



25. Januar 2010

Gemeinderat
9327 Tübach

09 **Gemeinde Tübach: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Hermet
- **Überbauungsplan Hermet**

Die Richtplanung der Gemeinde Tübach ist 2008 überarbeitet worden. Ziel war nicht eine vollständige Neuausrichtung der Ortsplanung, sondern vielmehr eine neue Gewichtung der Planungsziele. Die Strategie der Weiterentwicklung und Stärkung des Dorfkerns ist – anders als etwa eine Entwicklung an der Peripherie – zu begrüssen. Auch der kantonale Richtplan und das Agglomerationsprogramm St.Gallen / Arbon-Rorschach zielen darauf ab, neue Siedlungsgebiete an gut erschlossenen und gut versorgten Lagen zu konzentrieren.

Das Gebiet Hermet liegt an zentraler Lage, unmittelbar südlich des Gemeindehauses. Es umfasst die Parzellen 41 und 270 sowie Teile der Parzellen 61, 62, 221 und 437 und weist eine Grösse von insgesamt 21'900 m² auf. Davon liegen heute 3'369 m² in der Zone W2b, 4'153 m² in der ÖBA und 14'394 m² in der Landwirtschaftszone bzw. im übrigen Gemeindegebiet.

Das Überbauungskonzept Hermet ist in einem mehrstufigen Verfahren entwickelt worden. Die bestehenden baulichen und topografischen Begebenheiten wurden eingehend analysiert, das Konzept auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Mit dem Überbauungsplan werden die wichtigen Ortsbaulichen Leitplanken und auch Anreize für eine Kernentwicklung festgelegt, welche sich am dörflichen Charakter orientiert.

Die Einzonung im Gebiet Hermet kann wegen der Gesamtkapazität des Zonenplans nur in Wahrung des grösstmöglichen Ermessensspielraums genehmigt werden. Zu würdigen sind dabei die überdurchschnittlichen Bemühungen der Gemeinde für eine qualitativ ansprechende und gut auf die örtlichen Begebenheiten abgestimmte Dorfentwicklung (Zentrumsplanung, Studienauftrag, Überbauungsplan). Tübach hat auch schon früher Anstrengungen unternommen, bestehende Wohnüberbauungen adäquat zu verdichten.

Festlegungen des Überbauungsplans

Gemäss Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 der besonderen Vorschriften wird die maximale anrechenbare Geschossfläche je Baubereich im Plan festgelegt. Dies entspricht einem Ausnützungsbonus von 10%. Nach Art. 28 BauG darf durch einen Überbauungsplan *"eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden"*. Der Bonus darf damit erst gewährt werden, wenn die verlangte Projektqualität **im Baubewilligungsverfahren** für das ganze Planungsgebiet ausgewiesen ist.

Die Erlasse sind vorgeprüft worden. Sie werden im Sinne der Erwägungen und unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'740.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'400.--
Tiefbauamt (Teilstrassenplan)	Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Genehmigung Teilstrassenplan
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, TBA-RD, AREG-OP