



Projekt Nr. 074.3.011

26. Februar 2024

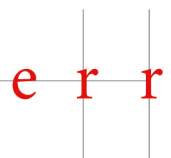
Revision Zonenplan und Baureglement Nachführung Richtplan

Planungsbericht

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



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	6
2.2	Allgemeine Bestimmungen.....	6
2.3	Raumplanung	6
2.3.1	Planungsmittel	6
2.3.2	Information und Mitwirkung.....	7
2.3.3	Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG	7
2.3.4	Tabelle der Regelbauweise	8
2.3.5	Regelbaumasse	9
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	17
3.1.2	Bewahrungsgebiete	18
3.1.3	Entwicklung in der Regelbauweise	19
3.1.4	Gesetzliches Kaufrecht und verwaltungsrechtliche Verträge	19
3.2	Umzonungen	19
3.3	Einzonungen	20
3.4	Umgang mit Grünzonen	22
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	Besonders hochwertige Gestaltung	25
3.10	Einordnungspflicht.....	25
3.11	Lärmschutz.....	26
3.11.1	Hinweis Planungsgrenzwerte.....	26
3.12	Ausscheidung Gewässerraum	26
3.13	Naturgefahren	26
3.14	Grundwasserschutz	27
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.....	29
4.2.1	Bauzonendimensionierung	29
4.2.2	Innenentwicklung.....	30
4.3	Regionale Abstimmung	31
5	Interessenabwägung.....	32
5.1	Ermittlung der relevanten Interessen.....	32
5.1	Bewertung der Relevanz	33
5.2	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	34
5.2.1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	34
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) 35	
5.2.4	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft); Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)...	36
5.2.5	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser; Interessen der Grundeigentümerschaft	36
5.2.6	Abstimmung von Siedlung und Verkehr / ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	36
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).....	36
5.3	Gesamtabwägung der Interessen	37
6	Parallele Verfahren.....	37
6.1	Erschliessungsprogramm.....	37
7	Vorprüfung.....	38

8	Information und Mitwirkung	38
9	Abgelehnte Revision	39
	Anhang	39

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 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 Baureglementes 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 Richtpläne 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 Richtplandtext 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 teilörtliche 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

W1
W2a
W2b
W3
WG2
WG3
DK2
K3
GI
I
IER / IET
Oe
G
L/UeG

Neues Baureglement

W8
W10.5A / W10.5B / W10.5C
W11.5
W14.5
WG11.5 / WG11.5A
WG14.5 / WG14.5A
K11.5
K14.5
A16
A20
I
ÖBA
FiB / FaB
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 Steinacher- und der Goldacherstrasse 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 3.4 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 werden weiter eine Zone mit besonderer Einordnungspflicht eingeführt (gemäss Art. 99 Abs. 2) sowie eine Zone, in welcher für besonders hochwertig gestaltete Überbauungen Sonderregelungen eingeführt werden können, wie es Art. 100 des PBG vorsieht. 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 Winkelmass für Dachraum
- Fassadenhöhe
- Baumassenziffer
- Terrainveränderungen und Abgrabungen

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 Walmdächer 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 Kinderspielplätze 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 Begegnungsbereiche analog zu den bereits bestehenden Ersatzabgaben der Abstellplätze eingeführt.

Entsorgungseinrichtungen / Zufahrten:

Die Bestimmungen zu den Entsorgungseinrichtungen werden vereinfacht und auf das Musterbaureglement abgestimmt. Auch bei den Bestimmungen zu den Zufahrten 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 zulässigen Masse werden bis auf eine Ausnahme vom Musterbaureglement übernommen. Einzig die Auskrägung 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

werden 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 Ausnutzungsziffer definiert. Da das neue Recht keine Ausnutzungsziffer 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);
- Vereinzelt Umzonungen
- Vereinzelt 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. Die Gebiete sollen für eine mögliche spätere Einzonung vorbereitet werden. Es sollen die erforderlichen Erschliessungs- und Bauungsüberlegungen erarbeitet 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 Auflage der Rahmennutzungsplanung 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 werden diese Gebiete 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. Im 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 ist 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 Netzergänzungen 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 eingeführt. 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.

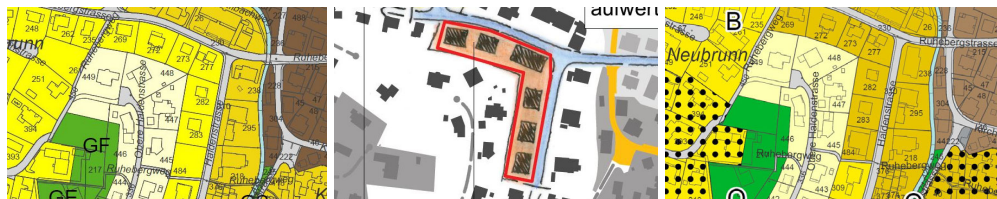


Abb. 1a-c: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt Plan Gebietsstrategie / Ausschnitt neuer Zonenplan

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.

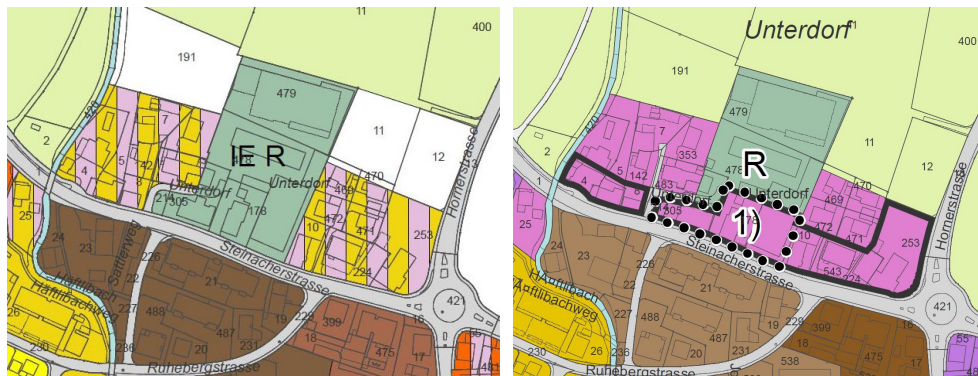


Abb. 3a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

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 Umzontung 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.

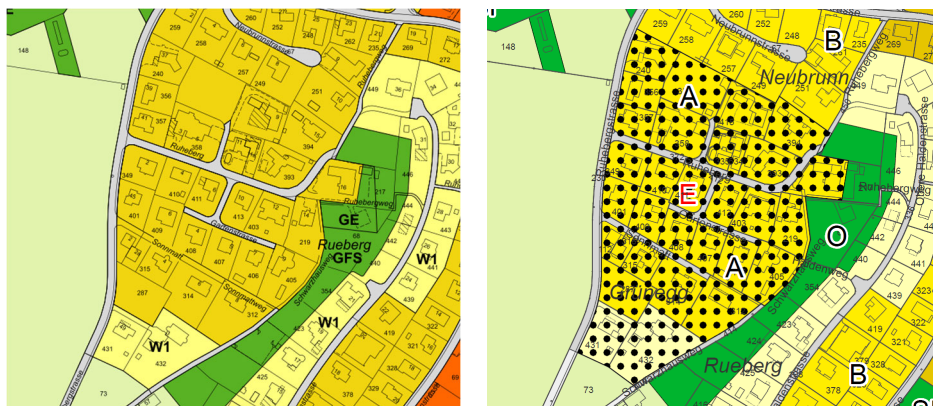


Abb. 5a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

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 Neuzonungen 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.

3.2 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 3.2.1 beschrieben. Zudem wird die Parzelle Nr. 465 von der Wohnzone in die Freihaltezone Sport und Freizeit umgezont. Der auf diesem Grundstück bestehende Quartierspielplatz wird dadurch gesichert.

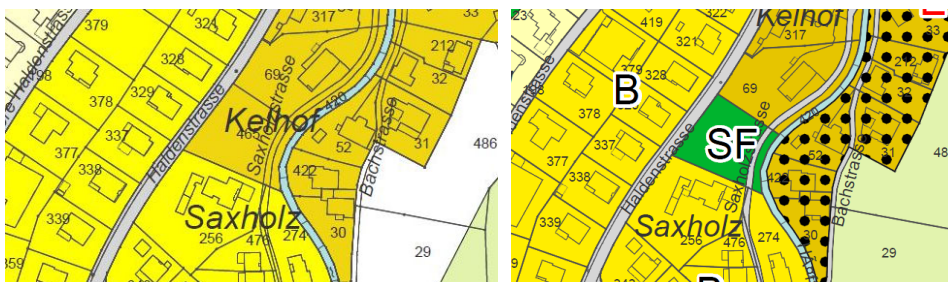


Abb. 6a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

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

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 werden an zwei Orten 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 Meggenhus benötigt die Firma Zingg Industrieabfälle AG mehr Fläche für den Betrieb. Da das Land auf der östlichen Seite der St.Gallerstrasse nicht zur Verfügung steht, erfolgt die Erweiterung gegen Norden über die Bahnlinie. Zusammen mit der Einzonung hat die Firma Zingg Industrieabfälle AG den Bedarf aufzuweisen sowie die Erschliessungs- und Bebauungsüberlegungen aufzuzeigen. Hinsichtlich der Erschliessung ist

darzustellen, ob eine Erschliessung über die Bahnlinie oder direkt ab der St.Gallerstrasse nördlich der Bahnlinie erfolgen soll.



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

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 Siedlungstrenggürtel 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. Die Konflikte insbesondere mit der beanspruchten Fruchtfolgefläche sind bis zur öffentlichen Auflage zu lösen.

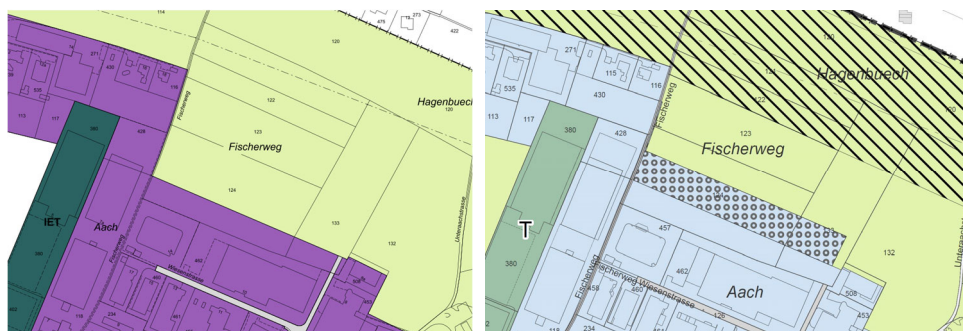


Abb. 9a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

Für beide Gebiete 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 3.3 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.

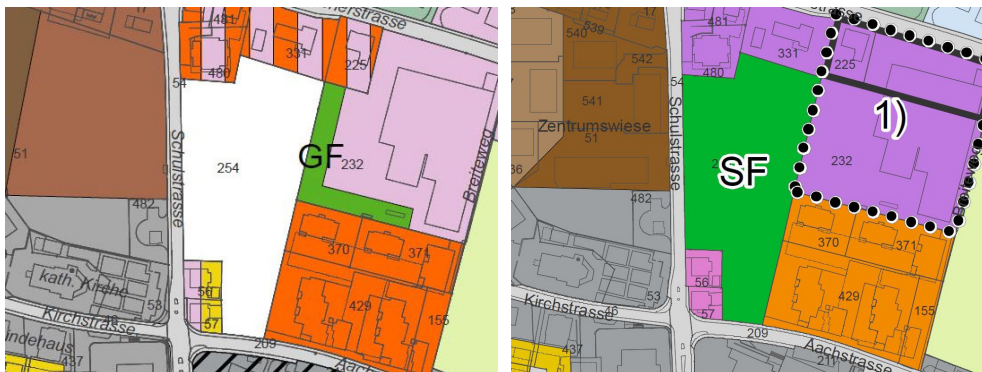


Abb. 10a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

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. 10c, d: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

3.5 Übriges Gemeindegebiet

Die Zonenart «übriges Gemeindegebiet», die als Nichtbaugelände 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 Ausmass 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 Besonders hochwertige Gestaltung

Im Gebiet Bildwiese ist es möglich, aufgrund des entsprechenden Nachweises einer besonders hochwertigen Gestaltung besondere Regelungen in der Regelbauweise zu konsumieren. Im Richtplan ist diese Bestimmung für weitere Schwerpunktgebiete vorgesehen. Die Einführung der Zonenüberlagerung soll dort aber erst bei entsprechender Entwicklung und den erforderlichen Zonenplananpassungen erfolgen.

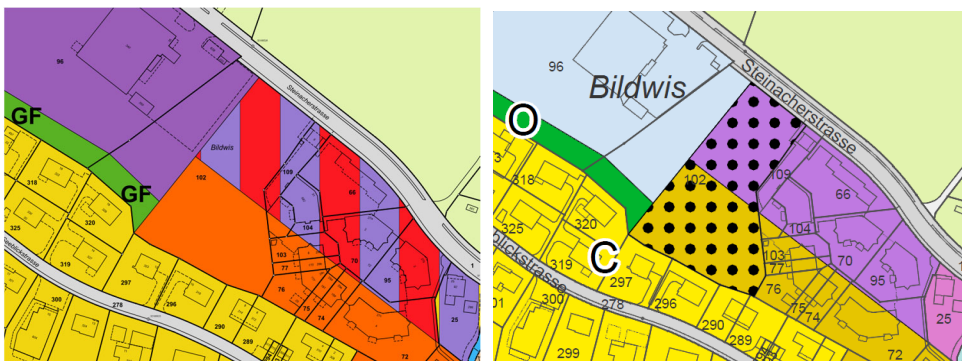


Abb.11a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan

3.10 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)

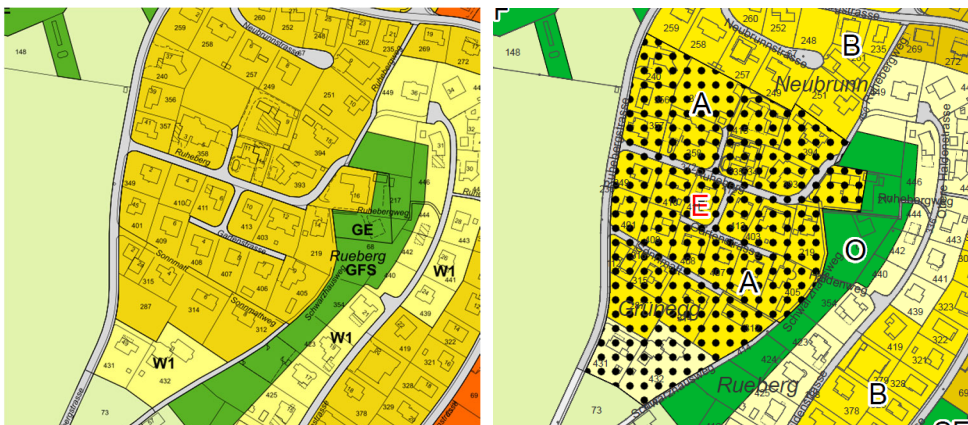


Abb.12a, b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan / Ausschnitt neuer Zonenplan (Gebiete mit Einordnungspflicht "E")

3.11 Lärmschutz

3.11.1 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 strengeren 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.

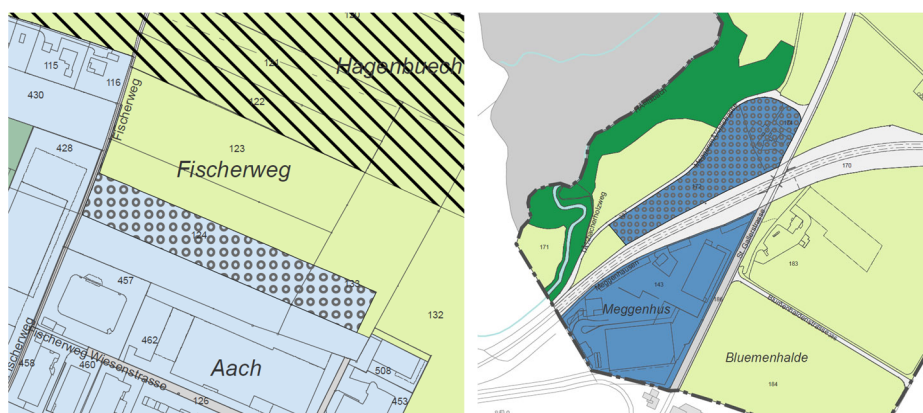


Abb. 13a, b: Arbeitszone Meggenhus neuer Zonenplan / Arbeitszone Fischerweg neuer Zonenplan

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

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 Strukturhalt 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 gefordert werden. Da die Entwicklung an einer Stelle mit einer Scheune und einem wenig eingepassten Mehrfamilienhaus an der Steinacherstrasse erfolgen soll, wird keine besonders wertvolle Substanz gefährdet, resp. störende Substanz kann dadurch aufgewertet werden.



Abb. 14a: Umzonung Reitplatz (linke Strassenseite)



Abb. 14b: Umzonung Reitplatz



Abb. 14c: Umzonung Wohnhaus (linke Strassenseite)



Abb. 14d: 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 Bedarfsermittlung 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:

W2b/W11.5

<u>Umzonung Spielplatz Haldenstrasse in Freihaltezone:</u>	-1'467.9 m ²
Total:	-1'467.9 m ²

WG2/WG11.5

Umzonung Unterdorf/Steinacherstrasse aus Intensiverholung:	+ 2'353.4 m ²
<u>Umzonung Goldacherstrasse aus Arbeits- und Grünzone</u>	<u>+ 4'798.0 m²</u>
Total:	+ 7'151.4 m ²

Mit den Umzonungen in die oder aus den Wohn- und Mischzonen verändern sich die Kapazitäten um zusätzliche 71 Einwohner. Der Index fällt mit den Umzonungen auf -3.2 %.

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 Bauzonen- und Dimensionierungstool werden kurzfristig Zusatzkapazitäten von 36 Einwohnern 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 152 Einwohnern. 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.

4.3 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 Siedlungsbegrenzung berücksichtigt. 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 Arbeitszonen dienen einzig lokalen Betrieben oder zur Aktivierung und Erschliessung bereits bestehender Arbeitszonen. Bei den Intensivverholungs-zonen erfolgt keine Vergrößerung der heute bestehenden Zonen.

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 Flussufer (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, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, 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 erfolgen die Umzonungen entlang der Steinacher- und der Goldacherstrasse. Die Vorgaben der kantonalen Richtplanung hinsichtlich der Bauzonendimensionierung werden entsprechend den Aussagen in Kapitel 4.2.1 bedingt eingehalten. Jedoch sind die Umzonungen an den zentralen Lagen raumplanerisch zweckmässig. Sie ersetzen 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. Mit vereinzelt weiteren Umzonungen kann auf die im Bericht beschriebenen örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden.

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 Fruchtfolgeflächen 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 zusätzlicher Mischzone 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 Landhauskreisel erfolgen. Die gegenüberliegende Fläche an der Hornerstrasse würde sich für den Zweck zwar eignen, allerdings steht die Bebauung der wichtigen inneren, das Siedlungsgebiet strukturierenden Freiflächen stärker im Widerspruch zum ISOS. Sofern nicht künftige Entwicklungen einen erhöhten Bedarf generieren, soll die vorhandene Trennung von Dorfkern und Arbeitsplatzgebiet auf der östlichen Seite der Hornerstrasse erhalten werden.

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.

Die Arbeitszonenerweiterungen in den Gebieten Meggenhus und Fischerweg verfolgen zwei ganz bestimmte Absichten. So soll im Gebiet Meggenhus die Fläche als Betriebserweiterung der Firma Zingg Industrieabfälle AG dienen, im Gebiet Fischerweg dient die Erweiterung der Arbeitszone der Erschliessung der heute unerschlossenen Grundstücke. Beide Erweiterungen sind im kantonalen Richtplan noch nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet, was von Seiten des Gemeinderates dem Kanon anzuzeigen ist.

Das Grundstück Nr. 232 an der Goldacherstrasse wird von der Arbeitszone in die Mischzone umgezont. Diese Absicht wird verfolgt, da das bestehende Gewerbe auf dem Areal rückläufig ist und Konflikte mit den benachbarten Wohngebieten bestehen.

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 erfolgen zwei Erweiterungen. Insbesondere die Arbeitsgebietserweiterung im Gebiet Meggenhus ist hinsichtlich der landschaftlichen Einpassung in die Topografie herausfordernd. Das Interesse, der ortsansässigen Unternehmung eine

Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, überwiegt jedoch. Das Projekt hat aber aufzuzeigen, wie eine Entwicklung unter bestmöglicher Einfügung in die Topografie erfolgen kann. Aus diesem Grund wurde die Arbeitszone bis zur St.Gallerstrasse über die dort bestehende Nutzung ausgeweitet. Dadurch steht ein flacheres Stück Land zur Verfügung. Mit den betroffenen Grundeigentümerschaften sind entsprechend die Gespräche zu führen.

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. Einzig im Gebiet Meggenhus besteht hinsichtlich der Einpassung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft eine grössere Herausforderung. 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 Interessen der untergeordneten Interessen umgesetzt.

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.

7 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 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 (Fruchtfolgefäche, Wildtierkorridor, Abbaugelbiet) 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.

8 Information und 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.

9 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) Bauzonendimensionierung

Ortsplanung Tübach

Regelbaumass-Tabelle – Vergleichsdarstellung

	W8 (neu)	W1	W10.5A (neu)	W10.5B (neu)	W10.5C (neu)	W2a	W11.5 (neu)	W2b	W14.5 (neu)	W3	WG11.5 / (neu) WG11.5A (neu)	WG2	WG14.5/ (neu) WG14.5A (neu)	WG3	K11.5 (neu)	DK2	K14.5 (neu)	K3	A16 (neu)	GI	A20 (neu)	I (Industriezone)	I (neu) / Intensive- holungszone	IER	IET	ÖBA	Oe	L	L / UeG	FIB/ FaB	G	
Grenzabstand klein	6.00	6.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.50	4.50	5.00	5.00	4.00	4.00	5.00	5.00	3.00	3.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00	
Grenzabstand gross ¹⁾	9.00	9.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	8.00	8.00	6.00 ²⁾	6.00	8.00 ²⁾	8.00	-	-	-	-	10.00 ³⁾	10.00	10.00 ³⁾	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gebäudeabstand in m	12.00		8.00	8.00	8.00		9.00		10.00		8.00		10.00		6.00		8.00		10.00		10.00		10.00			10.00		8.00		8.00		
Anzahl Vollgeschosse		1				2		2		3		2		3		2		3		4		-		-	-		-		2		-	
Gesamthöhe in m	8.00	8.00	10.50	10.50	10.50	10.50	11.50	10.50	14.50	14.00	11.50	11.5	14.50	14.0	11.50	10.50	14.50	14.00	16.00	15.00	20.00	-	16.00	12.00	12.00	16.00	-	11.50	11.50	11.50	-	
Gebäudehöhe in m	5.00	5.00	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	-	10.00	-	7.50	-	10.0	7.50	7.50	10.50	10.00	-	12.00	-	-	-	7.00	7.00	-	-	-	-	7.50	-	-
Winkelmass	60		60	60	60		60		-		-		-		60		60		-		-		-			-		-		-		
Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3		1/3	1/3	1/3		1/3		-		-		-		1/2		1/2		-		-		-			-		-		-		
Talseitige Fassaden- höhe in m	7.50		10.00	10.00	10.00		10.00		13.00		10.00		13.00		-		-		-		-		-			-		-		-		
Gebäuelänge in m	25.00	25.00	20.00/ 30.00	30.00	35.00	30.00	35.00	30.00	40.00	40.00	35.00	35.00	40.00	40.00	30.00	30.00 12.00	40.00	40.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00	-	-
Baumassenziffer ⁴⁾	1.20		1.60	1.60	1.60		1.80		2.20		1.80		2.20		-		-		-		-		-			-		-		-		
Ausnützungsziffer		0.3				0.45		0.5		0.6		0.45/ 0.55		0.55/ 0.65						-		-		-	-		-		-		-	
Abgrabungen in m	1.60		1.60	1.60	1.60		1.60		1.60		1.60		1.60		1.60		1.60		-		-		-			-		1.60		-		
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	-

Gemeinde

Gemeinde: Tübach
 Region: St.Gallen
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
W2a	3'792	0	39
W2b	4'117	-1468	58
WE	1'459	0	34
WG2	680	0	53
WG3	1'832	0	80
WG*11.5	0	2353	51
WG*14.5	0	7699	87

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	62	133
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	52	52
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	114	185
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	143	143
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	48.48	46.68
Kapazitätsindex	2.2 %	-3.2 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
 Kapazitätsberechnung erstellt durch: