicherheit sagen, welche Bedürfnisse und Herausforderungen die Zukunft bringen wird. Daher sollten wir flexibel und offen bleiben und keine voreiligen Entscheidungen treffen, die uns später einschränken könnten.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wertvolles Naherholungsgebiet: Das Gebiet "Im Grund" ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bewohner von Tübach. Es bietet Raum zur Entspannung und Erholung in der Natur, was zur Lebensqualität in unserer Gemeinde beiträgt.2. Landwirtschaftliche Nutzung: Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und stellt somit eine wertvolle Ressource für die lokale Landwirtschaft dar.3. Biodiversität: "Im Grund" ist Lebensraum für diverse Tierarten, einschliesslich Füchsen, Vögeln und Insekten, und trägt somit erheblich zur Biodiversität in unserer Region bei. Der Schutz dieser Artenvielfalt ist von grosser ökologischer Bedeutung.4. Zufahrtsproblematik: Bereits jetzt ist die Zufahrt über die Bachstrasse problematisch. Eine zusätzliche Belastung durch neue Wohnbauprojekte könnte die Verkehrssituation weiter verschärfen und zu einem Zusammenbruch der bestehenden Infrastruktur führen.5. Kulturelles Erbe: Das Gebiet ist mit altherwürdigen Obstbäumen, sogenannten Hochstämmern, bepflanzt und stellt ein Schmuckstück von Tübach dar. Diese Bäume sind nicht nur landschaftlich wertvoll, sondern auch Teil unseres kulturellen Erbes.	<p>Der Richtplan zeigt die kurzfristigen Absichten und langfristigen Überlegungen mit räumlicher Auswirkung auf. Der Richtplan ist zudem, unter Berücksichtigung der Geschichte, mit einem Zeithorizont von 25 Jahren immer von der Gegenwart in die Zukunft gerichtet. Dies gilt auch für künftige Ortsplanungsrevisionen, weshalb die Ermöglichung eines "unvoreingenommenen Weitblicks" nicht im Interesse der Raumplanung ist.</p> <p>In dieser Absicht wurden die Anpassungen nach der abgelehnten Ortsplanung 1.0 getätigt. Aufgrund der im Rahmen der OP 1.0 eingegangenen Petition gegen die Einzonung des Gebietes "Im Grund" hat der Gemeinderat erkannt, dass eine Entwicklung des Gebietes "Im Grund" in einem kurzfristigen Zeithorizont keine Mehrheit findet. Im Zonenplan 2.0 wurde die Einzonung daraufhin entfernt. Im Richtplan soll durch die Anpassung des Eintrags (Vergleich OP 1.0 und OP 1.0) diesem Umstand Rechnung getragen werden. Der Gemeinderat hält an einem Richtplaneintrag fest, weil er eine künftige Einzonung weiterhin als möglich und raumplanerisch sinnvoll erachtet. Ob diese Einzonung tatsächlich umgesetzt werden soll, haben zukünftig die Entscheidungsträger/-innen und allenfalls das Volk unter Beachtung der dann vorherrschenden Bedingungen zu entscheiden. Inwieweit diese Entscheidungsträger/-innen die heutigen Überlegungen berücksichtigen, liegt in deren Ermessen.</p>
<p>4 Einzonung Hornerstrasse GS 11 + 12</p> <p>Ich habe gesehen, dass die beiden Grundstücke Parz. Nr. 12 & Teile von Parz. Nr. 11 an der Hornerstrasse nicht mehr zur Einzonung vorgesehen sind. Die Gemeinde Tübach verpasst damit eine grosse Chance. Nicht nur, dass durch eine Bebauung dieser zentral gelegenen Grundstücke ein repräsentatives Eingangstor in die Gemeinde Tübach (und auch in den Kanton St.Gallen) geschaffen werden könnte, auch ein dringend notwendiger Wohnraum (vorwiegend Mietwohnungen) im Zentrum der Gemeinde könnte realisiert werden. Ganz zu schweigen von den verschiedensten Einnahmequellen für Gemeinde und Kanton.</p> <p>Zudem wäre eine Bebauung dieser erwähnten Grundstücke ein idealer Schallschutz von der Strasse gegenüber den vier Einfamilienhäusern, welche sich in einer an sich fremden Zone befinden. Ein Sichtschutz von der Strasse gegenüber Reitstallungen etc. würde damit ebenfalls erreicht. Ein weiterer Vorteil für die Allgemeinheit wäre, dass eine Bebauung (zumindest auf Parz. Nr. 12) sofort erfolgen könnte.</p>	<p>Die Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Bevölkerung hat aufgezeigt, dass die Einzonung der besagten Gebiete zur Zeit keine Mehrheit findet. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat nicht mehr an diesem Anliegen fest, auch wenn er durchaus Chancen in einer Einzonung sieht.</p> <p>Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten aber an den Richtplaneinträgen fest.</p>

<p>5 Einzonung Hornerstrasse GS 11 + 12</p> <p>Ich habe festgestellt, dass die Grundstücke Parz. Nr. 12 und Teile von Parz. Nr. 11 an der Hornerstrasse nicht mehr zur Einzonung vorgesehen sind. Damit verpasst die Gemeinde Tübach eine grosse Chance. Durch die Bebauung dieser zentral gelegenen Grundstücke könnte nicht nur ein repräsentatives Eingangstor zur Gemeinde Tübach (und auch zum Kanton St.Gallen) entstehen, sondern auch dringend benötigter Wohnraum (vorwiegend Mietwohnungen) im Zentrum der Gemeinde geschaffen werden. Zudem würden verschiedene Einnahmequellen für die Gemeinde und den Kanton entstehen.</p> <p>Darüber hinaus würde die Bebauung der genannten Grundstücke als idealer Schallschutz von der Strasse für die vier Einfamilienhäuser dienen, die sich in einer untypischen Zone befinden. Ein Sichtschutz zur Strasse gegenüber den Reitstallungen wäre ebenfalls gegeben. Ein weiterer Vorteil für die Allgemeinheit besteht darin, dass die Bebauung (zumindest auf Parz. Nr. 12) sofort erfolgen könnte.</p>	<p>Die Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Bevölkerung hat aufgezeigt, dass die Einzonung der besagten Gebiete zur Zeit keine Mehrheit findet. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat nicht mehr an diesem Anliegen fest, auch wenn er durchaus Chancen in einer Einzonung gesehen hätte. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten aber an den Richtplaneinträgen fest.</p>
<p>6 Allgemein Umzonungen Industriegebiet Umzonung Zingg / Waldegg Grünflächenverlust in Quadratmetern</p> <p>Allgemeine Bemerkungen: Der Boden ist eine unserer wertvollsten und zugleich begrenzten Ressourcen. Es ist an der Zeit, Umzonungen zu stoppen und stattdessen neue Ideen zu entwickeln, die es der Gemeinde ermöglichen, den Finanzhaushalt auszugleichen und sich dennoch nachhaltig zu entwickeln. Tübach ist stolz auf seine landwirtschaftliche Prägung. Die Entwicklungen der letzten Jahre deuten jedoch auf eine Transformation zu einer gesichtslosen Agglomerationsgemeinde hin, was wir als besorgniserregend empfinden.</p> <p>Argumente gegen die Umzonungen; Umzonung Industriegebiet</p> <ol style="list-style-type: none">1. Begrenzter Boden: Der kontinuierliche Verlust von Grünflächen durch Bebauung muss gestoppt werden. Wir plädieren dafür, den Erhalt dieser Flächen zu priorisieren.2. Fruchtfolgeflächen: Der geplante eingezonte Streifen liegt auf wertvollem Boden, der als Fruchtfolgefläche klassifiziert ist. Gemäss dem kantonalen Richtplan wird der Schutz dieser Flächen deutlich erhöht. Der Bau der neuen Parkplätze auf der Sportanlage Kellen erfolgte ebenfalls auf einer Fruchtfolgefläche. Wie wird dieser Verlust kompensiert?3. Lokale Landwirtschaft: Der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen ist essenziell für unsere Gemeinde. Wir möchten auch in Zukunft lokale Produkte wie Rüebli und Eier aus der direkten Umgebung beziehen. Der Verlust dieser Flächen gefährdet die Existenz der noch verbliebenen vier Bauernbetriebe und den Gemüseproduzenten Mühlhof, die auf diese Flächen angewiesen sind.4. Zeitgeist und Ernährungssicherheit: Die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen für eine neue Erschliessungsstrasse widerspricht dem aktuellen Zeitgeist und der Argumentation der Ernährungssicherheit.5. Fragwürdige Notwendigkeit: Die Notwendigkeit einer weiteren Industrieansiedlung in Tübach, abgesehen von den bestehenden Flächen, ist fraglich. Es wäre sinnvoller, das vorhandene Potenzial der bereits eingezonten Flächen besser zu nutzen. Möglicherweise könnten diese Flächen von der Hornerstrasse her erschlossen werden.	<p>Die Gemeindeentwicklung hat diversen Ansprüchen zu genügen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsfähigkeit ist einer dieser Ansprüche. Ein anderer Aspekt ist, für die Arbeitsnutzung genügend Flächen bereitzustellen, damit die vorhandenen Arbeitsplätze insgesamt und primär im Gemeindegebiet gesichert werden können. Diese und andere Interessen gilt es im Rahmen einer Ortsplanungsrevision abzuwägen. Aufgrund der Ausgangslage, dass die Gemeinde Tübach zwei wichtige lokale Arbeitsplatzgebiete besitzt und dort wichtige Unternehmungen angesiedelt sind, ist das Interesse erhöht, diesen Betrieben Entwicklungssicherheit gewährleisten zu können. Dazu gehört auch das Bereitstellen der benötigten Flächen. An der Erweiterung der Arbeitszonen wird aus diesem Grund festgehalten. Gleichzeitig kann die Erweiterung für die Erschliessung heute ungenügend erschlossener Grundstücke im Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Im Bericht wird eine umfassende Interessenabwägung ergänzt.</p> <p>Die Regelungen im Baureglement lassen in den Arbeitsgebieten Maximalhöhen bis 16 m respektive 20 m zu. In der Arbeitszone gibt es hingegen weiterhin keine Ausnutzungspflicht. Die Nutzung der maximal möglichen Höhe und die Flächenbeanspruchungen hängen nicht von den möglichen Massen, sondern von den Bedürfnissen der Unternehmungen ab. Zum Schutz der vorhandenen Arbeitsplätze verzichtet der Gemeinderat auf eine striktere Handhabung der Flächenbeanspruchung in den Arbeitsgebieten.</p>

6. Firmenabzüge und Flächennutzung: Der Abzug der Firma Boltshauser aufgrund von Platzmangel ist bedauerlich, jedoch kein Argument für eine erneute Einzonung. Eine solche Situation könnte sich wiederholen, und es wäre ein endloser Kreislauf. Der vorhandene Boden im Industriegebiet sollte innovativ genutzt werden, eventuell auch in die Höhe.

7. Verkehrsbelastung: Der Verkehr von schweren Lastwagen durch unser Dorf hat seit der Verkehrsführung aus dem Goldacher Industriegebiet massiv zugenommen. Weitere Umzonungen könnten diese Belastung noch verstärken, was wir vermeiden sollten.

Umzonung Waldegg; Wir möchten spezifische Anmerkungen zur geplanten Neueinzonung im Zusammenhang mit der Recycling Firma Zingg machen. Auch wenn wir die enorme Bedeutung der Recycling Firma Zingg in unserer Zeit anerkennen, stellen wir die geplante Neueinzonung aus folgenden Gründen in Frage:

1. Zerstörung der landschaftlichen Idylle: Die landschaftliche Idylle der Waldegg würde unwiederbringlich zerstört. Selbst wenn die gesetzlichen Abstände zum Wald und zu Gewässern eingehalten werden, bleibt der Eingriff in die Natur erheblich und beeinträchtigt das Landschaftsbild nachhaltig.

2. Nachhaltigkeit und Naturschutz: Der Schutz unserer natürlichen Umgebung sollte oberste Priorität haben. Die Umzonung in ein Industriegebiet widerspricht den Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Naturschutzes, die in der heutigen Zeit besonders wichtig sind.

3. Erholungswert und Lebensqualität: Die Waldegg ist nicht nur ein landschaftlich wertvolles Gebiet, sondern auch ein wichtiger Erholungsraum für die Bevölkerung. Eine Umzonung würde den Erholungswert und die Lebensqualität in der Gemeinde beeinträchtigen.

Unklarheiten; Grünflächenverlust in Quadratmetern; Bitte teilen Sie uns und der Bevölkerung mit, wie viele Quadratmeter Grünfläche durch die geplanten Einzonungen zusätzlich verloren gehen. Wir konnten die genaue Fläche nicht ermitteln und bitten daher um eine präzise Angabe.

Fristen; Des Weiteren möchten wir bemängeln, dass die Begriffe "mittelfristig" und "langfristig" in den verschiedenen Dokumenten entweder nicht oder widersprüchlich definiert sind. Wir bitten Sie um klare und nachvollziehbare Angaben (Jahreszahlen), damit erkennbar ist, wann welche Umzonung tatsächlich stattfinden soll. Bitte veröffentlichen Sie diese Informationen auf Ihrer Homepage, damit alle Bürger die gleichen und transparenten Informationen erhalten.

Im Kantonalen Richtplan sind die Gebiete bezeichnet, die für eine Neuansiedlung von Arbeitsnutzungen vorgesehen sind. Tübach besitzt gemäss kantonalem Richtplan keine solche Gebiete. Entsprechend erfolgen die Einzonungen nicht zur Ansiedlung neuer Betriebe. Vielmehr dienen diese Erweiterungen den ansässigen Unternehmungen für die zukünftige, überlebenswichtigen Entwicklungen. In diesem Sinne werden sich in den neue eingezonten Gebieten keine neuen Betriebe ansiedeln, welche zusätzlichen Lastwagenverkehr erzeugen.

Der Kanton St.Gallen gibt vor, dass die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen kompensiert werden muss. Diese Anforderung gilt auch für die vorgesehenen Einzonungen. Die Aufgaben für das Verlagerungsprojekt wurden gestartet. Bei der Einzonung des Streifens bei der Sportanlage Kellen wurde keine Fruchtfolgefläche beansprucht.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist ein wichtiges Anliegen des Gemeinderates. Hingegen gilt es in der Ortsplanung auch andere Interessen zu Berücksichtigen. Der Gemeinderat hat die Beanspruchung des Landwirtschaftslandes und die Auswirkungen der Erweiterung auf das Landschaftsbild und den Erholungswert an der betroffenen Lage in seiner Interessenabwägung beurteilt und sich für die Erweiterung der Arbeitszone als Entwicklungsfläche für die Zingg Industrieabfälle AG ausgesprochen.

- 7 **Richtplanbeschlüsse: Hornerstrasse (GS 11 + 12) und "Im Grund"**
Folgende Ergänzungen möchten wir mittels einer der untenstehenden Varianten im Richtplanbeschluss:
a.) Die Massnahmen zur Erweiterung "Hornerstrasse" und "Im Grund" sollen komplett entfernt werden.
b.) Der Titel "Massnahmen" soll von "Massnahmen" zu "Massnahmen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision (erst ab Jahr 2040) umbenannt werden.

Die Kommission hat den Umgang mit den Gebieten "Im Grund" und Hornerstrasse (Grundstücke Nrn. 11 + 12) nach der Ablehnung der Ortsplanungsrevision 1.0 im Jahr 2021 noch einmal geprüft. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten an den Richtplaneinträgen fest, weil sie in diesen Gebieten eine künftige Einzonung weiterhin als möglich und raumplanerisch sinnvoll erachten. Ob diese Einzonung tatsächlich umgesetzt werden soll, haben zukünftig die Entscheidungsträger/-innen und allenfalls das Volk unter Beachtung der dann vorherrschenden Bedingungen zu entscheiden. Inwieweit diese Entscheidungsträger/-innen die heutigen Überlegungen berücksichtigen, liegt in deren Ermessen.

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Bezeichnung "Massnahmen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision (erst ab Jahr 2040)". Die Umbenennung würde einerseits suggerieren, dass die Umzonung der beiden Flächen künftig nur im Rahmen einer Gesamtrevision erfolgen können. Ob dies zweckmässig ist, kann mit dem heute vorhandenen Wissen aber nicht beurteilt werden. Zudem ist heute in nicht absehbar, wann die nächste Ortsplanungsrevision erfolgt. Andererseits liegt das Jahr 2040 bereits heute im Übergang vom mittelfristigen zum langfristigen Zeithorizont (bis 15 resp. bis 25 Jahre). Mit einer Verzögerung der Genehmigung entstünde ein Widerspruch zwischen festgelegter Jahreszahl und Fristigkeit, da sich die Mittelfristigkeit über das Jahr 2040 erstreckt. Und nicht zuletzt entstünde eine Schwierigkeit in der Systematik des Richtplans, da in allen anderen Richtplanbeschlüssen die Massnahmen auf die Fristigkeiten aufgeteilt werden müssen. Hingegen wird nach erfolgter Rücksprache die Massnahme "Erschliessungs- und Überbauungsstudie" entfernt.

<p>8 Richtplanbeschluss S2.1.09; Entwicklungsgebiet Bildwiese</p> <p>Im Richtplanbeschluss S2.1.09 Entwicklungsgebiet Bildwiese wurde das Gebiet so ausgeschieden, dass ein Varianzverfahren und/oder Sondernutzungsplanung durchgeführt werden kann.</p> <p>Antrag: Das Gebiet soll der Zone W11.5 Wohnzone und W14.5 (Wohn-/Gewerbezone) ohne Sondernutzungsplanpflicht zugeteilt werden.</p> <p>Begründung: In Art. 23. Abs. 1 lit. A PBG ist dies für die Entwicklung von Orts- und Quartierzentren vorgesehen. Dies trifft auf dieses Gebiet nicht zu.</p> <p>Generell ist festzuhalten, dass die gestalterischen Ziele des Sondernutzungsplanes Bildwiese 2 bereits durch die Teilaufhebung vom 30. Mai 2000 massiv verwässert wurden. Insbesondere wurde das ganze Teilgebiet zwischen der Firma Schips AG und den bestehenden Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser an der Steinacherstrasse aus dem Plangebiet entlassen und untersteht seither der Regelbauweise. Es ist wichtig, dass diese letzte Baulücke nicht durch einen übergrossen Baukörper wie es mit dem Sondernutzungsplan möglich ist, bebaut wird.</p> <p>Die Erfahrung in Tübach zeigt, dass mit Sondernutzungsplänen gebaute Gebäude nicht durch Ihre Ästhetik und Einbezug des Ortsbildes, sondern lediglich durch ihre Grösse herausragen.</p>	<p>Im behördenverbindlichen Richtplan ist festgelegt, dass die Entwicklung im Gebiet Bildwiese über ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen soll. Im Zonenplan ist entsprechend bezeichnet, dass die Bestimmungen für eine hochwertige Gestaltung angewendet werden können. Eine Sondernutzungsplanpflicht liegt aber nicht vor. Hingegen ist es den Grundeigentümerschaften nicht verboten, einen Sondernutzungsplan zu erarbeiten. Gleiches gilt im Übrigen für alle anderen Baugebiete oder wenn auf die Überlagerung im Gebiet Bildwiese verzichtet werden würde.</p> <p>Als Ortseingang aus Richtung Obersteinach kommt der Bebauung auf den Parzelle Nr. 102 eine wichtige Bedeutung zu. An dieser Absicht hält der Gemeinderat fest. Daher soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, für eine hochwertige Gestaltung Abweichungen von der Regelbauweise gewähren zu können. Diese müssen sich aber aus dem örtlichen Kontext heraus ergeben und dürfen sich nicht nur auf rein wirtschaftliche Anliegen abstützen. Ob also die Gebäudehöhe erhöht werden kann, hängt von der "hochwertigen" Einordnung der Bebauung in die örtliche Umgebung ab. Wo die öffentlichen Interessen an die bauliche Entwicklung geringer sind (z.B. im südlichen Teil), da sind auch die Möglichkeiten, von der Regelbauweise abzuweichen, geringer.</p>
<p>9 Freihaltezone innerhalb Bauzone für die «Wiese südlich des Pfarrhauses», Parzelle 332</p> <p>Der Kirchenverwaltungsrat hat sich Gedanken gemacht zum neuen Zonenplan von Tübach und kommt zum Schluss, dass es ganz wichtig ist, die letzte grüne Wiese im Dorfkern, südlich des Pfarrhauses, in besonderem Masse zu schützen, so dass diese langfristig grün bleibt.</p> <p>In der Aussprache von Gemeinde- und Kirchenverwaltungsrat haben beide Parteien sich für den Erhalt ausgesprochen, eine schriftliche Vereinbarung gibt es aber nicht. Diese Haltung könnte sich mit einem Personenwechsel in den Behörden ändern, was wir nicht hoffen. Daher ist es dem Kirchenverwaltungsrat ein grosses Anliegen, diese Wiese im Zonenplan vor Bauten zu schützen.</p> <p>Antrag: Die Wiese südlich des Pfarrhauses, Parzelle 332, soll als «Freihaltezone innerhalb Bauzone» gekennzeichnet werden.</p> <p>Noch zur Jahrtausendwende war es ein optischer Charakterzug von Tübach, dass zwei lange, breite Landzungen vom Kloster und von Horn her bis zur Kirche reichten. Diese südliche und nördliche Grünzonenstreifen mussten für Bauland weichen, die beiden Überbauungen Hermet und Bumert entstanden. Einzig geblieben ist die Wiese südlich des Pfarrhauses und erinnert an den ländlichen Dorfcharakter.</p> <p>Daher bitten wir Sie, unseren Antrag gutzuheissen und diese Wiese als wertvolle Charakteristik von Tübach, langfristig zu schützen.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt die Wichtigkeit des Grundstücks zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Pfarrhaus und der Kirche. Entsprechend ist vorgesehen, die Wiese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen. Eine Entwicklung der Wiese hat damit immer im öffentlichen Interesse zu erfolgen.</p> <p>Im Planungsbericht werden die planerischen Absichten ausgeführt, dass diese Fläche nicht für eine Bebauung mit einem Gebäude, wohl aber als Fläche für die öffentliche Nutzung mit allfälligen kleineren Bauten /Anlagen zur Verfügung stehen soll.</p>

10 **Industriegebiete Allgemein | Richtplanbeschlüsse Zingg / Waldegg und Fischerweg / Bosshard-Areal**

Uns erscheint insbesondere die Streichung der Zonen in Richtung Blumenhalde (u.a. 2.2.3.) und die zusätzliche Einzonung der S 2.2.05 als nicht sinnvoll. Weshalb?

- Der Schwerverkehr hat auf der Schulstrasse durch die neuen Industriebauten in Goldach und der erfolgten Änderung der Verkehrsführung über Tübach stark zugenommen. Die Schulstrasse ist schon heute stark befahren und die Unfallgefahr in Schulinähe nimmt durch die Vergrösserung der Industrie und der folgenden Zunahme von Schwerverkehr auf dem zentralen Gemeindegebiet deutlich zu. Es ist generell mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.
- Die Zone in Richtung Blumenhalde - welche gestrichen werden soll - wie auch die neu angedachte Zone S 2.2.03 sind weit weg vom dichten Gemeindegebiet und in Autobahnnähe. Diese Grundstücke sind aus unserer Sicht deutlich besser geeignet, da sie mit Schwerverkehr von der Autobahn leichter zu erreichen sind. Zudem wird der ländliche Charakter der Gemeinde bewahrt und die Schulstrasse nicht noch stärker belastet.
- An der Infoveranstaltung wurde die neue Zone 2.2.05 mit der Kompensation für das Gebiet S.2.2.06a begründet. Die Zone S2.2.05 wird langfristig als Mischgebiet Wohnen/Gewerbe genutzt. Hier besteht ein Widerspruch - Kompensation kurzfristig für Industrie für eine Umnutzung langfristig.
- An der Infoveranstaltung wurde mir im Austausch mit Gemeinderätin Patricia Eisenhut die notwendige Erschliessung der Grundstücke im Gebiet "Breite" erläutert. Diese Gebiete sind mittels Grunddienstbarkeiten sowie Wegerecht über Hornerstrasse bereits heute erschlossen. Eine langfristige Erschliessung via Wiesenstrasse und mit Kreuzung des Fischerwegs ist wenig zielführend und aus unserer Sicht nicht notwendig.
- In der Industrie bestehen schon heute diverse Wohnbauten welche von einer Vergrösserung des Gebiets direkt tangiert würden. Auch aus dieser Betrachtung soll der Satus quo mit der bereits vorhandenen Landreserve nördlich des Gebiets gehalten werden und keine Vergrösserung erfolgen. Durch Eigentümer- und Mieterwechsel ergeben sich bereits heute immer wieder Opportunitäten für neues Gewerbe auf dem bestehenden Industriegebiet.
- Beim Fischerweg handelt es sich um eine wichtige Fussgänger Verbindung vom Dorf in Richtung See. Zudem ist der Weg als Fortführung Breitewegs im Wandernetz verankert. Durch das gegen Horn landschaftlich geprägte Bild entsteht ein Erholungsraum. In der alten Fassung des Ortsplanes war der Fischerweg zudem als "Erholung im Grünen" vorgesehen. Was aus unserer Sicht so weitergeführt werden sollte. Zudem wurde an der Veranstaltung erwähnt, das Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Böden geschützt werden am sollten. Bei einer Vergrösserung der Zone S 2.2.03 wird landwirtschaftliche Fläche in Zentrumsnähe vernichtet. Wenn schon Landwirtschaft geopfert werden muss, dann aus unserer Sicht bevorzugt in Autobahnnähe und ausserhalb des Dorfes.

Die Gemeindeentwicklung hat diversen Ansprüchen zu genügen. Unter anderem sind auch für die Arbeitsnutzung genügend Flächen bereitzustellen, damit Tübach nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsort wahrgenommen wird. Zudem verlangt auch Art. 3 Abs. 3 lit. d. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, dass für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen günstige Voraussetzungen sichergestellt sein müssen. An der Erweiterung der Arbeitszonen wird deshalb festgehalten. Bei der Erarbeitung des neuen Zonenplans wurde darauf geachtet, die Entwicklung auf bereits bestehende Arbeitsgebiete zu beschränken. Gleichzeitig war entscheidend, dass nur Flächen zur Einzonung vorgesehen werden, welche effektiv auch erhältlich sind. Die Gebiete östlich der St.Gallerstrasse im Gebiet Blumenhalde erfüllen diese Anforderung nicht. Im Gebiet Fischerweg kann gleichzeitig die Erweiterung für die Erschliessung heute ungenügend erschlossener Grundstücke im Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Über die neue Strasse können die Arbeitsgebiete in der für die Nutzung erforderlichen Art und im erforderlichen Ausbau der Strasse erschlossen werden. Im Bericht wird eine umfassende Interessenabwägung ergänzt.

In den Arbeitsgebieten befinden sich heute zonenfremde Nutzungen. Durch die Erweiterung der Arbeitszone werden die Auswirkungen auf die Wohnnutzungen verstärkt. Hingegen haben die Arbeitsnutzungen die Grenzwerte gegenüber den Wohnnutzungen, auch wenn sich diese in der Arbeitszone befinden, einzuhalten.

Im Kantonalen Richtplan sind die Gebiete bezeichnet, die für eine Neuansiedlung von Arbeitsnutzungen vorgesehen sind. Tübach besitzt gemäss kantonalem Richtplan keine solche Gebiete. Entsprechend erfolgen die Einzonungen nicht zur Ansiedlung neuer Betriebe. Vielmehr dienen diese Erweiterungen den ansässigen Unternehmungen für die zukünftige, überlebenswichtigen Entwicklungen. In diesem Sinne werden sich in den neue eingezonten Gebieten keine neuen Betriebe ansiedeln, welche zusätzlichen Lastwagenverkehr erzeugen.

11.1 Bestehende Bauzonen nutzen | Fruchtfolgeflächen | Mutmassung: GS 11 + 12

Gerne möchten wir noch folgende Ergänzungen zum Richtplanbeschluss einreichen.

1. warum neues Land umzonen , zuerst Bauland benutzen wo schon vorhanden umgezont ist.
2. FFF sind die wertvollsten Landwirtschaftlichen Flächen der Schweiz. Darum unbedingt aus dem Richtplanbeschluss streichen.

Die Gemeindeentwicklung hat diversen Ansprüchen zu genügen. Unter anderem sind auch für die Arbeitsnutzung genügend Flächen bereitzustellen, damit Tübach nicht nur als Wohn- sondern auch als Arbeitsort wahrgenommen wird. Zudem verlangt auch Art. 3 Abs. 3 lit. d. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, dass für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen günstige Voraussetzungen sichergestellt sein müssen. An der Erweiterung der Arbeitszonen wird deshalb festgehalten. Die Erweiterungen dienen den ansässigen Unternehmungen für die Firmenentwicklung und ermöglichen die Erschliessung heute unzureichend erschlossener Arbeitsgrundstücke. Im Bericht wird eine umfassende Interessenabwägung ergänzt.

Der Kanton gibt vor, dass die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche kompensiert werden muss. Diese Anforderung gilt auch für die vorgesehenen Einzonungen. Die Aufgaben für das Verlagerungsprojekt wurden gestartet.

11.2 Grenzverlauf GS 178/478

Gerne möchten wir noch folgende Ergänzung zur Umzonung Enderli einreichen .

- Neue Grenze gerade vom Grundstück Schnider Mariann
- Ganz Parzelle ohne Sondernutzungsplan einplanen

Der Grenzverlauf wird noch einmal im Detail geprüft. Der Sondernutzungsplan dient der Qualitätssicherung der Bebauung. Es wird ein Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a) angewendet. Er dient der besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen. Der Gemeinderat hält an dieser Absicht fest. Es steht in heutiger Zeit ausser Frage, eine grössere Fläche, die neu einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen wird, mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu überlagern. Ohne die Bereitschaft des Grundeigentümers, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, soll keine Ein- oder Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone mehr erfolgen.

12 **Hornerstrasse (GS 11 + 12) / Im Grund; Richtplan**

Im Richtplanbeschluss Zitat "S2.3.10 Erweiterung WG "Unterdorf" (Beschluss angepasst) Entlang der Hornerstrasse soll langfristig eine geringfügige Ausdehnung der Wohn-Gewerbezone in der Lücke zwischen dem Siedlungsgebiet und der Hornerstrasse möglich sein. Die bauliche Entwicklung ist sorgfältig und hochwertig auf die Lage am Ortseingang in Nachbarschaft des markanten Restaurants Landhaus auszurichten. Das Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche. Massnahmen Erschliessung von Hornerstrasse aus vorsehen; Siedlungsrand und Nachbarschaft Restaurant Landhaus berücksichtigen; Berücksichtigung der Naturgefahren (Hochwasser; Vgl. L2.2.1); Interessenabwägung bezüglich Fruchtfolgefläche anhand eines konkreten Vorhabens durchführen (ca. 0.35ha); Lärmbelastung prüfen und geeignete Massnahmen festlegen; Ortseingangssituation berücksichtigen; Umsetzung in Planungsinstrumente (Teilzonenplan, Sondernutzungsplan)

Sowie Zitat: "S2.3.09 Erweiterung "im Grund" (Beschluss angepasst) Das Siedlungsgebiet ist langfristig über das Gebiet „im Grund“ zu erweitern. Im Gebiet „im Grund“ ist die Entwicklung der Überbauung Hermet weiter zu führen. (Wohnnutzung mit geringerer Dichte)

Diese Gebiete sollen nicht in die langfristige Planung sondern erst wieder bei der nächste Gesamtzonenplanrevision neu beurteilt werden können. Also nicht langfristig da dieser Zeitraum nicht genau definiert ist. Es kann sich hier zwischen 5 und 25 Jahren um jeden Zeitraum handeln. Dies ist auch so in der Abstimmung verlangt worden. Zudem ist die Fruchtfolgefläche, auch wenn es sich nur um kleine Gebiete handelt sehr geschützt, da der Kanton St. Gallen nur noch ein sehr geringes Kontingent an Fruchtfolgefläche hat, welches noch umgezont werden könnte. Darauf hat auch an der Versammlung Herr Ueli Strauss aufmerksam gemacht. Auch ist zu berücksichtigen, dass dem Bewirtschafter der Fläche ein entsprechendes Grundstück in der gleichen Qualität in unmittelbarer Nähe zur Verfügung gestellt werden müsste.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen macht es keinen Sinn, diese beiden Gebiete in die langfristige Planung einzubeziehen.

Die Ortsplanungskommission hat den Umgang mit den Gebieten "Im Grund" und Hornerstrasse nach der Ablehnung der Ortsplanungsrevision noch einmal geprüft. Kommission und Gemeinderat halten an den Richtplaneinträgen fest, weil sie in diesen Gebieten eine künftige Einzonung weiterhin als möglich und raumplanerisch sinnvoll erachten. Ob diese Einzonungen tatsächlich umgesetzt werden soll, haben zukünftig die Entscheidungsträger/-innen und allenfalls das Volk unter Beachtung der dann vorherrschenden Bedingungen zu entscheiden. Inwieweit diese Entscheidungsträger/-innen die heutigen Überlegungen berücksichtigen, liegt in deren Ermessen.

Der Kanton gibt vor, dass die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche kompensiert werden muss. Diese Anforderung gilt dannzumal auch für neue Einzonungen.

13 **Sondernutzungsplanpflicht Bildwies (Richtplanbeschluss S2.1.09)**

Im Richtplanbeschluss S2.1.09 Entwicklungsgebiet Bildwiese wurde das Gebiet so ausgeschieden, dass ein Varianzverfahren und/oder Sondernutzungsplanung durchgeführt werden kann.

Antrag: Das Gebiet soll der Zone W11.5 Wohnzone und W14.5 (Wohn-/Gewerbezone) ohne Sondernutzungsplanpflicht zugeteilt werden.

Begründung: In Art. 23. Abs. 1 lit. A PBG ist dies für die Entwicklung von Orts- und Quartierzentren vorgesehen. Dies trifft auf dieses Gebiet nicht zu. Generell ist festzuhalten, dass die gestalterischen Ziele des Sondernutzungsplanes Bildwiese 2 bereits durch die Teilaufhebung vom 30. Mai 2000 massiv verwässert wurden. Insbesondere wurde das ganze Teilgebiet zwischen der Firma Schips AG und den bestehenden Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser an der Steinacherstrasse aus dem Plangebiet entlassen und untersteht seither der Regelbauweise. Es ist wichtig, dass diese letzte Baulücke nicht durch einen übergrossen Baukörper wie es mit dem Sondernutzungsplan möglich ist, bebaut wird.

Die Erfahrung in Tübach zeigt, dass mit Sondernutzungsplänen gebaute Gebäude nicht durch Ihre Ästhetik und Einbezug des Ortsbildes, sondern lediglich durch ihre Grösse herausragen.

In Anbetracht dieser Tatsache beantragen wir das Gebiet nicht in den Sondernutzungsplan aufzunehmen.

Im behördenverbindlichen Richtplan ist festgelegt, dass die Entwicklung im Gebiet Bildwiese über ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen soll. Im Zonenplan ist entsprechend bezeichnet, dass die Bestimmungen für eine hochwertige Gestaltung angewendet werden können. Eine Sondernutzungsplanpflicht liegt hingegen nicht vor. Hingegen ist es den Grundeigentümerschaften nicht verboten, einen Sondernutzungsplan zu erarbeiten. Gleiches gilt im übrigen für alle anderen Baugebiete oder wenn auf die Überlagerung im Gebiet Bildwiese verzichtet werden würde.

Als Ortseingang aus Richtung Obersteinach kommt der Bebauung auf den Parzelle Nr. 102 eine wichtige Bedeutung zu. An dieser Absicht hält der Gemeinderat fest. Daher soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, für eine hochwertige Gestaltung Abweichungen von der Regelbauweise gewähren zu können. Diese müssen sich aber aus dem örtlichen Kontext heraus ergeben und dürfen sich nicht nur auf rein wirtschaftliche Anliegen abstützen. Ob also die Gebäudehöhe erhöht werden kann, hängt von der "hochwertigen" Einordnung der Bebauung in die örtliche Umgebung ab. Wo die öffentlichen Interessen an die bauliche Entwicklung geringer sind (z.B. im südlichen Teil), da sind auch die Möglichkeiten, von der Regelbauweise abzuweichen, geringer.

14 **Sondernutzungsplanpflicht Bildwies (Richtplanbeschluss S2.1.09)**

Antrag: Wir beantragen, den Richtplanbeschluss S2.1.09 «Entwicklungsgebiet Bildwiese» fallen zu lassen und dieses Gebiet der Regelbauweise zu unterstellen und damit auf die Gewährung von Anreizen für besonders hochwertige Gestaltung z. B. durch ein Varianzverfahren oder eine Sondernutzungs-Planung zu verzichten.

Begründung: Die Zuweisung des Gebiets Bildwiese in ein Verdichtungsgebiet in der Wohn- / Gewerbezone ist problematisch, weil dieses Gebiet direkt an die Wohnzone angrenzt und eine Verdichtung insbesondere bei Gewerbebauten zu unerwünschten Immissionen auf die angrenzenden reinen Wohnliegenschaften führen konnte.

Die Feststellung, dass die Bebauung in diesem Gebiet «als Ortseingang aus Richtung Obersteinach eine wichtige Bedeutung» zukommt, ist nicht stichhaltig. Vielmehr konnte ein massiver Bau mit einer Höhe von bis zu 15.95 m (14.5 m + 10%) und sehr grosser Gebäudelänge gerade das Bild des Ortseingangs zu Tübach als eine ländliche Gemeinde beeinträchtigen. Das Argument der wichtigen Bedeutung als Ortseingang aus Richtung Obersteinach ist zudem insbesondere für den südlichen Bereich in der Zone W11.5 nicht stichhaltig, befindet sich doch dieser Bereich deutlich von der Strasse zurückversetzt und die Sicht wird von bestehenden grossen Gebäuden verdeckt.

Wir erachten eine Überschreitung der Regelbauweise im Gebiet Bildwiese als unverhältnismässig. Die negativen Auswirkungen einer Überschreitung der ohnehin schon sehr hohen zulässigen Gebäudehöhe um 10% und eine Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20% waren für eine beträchtliche Zahl von Bewohnern im Süden dieses Gebiets deutlich höher einzustufen als die allenfalls positiven Effekte der Bedeutung als Ortseingang aus Richtung Obersteinach. Es entsteht der Eindruck, dass Partikularinteressen eines oder weniger Grundstückseigentümer gegenüber den Interessen einer Vielzahl Bewohner höher gewichtet werden.

Im behördenverbindlichen Richtplan ist festgelegt, dass die Entwicklung im Gebiet Bildwiese über ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen soll. Im Zonenplan ist entsprechend bezeichnet, dass die Bestimmungen für eine hochwertige Gestaltung angewendet werden können. Eine Sondernutzungsplanpflicht liegt hingegen nicht vor. Hingegen ist es den Grundeigentümerschaften nicht verboten, einen Sondernutzungsplan zu erarbeiten. Gleiches gilt im übrigen für alle anderen Baugebiete oder wenn auf die Überlagerung im Gebiet Bildwiese verzichtet werden würde.

Als Ortseingang aus Richtung Obersteinach kommt der Bebauung auf den Parzelle Nr. 102 eine wichtige Bedeutung zu. An dieser Absicht hält der Gemeinderat fest. Daher soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, für eine hochwertige Gestaltung Abweichungen von der Regelbauweise gewähren zu können. Diese müssen sich aber aus dem örtlichen Kontext heraus ergeben und dürfen sich nicht nur auf rein wirtschaftliche Anliegen abstützen. Ob also die Gebäudehöhe erhöht werden kann, hängt von der "hochwertigen" Einordnung der Bebauung in die örtliche Umgebung ab. Wo die öffentlichen Interessen an die bauliche Entwicklung geringer sind (z.B. im südlichen Teil), da sind auch die Möglichkeiten, von der Regelbauweise abzuweichen, geringer.

15 **Waldegg / Zingg**

Als moderner Recyclingbetrieb mit regionaler Ausstrahlung möchten wir untermauern, dass wir dringend auf eine Mehrfläche an Industriebau- und Gewerbeland angewiesen sind. Der Betrieb kann mit der heutigen Infrastruktur für die Zukunft nicht mehr aufrechterhalten werden. Der Streifen zwischen der ehemaligen Zufahrtstrasse zur Deponie Meggenmüli und dem SBB-Streckengleis bietet sich dafür an. Dadurch ist die neue Industrie- und Gewerbefläche nur durch das Streckengleis vom bestehenden Industriegelände getrennt. Das neu einzuzonende Gelände liegt verborgen hinter den bestehenden Bauten und stört das Landschaftsbild kaum. Die Firmen Zingg, Hastag und MOAG bilden eine Einheit in diesem Industriegebiet, welches auf den Gemeindegebieten von Mörschwil und Tübach liegt. Das Industriegebiet liegt peripher und tangiert die Wohnbevölkerung durch verschiedene Emissionen kaum. Eine direkt angrenzende Erweiterung zwischen Bahnstrecke und Zufahrtsstrasse erachten wir, ökologisch sowie auch ökonomisch, als sinnvoll und am richtigen Ort.

Recycling hat enorm an Bedeutung gewonnen und wird weiterhin einen hohen Stellenwert einnehmen. Die Bevölkerung wird sich der Bedeutung und Wichtigkeit des Recyclings stetig bewusster und agiert dementsprechend. Damit der steigende Umfang und die steigenden Anforderungen an die Wiederverwertung gewährleistet werden können, sind wir auf Industrie- und Gewerbefläche angewiesen. Wir sind überzeugt, dass sich diese Zonenplanänderung gegenüber Natur, Erholung und Landschaft mehr als rechtfertigt. Werden doch durch Recycling Ressourcen geschont, und die Natur erhält einen Mehrwert zurück.

Sollten wir die Annahmestelle für die Bevölkerung aus Platzgründen schliessen müssen, wäre dies für die Umwelt sehr belastend. Es würden weitere Wege gefahren, und die regionalen Werkhöfe müssten auf Kosten der Steuerzahler erweitert werden. Durch den Ausbau der dezentralen Sammelstellen würde unter dem Strich wahrscheinlich mehr Fläche benötigt. Wir sind überzeugt, dass diese zentrale Lösung mehr Vor- als Nachteile für die Natur und die Arbeitsstätten und Bewohner der Region haben wird.

Im Weiteren muss auch bedacht werden, dass die gut 40 Arbeitsplätze mit dieser Einzonung nicht nur erhalten, sondern sogar ausgebaut werden können.

Gerne hoffen wir, dass aufgrund der Sachlage des akuten Platzmangels ein Befürworten dieser Einzonung eine Mehrheit findet. Es würde das Fortbestehen des Recyclingcenters Meggenhus auf Jahre hinaus sichern. Schreiten wir gemeinsam voran, für sichere Arbeitsplätze in Tübach, für die Umwelt, die Natur und die Zukunft nachfolgender Generationen.

Der Gemeinderat sieht den Bedarf der Einzonung für den Recyclingbetrieb und hält entsprechend an der Einzonung der Parzellen Nr. 172 und 174 in die Arbeitszone fest. Der konkrete Bedarfsnachweis ist durch die Zingg Industrieabfälle AG zu erbringen.

16 **Allgemein, Ausnützungsziffer**

Mit einer gewissen Enttäuschung haben wir die angekündigten neuen Raumplanungsinstrumente zur Kenntnis genommen. Wir stellen fest, dass der Gemeinderat die Anliegen der Bewohnerschaft und Grundeigentümerschaft nicht ernst nimmt und insbesondere die Arbeiten der Planungsbüros berücksichtigt. Es wäre wünschenswert, wenn die Planungshoheit bei der Gemeinde wahrgenommen werden könnte und nicht ausgelagert wird in die Verantwortung von Externen. Die Gemeinde hat die kommunale Richtplanung im Jahr 2020 nicht an das neue Planungs- und Baugesetz und den kantonalen Richtplan angepasst. Gegen die Revision der Rahmennutzungsplanung wurde deshalb 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, inhaltlich aber nichts wesentlich Neues erarbeitet. Ob diese Strategie bei einer erneuten Auflage Bestand hat, muss offen bleiben.

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung nicht als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen überhaupt nicht berücksichtigt. Insbesondere Art.1 Abs. 2a bis e wurde sowohl mit der Verankerung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf das Gröbste missachtet. Mit der Einführung einer Baumassenziffer anstelle der Ausnützungsziffer macht der Gemeinderat einen fatalen Fehler. Die Gemeinde Tübach, als eine der kleinsten Gemeinden im Kanton müsste massiv auf die Innenverdichtung schauen, weil gerade keine üppigen Baulandreserven vorhanden sind, die nicht mit andern Planungszielen kollidieren würden. Die Siedlungsfreiräume gegen Horn, Goldach und Steinach sind von Bedeutung und wurden schon im letzten Auflageverfahren von der Bevölkerung gefordert. Warum nimmt der Gemeinderat diese Stimmen nicht ernst?

Die Ausnützungsziffer wird mit der Einführung des PBG abgeschafft. Das Kantonsparlament hat mit dieser Entscheidung endlich diese unsägliche Praxis der Baulandvernichtung gestoppt und in die richtige Richtung gezeigt. Warum nimmt der Gemeinderat Tübach diese Signale nicht auf, wenn schon andere Gemeinden mit der Abschaffung der AZ sehr positive Erfahrungen gemacht haben betreffend der qualitativ hochstehenden Baugebiete? Die Raumplanungsbüros wollen sich mit dieser neuen Ziffer nur weitere Arbeit zuschanzen für die Sondernutzungspläne und «Beratungen» der Behörden. Das ist unnötig und vernichtet nur Ressourcen im Boden, in Finanzen und in zeitlicher Hinsicht. Die Ziffern und Baulandbeschränkungen gehören auch in Tübach abgeschafft. Entwicklungsgebiete werden im Bericht erkannt. Für die Umsetzung der kurzfristigen Strategie bietet 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 W1 1.5 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. Warum nicht auch in der oberen Haldenstrasse? Warum gelten dort nicht die gleichen Bestimmungen auf beiden Strassenseiten? Warum darf man nicht verdichten, wenn man den Kuppenschutz des Ruhebergs berücksichtigt?

Die Planungshoheit obliegt dem Gemeinderat. Die externen Planungsfirmen begleiten und beraten die Ortsplanungskommission und den Gemeinderat bis zu ihrer Entscheidungsfindung. Der Gemeinderat sieht die Ablehnung der Ortsplanung 2020 nicht als Zeichen, dass er die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung nicht umgesetzt hat, sondern weil in verschiedenen Aspekten die Ortsplanung nicht den Absichten der Bevölkerung zu entsprechen vermochte. Aufgrund verschiedener Rückmeldungen ist dem Gemeinderat zudem bewusst, dass es im Dorf sowohl Befürworter einer generellen Verdichtung des Siedlungsgebietes, als auch Gegner einer zu starken Verdichtung gibt. Hier hat der Gemeinderat die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abzuwägen.

Der Gemeinderat verfolgt eine dem Ort angemessene Innenentwicklungsstrategie. Dazu gehört unter anderem die Entwicklung des Gebietes an der Goldacherstrasse durch die vorgesehene Umzonung und Verlagerung des Arbeitsgebietes. Neben den bezeichneten Entwicklungsgebieten soll in den übrigen Gebieten eine Entwicklung nur soweit erfolgen, wie es das bestehende Siedlungsbild zulässt. Der Gemeinderat möchte dies über die Definition der Regelbaumasse inklusive Festlegung einer maximalen Baumassenziffer regeln. Dadurch kann das maximale mögliche Volumen auf einem Grundstück an die Grundstücksgrösse gekoppelt werden. Andere Gemeinden im Kanton, aber nicht alle, verfahren nach der gleichen Methode.

Da im Gebiet ob. Haldenstrasse keine weiteren Eingaben eingegangen sind und auch sonst das generelle Vorgehen bei der Definition der Regelbauweise im Rahmen der Mitwirkung nicht beanstandet wurde, sieht sich der Gemeinderat in seinen Absichten bestätigt und verzichtet daher auf eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung in dieser Hinsicht.

Warum macht der Gemeinderat nicht diese Innenverdichtung möglich, denn die Aufzonung hat keine Nachteile in der Baulandberechnung und es werden auch keine Mehrwertabgaben geschuldet. Das Gebiet kann zweckmässig abgegrenzt werden, wenn auch die Baumasse nicht festgeschrieben wird und die Gebäudehöhe und Breite vernünftig definiert wird. Diesbezüglich ersuchen wir um eine Verdichtung der westlichen oberen Haldenstrasse und um eine rechtliche Gleichbehandlung der Anwohnerschaft an der ob. Haldenstrasse. Die Einzonungen im Hermet und Unterdorf sind aufgeschoben worden, was zur Kenntnis genommen wird. Die Gemeinde hat somit keine Kapazitäten mehr für weitere Baulandeinzonungen. Warum aber die Arbeitszone an der Goldacherstrasse als Mischzone erklärt werden will, dafür aber neue Einzonungen wegen des Wegfalls dieser Industriezone gemacht werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Dieser Widerspruch ist aufzulösen, denn die Gemeinde hat nicht in erster Linie eine derart grosse Mischzone zu erstellen, wenn die Innenverdichtung in den andern bereits vorhandenen Baugebieten nicht realisiert wird. Innenverdichtung vor Neueinzonung wäre aufgrund des Raumplanungsrechts der richtige und zielführende Weg. Wir hoffen, dass der Gemeinderat die Mitwirkung bezüglich Neueinzonung, Ausnützungs- respektive Baumassenziffer und Innenverdichtung an der ob. Haldenstrasse korrigiert und bedanken uns bereits heute schon dafür.

17 **Grenzverlauf GS 178/478 | Verzicht auf Sondernutzungsplan Gebiet Unterdorf (GS 178) |**

GS 478: in Intensiverholungszone lassen, nicht in Bauland umzonen

Neuer Grenzverlauf Reitplatz (Enderli): Zuerst mochten wir auf die grosse Bedeutung des neuen eingezeichneten Grenzverlaufes auf dem Reitplatz zwischen der Parzelle 178 / 478, Richtung Grundstück 472 und 10 hinweisen, denn dieser Grenzverlauf ist von entscheidender Bedeutung für die Wohnqualität an der Steinacherstrasse 4a, und 6. An der Steinacherstrasse (Reitplatz) sind zwei Wohneinheiten geplant, die dem Sondernutzungsplan unterstellt werden.

Der Grenzverlauf ist unterschiedlich eingezeichnet ist. (Gemeinde I Plane Enderli) Wir verlangen folgende Korrektur:

- Mit dem jetzigen vorgeschlagenen, eingezeichneten Grenzverlauf sind wir nicht einverstanden.
- Grenzverlauf muss korrigiert werden, da ein umzonen auf Vorrat nicht akzeptiert wird.

Für Gespräche bezüglich dem Grenzverlauf sind wir jederzeit bereit.

Sondernutzungsplan Gebiet Unterdorf (entlang der Steinacherstrasse):

- Um Diskussionen und Einsprachen bei der neuen Überbauung mit zwei Blöcken zu vermeiden, muss auf der Parzelle (Reitplatz / Parzelle 178) auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden, da die Einwohnerzahl in Tübach in den letzten Jahren sehr stark gewachsen ist und dadurch die Forderung aus dem kommunalen Richtplan bezüglich zusätzlicher Höhenentwicklung und erhöhten Einwohnerdichte nicht mehr gerechtfertigt ist.

Bitte um abschliessende Klärung:

- Warum wird generell ein Sondernutzungsplan auf dieser Parzelle verfügt?
- Höhe, Breite und Grenzabstände der geplanten Überbauung?
- Nutzungen Innen- und Aussenbereich?

Umzonen:

- Keine Umzonung der ganzen Parzelle 478 in Bauland. Diese Parzelle muss in der Intensiverholungszone verbleiben.

Der Grenzverlauf wird noch einmal im Detail geprüft.

Der Sondernutzungsplan dient der Qualitätssicherung der Bebauung.

Es wird ein Sondernutzungsplan

gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a) angewendet. Dieser dient der besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten

und Aussenräumen. Der Gemeinderat hält an dieser Absicht fest. Es

steht in heutiger Zeit ausser Frage, eine

grössere Fläche, die neu einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen wird, mit einer Sondernutzungs

planpflicht zu überlagern. Ohne die Bereitschaft des

Grundeigentümers, ein qualitätssicherndes Verfahren

durchzuführen, soll keine Ein- oder Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone mehr erfolgen. Die genaue

Bebauung inkl. der Nutzung wird erst im

Sondernutzungsplanverfahren festgelegt.

Auf eine Umzonung der gesamten Parzelle Nr. 478 wird verzichtet.

18 **Hornerstrasse (GS 11 + 12)**

In Ihrer neuen Ortsplanung ist vorgesehen, dass die beiden Grundstücke Parz. Nr.12, sowie Teile von Parz. Nr. 11 an der Hornerstrasse nicht mehr zur Einzonung vorgesehen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft, in Horn aufgewachsen und immer noch wohnhaft, stelle ich in unserer Gemeinde fest, dass zur Zeit nur wenige Mietwohnungen zur Verfügung stehen, obwohl diese zur Zeit häufig gesucht werden. Würde sich da in Tübach nicht eine einmalige Chance bieten, dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen?

Die Gemeinden Horn und Tübach, mit ihrer guten öffentlichen Anbindung an die Stadt St. Gallen können so für ein gesundes Wachstum sorgen und durch zusätzliche Steuereinnahmen auch für die Zukunft mit steuergünstigen Konditionen für ihre Gemeinden werben.

Ich bitte deshalb den Gemeinderat und die Ortsplanungskommission auf den Beschluss zurückzukommen und die beiden Grundstücke Parz. 12 und Teile der Parz. 11 wie in der Planung 1.0 vorgesehen, einzuzonen.

Die Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Bevölkerung hat aufgezeigt, dass die Einzonung der besagten Gebiete zur Zeit keine Mehrheit findet. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat nicht mehr an diesem Anliegen fest, auch wenn er durchaus Chancen in einer Einzonung gesehen hätte. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten aber an den Richtplaneinträgen fest.

19 **Sondernutzungsplanpflicht Bildwies (Richtplanbeschluss S2.1.09)**

Antrag: Ich beantrage, den Richtplanbeschluss S2.1.09 «Entwicklungsgebiet Bildwiese» rückgängig zu machen und das Gebiet der Regelbauweise zu unterstellen. Auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Varianzverfahren und/oder Sondernutzungsplanung) ist zu verzichten.

Begründungen: Gemäss Art. 23. Abs. 1 lit. b PBG sind Sondernutzungspläne für die Entwicklung von Orts- und Quartierzentren vorgesehen. Dies trifft auf den vorliegenden Ortseingang nicht wirklich zu.

Mit der Teiländerung des Gestaltungsplans Bildwiese 2 vom 30. Mai 2000 wurden die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans aufgehoben, wodurch seither wieder die Regelbauvorschriften gelten. Mit der 2. Teiländerung des Gestaltungsplans Bildwiese 2 vom 29. September 2011 wurde der Baubereich 1 so angepasst, dass das Mehrfamilienhaus Steinacherstrasse 31 erstellt werden konnte. In diesem Zusammenhang wurde der westliche nicht bebaute Bereich bewusst ausser Acht gelassen. Weshalb nun mit einem Sondernutzungsplan wieder ein neuer Anreiz geschaffen werden soll, ist fraglich.

Obschon das Mehrfamilienhaus Steinacherstrasse 31 Bestandteil des Gestaltungsplans Bildwiese 2 ist, hebt sich das Erscheinungsbild relativ deutlich von den älteren Bauten ab. Genau das sollte innerhalb eines Gestaltungsplans eigentlich nicht sein. Das lässt die Vermutung offen, ob im Entwicklungsgebiet Bildwiese tatsächlich eine qualitativ hochwertige Gestaltung umgesetzt wird.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die mit Sondernutzungsplänen überbauten Gebiete nicht durch ihr Erscheinungsbild und die Wohnqualität überzeugen, sondern lediglich durch ihre Grösse in Erscheinung treten. Schlussendlich geht es vorwiegend um die Rendite des Objekts, was keinen gestalterischen Gewinn und auch keinen höheren Komfort für die künftigen Bewohner bzw. Anstösser bringt. Und wenn im Nachhinein noch einige praktische Änderungen/Ergänzungen zugunsten der Wohnqualität nötig sind, leidet das einheitliche Erscheinungsbild, welches mit der besonderen Gestaltung anfänglich beabsichtigt wurde (bspw. durch nachträglich angebrachte Balkonverglasung, Sichtschutz, Katzenschutz, Garten-, Geräte- oder Fahrradhäuschen).

Es stellt sich grundsätzlich die Frage, ob zwei (unterschiedliche) Sondernutzungsplangebiete direkt nebeneinander sinnvoll sind.

Eine Verdichtung der Wohn-/Gewerbezone kann, insbesondere bei hauptsächlicher Gewerbenutzung, zu unerwünschten Emissionen führen und gegenüber den umliegenden Wohnzonen problematisch sein.

Die Begründung, der Bebauung komme eine wichtige Bedeutung als Ortseingang zu, ist nicht nachvollziehbar. Mit der Schliessung der Baulücke verschiebt sich der Ortseingang eher Richtung Gemeindegrenze/Schwarzebach. Dort zeigt der Ortseingang aktuell eine nicht mehr gewerblich genutzte Alt-Liegenschaft, ein neueres, zonenfremdes Einfamilienhaus und ein vom Erscheinungsbild her moderneres Industriegebäude mit Gastronomie. Eine weitere, ähnlich grosse Liegenschaft wie die Steinacherstrasse 35 wäre für einen qualitativen Ortseingang nicht passend und würde zu einer ländlichen Gemeinde, wie es Tübach glücklicherweise (noch) ist, überhaupt nicht passen.

Im behördenverbindlichen Richtplan ist festgelegt, dass die Entwicklung im Gebiet Bildwiese über ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgen soll. Im Zonenplan ist entsprechend bezeichnet, dass die Bestimmungen für eine hochwertige Gestaltung angewendet werden können. Eine Sondernutzungsplanpflicht liegt aber nicht vor. Hingegen ist es den Grundeigentümerschaften nicht verboten, einen Sondernutzungsplan zu erarbeiten. Gleiches gilt im Übrigen für alle anderen Baugebiete oder wenn auf die Überlagerung im Gebiet Bildwiese verzichtet werden würde.

Als Ortseingang aus Richtung Obersteinach kommt der Bebauung auf den Parzelle Nr. 102 eine wichtige Bedeutung zu. An dieser Absicht hält der Gemeinderat fest. Daher soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, für eine hochwertige Gestaltung Abweichungen von der Regelbauweise gewähren zu können. Diese müssen sich aber aus dem örtlichen Kontext heraus ergeben und dürfen sich nicht nur auf rein wirtschaftliche Anliegen abstützen. Ob also die Gebäudehöhe erhöht werden kann, hängt von der "hochwertigen" Einordnung der Bebauung in die örtliche Umgebung ab. Wo die öffentlichen Interessen an die bauliche Entwicklung geringer sind (z.B. im südlichen Teil), da sind auch die Möglichkeiten, von der Regelbauweise abzuweichen, geringer.

Im Weiteren ist der südliche Bereich in der Zone W11.5 für den Ortseingang überhaupt nicht relevant, befindet sich dieser Bereich doch deutlich von der Strasse zurückversetzt und wäre von der Strasse her aufgrund der bestehenden Liegenschaften überhaupt nicht erkennbar.

Die Überschreitung der Regelbauweise im Entwicklungsgebiet Bildwiese ist unverhältnismässig. Die negativen Auswirkungen der ohnehin schon sehr hohen zulässigen Gebäudehöhe um 10% und eine Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20% wären für viele Bewohner südlich des Baugebiets deutlich höher einzustufen als die allenfalls positiven Effekte der Bedeutung als Ortseingang aus Richtung Obersteinach. Einzelinteressen eines Grundstückseigentümer scheinen die Interessen vieler Anwohner zu überwiegen. Auch die künftigen Bewohner des Baugebiets werden kaum die Gewinner einer solchen Vorschrift sein.

Aufgrund vorstehenden Begründungen beantrage ich, beim Entwicklungsgebiet Bildwiese auf die Zonenüberlagerung der besonders hochwertigen Gestaltung zu verzichten und die Regelbauvorschriften anzuwenden.

20 **Verzicht auf Sondernutzungsplan Gebiet Unterdorf (GS 178)**

Ich wohne nun seit 50 Jahren in Tübach und habe in dieser Zeit etliche Veränderungen in unserem Dorf miterlebt. Im Unterdorf ist die Chäsi einem Block gewichen, unsere Sonne wird abgebrochen und zwei Doppelhäuser nehmen ihren Platz ein. Ein grosses Projekt anstelle des alten Reitstalls steht in den Startlöchern. Veränderungen gehören zum Leben, und umso mehr ist auf den Erhalt von Lebens- und Wohnraum Qualität zu achten.

Aus diesem Grund nehme ich die angebotene Möglichkeit an der Mitwirkung von der Ortsplanung 2.0 wahr.

Im Ortsplan 2.0 ist im Unterdorf die Parzellen 214, 305 & 178 mit einer Sondernutzungsplanpflicht gekennzeichnet.

Am Infoanlass wurde ein SNP als eher hinderlich für den Bauherren ausgelegt, also müsste es für die umliegenden Liegenschaften eher als Vorteil gewertet werden. Diese Einschätzung entspricht nicht meinem Bauchgefühl der Definition von einer SNP- Pflicht, kann eine Abweichung vom Rahmennutzungsplan zugelassen werden. Wie immer man dies Auslegen mag.

Leider wird nicht definiert, wie weit sich die Abweichungen von den Rahmenbedingungen unterscheiden dürfen. Der Rahmen kann somit nach sehr unterschiedlichen Anschauungen gesetzt werden.

Was für den einen sehr willkommen ist, kann für einen betroffenen Anstösser sehr unangenehm sein. Sonderbewilligungen bringen immer unterschiedliche Interessen zu einer meist nur einseitigen Befriedigung.

Aus diesem Grund spreche ich mich gegen eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone A mit Sondernutzungsplanpflicht aus. Eine nicht geregelte Grundlage der baulichen Vorschriften führt zu vorprogrammierten Unstimmigkeiten.

Der Sondernutzungsplan dient der Qualitätssicherung der Bebauung. Es wird ein Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a) angewendet. Dieser dient der besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen. Der Gemeinderat hält an dieser Absicht fest. Es steht in heutiger Zeit ausser Frage, eine grössere Fläche, die neu einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen wird, mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu überlagern. Ohne die Bereitschaft des Grundeigentümers, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, soll keine Ein- oder Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone mehr erfolgen. Die genaue Bebauung inkl. der Nutzung wird erst im Sondernutzungsplanverfahren festgelegt.

21 **Streichung "langfristige Einzoning" Im Grund aus Richtplan**

Antrag zur Streichung der langfristigen Einzoning „Im Grund“

Auf der Bachstrasse ist Gegenverkehr nicht möglich, weil sie zu schmal ist. Es hat auch keinen Platz für ein Trottoir. Täglich wird diese Strasse auch von der Landwirtschaft befahren.

An der schmalen Bachstrasse, ohne Trottoir, wohnen immer kleine Kinder und die meisten Familien des ganzen Dorfes benutzen diese enge Strasse als Weg zum Spielplatz Saxholz.

Aufgrund dieser verkehrstechnisch schwierigen und unübersichtlichen Situation, wären neue Wohnbauten eine starke Belastung und dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern.

Der Richtplan zeigt die kurzfristigen Absichten und langfristigen Überlegungen mit räumlicher Auswirkung auf. Der Richtplan ist zudem, unter Berücksichtigung der Geschichte, immer von der Gegenwart in die Zukunft gerichtet, mit einem Zeithorizont von 25 Jahren. Dies gilt auch für künftige Ortsplanungsrevisionen, weshalb die Ermöglichung eines "unvoreingenommenen Weitblicks" nicht im Interesse der Raumplanung ist. In dieser Absicht wurden die Anpassungen nach der abgelehnten Ortsplanung getätigt. Aufgrund der Petition hat der Gemeinderat erkannt, dass eine Entwicklung des Gebietes im Grund in einem kurzfristigen Zeithorizont keine Mehrheit findet. Im Zonenplan wurde die Einzoning daraufhin bereits für den ersten Erlass entfernt. Im Richtplan soll nun diesem Umstand Rechnung getragen werden durch die Anpassung des Eintrags. Hingegen hält der Gemeinderat an einem Richtplaneintrag fest, weil er eine künftige Einzoning weiterhin als möglich und raumplanerisch sinnvoll erachtet. Ob diese Einzoning tatsächlich umgesetzt werden soll, haben dannzumal die Entscheidungsträger und allenfalls das Volk unter Beachtung der dannzumal vorherrschenden Bedingungen zu entscheiden. Inwieweit sie die vergangenen Überlegungen berücksichtigen, liegt in ihrem Ermessen.

22 **GS 62, Erweiterung Bauzone**

Namens und im Auftrag des Vereins Kloster St. Scholastika Tübach, Schulstr. 38, 9327 Tübach (nachfolgend kurz: Klosterverein), nehme ich hiermit gerne die Gelegenheit zur Mitwirkung wahr und ersuche Sie, die Bauzone der Klosteranlage zu erweitern. Der Klosterverein ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 62, Grundbuch Tübach. Das Grundstück Nr. 62 befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan im Wesentlichen in der Landwirtschaftszone. Ein flächenmässig kleiner Teil liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die Fläche in der ZöBA umfasst nur gerade das Klostergebäude samt Klosterkirche und Sakristei (nachfolgend kurz: Klostergebäude) sowie einen marginalen Umschwung. Diese Zonierung nimmt auf die objektiven Nutzungsbedürfnisse der Klosteranlage zu wenig Rücksicht.

1. Klostergebäude: Gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag mit dem Katholischen Konfessionsteil des Kantons St. Gallen vom 3. März 2023 sind im Kloster nur Nutzungen zulässig, die mit dem religiösen Charakter des bisherigen Klosters St. Scholastika Tübach vereinbar sind. Damit gemeint sind namentlich das Wohnen von Personen, die das gemeinsame christlich-religiöse Leben in der Klosteranlage St. Scholastika Tübach pflegen (Ordens Schwestern und Ordensbrüder), die Nutzung für zeitgemässe römisch-katholische Pastoral und Nutzungen, die einen Zusammenhang mit der Weiterführung und Unterstützung des gemeinsamen christlich-religiösen Lebens in der Klosteranlage St. Scholastika Tübach aufweisen, sei es

- a) unmittelbar wie beispielsweise Hostienbäckerei, Anfertigung oder Stickerei von Paramenten, Atelier für Bilder und Kunstgegenstände, Silberschmiede für sakrale Kunst, Exerzitationen, Vorträge, kulturelle Anlässe, Ausstellungen, Bazar und Klosterladen, oder
- b) mittelbar wie beispielsweise die Beherbergung von Gästen, Betagten, Pflege-, Hilfs-, Betreuungs- oder Schutzbedürftigen und Auszubildenden sowie die Führung von damit zusammenhängenden Betrieben.

Alle diese Nutzungen sind nur in einer Bauzone möglich. Dies ist mit der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich sichergestellt. Denkbar ist allerdings auch, das Klostergebäude ganz oder teilweise der Wohn-Gewerbezone zuzuweisen.

- a) unmittelbar wie beispielsweise Hostienbäckerei, Anfertigung oder Stickerei von Paramenten, Atelier für Bilder und Kunstgegenstände, Silberschmiede für sakrale Kunst, Exerzitationen, Vorträge, kulturelle Anlässe, Ausstellungen, Bazar und Klosterladen, oder

- b) mittelbar wie beispielsweise die Beherbergung von Gästen, Betagten, Pflege-, Hilfs-, Betreuungs- oder Schutzbedürftigen und Auszubildenden sowie die Führung von damit zusammenhängenden Betrieben.

Alle diese Nutzungen sind nur in einer Bauzone möglich. Dies ist mit der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich sichergestellt. Denkbar ist allerdings auch, das Klostergebäude ganz oder teilweise der Wohn-Gewerbezone zuzuweisen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtssituation handelt es sich vorliegend um eine Kleinbauzone, die eigentlich ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt. Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons teilt der Gemeinderat die Einschätzung, dass die Gründe für eine weitere Einzonung von öffentlicher Zone soweit nicht vorliegen. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen aber grundsätzlich Bestandesgarantie. Die Nutzung und der Erhalt des Klosters und der klosternahen Betriebe sowie die Sicherung der Orts- und Freiraumqualitäten sind an diesem Ort von zentraler Bedeutung. Dementsprechend bietet sich ergänzend zur öffentlichen Zone des Klosters eine Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB) an, um diesen Qualitäten Rechnung zu tragen. Voraussetzung für eine solche Nutzungszone ausserhalb der Bauzone (nach Art. 18 RPG) sind die Standortgebundenheit oder der funktionale Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Kloster). Anhand der konkreten Absichten der Grundeigentümerschaft ist zu klären, ob abgestrebt wird, vom Klosterbetrieb abzuweichen. Bei der Zweckbestimmung der FaB wäre dies zu berücksichtigen. Weiter zu beachten wäre, diese Zonenänderung der Interessenabwägung zu unterstellen und im Planungsbericht entsprechend abzuhandeln. Entsprechend sucht der Gemeinderat das Gespräch.

23	<p>GS 172, keine Umzonung von Landwirtschafts- in Industriezone (Zingg)</p> <p>Der Klostersverein ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 172, Grundbuch Tübach. Das Grundstück Nr. 172 befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und bildet Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGG, welches vom Pächter Thomas Stadelmann, Schulstr. 44, 9327 Tübach bewirtschaftet wird. Thomas Stadelmann bewirtschaftet ins-gesamt eine Fläche von 18.97 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese Betriebsgrösse liegt an der unteren Grenze. Ein Abgang von etwa 1.1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche gefährdet die landwirtschaftliche Existenz. Der Klostersverein wehrt sich deshalb vehement gegen eine Einzonung in die Industriezone. Daran könnte nur ein qualitativ und quantitativ besserer Realersatz in der Nähe etwas ändern. Zudem wäre vorgängig der Einzonung eine rechtlich gesicherte Erschliessung über das Bahngleise nachzuweisen.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Rückmeldung zur Kenntnis. Es ist Aufgabe der Zingg Industrieabfälle AG, für einen ausgewogenen Realersatz zu sorgen. Dies wird in den weiteren Gesprächen berücksichtigt.</p>
----	--	--

Zonierung GL Nr. 62

Der Klosterverein ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 62, Grundbuch Tübach. Das Grundstück Nr. 62 befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan im Wesentlichen in der Landwirtschaftszone. Ein flächenmässig kleiner Teil liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die Fläche in der ZöBA umfasst nur gerade das Klostergebäude samt Klosterkirche und Sakristei (nachfolgend kurz: Klostergebäude) sowie einen marginalen Umschwung. Diese Zonierung nimmt auf die objektiven Nutzungsbedürfnisse der Klosteranlage zu wenig Rücksicht.

1. Klostergebäude: Gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag mit dem Katholischen Konfessionsteil des Kantons St. Gallen vom 3. März 2023 sind im Kloster nur Nutzungen zulässig, die mit dem religiösen Charakter des bisherigen Klosters St. Scholastika Tübach vereinbar sind. Damit gemeint sind namentlich das Wohnen von Personen, die das gemeinsame christlich-religiöse Leben in der Klosteranlage St. Scholastika Tübach pflegen (Ordens-Schwestern und Ordensbrüder), die Nutzung für zeitgemässe römisch-katholische Pastoral und Nutzungen, die einen Zusammenhang mit der Weiterführung und Unterstützung des gemeinsamen christlich-religiösen Lebens in der Klosteranlage St. Scholastika Tübach aufweisen, sei es

a) unmittelbar wie beispielsweise Hostienbäckerei, Anfertigung oder Stickerei von Paramenten, Atelier für Bilder und Kunstgegenstände, Silberschmiede für sakrale Kunst, Exerzitien, Vorträge, kulturelle Anlässe, Ausstellungen, Bazare und Klosterladen, oder

b) mittelbar wie beispielsweise die Beherbergung von Gästen, Betagten, Pflege-, Hilfs-, Betreuungs- oder Schutzbedürftigen und Auszubildenden sowie die Führung von damit zusammenhängenden Betrieben.

Alle diese Nutzungen sind nur in einer Bauzone möglich. Dies ist mit der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich sichergestellt. Denkbar ist allerdings auch, das Klostergebäude ganz oder teilweise der Wohn-Gewerbezone zuzuweisen.

2. Klostergarten: Der Gemüse- und Blumengarten samt den Gebäuden Vers. Nr. 221, Nr.64 und Nr. 65 südlich des Klostergebäudes befindet sich vollumfänglich innerhalb der Klostermauern und dient seit Jahrzehnten objektiv der Nutzung des Klostergebäudes. Die Nutzung als Gemüse- und Blumengarten des Klosters indiziert deshalb die Einzonung in eine Bauzone, sinnvollerweise in die gleiche wie das Klostergebäude. Es wird deshalb beantragt, den Klostergarten der gleichen Bauzone zuzuweisen, welcher auch das Klostergebäude zugewiesen ist, also der ZöBA, eventuell der Wohn-Gewerbezone (siehe Anhang).

3. Zufahrt und Parkplätze: Die Zufahrt und die Parkplätze samt den Gebäuden Vers. Nr. 67 und 326 befinden sich zwar ausserhalb der Klostermauern. Dennoch dienen sie objektiv der Nutzung des Klostergebäudes. Die Nutzung von Zufahrt und Parkplätzen samt Gebäuden durch das Kloster indiziert deshalb die Einzonung in eine Bauzone, sinnvollerweise in die gleiche wie das Klostergebäude. Es wird deshalb beantragt, die Zufahrt und die Parkplätze samt Gebäuden dergleichen Bauzone zuzuweisen, welcher auch das Klostergebäude zugewiesen ist, also der ZöBA, eventuell der Wohn-Gewerbezone (siehe Anhang).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtssituation handelt es sich vorliegend um eine Kleinbauzone, die eigentlich ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt. Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons teilt der Gemeinderat die Einschätzung, dass die Gründe für eine weitere Einzonung von öffentlicher Zone soweit nicht vorliegen. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen aber grundsätzlich Bestandesgarantie. Die Nutzung und der Erhalt des Klosters und der klosternahen Betriebe sowie die Sicherung der Orts- und Freiraumqualitäten sind an diesem Ort von zentraler Bedeutung. Dementsprechend bietet sich ergänzend zur öffentlichen Zone des Klosters eine Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB) an, um diesen Qualitäten Rechnung zu tragen. Voraussetzung für eine solche Nutzungszone ausserhalb der Bauzone (nach Art. 18 RPG) sind die Standortgebundenheit oder der funktionale Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Kloster). Anhand der konkreten Absichten der Grundeigentümerschaft ist zu klären, ob abgestrebt wird, vom Klosterbetrieb abzuweichen. Bei der Zweckbestimmung der FaB wäre dies zu berücksichtigen. Weiter zu beachten wäre, diese Zonenänderung der Interessenabwägung zu unterstellen und im Planungsbericht entsprechend abzuhandeln. Entsprechend sucht der Gemeinderat das Gespräch.

GS 513, Wegacker

Aktuelle Situation: Am Informationsanlass vom 4. April 2024 wurde der Entwurf des Zonenplans OP 2.0 präsentiert, in welchem die Parzelle Nr. 513 der Freihaltezone / Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll. Wir, die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 513, sind der Meinung, dass die Überführung der Parzelle Nr. 513 in die Wohnzone in Einklang mit den von der Gemeinde Tübach und dem Kanton St. Gallen dafür gestellten Anforderungen steht.

Begründung: Basierend und als Folge der Richtplanbeschlüsse aus den Jahren 2008 und 2017 wurde bereits bei der Bebauung der Grundstücke Nr. 511, Nr. 512 und Nr. 276 die Erschliessung des Grundstückes Nr. 513 vorbereitet.

Aufgrund des im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts für das Grundstück Nr. 513 zu Lasten der Grundstücke Nr. 511, Nr. 512 und Nr. 276 sichert die bereits erstellte Zufahrtsstrasse auf den Grundstücken Nr. 511 und Nr. 276 den Anschluss für Fahrzeuge und Fussgänger an das Grundstück Nr. 513, ohne dabei den Verkehr durch den Dorfkern zu erhöhen.

Dank der bereits bestehenden Erschliessung des Grundstückes Nr. 511 für Wasser und Elektrizität ist zudem eine unkomplizierte Weiterführung der Erschliessung für das Grundstück Nr. 513 möglich.

Gemäss beigelegtem Grunddienstbarkeitsvertrag duldet der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 511 gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 513 das Durchleitungsrecht für die EW Zuleitung und die Wasserzuleitung. Die EW Zuleitung ist im beiliegendem Situationsplan grün eingezeichnet, die Wasserzuleitung ist blau eingezeichnet. Der beiliegende Plan bildet Bestandteil der Grunddienstbarkeit. Die Einzonung des Grundstückes Nr. 513 in Wohnzone führt nicht zu einer Ausdehnung der Siedlung entlang der Strasse. Auf der Höhe des Grundstückes Nr. 513 grenzen bereits die Grundstücke Nr. 511 und Nr. 512 an die Schulstrasse. Durch die Einzonung des Grundstückes Nr. 513 in Wohnzone wird lediglich das bereits an die Schulstrasse grenzende Wohngebiet mit dem bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiet (Chirchwis) verbunden. Dadurch wird eine bestehende Siedlungslücke zwischen den Grundstücken Nr. 511, Nr. 512 und Nr. 276 im Wegacker und den mehreren Einfamilienhäusern im Chirchwies geschlossen. Als positiver Nebeneffekt entsteht eine Abrundung der Siedlungsgrenze, was mit einer kompakten Siedlungsentwicklung im Einklang steht. Des Weiteren bleibt der Ortseingang der gleiche und wird nicht entlang der Strasse verschoben.

Durch die Überführung des Grundstückes Nr. 513 in Wohnzone wird die landwirtschaftliche Verbindung des Mehrzweckgebäudes zur regionalen Sportanlage nicht beeinträchtigt und bleibt durch die Grundstücke 152, 149 und 147 erhalten.

Fazit: Aus raumplanerischer Sicht würde die Einzonung des Grundstückes Nr. 513 dem Ortsbild nicht schaden oder andere Planungen einschränken, im Gegenteil, die Siedlungsentwicklung würde positiv abgerundet werden. +Wir stellen hiermit den Antrag, das Grundstück Nr. 513 der Wohnzone, resp. Bauzone zuzuteilen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis über die vergangenen Planungen. Dennoch sind die planerischen Rahmenbedingungen heute andere. An seiner Haltung aus den vergangenen Mitwirkungsverfahren hält der Gemeinderat fest.

Bereits in der ersten Richtplandiskussion hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Bauzonenerweiterung im Gebiet Wegacker auseinandergesetzt. Entsprechend der Rückmeldung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation wird eine Erweiterung in diesem Gebiet nicht unterstützt. Von den von ihnen aufgeführten Aspekten spricht insbesondere dagegen, dass die ortsbauliche Lage nicht mehr den Anforderungen an eine kompakte Siedlungsentwicklung gerecht werden kann. Die alleinige Anbindung an bereits überbaute Grundstücke reicht heute nicht mehr aus, um eine Einzonung zu rechtfertigen. Der Gemeinderat sieht zudem auch längerfristig keinen Bedarf, das Baugebiet bis zur Kellenstrasse zu erweitern. Die landschaftliche Verbindung des Mehrzweckgebäudes zur regionalen Sportanlage kann so erhalten werden.

24 **Streichung "langfristige Einzonung" Im Grund aus Richtplan**

Wir plädieren dafür, dass die Erweiterung "Im Grund" nicht in die Ortsplanung 2.0 miteinbezogen wird. Unsere Gründe dafür sind:

1. Verlust von Grünflächen: Das Gebiet "Im Grund" ist eine wertvolle Grünfläche, die zur Lebensqualität der Anwohner und zur ökologischen Vielfalt der Region beiträgt. Eine Bebauung würde diesen natürlichen Lebensraum unwiderruflich zerstören.
2. Lokale Landwirtschaftsfläche: Das Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Die Erhaltung dieser Fläche ist wichtig für die lokale Landwirtschaft und die Versorgung mit regionalen Produkten.
3. Verkehrsbelastung: Eine zusätzliche Bebauung im Gebiet "Im Grund" würde zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen. Dies ist besonders bedenklich, da das Gebiet in der Nähe der Schule liegt und eine erhöhte Verkehrsbelastung die Sicherheit der Schulkinder gefährden würde. Ausserdem erfüllt die geplante Erschliessungsstrasse zum Gebiet "Im Grund" über das Quartier "Im Hermet" die verkehrstechnischen Anforderungen nicht.
4. Naturschutz: Das Gebiet "Im Grund" bietet Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Eine Bebauung würde diesen Lebensraum gefährden und dem Naturschutz widersprechen.
5. Kulturerbe: Das Kloster St. Scholastika, eingebettet in eine idyllische grüne Landschaft, ist ein wertvolles Kulturerbe. Die Erhaltung dieser Landschaft ist essenziell, um das historische und kulturelle Erbe der Region zu bewahren.
6. Naturgefahren: Eine Bebauung des Gebietes "Im Grund" würde die Wassersituation verändern. Die Hangwasser-Situation im Quartier "Im Hermet" führt immer wieder zu Problemen, wie der Starkregenvorfall vom 9. Juni am Gemeindeweg zwischen "Im Hermet" 9 und 11 zeigt.
7. Unklare Fristen: In den Unterlagen über die langfristige Planung des Gebiets "Im Grund" bleibt unklar, was genau mit "langfristig" gemeint ist. Diese fehlende Klarheit erschwert es, die tatsächlichen Auswirkungen und den zeitlichen Rahmen der Planungen zu verstehen.
8. Enteignung: Im persönlichen Gespräch mit Herrn Götte wurde eine mögliche Enteignung unseres Grundstücks angesprochen. Dies wäre eine gravierende Massnahme, besonders angesichts des noch jungen Alters der Überbauung. Eine Enteignung würde nicht nur unser Eigentum und unsere Lebensqualität beeinträchtigen, sondern auch das Vertrauen in die Planungsprozesse der Gemeinde erheblich schwächen.

Der Richtplan zeigt die kurzfristigen Absichten und langfristigen Überlegungen mit räumlicher Auswirkung auf. Der Richtplan ist zudem, unter Berücksichtigung der Geschichte, mit einem Zeithorizont von 25 Jahren immer von der Gegenwart in die Zukunft gerichtet. Dies gilt auch für künftige Ortsplanungsrevisionen, weshalb die Ermöglichung eines «unvoreingenommenen Weitblicks») nicht im Interesse der Raumplanung ist. In dieser Absicht wurden die Anpassungen nach der abgelehnten Ortsplanung 1.0 getätigt. Aufgrund der im Rahmen der OP 1.0 eingegangenen Petition gegen die Einzonung des Gebietes «Im Grund» hat der Gemeinderat erkannt, dass eine Entwicklung des Gebietes «Im Grund» in einem kurzfristigen Zeithorizont keine Mehrheit findet. Im Zonenplan 2.0 wurde die Einzonung daraufhin entfernt, Im Richtplan soll durch die Anpassung des Eintrags (Vergleich OP 1) diesem Umstand Rechnung getragen werden. Der Gemeinderat hält an einem Richtplaneintrag fest, weil er eine künftige Einzonung weiterhin als möglich und raumplanerisch sinnvoll erachtet. Ob diese Einzonung tatsächlich umgesetzt werden soll, haben zukünftig die Entscheidungsträger/-innen und allenfalls das Volk unter Beachtung der dann vorherrschenden Bedingungen zu entscheiden. Inwieweit diese Entscheidungsträger/-innen die heutigen Überlegungen berücksichtigen, liegt in deren Ermessen.

25 **GS 150, Wegacker**

Antrag: Es soll Möglichkeit im Auge behalten werden, das Grundstück Nr. 150 Wegacker über kurz oder lang nicht von einer möglichen baulichen Nutzung auszuschliessen.

Begründung: Das Grundstück liegt nur ca. 300 m vom Dorfzentrum, ca. 150 m² von der Haltestelle des Postautos und der Schule und ca. 200 m vom Dorfladen entfernt. Die Wegfahrt mit dem Auto zur nahegelegenen Autobahn tangiert den Dorfbereich in keiner Weise. Die Nähe zur umfangreichen Sportanlage Chellen ist vorteilhaft. Die Zufahrt zur Schulstrasse könnte zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Gaus gemeinsam sicher gestaltet werden.

Die langfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes über das Grundstück Nr. 150 widerspricht den gesetzlichen Anforderungen eines kompakten Siedlungsgebietes. Der Kanton hat dies im Rahmen der Prüfung der Unterlagen der Gemeinde bekanntgegeben. Der Gemeinderat wird aus diesem Grund an der Nichtberücksichtigung im Richtplan festhalten.

<p>26 Hornerstrasse GS 11 + 12</p> <p>Ich habe gesehen, dass die beiden Grundstücke Parz. Nr. 12 & Teile von Parz. Nr. 11 an der Hornerstrasse nicht mehr zur Einzonung vorgesehen sind.</p> <p>Die Gemeinde Tübach verpasst damit eine grosse Chance. Nicht nur, dass durch eine Bebauung dieser zentral gelegenen Grundstücke ein repräsentatives Eingangstor in die Gemeinde Tübach (und auch in den Kanton St.Gallen) geschaffen werden könnte, auch ein dringend notwendiger Wohnraum (vorwiegend Mietwohnungen) im Zentrum der Gemeinde könnte realisiert werden. Ganz zu schweigen von den verschiedensten Einnahmequellen für Gemeinde und Kanton.</p> <p>Zudem wäre eine Bebauung dieser erwähnten Grundstücke ein idealer Schallschutz von der Strasse gegenüber den vier Einfamilienhäusern, welche sich in einer an sich fremden Zone befinden. Ein Sichtschutz von der Strasse gegenüber Reitstallungen etc. würde damit ebenfalls erreicht.</p> <p>Ein weiterer Vorteil für die Allgemeinheit wäre, dass ein Bebauung (zumindest auf Parz. Nr. 12) sofort erfolgen könnte.</p> <p>Ich bitte den Gemeinderat und die Ortsplanungskommission unser Anliegen zu würdigen, auf den Beschluss zurückzukommen und die beiden Grundstücke (Parz. Nr. 12 und Teile von Parz. Nr. 11) wie in der Planung 1.0 vorgesehen, einzuzonen.</p>	<p>Die Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Bevölkerung hat aufgezeigt, dass die Einzonung der besagten Gebiete zur Zeit keine Mehrheit findet. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat nicht mehr an diesem Anliegen fest, auch wenn er durchaus Chancen in einer Einzonung sieht. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten aber an den Richtplaneinträgen fest.</p>
<p>27 Hornerstrasse GS 11 + 12</p> <p>Mir ist aufgefallen, dass die Grundstücke Parz. Nr. 12 und Teile von Parz. Nr. 11 an der Hornerstrasse von der Einzonung ausgeschlossen wurden. Ich halte dies für eine verpasste Chance, da durch die Bebauung dieser zentralen Flächen ein beeindruckendes Eingangstor zu Tübach und zum Kanton St. Gallen entstehen könnte.</p> <p>Die genannten Grundstücke könnten auch als idealer Schallschutz für die vier Einfamilienhäuser dienen, die sich in einer unpassenden Zone befinden. Ein Sichtschutz gegenüber den Reitstallungen und der Strasse wäre ebenfalls gewährleistet.</p> <p>Zudem könnte dringend benötigter Wohnraum, insbesondere Mietwohnungen, im Zentrum der Gemeinde geschaffen werden, was der Allgemeinheit zugutekommen würde.</p> <p>Ich bitte den Gemeinderat und die Ortsplanungskommission, unser Anliegen zu berücksichtigen, den Beschluss zu überdenken und die Grundstücke Parz. Nr. 12 und Teile von Parz. Nr. 11 wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen, einzuzonen.</p>	<p>Die Ablehnung der Ortsplanungsrevision durch die Bevölkerung hat aufgezeigt, dass die Einzonung der besagten Gebiete zur Zeit keine Mehrheit findet. Aus diesem Grund hält der Gemeinderat nicht mehr an diesem Anliegen fest, auch wenn er durchaus Chancen in einer Einzonung gesehen hätte. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat halten aber an den Richtplaneinträgen fest.</p>