

**Herzlich Willkommen zur  
Infoveranstaltung  
Ortsplanung 2.0**

## **Inhalt**

1. Rückblick, Stand der Planung, Überblick (M. Götte)
2. Raumplanerische Grundsätze (U. Strauss)
3. Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement)  
(I. Liechti)
4. Nachführung kommunaler Richtplan (I. Liechti)
5. Vorgehen Mitwirkung / Ausblick (M. Götte)

## Ablauf

1. Offizieller Teil (ca. 30 min)
2. Informationsstände (ca. 45 min)
3. Zeit für die Beantwortung von Fragen im  
allgemeinen Interesse (ca. 15 min)
4. Herzliche Einladung zum Apéro

# Geschichte der Zukunft... Tübach



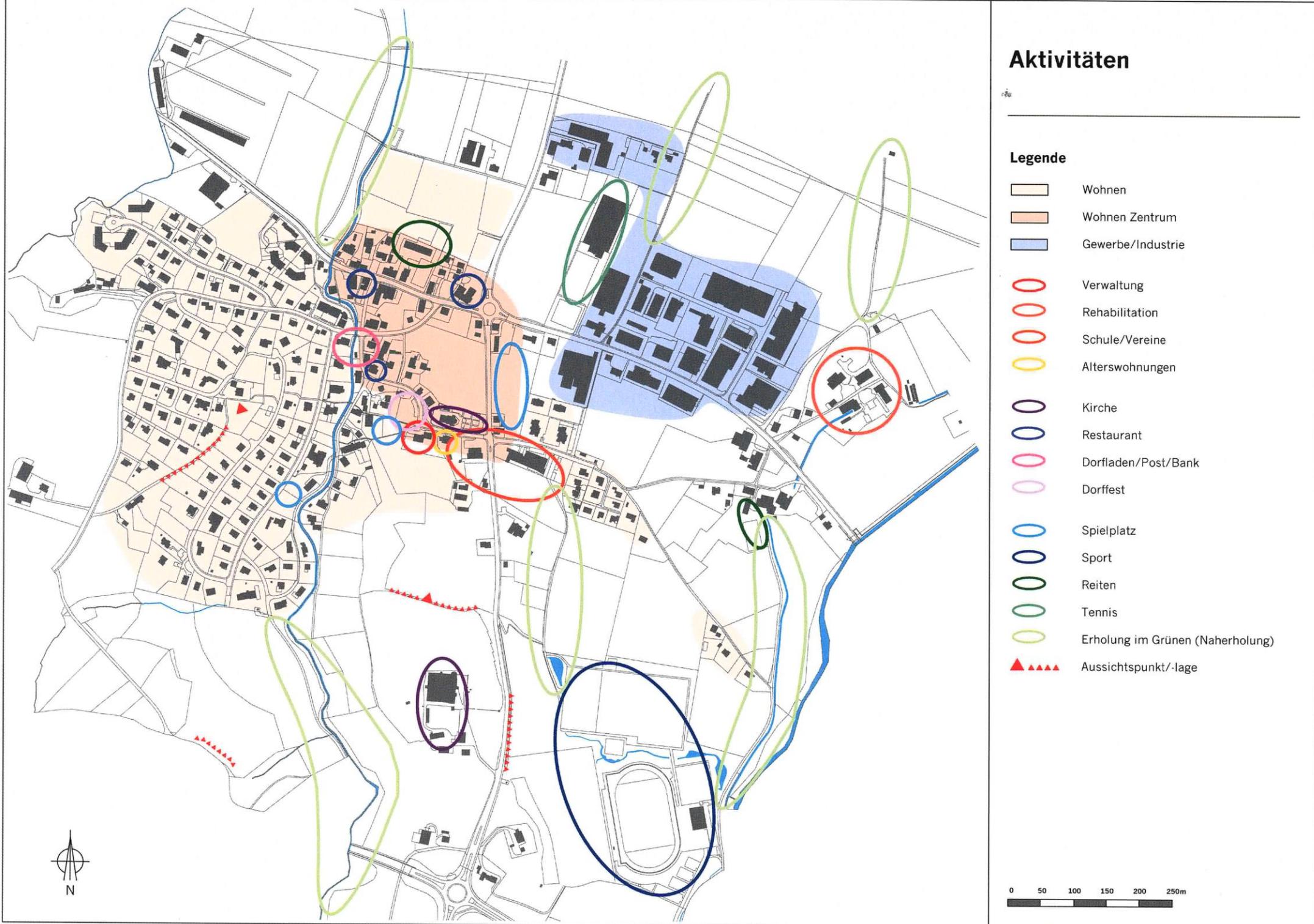


Abbildung 15: Aktivitäten

## **Ortsplanungskommission**

### **Mitglieder Gemeinderat**

- Michael Götte, Gemeindepräsident
- Birgit Koster Schöb,  
Vize-Gemeindepräsidentin
- Andreas Favazzo, Schulpräsident
- Oswald Raschle, Gemeinderat
- Adrian Weiersmüller / Patricia Eisenhut

### **Mitglieder Baukommission**

- Cyrill Böhi
- Fabian Biraghi

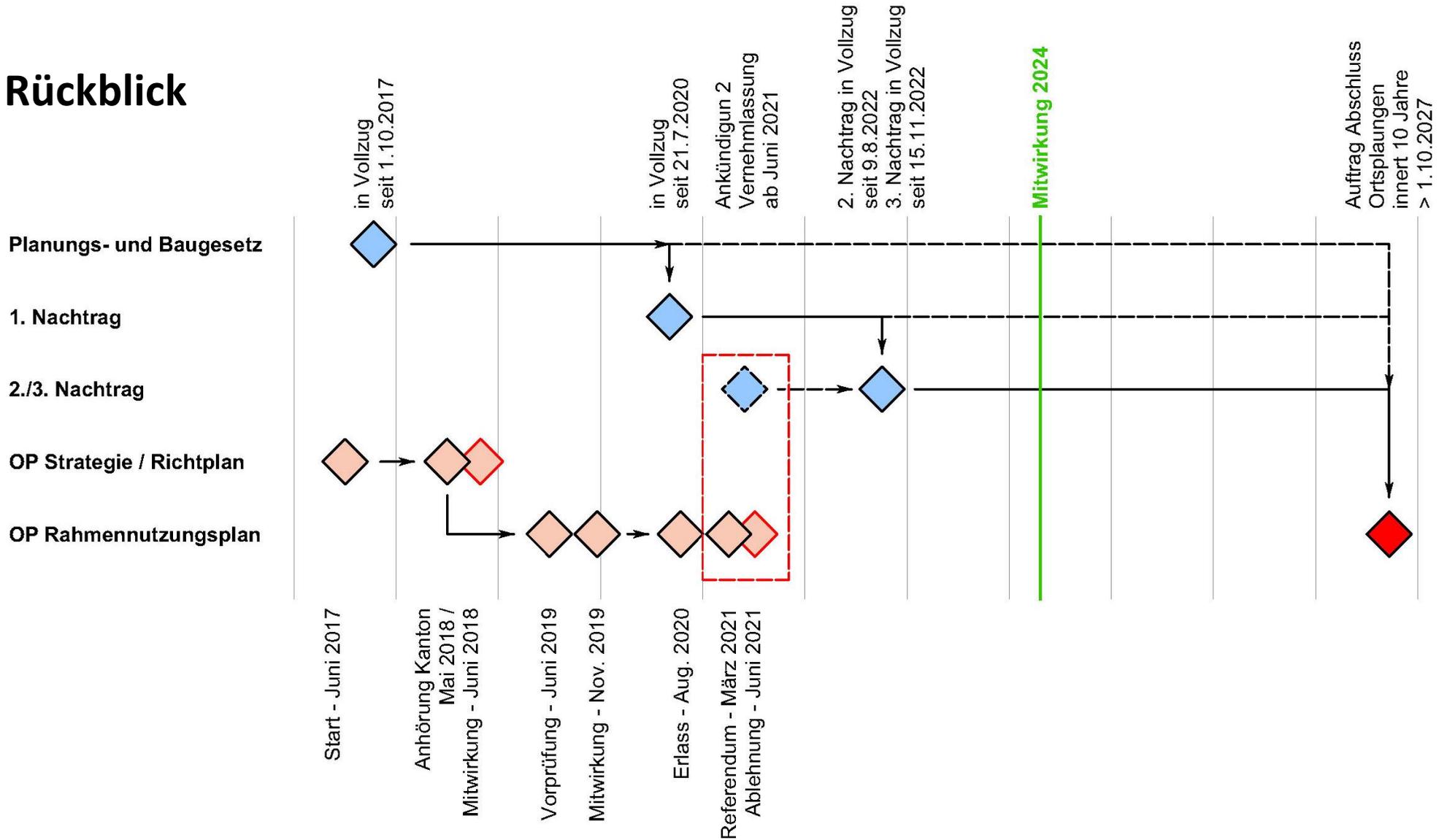
### **Zweierdelegation ehemaliges Referendumskomitee Ortsplanung 1.0**

- Nicole Fuchs
- Raphael Locher  
(Ivo Locher)

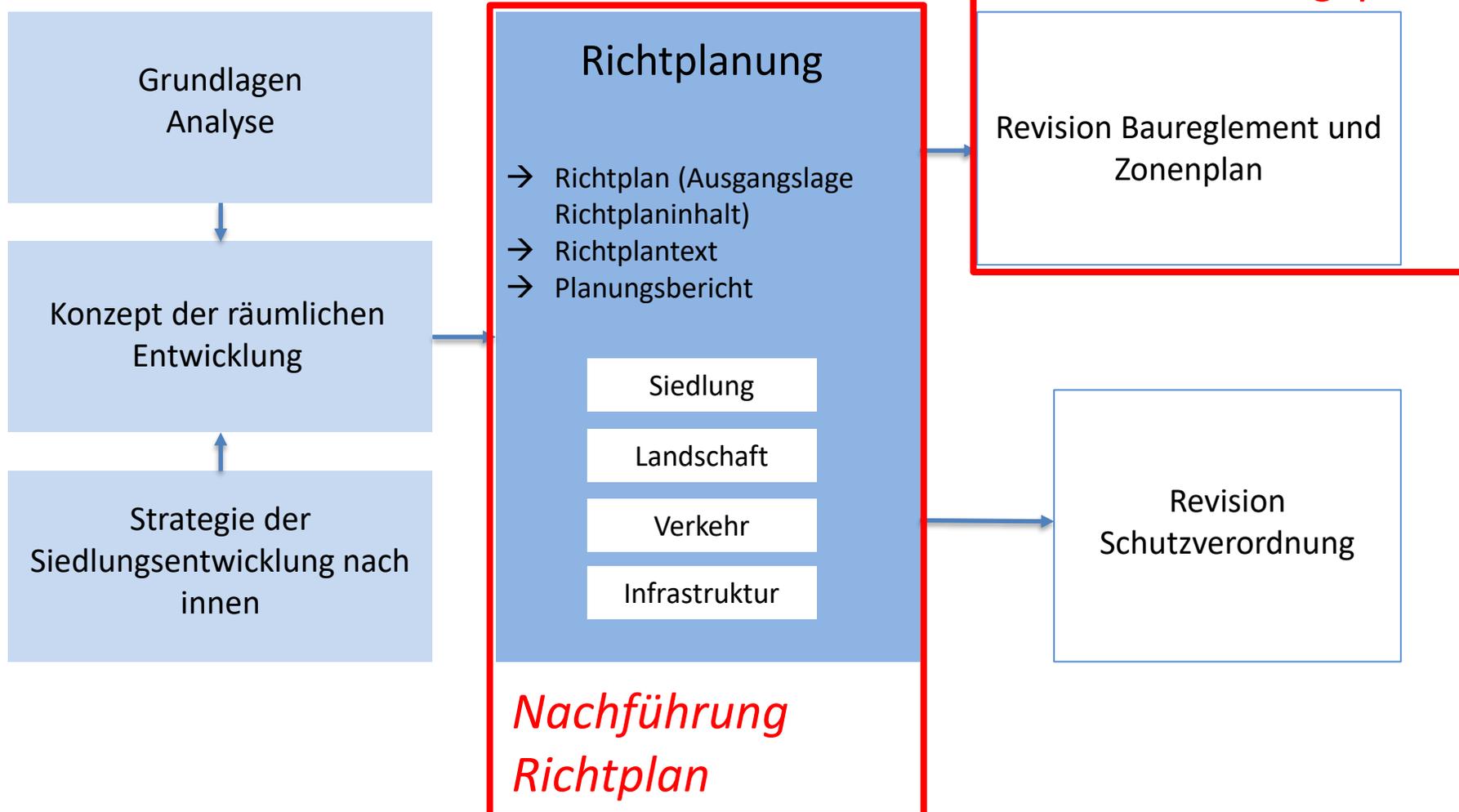
### **Fachpersonen**

- Ivo Liechti, ERR Raumplaner AG
- Ueli Strauss, Strauss Raumentwicklung

### Rückblick



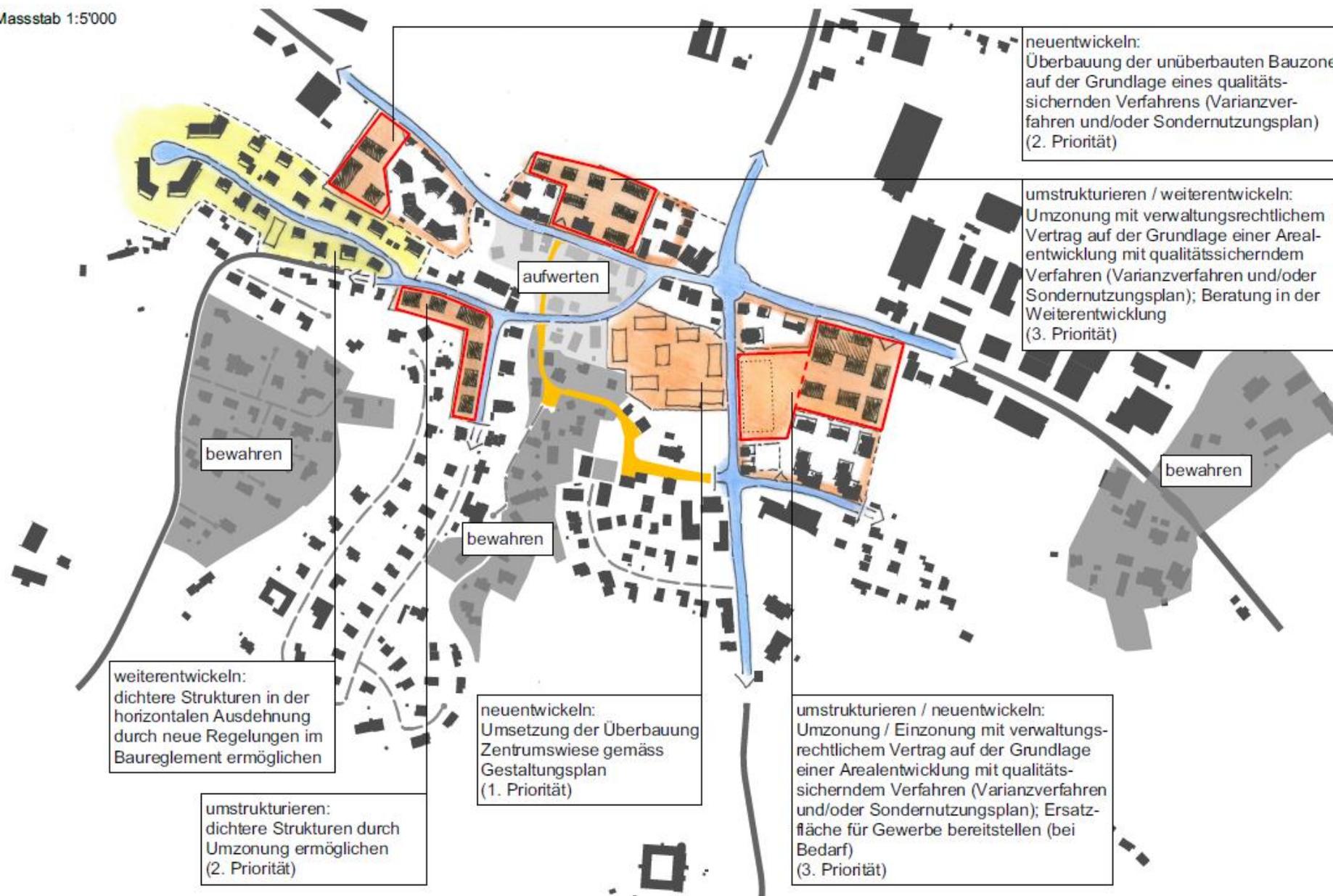
## Planungsinstrumente



## Überblick

Keine grundsätzliche Anpassung der Strategie der räumlichen Entwicklung und der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen

Massstab 1:5'000



## Übersicht zum Planungs- / Konzeptbereich und der Gesetzeschiene auf den drei Ebenen



## Grundsätze der Raumplanung

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- Schutz der natürlichen Ressourcen
- Förderung einer nachhaltigen Entwicklung
- Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

## **PBG / Kantonaler Richtplan SG**

- Siedlungsgebiet für jede Gemeinde ist definiert (Horizont 2040)
- Prognostiziertes Bevölkerungswachstum verteilt nach einheitlichem Schlüssel; Dichtevorgaben müssen erreicht werden (EW / ha)
- Innenentwicklungskonzept als Basis der Ortsplanung → Qualität schaffen
- ÖV-Erschliessung und Mindestdichtevorgaben als Voraussetzungen für Neueinzonungen
- Schutz der Fruchtfolgeflächen deutlich erhöht

### Planungsinstrumente

	Konzepte	Richtplan	Nutzungsplan	Bauprojekt
<b>Funktion</b>	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der Räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
<b>Zeithorizont</b>	ohne Beschränkung	langfristig (15 - 25 Jahre)	mittelfristig (10 - 15 Jahre)	Kurzfristig
<b>Detaillierung</b>	offen	generell	parzellenscharf	Massgerecht
<b>Kartenmassstab</b>	offen	1:2000 bis 1:25 000	1:500 bis 1:5000	1:50 bis 1:500

## **PBG bedingte Änderungen**

- keine Geschossigkeiten mehr – Zonendifferenzierung über Gesamthöhe
- kein «übriges Gemeindegebiet» mehr
- Grünzonen → Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb Bauzonen
- Gewerbe-/Industrie- und Industriezonen → Arbeitszonen
- Reduzierte Ästhetik- und Einordnungsvorschriften (Kernzonen, Schutzzonen, im Zonenplan bezeichnete Gebiete)
- Möglichkeit für «Sondernutzungsplanpflicht»
- Spezialregelung für besondere Bauweise

## Revision Rahmennutzungsplan Nachführung Richtplan

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

## **Ergänzungen / Änderungen im Baureglement**

- Diverse Angleichungen der Masse
- kleiner und grosser Grenzabstand bleibt erhalten
- Baumassenziffer wird weiterhin mit einer Umrechnung auf die Ausnützungsziffer beibehalten

# Revision Rahmennutzungsplan

## Nachführung Richtplan

	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
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
Grenzabstand gross <sup>1)</sup>	9.00	9.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	8.00	8.00	6.00 <sup>2)</sup>	6.00	8.00 <sup>2)</sup>	8.00	-	-	-	-
<u>Gebäudeabstand in m</u>	12.00		8.00	8.00	8.00		9.00		10.00		8.00		10.00		6.00		8.00	
Anzahl Vollgeschosse		1				2		2		3		2		3		2		3
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
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
<u>Winkelmass</u>	60		60	60	60		60		-		-		-		60		60	
<u>Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt</u>	1/3		1/3	1/3	1/3		1/3		-		-		-		1/2		1/2	
<u>Talseitige Fassadenhöhe in m</u>	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
<u>Baumassenziffer<sup>4)</sup></u>	1.20		1.60	1.60	1.60		1.80		2.20		1.80		2.20		-		-	
Ausnutzungsziffer		0.3				0.45		0.5		0.6		0.45/ 0.55		0.55/ 0.65				
<u>Abgrabungen in m</u>	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

## Revision Rahmennutzungsplan Nachführung Richtplan

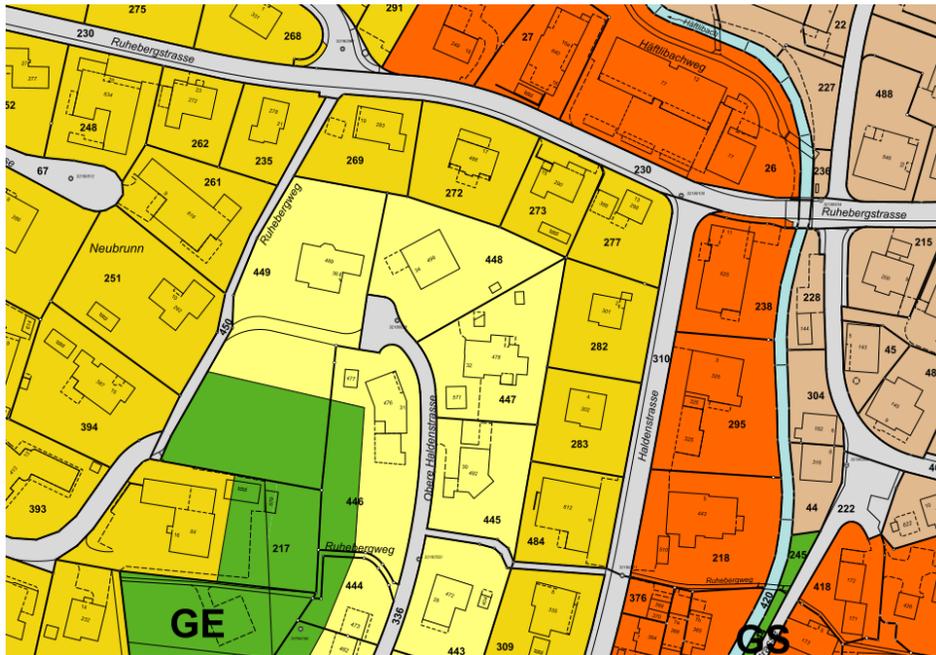
	A16 (neu)	GI	A20 (neu)	I (Industriezone)	I (neu) intensiver- holungszone	IER	IET	ÖBA	Oe	L	L / UeG	FiB/ FaB	G
Grenzabstand klein	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Grenzabstand gross <sup>1)</sup>	10.00 <sub>3)</sub>	10.00	10.00 <sub>3)</sub>	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Gebäudeabstand in m</u>	10.00		10.00		10.00			10.00		8.00		8.00	
Anzahl Vollgeschosse		4		-		-	-		-		2		-
Gesamthöhe in m	16.00	15.00	20.00	-	16.00	12.00	12.00	16.00	-	11.50	11.50	11.50	-
Gebäudehöhe in m	-	12.00	-	-	-	7.00	7.00	-	-	-	7.50	-	-
<u>Winkelmass</u>	-		-		-			-		-		-	
<u>Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt</u>	-		-		-			-		-		-	
<u>Talseitige Fassaden- höhe in m</u>	-		-		-			-		-		-	
Gebäudelänge in m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00	-	-
<u>Baumassenziffer<sup>4)</sup></u>	-		-		-			-		-		-	
Ausnützungsziffer		-		-		-	-		-		-		-
<u>Abgrabungen in m</u>	-		-		-			-		1.60		-	
Empfindlichkeitsstufe	III	III	IV	IV	IV	IV	IV	II	II	III	III	II	-

## Ergänzungen / Änderungen im Baureglement

- Ausschluss betrieblicher Antennenanlagen in Wohnzonen
- Mindestgewerbeanteil an bestimmten Lagen
- Parkplatzregelung abgestimmt auf Agglomerationsprogramm
- Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze wird eingeführt
- Ökologische Gestaltung: 10% der Umgebungsflächen ökologisch gestalten, das Pflanzen von Neophyten ist verboten, nicht biodiverse Steingärten werden untersagt.

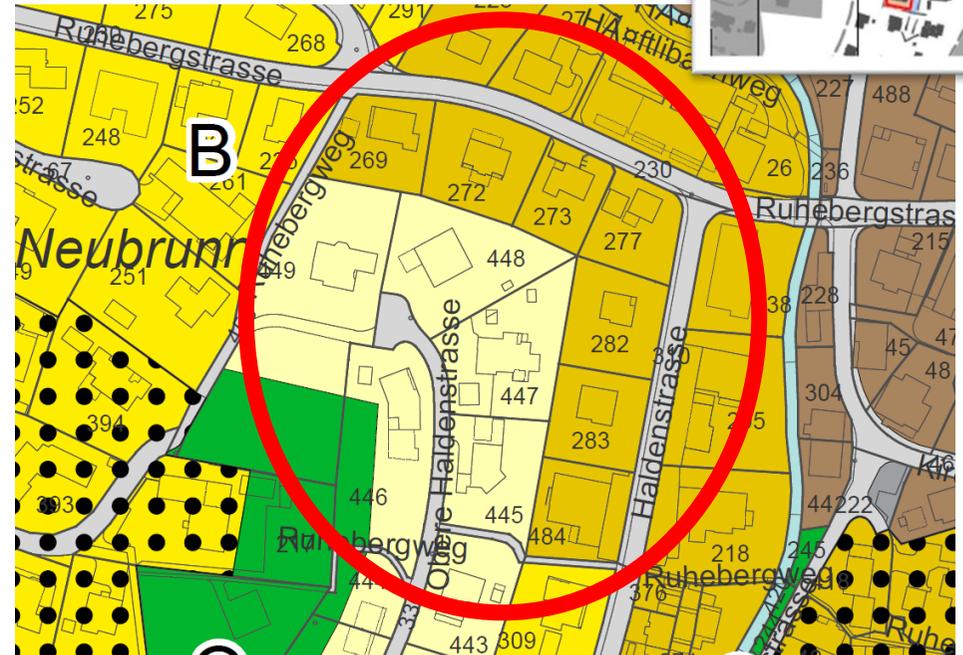


## Entwicklungsgebiete



### Grundnutzungsfläche SG

- Wohnzone WE (1 - 2 Vollgeschosse)
- Wohnzone W2a (1 - 2 Vollgeschosse)



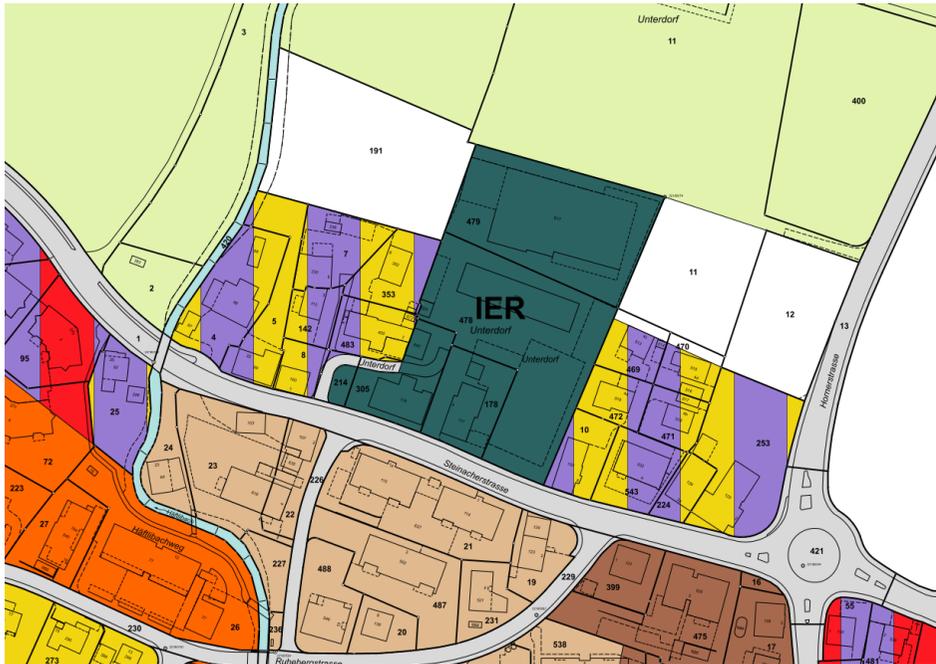
### Festlegungen

#### Bauzonen

- |  |           |
|--|-----------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> W8    | Wohnzone  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> W10.5 | Wohnzone  |
|  | A W 10.5A |
|  | B W 10.5B |
|  | C W 10.5C |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> W11.5 | Wohnzone  |

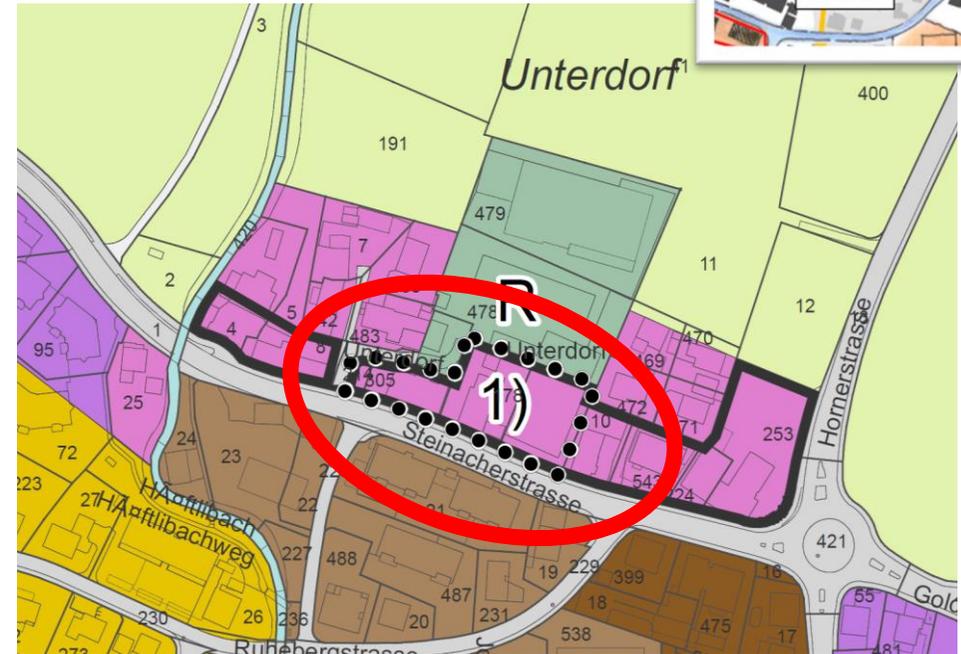


## Entwicklungsgebiete



### Grundnutzungsfläche SG

- Intensiverholungszone S/R (Sportanlage / Reitsport)
- Wohn-Gewerbezone WG2 (2 Vollgeschosse)



### Festlegungen

#### Bauzonen

- WG11.5 Wohn-/Gewerbezone
- WG11.5A Wohn-/Gewerbezone A
- I Intensiverholungszone
- R Reitsport

#### Zonenüberlagerungen



SNP P Sonderebnutzungsplanpflicht

Zweck des Sonderebnutzungsplans:

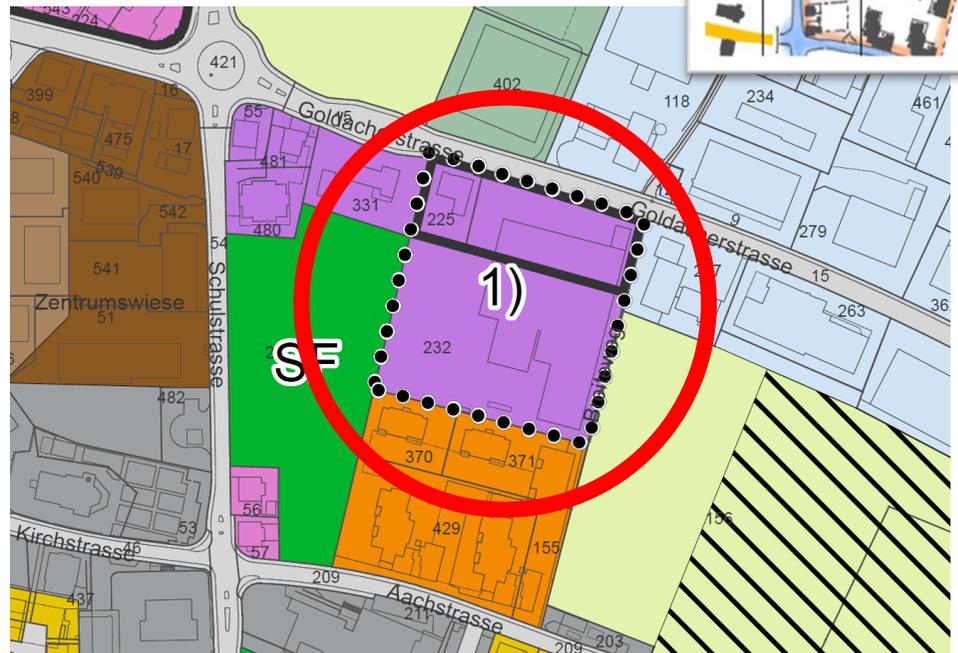
1) Besondere Bauweise gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a PBG

## Entwicklungsgebiete



### Grundnutzungsfläche SG

- Gewerbe-Industriezone GIA
- Grünzone a (Freihaltung)
- Wohnzone W3 (3 Vollgeschosse)



### Festlegungen

#### Bauzonen

- W14.5 Wohnzone
- WG14.5 Wohn-/Gewerbezone
- WG14.5A Wohn-/Gewerbezone A

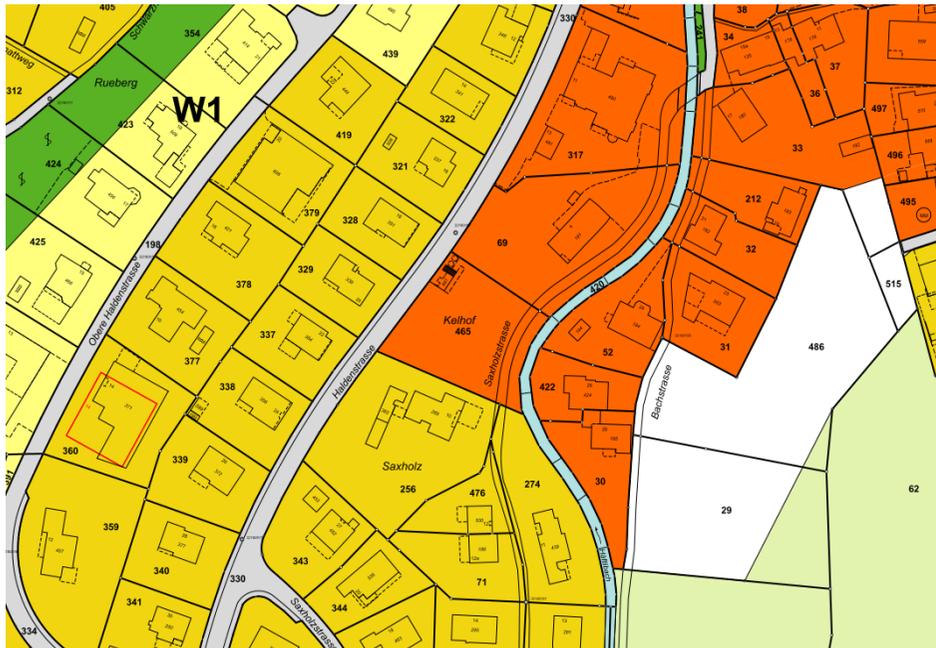
#### Zonenüberlagerungen

- SNP P Sondernutzungsplanpflicht

Zweck des Sondernutzungsplans:

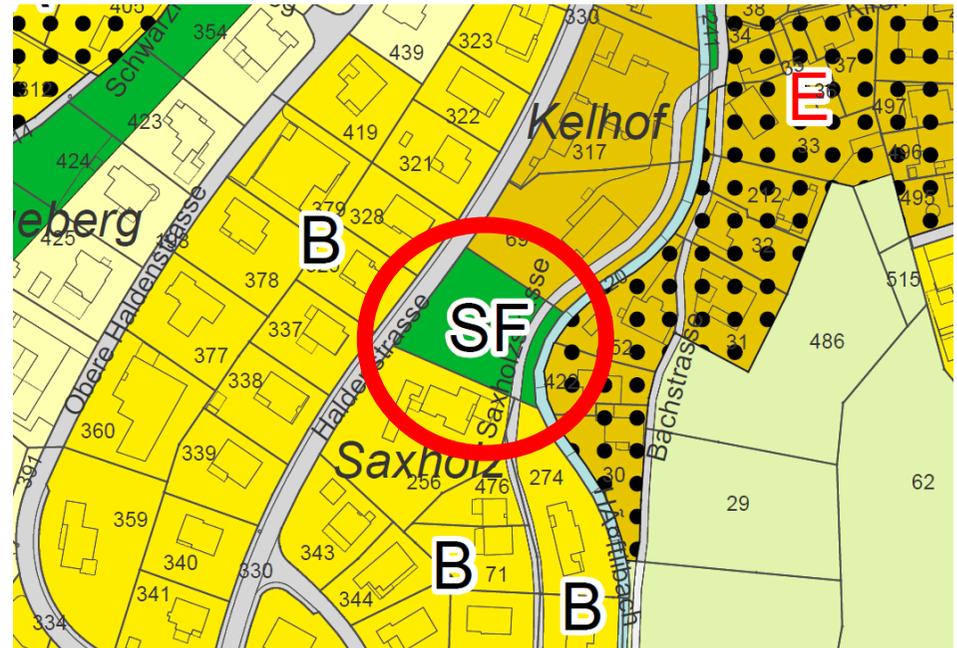
- 1) Besondere Bauweise gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a PBG

## Umzonung Spielplatz Saxholz



### Grundnutzungsfläche SG

- Wohnzone WE (1 - 2 Vollgeschosse)
- Wohnzone W2a (1 - 2 Vollgeschosse)
- Wohnzone W2b (2 Vollgeschosse)

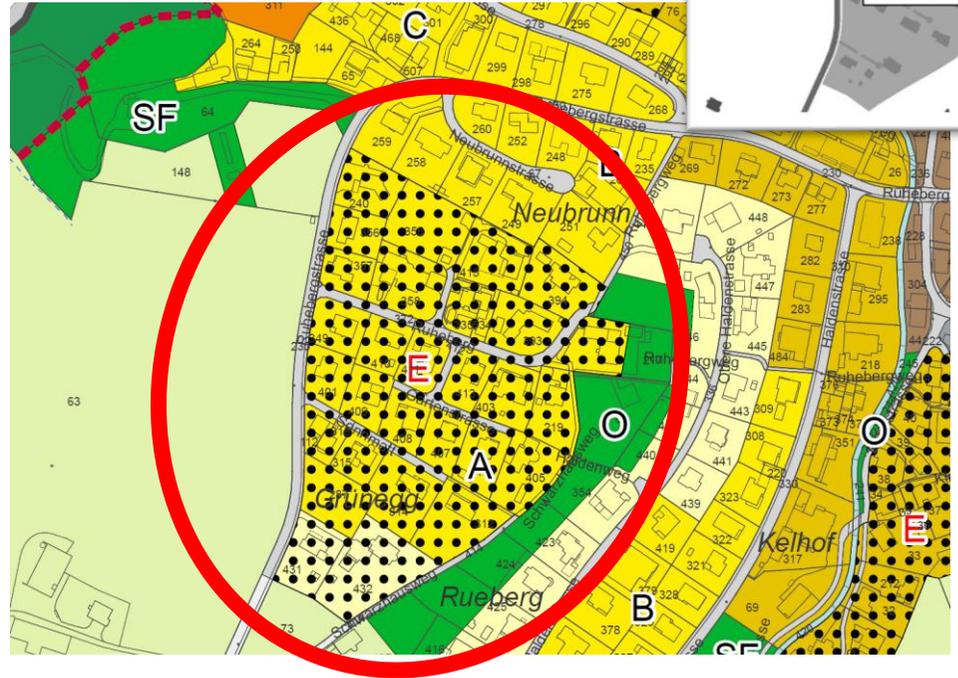


### Festlegungen

#### Bauzonen

- |  |       |                                 |
|--|-------|---------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | W8    | Wohnzone                        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | W10.5 | Wohnzone                        |
|  | A     | W 10.5A                         |
|  | B     | W 10.5B                         |
|  | C     | W 10.5C                         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | FiB   | Freihaltezone innerhalb Bauzone |
|  | SF    | Sport und Freizeit              |
|  | O     | Ortsplanung                     |
|  | NH    | Natur- und Heimatschutz         |

## Bewahrungsgebiet – Einordnungspflicht



### Grundnutzungsfläche SG

- Wohnzone WE (1 - 2 Vollgeschosse)
- Wohnzone W2a (1 - 2 Vollgeschosse)

W10.5A (neu)	W10.5B (neu)	W10.5C (neu)
20.00/ 30.00	30.00	35.00

### Festlegungen

#### Bauzonen

- W8 Wohnzone
- W10.5 Wohnzone
  - A W 10.5A
  - B W 10.5B
  - C W 10.5C

#### Zonenüberlagerungen



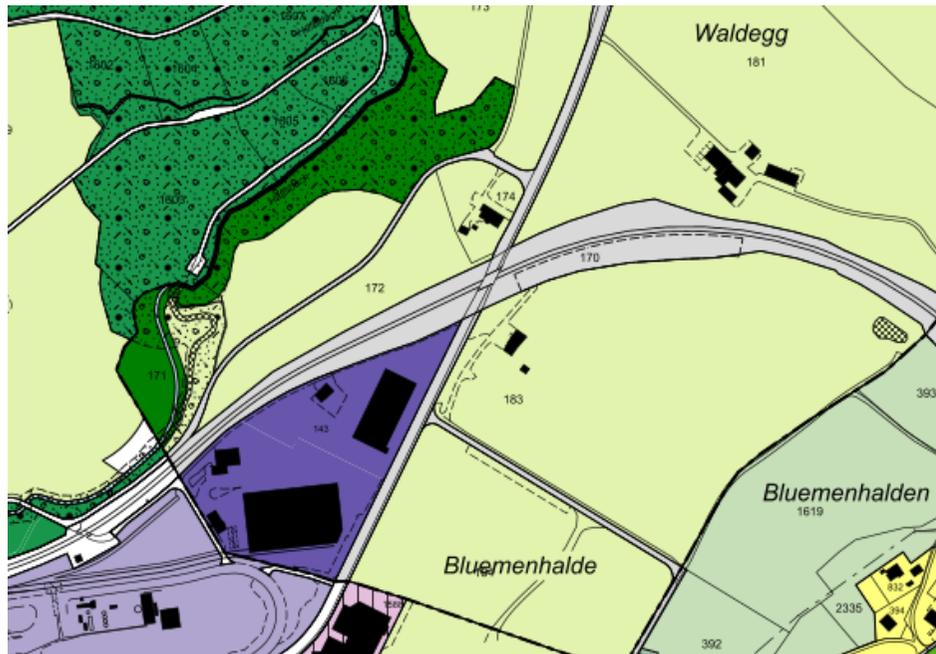
Gebiet mit Einordnungspflicht

## Bewahrungsgebiet – Einordnungspflicht

### **Art. 11 Gebiete mit Einordnungspflicht**

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

## Einzonung «Meggenhus»



**Grundnutzungsfläche SG**

 Landwirtschaftszone L



**Festlegungen**

Bauzonen

 A20 Arbeitszone

Nichtbauzonen

 L Landwirtschaftszone

 FaB Freihaltezone ausserhalb Bauzone

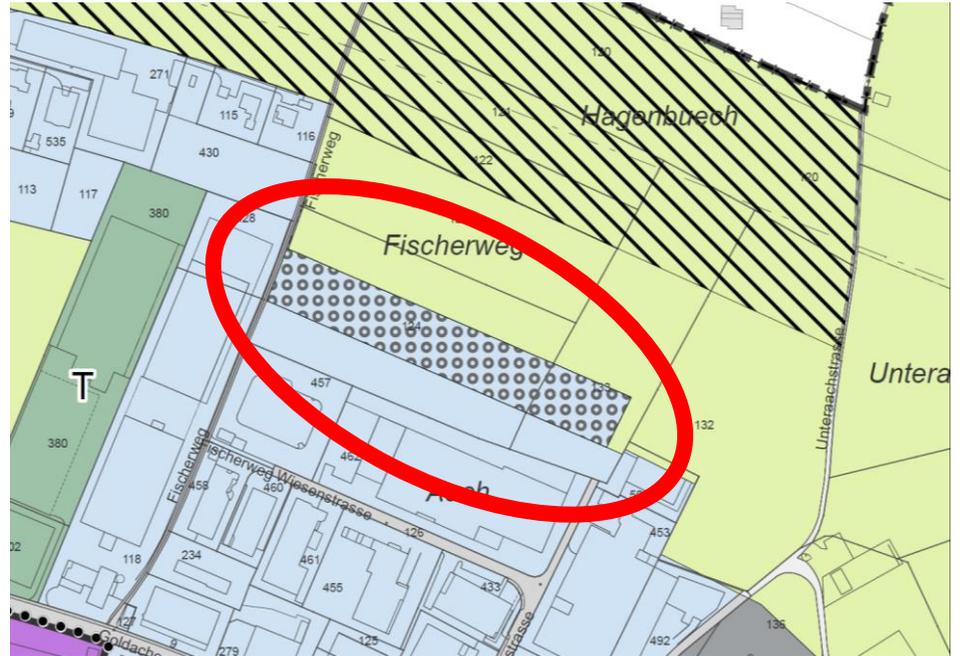
NH Natur- und Heimatschutz

## Einzonung «Erweiterung Gewerbe-/Industriezone»



### Grundnutzungsfläche SG

- Gewerbe-Industriezone GIA
- Landwirtschaftszone L



### Festlegungen

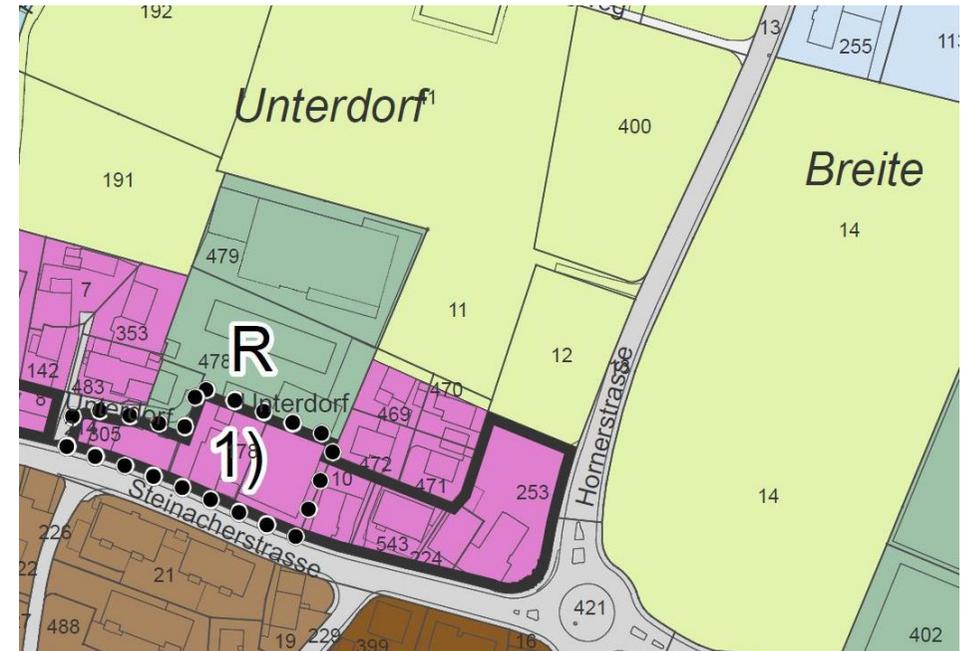
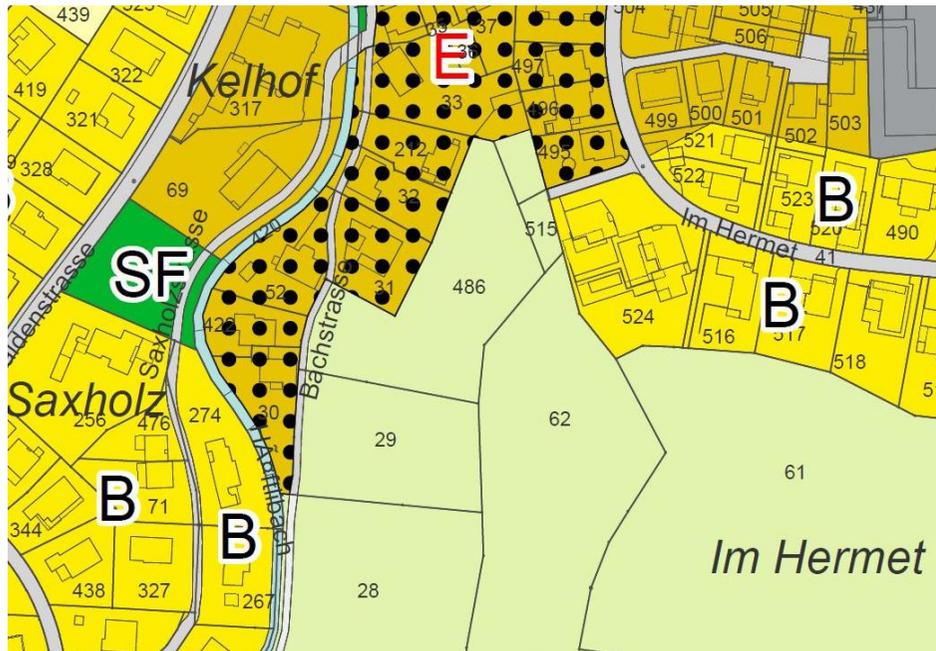
#### Bauzonen

- A16      Arbeitszone

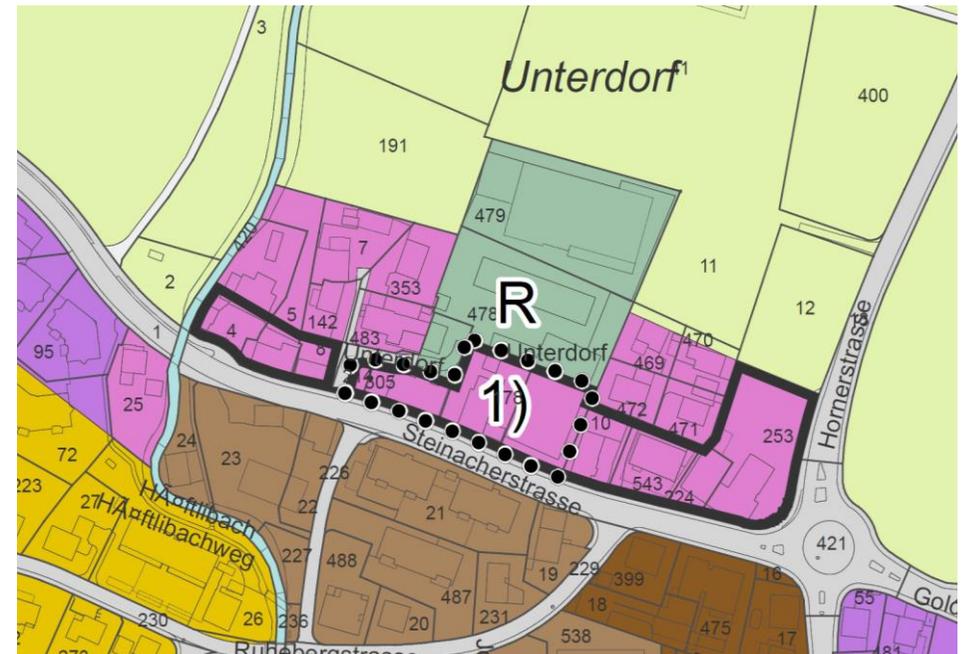
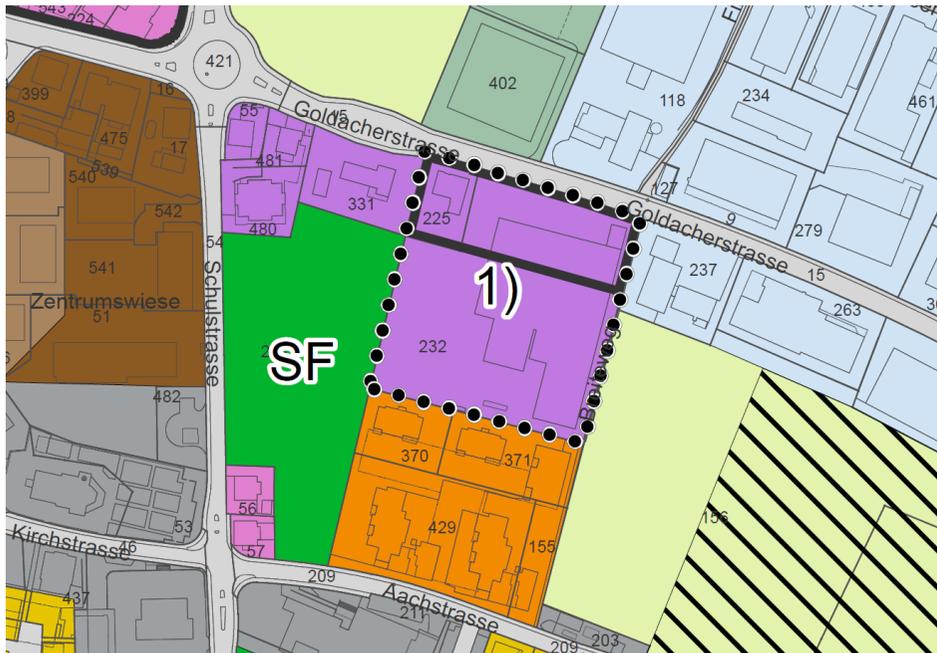
#### Nichtbauzonen

- L      Landwirtschaftszone
- FaB      Freihaltezone ausserhalb Bauzone
- NH      Natur- und Heimatschutz

## Verzicht auf eine Einzoning – Im Grund; Hornerstrasse



## SNP-Pflicht / min. Gewerbeanteil



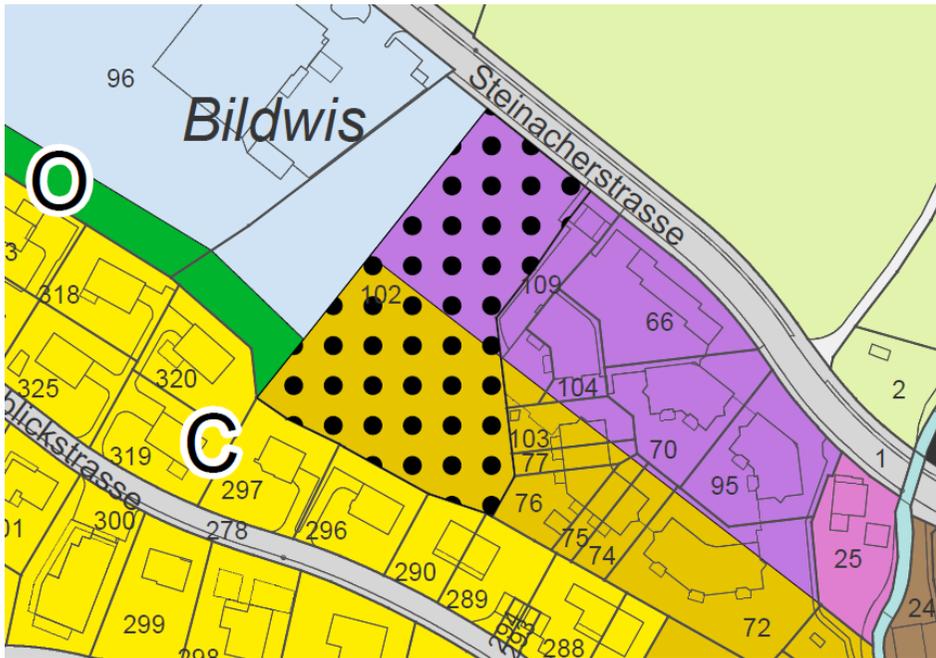
## SNP-Pflicht

### Art. 12 **Besondere Bauweise**

Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) sorgfältige Gestaltung des Freiraums mit Grünflächen und Bepflanzung.

## Besonders hochwertige Gestaltung



## Besonders hochwertige Gestaltung

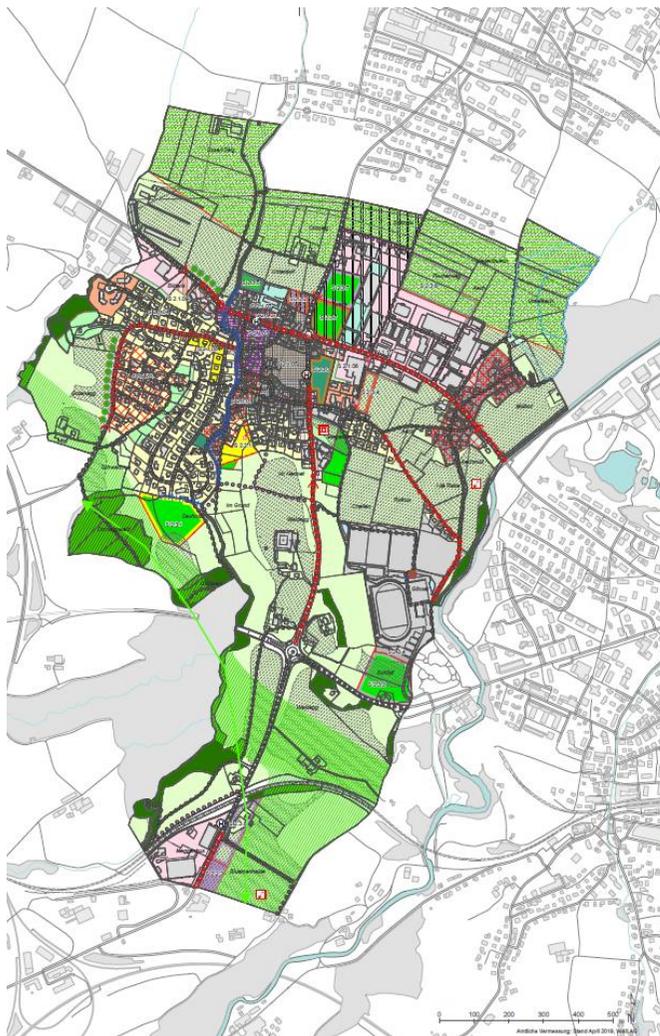
### **Art. 19 Massangaben und Abstände für Hauptbauten**

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

- a) Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10 %, wenn das Verhältnis zwischen Gesamthöhe und Grenzabstand unverändert bleibt;
- b) Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30 %, vorbehalten bleibt die übrige Gesetzgebung.
- c) Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20 %, wenn das Verhältnis zwischen Gebäudelänge und Grenzabstand unverändert bleibt.

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

## Plan



Bezeichnung	Symbol	Nummer	Bezeichnung
Baugarten	[Symbol]	S.21	Baugarten
Wohnungsgelände	[Symbol]	S.21	Wohnungsgelände
Quartalsbebauung / Hofbauweise	[Symbol]	S.21	Quartalsbebauung / Hofbauweise
Strukturbebauungsgelände / Bauweise	[Symbol]	S.21	Strukturbebauungsgelände / Bauweise
Wohngebiet niedriger Dichte	[Symbol]	S.22	Wohngebiet niedriger Dichte
Wohngebiet niedriger Dichte langfristig	[Symbol]	S.23	Wohngebiet niedriger Dichte langfristig
Wohngebiet höherer Dichte	[Symbol]	S.23	Wohngebiet höherer Dichte
Wohngebiet höherer Dichte langfristig	[Symbol]	S.23	Wohngebiet höherer Dichte langfristig
Wohngebiet höherer Dichte	[Symbol]	S.23	Wohngebiet höherer Dichte
Wohngebiet höherer Dichte langfristig	[Symbol]	S.23	Wohngebiet höherer Dichte langfristig
Kampfgelände	[Symbol]	S.23	Kampfgelände
Kampfgelände langfristig	[Symbol]	S.23	Kampfgelände langfristig
Arbeitsplatzgelände	[Symbol]	S.23	Arbeitsplatzgelände
Arbeitsplatzgelände langfristig	[Symbol]	S.23	Arbeitsplatzgelände langfristig
Gelände öffentlicher Bauten und Anlagen	[Symbol]	S.23	Gelände öffentlicher Bauten und Anlagen
Gelände öffentlicher Bauten und Anlagen langfristig	[Symbol]	S.23	Gelände öffentlicher Bauten und Anlagen langfristig
Industrie- und Gewerbegebiet	[Symbol]	S.23	Industrie- und Gewerbegebiet
Industrie- und Gewerbegebiet langfristig	[Symbol]	S.23	Industrie- und Gewerbegebiet langfristig
Sondernutzungsgebiet	[Symbol]	S.24	Sondernutzungsgebiet
Strassenverkehrsgebiet	[Symbol]	S.21	Strassenverkehrsgebiet
Ordnung	[Symbol]	S.22	Ordnung
Baumreihe	[Symbol]	S.22	Baumreihe
Architektonische Fundamente	[Symbol]	S.22	Architektonische Fundamente
Ordnung	[Symbol]	S.22	Ordnung
Verkehr			
Erstellung / Verkehrsbedeutung	[Symbol]	V.1.1	Erstellung / Verkehrsbedeutung
Verkehrsmittel anhalten	[Symbol]	V.1.1	Verkehrsmittel anhalten
Halteplatz / Strasse	[Symbol]	V.1.1	Halteplatz / Strasse
Flussung kommunal	[Symbol]	V.2.1	Flussung kommunal
Wohnung kommunal	[Symbol]	V.2.1	Wohnung kommunal
Flussung kommunal	[Symbol]	V.2.1	Flussung kommunal
Halteplatz ÖV	[Symbol]	V.2.1	Halteplatz ÖV
Landschaft			
Fruchtgebiet	[Symbol]	L.1.1	Fruchtgebiet
Städtebaulicher Freiraum	[Symbol]	L.3.1	Städtebaulicher Freiraum
Aufwertung Gelände	[Symbol]	L.4.1	Aufwertung Gelände
Landwirtschaftsgebiet	[Symbol]	L.4.1	Landwirtschaftsgebiet
Wald	[Symbol]	L.4.1	Wald
Schutz	[Symbol]	L.4.1	Schutz
Grundbesitzschutzzone S2	[Symbol]	L.4.1	Grundbesitzschutzzone S2
Grundbesitzschutzzone S2	[Symbol]	L.4.1	Grundbesitzschutzzone S2
Infrastruktur			
Freizeitanlage	[Symbol]	I.1.1	Freizeitanlage
Sportplatz	[Symbol]	I.1.1	Sportplatz
Alteanlage	[Symbol]	I.2.1	Alteanlage
Wasser			
Wohngebiet	[Symbol]	W.1.1	Wohngebiet
Wald	[Symbol]	W.1.1	Wald
Gelände bestehend	[Symbol]	W.1.1	Gelände bestehend
Gelände offen / ungenutzt	[Symbol]	W.1.1	Gelände offen / ungenutzt
Gewässersystem	[Symbol]	W.1.1	Gewässersystem
Hochwassergebiet	[Symbol]	W.1.1	Hochwassergebiet

## Richtplankartei

S2 Siedlungsentwicklung

Siedlung

### S2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

#### Ausgangslage

Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden im kommunalen Richtplan im Sinne einer "Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen" im Vorfeld einer Ortsplanung die Gebiete im bebauten Bestand festzulegen, welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von unternutzten Flächen sind aufzuzeigen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Richtplanüberarbeitung die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erstellt.

#### Ziele

Die Siedlungsentwicklung soll generell nach innen gelenkt werden. Das Raumplanungsgesetz verlangt den haushälterischen Umgang mit dem Boden. In zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen und ortsbaulich wenig empfindlichen Gebieten soll eine bauliche Verdichtung angestrebt werden. Dabei steht eine massvolle Verdichtung im Vordergrund, welche die jeweiligen ortsbaulichen Qualitäten respektiert.

- . Kantonaler Richtplan
- . Konzept der räumlichen Entwicklung
- . Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen
- . Flächenpotentialanalyse Raum+

#### Richtplanbeschluss

##### S2.1.01 Bewahrung Dorfkern

Der dörfliche Charakter und die ortsbildprägenden Bauten im Gebiet sind zu bewahren. Bauliche Entwicklungen haben unter Rücksichtnahme des Bestandes und der vorhandenen Qualitäten zu erfolgen.

#### Massnahmen

- . Grundeigentümerberatung
- . Berücksichtigung der Zielsetzung in den baurechtlichen Vorgaben in Zonenplan und Baureglement

Zeithorizont:

laufend

Verbindlichkeit:

Festsetzung

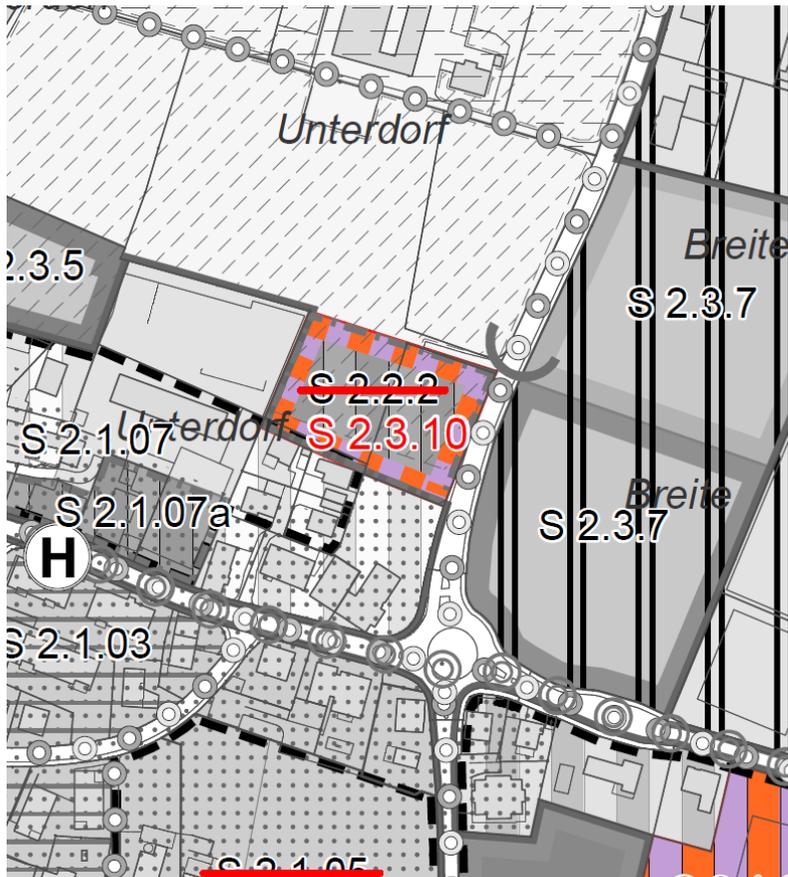
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Grundeigentümer

## Teil Siedlung



### Richtplanbeschluss

#### 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)

Zeithorizont:

langfristig

Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Grundeigentümer

Ausgangs-  
lage

Richtplan-  
inhalt

Aufhebung

Änderung

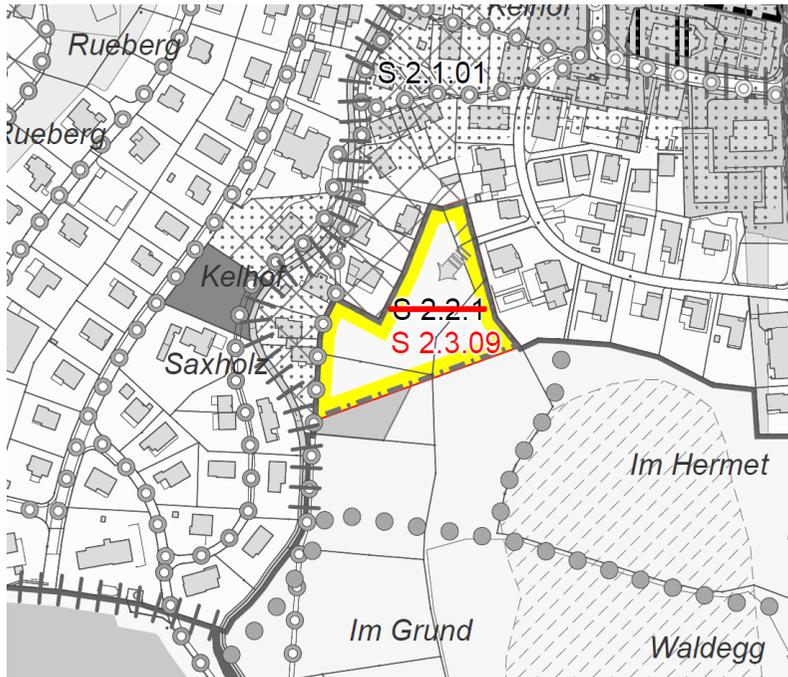
Kapitel Richt-  
plantext



S 2.3

Mischgebiet höherer Dichte langfristig

## Teil Siedlung



### Richtplanbeschluss

#### 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)

### Massnahmen

- Erschliessungs- und Überbauungsstudie
- Berücksichtigung der Naturgefahren (Hangrutschung; Vgl. L2.2.1)
- Hanglage und Siedlungsrand berücksichtigen (Aussichtslagen)
- Gespräche Grundeigentümer: Baulandverfügbarkeit sicherstellen
- Umsetzung in Planungsinstrumente (Teilzonen- und Sondernutzungsplan)

Zeithorizont:	langfristig
Verbindlichkeit:	Zwischenergebnis
Federführung:	Gemeinde
Beteiligte:	Grundeigentümer

Ausgangslage

Richtplaninhalt

Aufhebung

Änderung

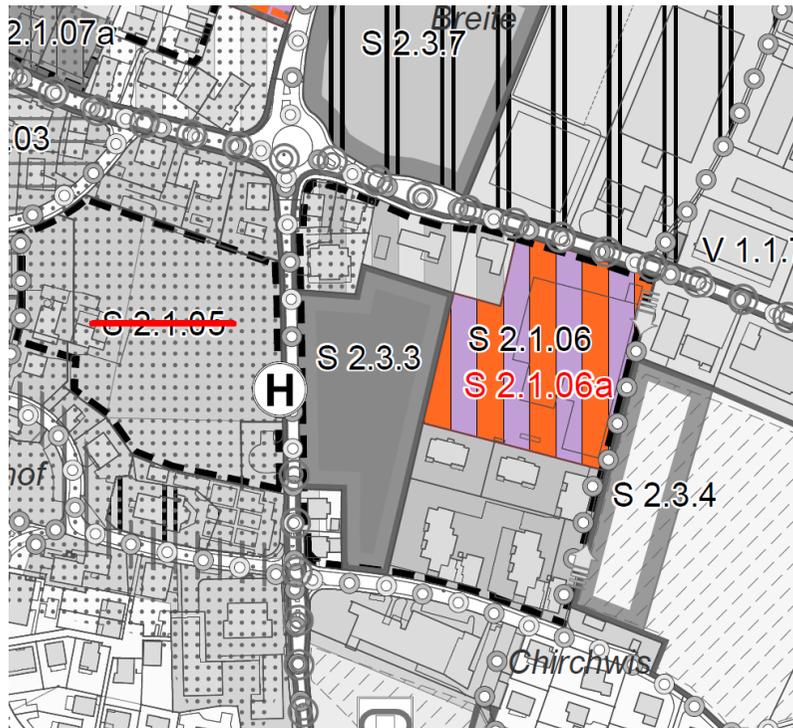
Kapitel Richtplantext



S 2.3

Wohngebiet niedrigerer Dichte langfristig

## Teil Siedlung



Ausgangslage    Richtplaninhalt    **Aufhebung**    **Änderung**    Kapitel Richtplantext



Mischgebiet höherer Dichte kurzfristig

### Richtplanbeschluss

**S2.1.06a Kurzfristige Umzonung Ortskern östlich der Schulstrasse (neuer Beschluss)**

Das Grundstück Nr. 232 soll einer Mischüberbauung zugeführt werden. Im Entwicklungsgebiet östlich der Schulstrasse kommt dem Gebiet eine wichtige Bedeutung zu. Es soll dazu dienen, zusätzliches Angebot im Geschosswohnungsbau bereitzustellen. Entlang der Goldacherstrasse ist die Lärmsituation zu berücksichtigen. Die Arbeitszone soll in das Gebiet Fischerweg verlegt werden, um die Erschliessung der dort vorhandenen unbebauten Grundstücke sicherzustellen.

### Massnahmen

- Kurzfristige Umzonung der Parz. Nr. 232 in eine Mischzone mit Sondernutzungsplanpflicht
- Varianzverfahren zur Ermittlung der Rahmenbedingungen in Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung

Zeithorizont:

kurzfristig

Verbindlichkeit:

Festsetzung

Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Kanton (AREG)

Grundeigentümer

## Teil Siedlung



### Richtplanbeschluss

**S2.2.05** Kurzfristige Erweiterung Areitszone Fischerweg  
(neuer Beschluss)

In Richtung Horn ist das Arbeitsgebiet um einen Bauzonenstreifen zu erweitern. Dadurch soll die Erschliessung der bislang unerschlossenen Grundstücke im Arbeitsgebiet sichergestellt werden. Die Einzonung kann nur in Zusammenhang mit der Umzonung des Grunstücks Nr. 232 erfolgen.

### Massnahmen

- \* Grundstückserhältlichkeit sicherstellen
- \* Flächenausgleich Fruchtfolgefläche regeln
- \* Umgang mit Siedlungstrenngürtel Klären
- \* Erschliessung planen
- \* Fläche einzonen

### Zeithorizont:

kurzfristig

### Verbindlichkeit:

Zwischenergebnis

### Federführung:

Gemeinde

### Beteiligte:

Kanton (AREG)

Ausgangs-  
lage

Richtplan-  
inhalt

Aufhebung

Änderung

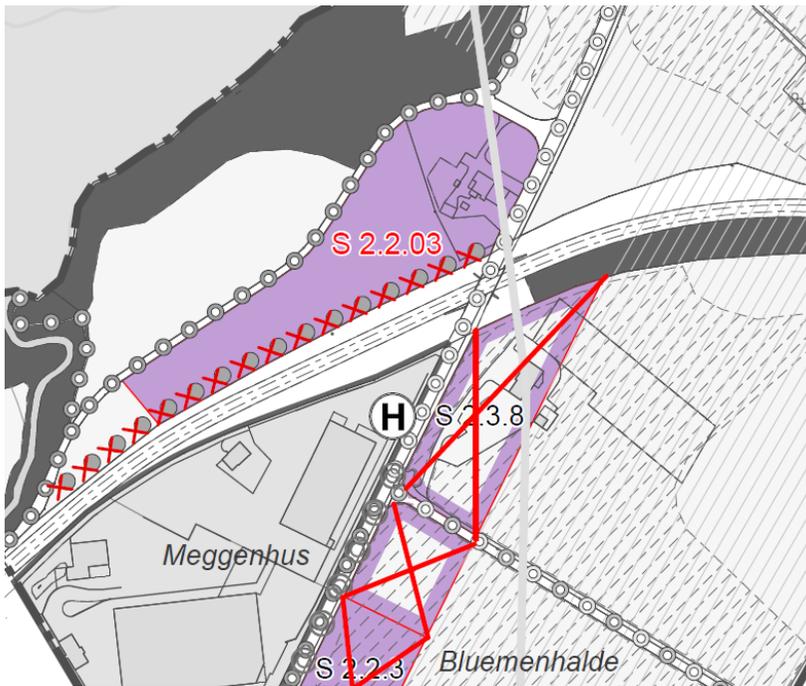
Kapitel Richt-  
plantext



S 2.2

Arbeitsplatzgebiet kurzfristig

## Teil Siedlung / Verkehr



### Richtplanbeschluss

**S2.2.03 Erweiterung Arbeitszone "Blumenhalde"**  
(Beschluss angepasst)

Arbeitszonen befinden sich im Norden und im Süden der Gemeinde. Im Gebiet Meggenhus soll der dort ansässigen Firma Zingg Industrieabfälle AG nördlich der Bahnlinie eine Erweiterung ermöglicht werden. Für die Sicherstellung einer möglichen Erschliessung ab der St.Gallerstrasse ist das Grundstück Nr. 174 in die Überlegungen miteinzubeziehen.

### Massnahmen

- Bedarfsnachweis Erweiterung Gewerbebetrieb anhand eines konkreten Projektes
- Planung der Erschliessung
- Anpassung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan beantragen
- Zonenänderung

**Zeithorizont:**

kurzfristig

**Verbindlichkeit:**

Zwischenergebnis

**Federführung:**

Gemeinde

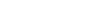
Ausgangslage

Richtplaninhalt

Aufhebung

Änderung

Kapitel Richtplantext



S 2.2

Arbeitsplatzgebiet kurzfristig

V 2.1

Fussweg kommunal

## Teil Landschaft

### Richtplanbeschluss

### L4.1.03 Ökologische Anforderungen im Baureglement

(neuer Beschluss)

Im Baureglement sind geeignete Massnahmen festzusetzen, mit welchen die Ökologie im Siedlungsgebiet geeignet berücksichtigt werden kann.

### Massnahmen

- Festlegung einer Bestimmung zur Berücksichtigung der ökologischen Anliegen im Baureglement

Zeithorizont:

kurzfristig

Verbindlichkeit:

Festsetzung

Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

## Allgemein:

- Weitere kleine Anpassungen aufgrund der neuen Planungsabsichten
- Entfernung einiger umgesetzter Massnahmen

## Mitwirkung

von April bis Juni 2024

Unterlagen unter [www.tuebach.ch](http://www.tuebach.ch) >News abrufbar

Eingaben schriftlich (Mail oder Brief) an Gemeinderatskanzlei:

*Gemeinderatskanzlei*

*Kirchstrasse 18*

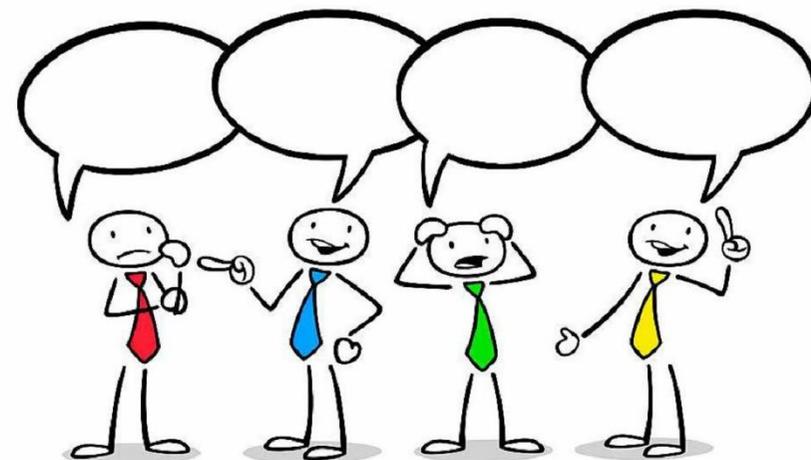
*9327 Tübach*

*lea.rutishauser@tuebach.ch*

<b>März / April 2024</b>	<b>Mitwirkung; gleichzeitig kantonale Vorprüfung</b>
<b>Sommer / Herbst 2024</b>	Bereinigungen aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung
<b>Winter 2024</b>	<b>Öffentliche Auflage Zonenplan / Baureglement</b>
<b>Anschliessend</b>	Einspracheverfahren ZP / BauR: fakultatives Referendum Allfälliges Rekursverfahren Genehmigung

## Ablauf

1. Offizieller Teil (ca. 30 min)
2. Informationsstände (ca. 45 min)
3. Zeit für die Beantwortung von Fragen im allgemeinen Interesse (ca. 15 min)
4. Herzliche Einladung zum Apéro



## Ablauf

1. Offizieller Teil (ca. 30 min)
2. Informationsstände (ca. 45 min)
3. Zeit für die Beantwortung von Fragen im  
allgemeinen Interesse (ca. 15 min)
4. Herzliche Einladung zum Apéro

**Herzlichen Dank für Ihr Interesse an der  
Ortsplanung Tübach!**