



Revision Richtplanung

Antrag an Gemeinde-
versammlung

Kommunaler Richtplan Siedlung & Landschaft

Mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr.:

Auftraggeberin

Gemeinde Buchs

Planungskommission

Rudolf Meier, Gemeinderat, Bau- und Werkvorstand
Volker Schnependahl, Abteilungsleiter Bau + Werke

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Gabriela Brack, Sachbearbeiterin
Cristina Perea, Sachbearbeiterin

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Anlass	4
	1.2 Hinweise zur Bedeutung der kommunalen Richtplanung	5
	1.3 Mitwirkung	6
	1.4 Kostenfolgen	7
	2. Erläuterungen zur ortsbaulichen Ausgangslage	8
	2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
	2.2 Siedlungsstruktur	9
	2.3 Indizien für Strukturveränderungen	11
	2.4 Fassungsvermögen Zonenplan	13
	3. Übergeordnete Vorgaben	14
	3.1 Kantonale Entwicklungsvorstellungen	14
	3.2 Regionale Entwicklungsvorstellungen	15
	3.3 Übergeordnete Festlegungen	17
	4. Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan	22
	4.1 Gemeindliche Entwicklungsstrategie	22
	4.2 Ziele und Grundsätze	26
	4.3 Kommunale Festlegungen Siedlung	27
	4.4 Kommunale Festlegungen Landschaft	38
	5. Auswirkungen	42
	Anhang	44
Ergänzende Dokumente	<ul style="list-style-type: none">• Bericht zur Mitwirkung• Räumliches Entwicklungskonzept• Fokusgebiete, Detailkonzept Siedlungsentwicklung	

1. Einleitung

1.1 Anlass

Revision Ortsplanung

2016 beschloss der Gemeinderat, die Ortsplanung zu revidieren. Die Revision der Ortsplanung Buchs soll sich in drei Projektphasen gliedern (räumliches Entwicklungskonzept / Richtplanung / Nutzungsplanung).

Räumliches Entwicklungskonzept 2030

Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat ein räumliches Entwicklungskonzept 2030 (REK 2030) erarbeitet. Dieses legt die Grundsätze zum Wachstum und zur Landpolitik fest und enthält strategische Überlegungen zu den Themen Landschaft und Innenentwicklung.

Räumliches Entwicklungskonzept 2030 Siedlung und Landschaft



Richtplanung

In der Richtplanung war ursprünglich nur eine Revision des vom Kanton geforderte Richtplans Verkehr aus dem Jahre 2001 vorgesehen. Im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs im September 2017 hat das Amt für Raumentwicklung angeregt, das sorgfältig erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild in einen kommunalen Siedlungsrichtplan zu überführen, um die wesentlichen Eckwerte für die Zukunft behördenverbindlich festzulegen. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat, den aus dem Jahr 2005 stammenden kommunalen Richtplan Siedlung & Landschaft ebenfalls zu revidieren, obwohl gemäss PBG keine Pflicht zur Festsetzung eines Richtplans Siedlung & Landschaft besteht.

Um der Bevölkerung eine in den Themen Siedlung und Verkehr abgestimmte Richtplanung zu präsentieren, werden die Richtpläne gemeinsam an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

1.2 Hinweise zur Bedeutung der kommunalen Richtplanung

Stellenwert der Richtpläne

Die Richtplanung dient der Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde, aber auch mit Nachbargemeinden und der Region. Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde für die Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung der nächsten rund 15 – 20 Jahre. Er definiert mit Blick auf die anschliessende Revision der Nutzungsplanung die Ziele der räumlichen Entwicklung und stellt die Koordination mit den Richtplanungen der Region Furtal und des Kantons sicher.

Bestandteile

Bestandteile der kommunalen Richtplanung sind:

- Siedlungs- und Landschaftsplan
- Verkehrsplan

Auf die Festlegung eines Richtplans „Versorgung“ und „öffentliche Bauten und Anlagen“ wird verzichtet, da diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht respektive entsprechende Vorhaben auch ausserhalb der behördenverbindlichen Richtplanung umgesetzt werden können.

Gegenstand der Revision

Lediglich der kommunale Verkehrsplan ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 PBG). Der Empfehlung des Kantons folgend, beschloss der Gemeinderat, zusätzlich auch den kommunalen Richtplan Siedlung & Landschaft zu revidieren.

Verbindlichkeit und Inhalte

Der kommunale Richtplan berücksichtigt die Richtplanfestlegungen der Planungsregion und des Kantons. Die im Richtplan enthaltenen Festlegungen werden mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung behördenverbindlich.

Dies bedeutet, dass der Gemeinderat an die Festlegungen im Grundsatz gebunden ist. Der Richtplan besitzt für die nachgelagerten Planungsprozesse jedoch den erforderlichen Interpretations-, Projektierungs- und Ermessensspielraum.

Festlegungen und Wirkungen

Die Festlegungen werden einerseits im Richtplantext umschrieben bzw. erläutert und andererseits, soweit möglich, in den zugehörigen Plänen dargestellt. Ergänzend wird in diesem Bericht die Wirkung der Festlegungen aufgezeigt.

Die im Richtplantext verankerten Ziele und Absichten sind als Auftrag an den Gemeinderat zu verstehen. Dieser soll bei seinen Entscheidungen darauf achten und die ihm zur Verfügung stehenden Mittel so einsetzen, dass die Gemeindeentwicklung im geplanten Sinne erfolgt.

Behördenverbindliche Festlegungen

Die grau hinterlegten Textteile sind mit den dazugehörigen Planeinträgen verbindliche Festlegungen und Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Als "bestehend" bezeichnete Inhalte sind bereits heute planungsrechtlich gesichert. Die Inhalte, die als "neu" bezeichnet sind, stehen im Fokus der Folgeplanungen.

Grundlage für Nutzungsplanung

Der Richtplan Siedlung & Landschaft sowie der Richtplan Verkehr bilden die Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung und weitere kommunale Planungsinstrumente, welche die Vorgaben konkretisieren. Mit der Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Inhalte grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Für die Festsetzung der Nutzungsplanung ist wiederum die Gemeindeversammlung zuständig.

1.3 Mitwirkung

Workshop mit den Grundeigentümern

Die Grundeigentümer der drei Fokusgebiete Dielsdorferstrasse, Meierwiesenstrasse und Ringstrasse wurden zu einem Workshop zum Thema Quartierentwicklung eingeladen. An diesem Anlass konnten wichtige Schlüsselfragen gemeinsam diskutiert werden. Der Workshop hat wertvolle Inputs geliefert, die insbesondere im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung einbezogen werden.

Mitwirkung

Wie bereits das räumliche Entwicklungskonzept, wurde auch der Richtplanentwurf im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt. Diese Veranstaltung bildete den Auftakt der öffentlichen Auflage nach § 7 PBG.

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Planfestlegungen äussern und Änderungsanträge einreichen. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden, die Planungsregion ZPF sowie der Kanton eingeladen, zum Richtplan Stellung zu nehmen.

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate "Bericht zur Mitwirkung" Auskunft. Darin enthalten sind auch die eingereichten Einwendungen, die den kommunalen Verkehrsplan betreffen, der zeitlich vorgezogen öffentlich aufgelegt wurde. In diesem Bericht werden sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen konnte, wurden die Richtpläne entsprechend angepasst.

1.4 Kostenfolgen

Kosten mit Nachfolgevorlagen

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht noch keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese im jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren ist. In aller Regel kann die Stimmbevölkerung vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Planungs- und Projektierungskredite (z.B. für den Bau eines neuen Werkhofes im Industriegebiet)
- Baukredite (z.B. Hochbauprojekte)
- Landerwerb
- Entschädigungen oder Beiträge (z.B. Vernetzungsbeiträge)
- Verträge (z.B. Baurecht)

Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Einfache Sanierungen
- Unterhaltsarbeiten

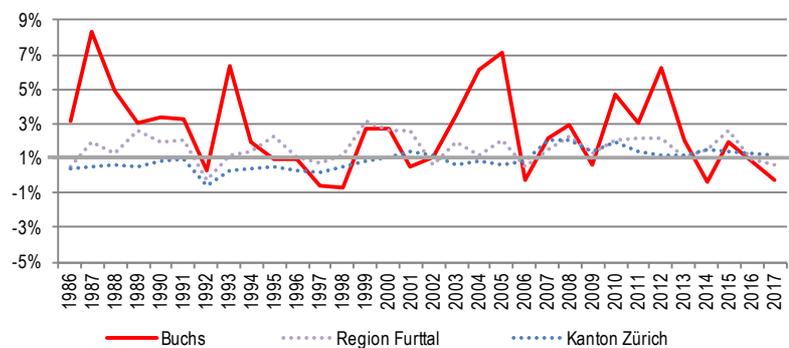
2. Erläuterungen zur ortsbau-lichen Ausgangslage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

2017 zählt die Gemeinde 6'303 Einwohner. Die Gemeinde Buchs verzeichnet in den letzten 30 Jahre im Vergleich zur Nachbarschaft und der Planungsregion ein überdurchschnittliches Wachstum. Seit dem Jahr 2000 hat die Bevölkerungszahl um 50% zugenommen. Das Wachstum ist eine Folge der positiven Wanderungsbilanz der vergangenen Jahre, die im Jahr 2014 jedoch erstmal negativ war.

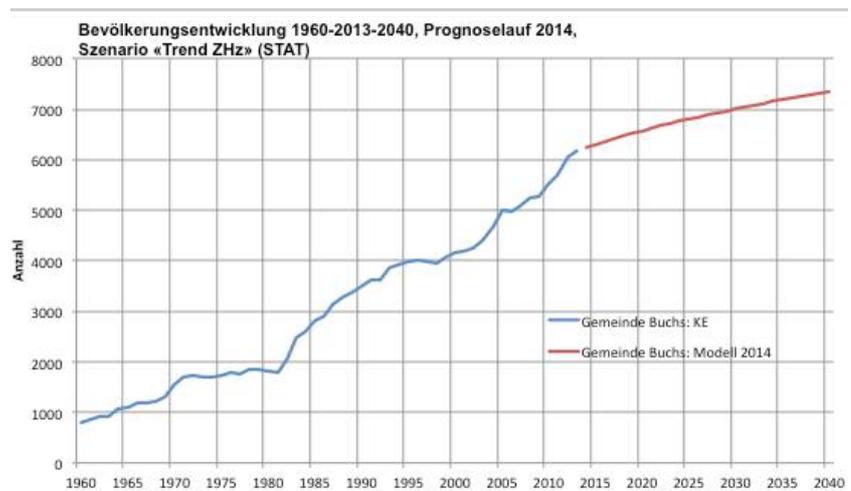
Jährliche Bevölkerungsentwicklung
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich (2017)



Kantonale Prognose

Bis 2030 wird von einem Bevölkerungszuwachs von 900 Personen ausgegangen. Gemäss der Modellrechnung werden zu diesem Zeitpunkt rund 7'000 Personen in der Gemeinde Buchs leben.

Kantonale Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Buchs
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Prognose 2040 (2014)



2.2 Siedlungsstruktur

Strukturmerkmale

Das Gemeindegebiet von Buchs wird durch die Bahn und das Hauptstrassennetz in vier Teilräume gegliedert. Diese Teilgebiete werden als abgeschlossene Siedlungseinheiten wahrgenommen:

- Teilraum Furtbach
- Teilraum Bahnhof
- Teilraum Zentrum
- Teilraum Hang

Im Richtplan werden stufengerecht die Grundsätze zur qualitätsorientierten Entwicklung dieser Teilräume formuliert.



Bebauungsstruktur

Die Siedlungsstruktur von Buchs ist durch folgende Bautypologien gekennzeichnet:

- kleinmassstäbliche Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser am Hang
- Kernzonenbauten mit variierenden Gebäudestellungen, unterschiedlichen Gebäudehöhen und teils zentrumsbildende Erdgeschossnutzungen mit Schwerpunkt an der Zürcherstrasse
- im Rahmen von Gesamtüberbauungen realisierte Mehrfamilienhäuser unterhalb der Zürcherstrasse und im Bereich der Dielsdorfstrasse
- Grossvolumige Gewerbe- und Industriebauten südlich der Bahnlinie
- Landwirtschaftlich genutzte Hofgruppen, die das Landschaftsbild mitprägen

EFH / DEFH

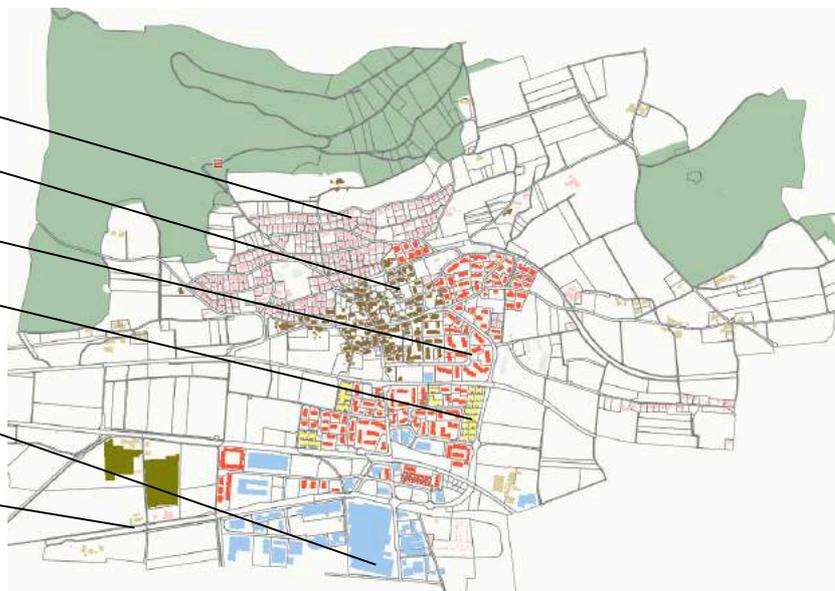
Kernzonenbauten

Mehrfamilienhäuser

Reiheneinfamilienhäuser

Gewerbe- und Industriebauten

Hofgruppen



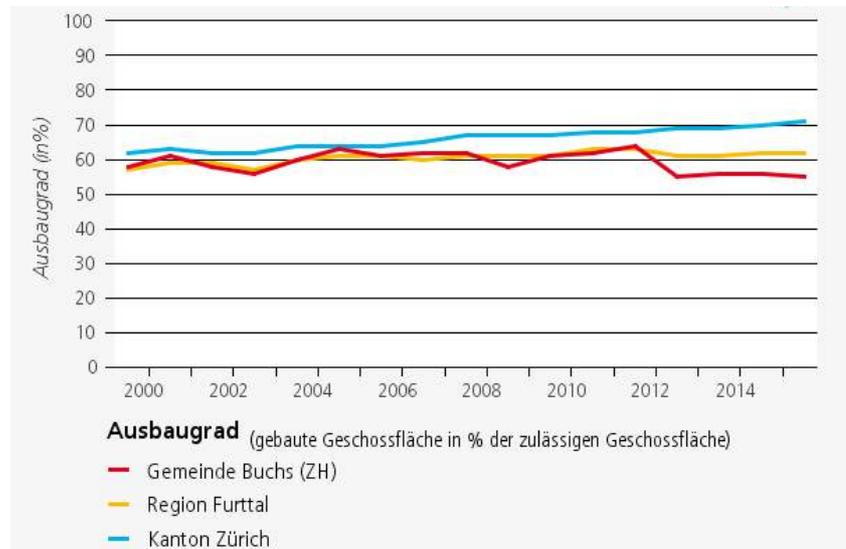
2.3 Indizien für Strukturveränderungen

Ausbaugrad

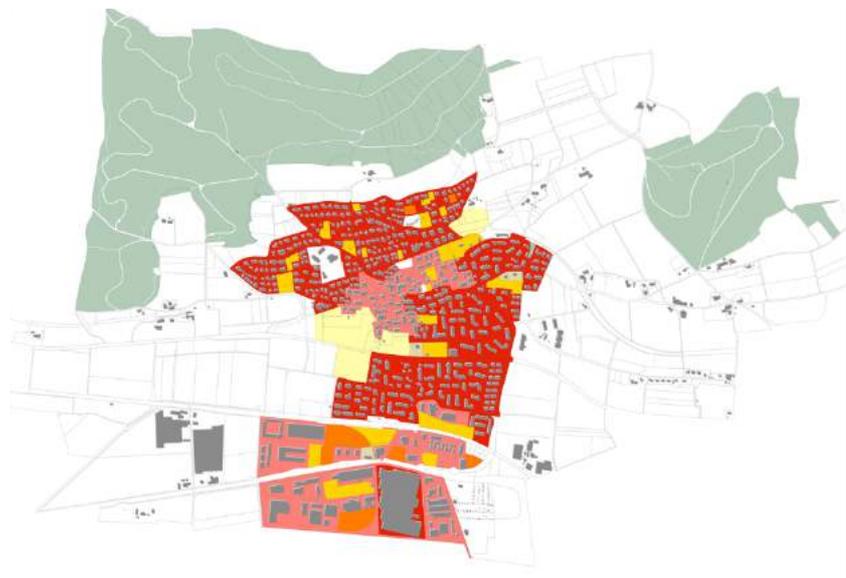
Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung.

Der durchschnittliche Ausbaugrad liegt in Buchs bei rund 60 %. Zu beachten ist jedoch, dass der Ausbau in den Wohnzonen bei 98.2 % liegt, womit hier so gut wie keine Reserven mehr bestehen. 2016 liegt der Ausbaugrad in der Mischzone bei 55.6 % und in der Arbeitszone bei 28.1 %.

Ausbaugrad 2000 bis 2016
Quelle: Amt für Raumplanung des Kantons Zürich (2016)



- Ausbaugrad grösser 80 %
- Ausbaugrad grösser 60–80 %
- Unbebaute Grundstücke
- Projektierte Grundstücke
- Reservegebiete



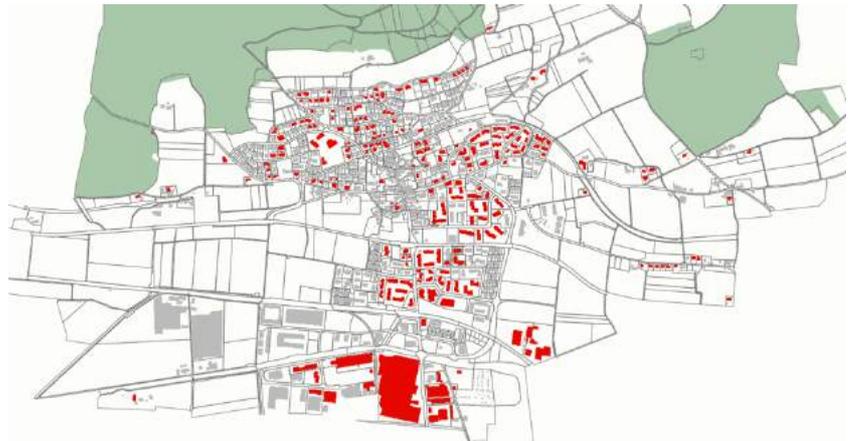
Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche vor 1980 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an.

Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt wurde, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung war das Baujahr, welches in den Daten der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) angegeben ist.

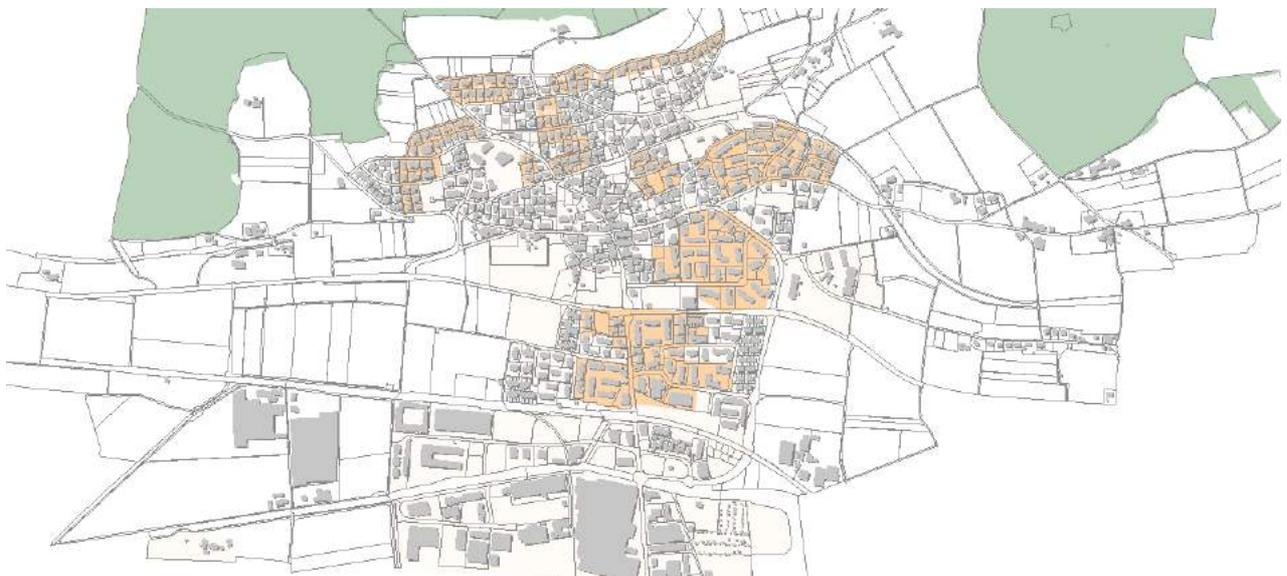
Zwischen 1940 und 1980 erstellte
Gebäude



Indizien für bauliche Veränderungen

Nachfolgender Plan zeigt die Gebiete mit absehbaren baulichen Veränderungen. Diese Gebiete besitzen die gleichen Merkmale:

- die Grundstücke besitzen Nutzungspotenziale
- die Mehrheit des Gebäudebestands wurde vor 1980 erstellt
- es handelt sich um gute Wohnlagen



2.4 Fassungsvermögen Zonenplan

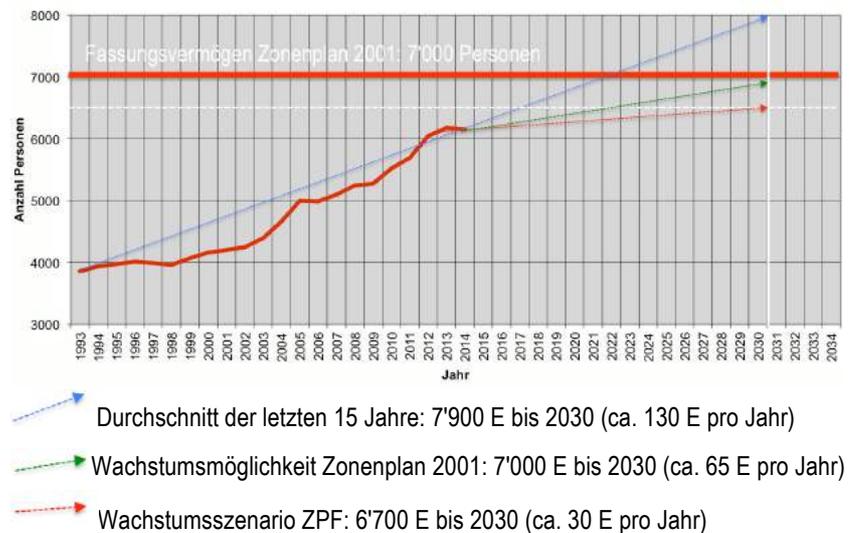
Kapazität Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan (2011) besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 7'000 Einwohner. Das Potenzial der unüberbauten Grundstücke liegt bei ca. 380 Personen und das Nachverdichtungspotenzial der unternutzten Liegenschaften bei ca. 250 Personen (Berechnungstabelle siehe Anhang).

Bei unveränderter Bevölkerungsentwicklung wie in den letzten 15 Jahren, mit einem jährlichen Einwohnerzuwachs von 130 Personen, reichen die abgeschätzten Kapazitäten des Zonenplans noch für rund 5 Jahre.

Der Kanton und die Zürcher Planungsgruppe Furttal gehen jedoch von einem gemässigten Wachstum aus, das deutlich tiefer ist als jenes der vergangenen Jahre (Prognose ZPF: 30 Personen pro Jahr). In der Annahme, dass Buchs gemäss der kantonalen Wachstumsprognose künftig pro Jahr um 65 Personen wächst, reichen die inneren Reserven des Zonenplans noch bis ins Jahr 2029.

Fassungsvermögen Zonenplan und Bevölkerungsprognose



Grundhaltung

Die zukünftige Herausforderung in der Gemeinde Buchs besteht darin, sich im Spannungsfeld zwischen Entwicklungsdruck, Siedlungserneuerung und Erhalt der Siedlungsstrukturen und -qualitäten zu positionieren. Die Siedlungsentwicklung soll dabei konsequent in die weitgehend überbauten und gut erschlossenen Gebiete gelenkt und mit Anreizsystemen gefördert werden. Untergeordnete Einzoningungen sind mit entsprechendem Bedarfsnachweis zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben und zur qualitätsvollen Entwicklung der Gemeindestruktur denkbar.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonale Entwicklungsvorstellungen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Das Raumordnungskonzept zeichnet dazu ein Zielbild der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es werden fünf Handlungsräume bezeichnet, die sich nach unterschiedlichen Zielvorgaben entwickeln sollen.

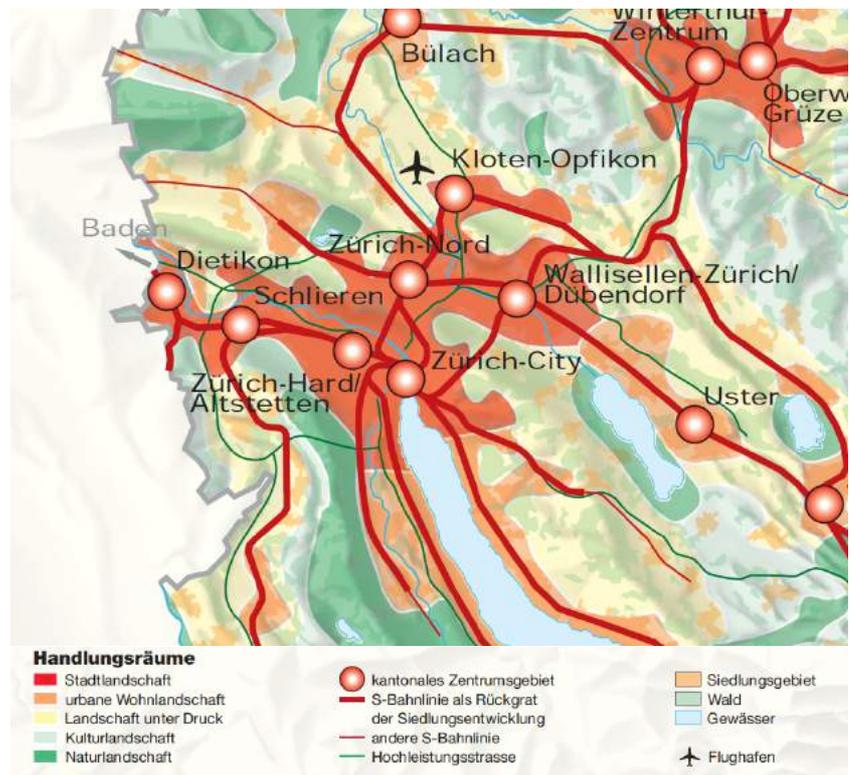
Gemäss den kantonalen Entwicklungsvorstellungen soll das Wachstum mehrheitlich in den urbanen Räumen erfolgen (80/20-Regel).

Kantonales Raumordnungskonzept

Buchs liegt im Handlungsraum Landschaft unter Druck, wo ein gemässigt Wachstum stattfinden soll. Die folgenden Handlungsfelder sollen Richtschnur der künftigen Entwicklung sein:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im ÖV-Einzugsbereich aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Produktionsflächen für das Gewerbe erhalten
- Klare Siedlungsräume schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gestalten
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft koordinieren
- Erschliessungsqualität nicht weiter steigern

Auszug langfristige Entwicklungsstrategie



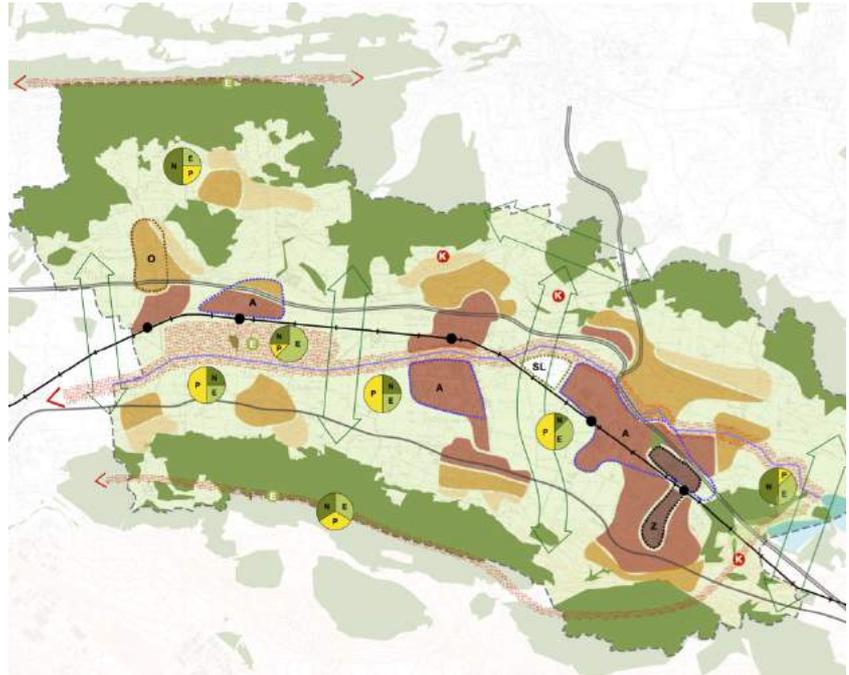
3.2 Regionale Entwicklungsvorstellungen

Regio-ROK

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert die kantonalen Entwicklungsvorstellungen. Mit dem Zukunftsbild wird die anzustrebende Grundstruktur der Bodennutzung im Jahr 2030 dargestellt. Es definiert sowohl die anzustrebenden baulichen Dichten als auch die Nutzungsdichte sowie die Nutzungsverteilung und Funktion der Landschaft.

"Zukunftsbild 2030"

Quelle: Regio-ROK Furttal 2011



Regionaler Richtplan

Entwicklungsziele

Der Regierungsrat hat den regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) am 16. Mai 2018 beschlossen und somit folgende Entwicklungsvorstellungen festgesetzt:

- Das Furttal ist als ein in seinem Charakter eigenständiger Lebensraum im Metropolitanraum Zürich zwischen den Zentren Zürich und Baden, nahe beim Flughafen, zu erhalten.
- Die attraktive Landschaftskammer mit dem Furtbach und den reich strukturierten Hängen zu den Lägern und zum Altberg ist als wichtiger Bestandteil der Identität Furttal aufzuwerten.
- Die Siedlung ist klar von der umgebenden Landschaft abgegrenzt und beschränkt sich im Wesentlichen auf das heute festgelegte Siedlungsgebiet. Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der Standortgunst: Dichte Überbauungen mit urbanem bis halbstädtischem Charakter liegen im Talboden im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, die Hanglagen bieten attraktive Wohnlagen in lockeren bis mitteldichten Bebauungen.

Ziele zur Siedlungsentwicklung

- Attraktive Freiräume und ein dichtes Wegesystem für den Fuss- und Veloverkehr sind Teil der Siedlung und bilden zusammen mit den nahen und gut erreichbaren Landschaftsräumen ein attraktives Naherholungsgebiet.
- Die Siedlungen werden unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt; die Entwicklungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen werden aktiviert.
- Die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze wird auf regionale, (heute) mit dem ÖV gut erreichbare Arbeitsgebiete gelenkt. Es wird eine Durchmischung auch mit hochwertigen Arbeitsplätzen angestrebt.
- Die historischen Ortskerne werden gewahrt und in geeigneter Form weiterentwickelt.
- Siedlungsränder werden klar definiert und gut gestaltet; der öffentliche Raum wird aufgewertet.
- Die Zunahme des spezifischen Bauzonenverbrauches wird verringert/gestoppt.
- Verdichtungsgebiete sollen in gut erschlossene und landschaftlich wenig empfindliche Lagen zu liegen kommen.
- Soziale Aspekte der Siedlungsentwicklung – z.B. Alterswohnen, Spitex, Kinderbetreuung, Sozialwohnungen – werden auch in Zukunft auf Bezirksebene behandelt.

Ziele zur Landschaft

- Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden qualitativ und quantitativ erhalten.
- Der Talboden soll auch in Zukunft vorrangig für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen. Anliegen von Natur und Lebensräumen sowie Erholung sind auf ausgewählten Flächen und Achsen umzusetzen.
- Den Gemüsebaubetrieben werden die erforderlichen Entwicklungsflächen und Infrastrukturen in Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen wie Erholung, Landschaftsbild, Naturschutz, Vernetzung, Bodenschutz und Wasserwirtschaft ermöglicht.
- Natur und Landschaft werden erhalten und weiter aufgewertet: Lägern, Katzenseen, Grünachse Furtbach, Waldränder etc.
- Die topografische und naturräumliche Längsstruktur der Landschaft ist auch in der Querrichtung vernetzt: Landschaftsspangen als Freihalte-Korridore und eine grossräumige ökologische Vernetzung sind gesichert.
- Der Furtbach und seine seitlichen Zuflüsse sind als Rückgrat sowohl für die Natur als Lebensraum und die ökologische Vernetzung wie auch als Achse für die Erholungsnutzung zu erhalten und aufzuwerten bzw. als Netz auszubauen.
- Die Erholungsräume und Erholungsachsen sind durch vielfältige Aufwertungsmassnahmen und Einrichtungen ergänzt sowie mit attraktiven Wegen vernetzt.

Übergeordneten Planungsinstrumenten

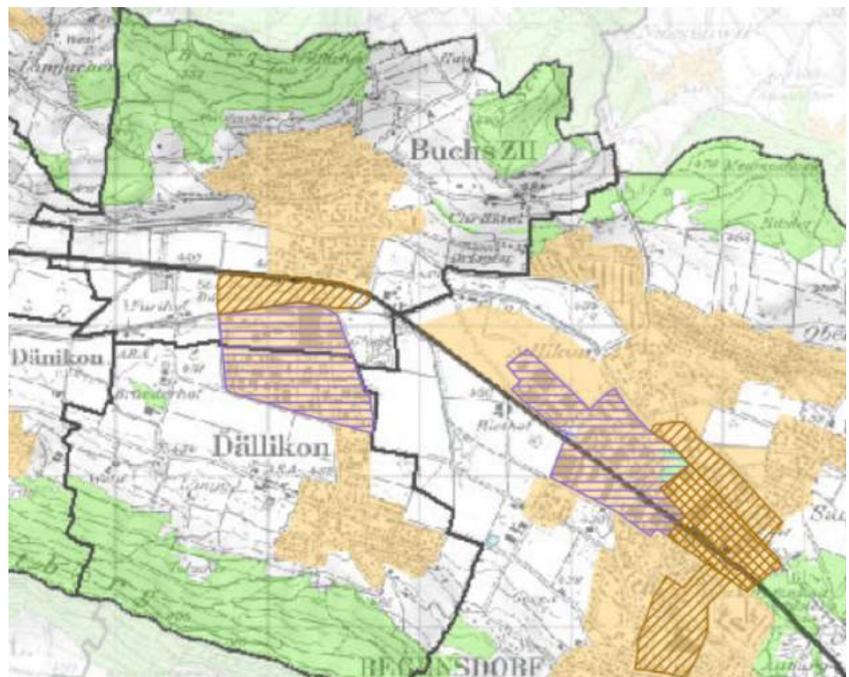
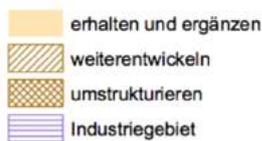
3.3 Übergeordnete Festlegungen

Die in den übergeordneten Planungsinstrumenten vom Bund, Kanton oder der Region festgelegten Inhalte werden im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan als übergeordnete Festlegungen dargestellt. Sie sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gemäss dem am 16. Mai 2018 durch den Regierungsrat festgesetzten regionalen Richtplan sind folgende übergeordnete Festlegungen zu beachten:

Entwicklung Siedlungsgebiet

- Die bestehenden Nutzungsstrukturen nördlich der Bahnlinie sind zu erhalten und zurückhaltend zu ergänzen.
- Die Nutzungsstrukturen zwischen der Bahnlinie und dem Furtbach sind weiterzuentwickeln.
- Das Gebiet südlich des Furtbachs dient der industriellen und gewerblichen Nutzung und ist als regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zu entwickeln. Das heute bestehende Anschlussgleis soll gesichert und falls geeignet die erschlossenen Areale für produzierende Betriebe mit Güterumschlag reserviert werden.



Arbeitsplatzgebiet

Industriezone südlich des Furtbachs, hohe bauliche Dichte

Mischgebiet

Gebiet Wüeri-Langenteil, hohe bauliche Dichte

Folgende regionalen Ziele sind in diesem Gebiet zu berücksichtigen:

- Eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten: Wohnen, Gewerbe, Einkauf und Dienstleistungen mit mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung, zudem prüfen die Gemeinden den Ausschluss von Wohnnutzungen auf der strassenzugewandten Seite der Erdgeschosse.
- Attraktive Aufenthalts- und Strassenräume
- Die Erschliessung dieser dichten Mischgebiete ist auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz und zur vermehrten Verwendung erneuerbarer Energien sind entsprechende Energiekonzepte zu erarbeiten.

Darüber hinaus ist die Berücksichtigung folgender weiterer Ziele zu prüfen:

- Umsetzung der obigen Vorhaben mittels städtebaulicher Entwicklungsprozesse in kooperativen Verfahren
- Erarbeitung von Energiekonzepten zur Steigerung der Energieeffizienz und zur vermehrten Verwendung erneuerbarer Energien

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Oberstufenschulanlage Petermoos

Regionaler Richtplan Siedlung & Landschaft (Beschluss des Regierungsrates vom 16. Mai 2018)

Legende zur Dichtevorgabe

-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte



Anzustrebende bauliche Dichte gemäss regionaler Richtplanfestlegung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Dichtestufe	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer m ³ /m ²
niedrig	1	15 % – 20 %	0.9 – 1.3
	2	25 % – 35 %	1.2 – 1.9
mittel	2	35 % – 45 %	1.7 – 2.4
	3	45 % – 55 %	2.0 – 2.8
hoch	3	55 % – 65 %	2.5 – 3.2
	4-5	65 % – 105 %	2.7 – 4.8

Anzustrebende bauliche Dichte gemäss regionaler Richtplanfestlegung für Arbeitszonen

Dichtestufe	Baumassenziffer m ³ /m ²
hoch	5.0 – 8.0

Siedlungsrand

- westlicher Ortseingang

Erholungsgebiete

- Furtbachufer zwischen Wüeri und Adlikon (geplant)
- Sportplatz und Familiengärten Gheid (bestehend)
- Hundeschule Cheibenwinkel (geplant)

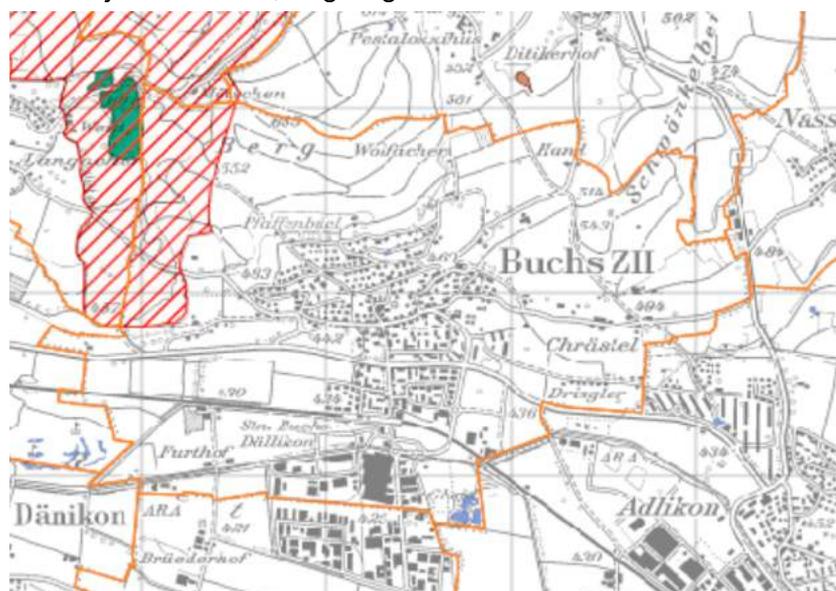
Aussichtspunkt

- Waldrand oberhalb Chrästel

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Quelle: GIS-Browser, maps.zh.ch

- Objekt Nr. 1011, Lägernggebiet



Naturschutz

- Teich beim Bruederhof (Amphibienbiotop)
- Alter Bahndamm im Chrästel (Trockenstandort)
- Bahndamm Lauet (Trockenstandort)
- Grubenareal / Rückhaltebecken Wüeri / Gheid (Ruderal-/Amphibienbiotop)
- Gschwand (Wald)
- Im gälen Rain (Wald)

Landschaftsförderungsgebiet

- Schinhuet-Sandacher-Chrästel

Natur- und Landschaftsschutzinventar
1980

Quelle: GIS-Browser, maps.zh.ch

-  Feuchtbiotop
-  Kiesbiotop
-  Trockenbiotop
-  Gelog. / Geomorphologisches Objekt



Vernetzungskorridor

- Uferbereich entlang Furtbach
- Stierholz-Berg-Chrästel-Häsler-Bettli
- Stierholz-Trübenbach-Oberwiesen-Geigelmoos (talquerend)
- Schwänkelberg-Riet-Hagenwiesen-Erlenhau-Weidgang (talquerend)

Gewässerrevitalisierung

Geplante Revitalisierungen (1. Priorität, Umsetzungszeitraum 2015 bis 2035)

- Furtbach (kantonale Zuständigkeit)
- Bännengraben (kommunale Zuständigkeit)

Kantonale Revitalisierungsplanung
Quelle: GIS-Browser, maps.zh.ch

-  kantonale Zuständigkeit
-  kommunale Zuständigkeit



4. Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan

4.1 Gemeindliche Entwicklungsstrategie

Konzeptionelle Grundlage

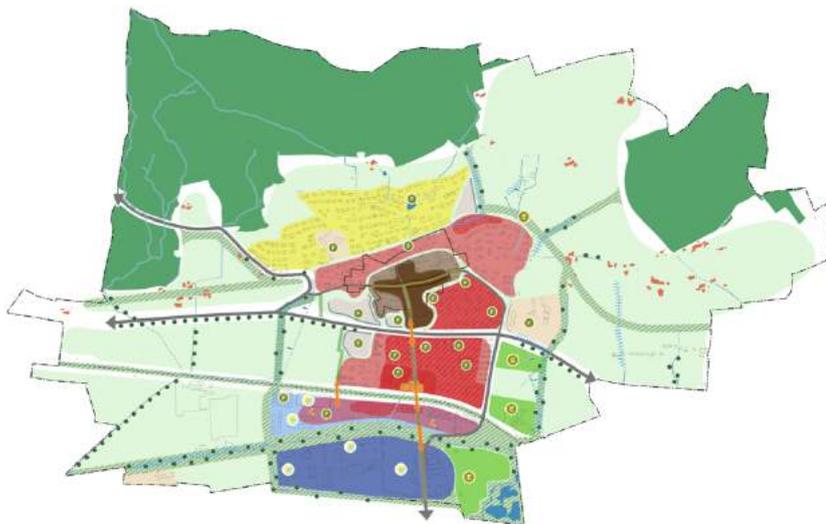
Die Gemeinde Buchs hat in einem räumlichen Entwicklungskonzept festgehalten, wie sich die einzelnen Teilräume zukünftig entwickeln sollen.

Das REK wurde durch den Gemeinderat im Mai 2017 als Grundlage für die Richtplanung verabschiedet.

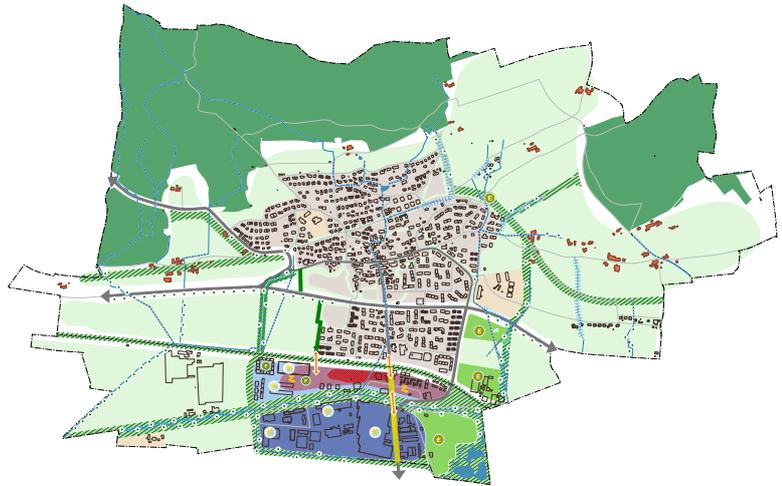
Grundgedanke der Raumentwicklung

Dem gemeindlichen Entwicklungskonzept liegt der Leitgedanke zu Grunde, dass die Gemeinde Buchs ihrem dörflichen Charakter Sorge trägt und seine ortsbauliche Struktur mit gezielten Planungen und Projekten stärkt. Dieser Leitgedanke wurde für die fünf Raumtypen von Buchs konkretisiert.

Räumliches Entwicklungskonzept 2030
Siedlung und Landschaft



Teilraum Furtbach



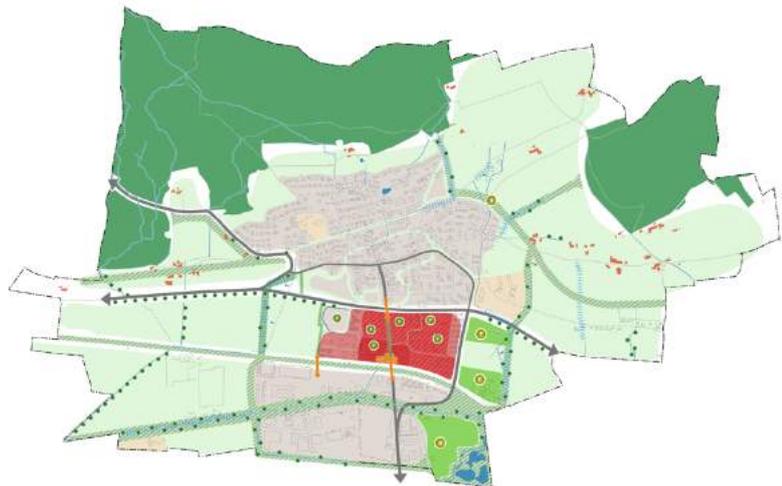
Leitgedanke

Das Arbeitsgebiet soll langfristig für unterschiedliche Betriebe gesichert werden. Das Mischgebiet Wüeri ist als lebendiger Siedlungsraum weiterzuentwickeln. Im Teilraum Furtbach werden höhere Dichten angestrebt.

Ziele

- Flächen für das produzierende Gewerbe sichern und eine effiziente Flächenausnutzung gewährleisten
- Nutzungskonflikte im Mischgebiet minimieren
- Aussenräumliche Qualität verbessern
- Nachhaltigkeit stärken
- Schlüsselareal Bahnhof Süd qualitativ entwickeln

Teilraum Bahnhof



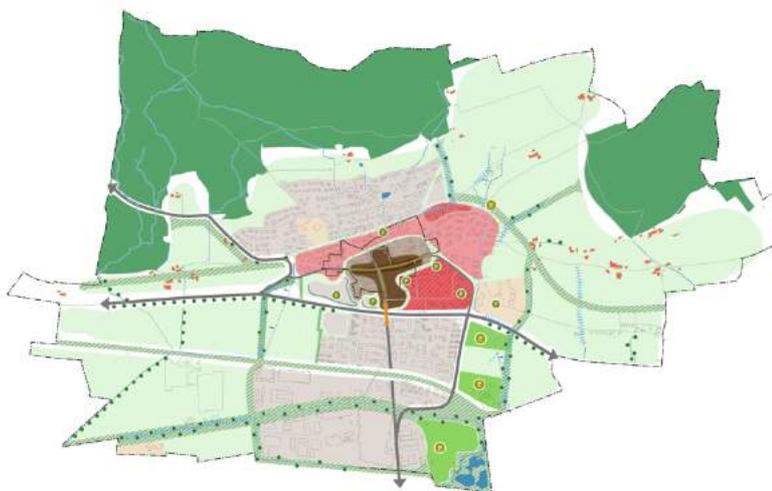
Leitgedanke

Im Bahnhofsgebiet wird eine qualitätsvolle Gestaltung des Bahnhofsareals angestrebt. Ein besonderes Augenmerk ist auf die qualitätsvolle Siedlungserneuerung zu richten.

Ziele

- Schlüsselareal Bahnhof Nord qualitativ entwickeln
- Verbindung zum Zentrum und zum Arbeitsgebiet aufwerten
- Quartierverträgliche Innenentwicklung sicherstellen
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern

Teilraum Zentrum



Leitgedanke

Das Zentrum soll in seiner Struktur gestärkt und die inneren Reserven sollen massvoll genutzt werden. In den zentrumsnahen Wohnlagen soll zusätzlicher Wohnraum mit attraktiven Aussenräumen entstehen.

Ziele

- Zentrum stärken und qualitativ verdichten
- Kernzone unter Wahrung der Massstäblichkeit zeitgemäss weiterentwickeln und verdichten
- Zentrumsnahe Wohngebiete massvoll weiterentwickeln und hohe Aussenraumqualität sicherstellen
- Schlüsselareal Werkhof qualitativ entwickeln
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten (1. Priorität Gebiet "Chratz") sichern

Teilraum Hang



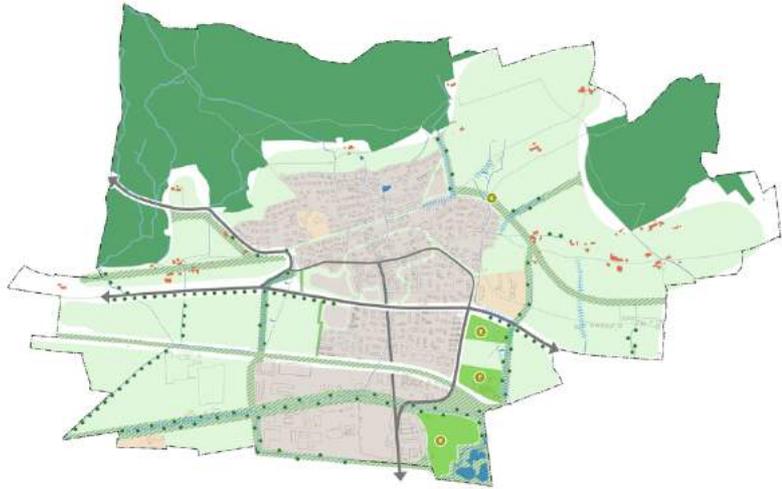
Leitgedanke

Das Wohnquartier am Hang ist in seiner offenen Bauweise und dem durchgrüneten Erscheinungsbild zu erhalten.

Ziele

- Massstäblichkeit fortführen
- Durchgrünung erhalten
- Bauten und Anlagen gut in die Topografie integrieren

Landschaftsraum



Leitgedanke

Die Landschaft soll in ihrer ökologischen Funktion gestärkt, als attraktives Naherholungsgebiet weiterentwickelt und als Produktionsraum für die Landwirtschaft erhalten werden.

Ziele

- Gut gestaltete Siedlungsränder sicherstellen
- Ökologische Vernetzung fördern
- Gewässer renaturieren
- Baumreihen und -alleen erhalten/anlegen
- Gute Bedingungen für die produzierende Landwirtschaft schaffen

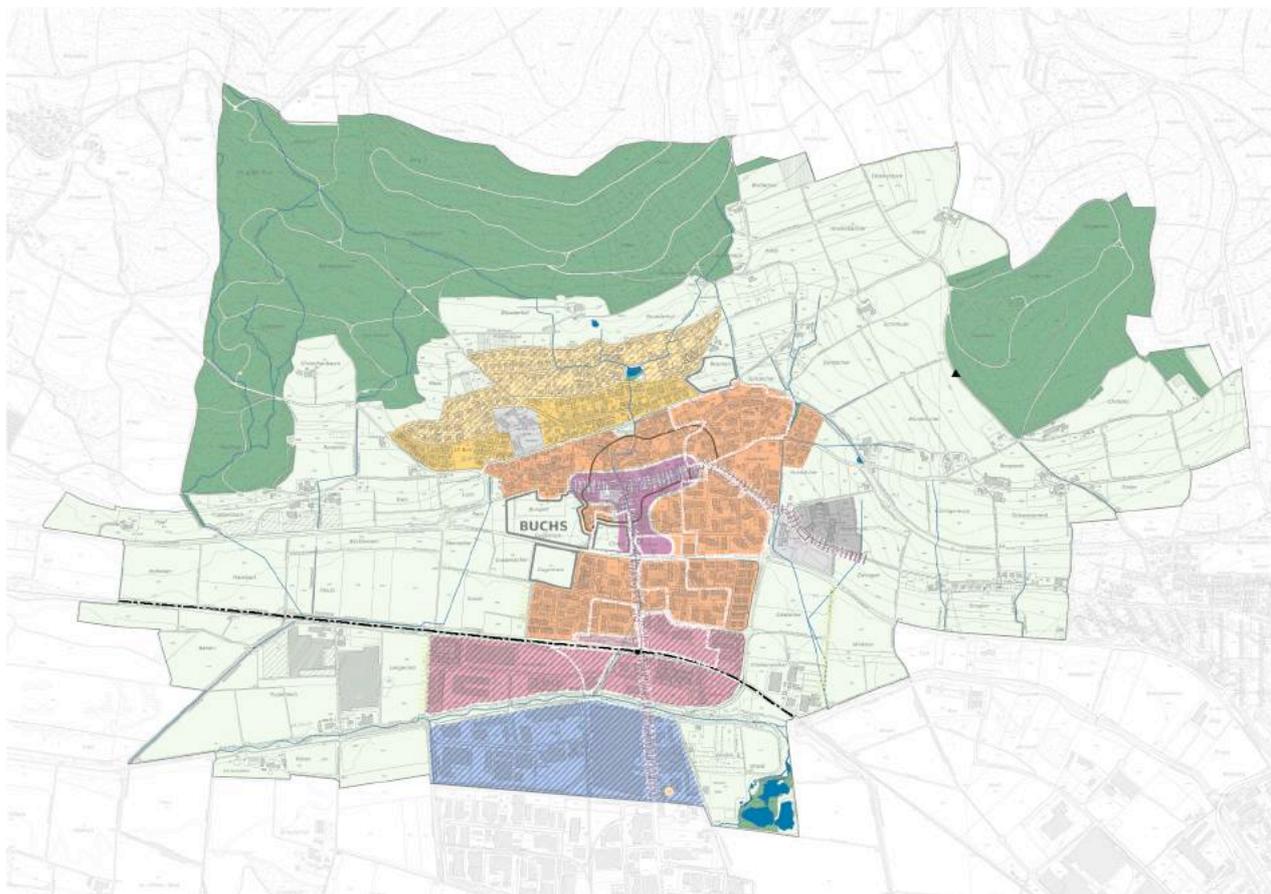
4.2 Ziele und Grundsätze

Ziele

Auf der Basis der Entwicklungsstrategie 2030 werden die folgenden Ziele abgeleitet und für den kommunalen Richtplan Siedlung & Landschaft festgelegt:

- 1 Wachstum
Die Ortsplanung wird weiterhin auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet. Die hohe Wohnqualität bleibt erhalten. Die Gemeinde trägt dem dörflichen Siedlungsbild Rechnung.
- 2 Bevölkerungsstruktur
Der Gemeinderat ist bestrebt, eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung und ein aktives Dorfleben zu fördern.
- 3 Siedlungserneuerung
Ältere, zentrumsnahe Quartiere werden qualitativ erneuert und verdichtet.
- 4 Zentrum
Das Zentrum wird nutzungsmässig gestärkt und gestalterisch aufgewertet.
- 5 Ortsbildschutz
Die Kernzonenbereiche sollen als Identifikationselemente erhalten, gepflegt und zeitgemäss weiterentwickelt werden. Die Abgrenzung der Kernzonenbereiche ist zu überprüfen.
- 6 Landschaft
Die Landschaft ist als Natur- und attraktiver Naherholungsraum zu erhalten. Naturnahe Lebensräume sind zu pflegen und deren Vernetzung sowie der ökologische Wert der Fliessgewässer ist zu verbessern. Die landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind zu sichern.

4.3 Kommunale Festlegungen Siedlung



Übergeordnete Festlegungen:

-  Arbeitsplatzgebiet (hohe bauliche Dichte)
-  Mischgebiet (hohe bauliche Dichte)

-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

-  Siedlungsrand

Kommunale Festlegungen:

-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Zentrumsgebiet
-  Zentrumsnahes Wohngebiet
-  Locker bebautes Wohngebiet am Hang
-  Sensible Hanglage (niedrige bauliche Dichte)
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Historischer Dorfkern
-  Fokusgebiet
-  Reservegebiet
-  Siedlungsrand
-  Standort Werkhof (Lage schematisch)

Allgemeiner Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Wald
-  Landschaft
-  Gewässer oberirdisch / eingedolt
-  SBB-Linie / Bahnhof

Informationsinhalt Richtplan Verkehr

-  Strassenraumgestaltung
-  Strassenraumaufwertung
-  Platzgestaltung

Arbeitsplatzgebiet



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Das Arbeitsplatzgebiet südlich des Furtbaches ist unter anderem aufgrund der guten Erschliessung von regionaler Bedeutung. Gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans soll die industrielle und gewerbliche Nutzung fortgeführt und eine hohe Arbeitsplatzdichte angestrebt werden. Zum Schutz des belebten Zentrums von Buchs ist die Ansiedlung von Einkaufsnutzungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, welche die Nutzungen im Zentrum konkurrenzieren, im Arbeitsplatzgebiet nicht erwünscht.

In Abstimmung mit der im Richtplan Verkehr festgelegten Strassenraumaufwertung ist längs der Dällikerstrasse die Adressbildung der Gewerbebauten zu verbessern. Ebenfalls ist mittels Begrünung und Gestaltung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs ein gute Freiraumqualität für die Beschäftigten zu schaffen.

In den mit dem bestehenden Anschlussgleis erschlossenen Arealen werden produzierende Betriebe mit Güterumschlag priorisiert.

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Arbeitszone bezeichnet. Das Gebiet dient industriellen und gewerblichen Nutzungen. Einkaufsnutzungen oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr, welche die Nutzungen im Zentrum konkurrenzieren, soll ausgeschlossen werden. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision, ob entlang des Anschlussgleises Vorgaben zur primären Ansiedlung von Betrieben mit einem Bezug zum Güterverkehr aufgenommen werden sollen.

Dichtestufe

Die angestrebte bauliche Dichte richtet sich nach der Bandbreite der hohen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Freiraum

Entlang der Dällikerstrasse sind die Gebäude zum Strassenraum hin auszurichten. Mit der Begrünung und Gestaltung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs soll ein Ausgleich zur dichten Bauweise sowie eine gute Freiraumqualität für die Beschäftigten geschaffen werden. Dachflächen sollen begrünt oder zur Energieproduktion genutzt werden.

Mischgebiet



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Das Mischgebiet nördlich und südlich der Bahnlinie ist gezielt weiterzuentwickeln, wobei gemäss regionalem Richtplan eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen, Gewerbe, Einkauf und Dienstleistung angestrebt wird.

Mit der angestrebten baulichen Verdichtung steigt die Bedeutung des Freiraums, weshalb an geeigneten Lagen quartierbezogene Freiräume entstehen sollen. Die Erschliessung des Mischgebiets ist vermehrt auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr auszurichten und die Verwendung erneuerbarer Energien ist zu fördern.

Ein besonderes Augenmerk gilt weiter der sorgfältigen Ausgestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Strassenraum sowie dem Lärmschutz der Wohnnutzungen gegenüber gewerblich genutzten Arealen sowie der Bahnlinie und der Dällikerstrasse.

Im Bereich des Bahnhofs sollen qualitativ hochwertige Überbauungen entstehen. Dabei ist zu prüfen, ob in diesen Bereichen der Wohnanteil unter qualitätssichernden Massnahmen erhöht werden kann.

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Mischzone bezeichnet. Es sind geeignete Typologien zu wählen um den Lärmschutz insbesondere für die Wohnnutzungen, zu gewährleisten. Im Konsultationsbereich der Bahnlinie ist der Störfallvorsorge Rechnung zu tragen. Entsprechende Massnahmen sind nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Rahmen der Arealplanungen für die Fokusgebiete bzw. im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Nutzungsmix

Eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten wird angestrebt (Wohnen, Gewerbe, Einkauf und Dienstleistungen mit mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung gemäss regionalem Richtplan). Im Bereich des Bahnhofs soll der Wohnanteil als Anreiz für das Erstellen von qualitativ überzeugenden Bauten erhöht werden.

Dichtestufe

Die angestrebte bauliche Dichte richtet sich nach der Bandbreite der hohen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Freiraum

Schaffung von quartierinternem Freiraum mittels Anreizsystem (z.B. Sonderbauvorschriften). Der Bahnhofplatz soll in seiner Funktion als Begegnungsort gestärkt werden.

Zentrumsgebiet



Erläuterungen und Ziele:

Das Zentrum dient der Versorgung der Buchser Bevölkerung, wobei die Einkaufsmöglichkeiten auf den täglichen Bedarf ausgerichtet sind. Längs der Badener-, Zürcher- und Bahnhofstrasse wird eine Mischnutzung angestrebt.

Ein Koordinationsbedarf besteht zum historischen Dorfkern. Die Abgrenzung zwischen Zentrums- und Kernzonenbereichen ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu überprüfen.

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Kernzone, eine Zentrumszone oder eine Mischzone (Wohn-/Gewerbezone, Wohnzone mit Gewerbeleichterung) bezeichnet. Das Zentrumsgebiet dient ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen (Läden, Restaurants) und mässig störenden Gewerbebetrieben. In der Bau- und Zonenordnung kann für geeignete Bereiche oder einzelne Geschosse die zulässige Nutzweise näher geregelt werden. Für die Bereiche, die von wesentlichem öffentlichen Interesse sind, kann eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden.

Dichtestufe

Die angestrebte Dichte richtet sich nach der Bandbreite der mittleren baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Gestaltung

Von besonderer Bedeutung sind:

- Strassenräume als Begegnungsräume nach dem Koexistenzprinzip umgestalten
- mit Erdgeschoss und privaten Vorzonen gut gestaltete Bezüge zum öffentlichen Strassenraum herstellen
- Massstäblichkeit fortführen

Zentrumsnahes Wohngebiet



Erläuterungen und Ziele:

In den zentrumsnahen Wohngebieten sollen im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung die inneren Reserven genutzt und massvolle Verdichtungen ermöglicht werden. Die massvolle Verdichtung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Bauten, Anlagen und Umgebung besonders gut gestaltet sind.

Der Übergang von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum ist sorgfältig auszugestalten und zu begrünen. Mit multifunktional nutzbaren, quartierinternen Freiräumen soll ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung geschaffen und die Wohnqualität in den Quartieren hochgehalten werden.

Querverweis: siehe Fokusgebiete / historischer Ortskern

Festlegungen:

Die Gemeinde legt im Rahmen der Nutzungsplanung für diese Gebiete Wohnzonen, Mischzonen oder, wo es die historische ortsbauliche Struktur bedingt, Kernzonen fest. Es sind Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und private Gestaltungspläne) für eine qualitätsorientierte bauliche Verdichtung der Fokusgebiete zu prüfen.

Im Konsultationsbereich der Furttalstrasse ist der Störfallvorsorge Rechnung zu tragen. Entsprechende Massnahmen sind nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Dichtestufe

Die angestrebte Dichte richtet sich nach der Bandbreite der mittleren baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Freiräume

Im Rahmen der langfristigen Erneuerung bereits überbauter Quartiere sollen an geeigneten Lagen quartierbezogene Freiräume entstehen, was mit der Festlegung einer Freiflächenziffer und/oder von Begrünungsvorschriften sichergestellt werden kann. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Nutzungsplanung auch alternative Mechanismen zur Sicherstellung von qualitativ hochstehenden und multifunktional nutzbaren Quartierfreiräumen (z.B. Fond zur Erstellung von öffentlichem Quartierfreiraum). Ebenfalls sollen Quartierstrassen als Begegnungsräume umgestaltet werden.

Locker bebautes Wohngebiet am Hang



Erläuterungen und Ziele:

Die gute Wohnqualität und das grüne Erscheinungsbild des Quartiers am Hang ist zu erhalten. Der Strassenraum soll dabei als Rückgrat des Quartiers aufgewertet werden, wobei auch die an den Strassenraum grenzenden privaten Vorzonen sorgfältig auszugestalten sind (Begrünung, Adressbildung, Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten, Stützkonstruktionen und Umfriedungsmauern).

Festlegungen:

Die Gemeinde legt für dieses Gebiet eine Wohnzone fest und prüft ergänzende Regelungen zur Sicherstellung der Begrünung und Bepflanzung.

Dichtestufe

Die angestrebte Dichte richtet sich nach der Bandbreite der mittleren baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Charakteristik

Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraum-orientierter Bebauung, teils topografisch sensible Lagen.

Sensible Hanglage



Erläuterungen und Ziele:

Das locker überbaute und durchgrünte Wohngebiet (Moosstrasse, Rebstrasse, Weiherstrasse) befindet sich an einer gut einsehbaren Hanglage und ist daher besonders sensibel gelegen. Zur Wahrung des heutigen Erscheinungsbilds des Quartiers ist die sorgfältige Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie besonders wichtig. Bauten an den Hangkanten sollen so gestaltet sein, dass von den Quartierstrassen und hinterliegenden Grundstücken Sichtbeziehungen zum Altberg erhalten bleiben. Von besonderer Bedeutung, ist die ortsbaulich gut integrierte Ausbildung der Tiefgaragenzufahrten und der Sockelgeschosse.

Festlegungen:

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für diese Hanglagen eine offene, durchlässige Bauweise festgelegt (Nutzungsmass, Gebäudelängen, Abstände), wobei ergänzende Regelungen zur Sicherstellung der Begrünung und Bepflanzung geprüft werden.

Dichtestufe

Die angestrebte Dichte richtet sich nach der Bandbreite der niedrigen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan.

Charakteristik

Locker überbautes und durchgrüntes Wohnquartier an topografisch sensibler Lagen.

Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen



Erläuterungen und Ziele:

Die Raumbedürfnisse der Gemeinde zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben können weitgehend innerhalb der im Richtplan bezeichneten Gebiete erfüllt werden.

Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau und Betrieb von Altersheimen, Seniorenwohnungen, Kindergärten und Kinderhorten. Diese Nutzungen benötigen jedoch nicht zwingend einen Standort in der Zone für öffentliche Bauten, sondern können auch im Wohngebiet realisiert werden.

Querverweis: Siehe auch Festsetzung zum Werkhof.

Festlegungen:

Im Zonenplan werden für diese Gebiete in der Regel Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden, sofern sie im Eigentum des Gemeinwesens stehen oder von einem privaten Träger zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden. Bauvorschriften haben entsprechend den unterschiedlichen Interessen an die Arealnutzung eine hohe Flexibilität aufzuweisen.

Historischer Dorfkern



Erläuterungen und Ziele:

Der historische Dorfkern trägt wesentlich zum ursprünglich dörflichen Charakter von Buchs bei. Seine Dichte, Gliederung und Geschlossenheit sind als Identifikationselement zu erhalten und zu pflegen, wobei zeitgemässe Lösungen möglich sein sollen.

An der Nahtstelle zum historischen Ortskern finden sich Gebiete, welche heute der Kernzone zugeordnet sind. Sie wurden in den vergangenen Jahren neu überbaut. Mehrheitlich fehlt ein eindeutiger Bezug zur historischen Bausubstanz. Die vorhandenen Baulücken sollen qualitätsvolle überbaut werden, wobei auch zeitgemässe ortsbauliche Lösungen ermöglicht werden sollen. Daher ist im Rahmen der Nutzungsplanung eine Detailbetrachtung der Kernzonendimensionierung vorzunehmen. In der Tendenz werden die Kernzonen verkleinert oder differenziert geregelt.

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Kernzone ausgeschieden, welche mit geeigneten Bauvorschriften die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Weiterentwicklung dieser Ortsteile zu gewährleisten hat. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Ausdehnung und die Abgrenzungen der Kernzone zu prüfen und tendenziell zu verkleinern oder zu differenzieren.

Fokusgebiete



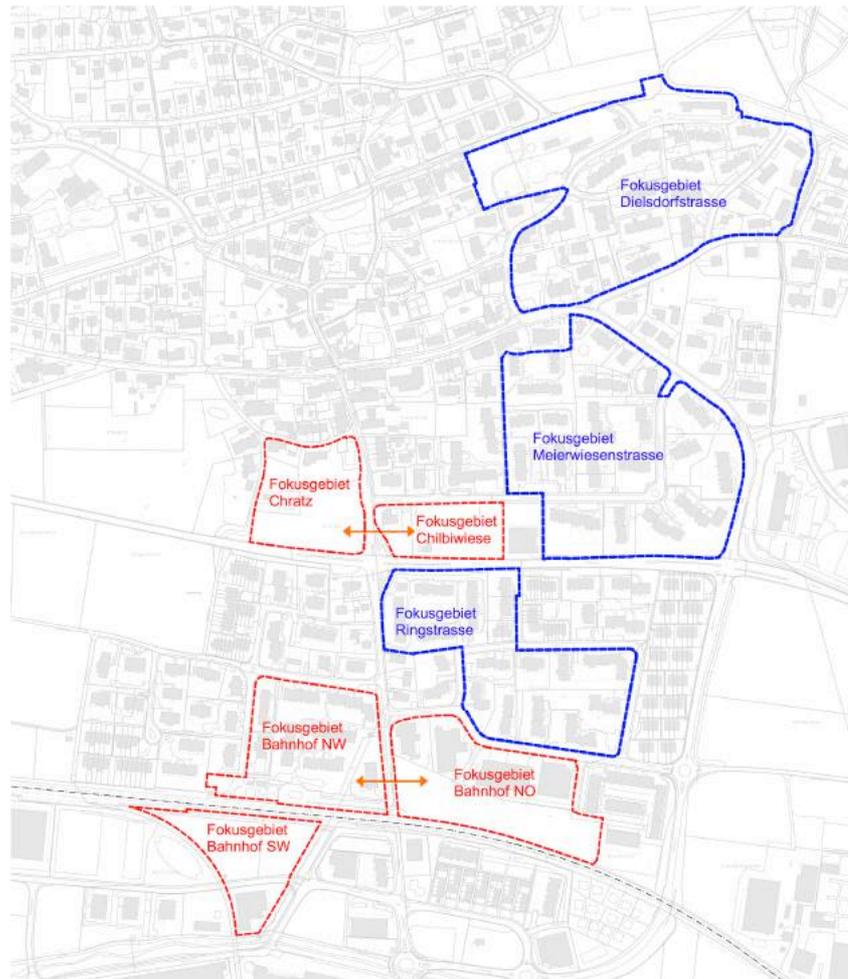
Übersichtsplan der Fokusgebiete

Blau: Fokusgebiete mit grundstücks-
bezogener Quartiererneuerung

Rot: Fokusgebiete mit arealbezogener
Quartierentwicklung

Erläuterungen und Ziele:

Die Fokusgebiete sind Gebiete, deren qualitätsvolle Entwicklung von hohem öffentlichen Interesse ist. In diesen Gebieten sind besonders gute ortsbauliche Rahmenbedingungen für die Siedlungserneuerung zu schaffen.



Differenzierung der Fokusgebiete

Die blau bezeichneten Fokusgebiete sind mehrheitlich vollständig überbaut und weisen einen Gebäudebestand aus den 70er oder 80er Jahren auf. In diesen kleinteiligen Gebieten zeichnet sich eine Erneuerung des Gebäudebestands ab.

Die rot bezeichneten, eher grossteiligen Fokusgebiete Chilbiwiese, Bahnhof Nordost, Nordwest und Südwest sowie Chratz (mittelfristig) sind hingegen noch mehrheitlich unbebaut und sind aufgrund ihrer zentralen Lage (Dorfzentrum / Bahnhof) von besonderer Bedeutung für Buchs. Die Gemeinde schafft daher für diese Gebiete gute Voraussetzungen, damit diese Areale in Etappen entwickelt und entsprechend den Nutzungsabsichten überbaut werden können.

Querverweis: siehe Beilage Konzept für die Fokusgebiete.

Festlegungen:

Fokusgebiete mit grundstücksbezogener Quartiererneuerung

Die Gemeinde prüft für die folgenden Fokusgebiete Anreizsysteme zur qualitätsvollen Siedlungserneuerung, die in Etappen umgesetzt werden können und den vorhandenen Qualitäten Rechnung tragen (z.B. Sonderbauvorschriften).

- Fokusgebiet Dielsdorferstrasse
- Fokusgebiet Meierwiesenstrasse
- Fokusgebiet Ringstrasse

Wegleitende Strukturvorgaben

Wegleitende Strukturvorgaben sind:

- Strassenräume als Begegnungsräume konzipieren
- Quartierfreiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Quartierbewohner sichern und weiterentwickeln
- Bestehende Bebauungsstruktur fortführen und massvoll verdichten

Fokusgebiete mit arealbezogener Quartierentwicklung

Die Gemeinde prüft aufgrund des wesentlichen öffentlichen Interesses an einer besonders guten Arealentwicklung für die folgenden Fokusgebiete die Verankerung einer Planungspflicht oder Anreize für private Gestaltungspläne. Die Gestaltungsplananforderungen sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu konkretisieren:

- Fokusgebiet Chilbiwiese
- Fokusgebiet Chratz (Reservegebiet / mittelfristig)
- Fokusgebiet Bahnhof Nordost
- Fokusgebiet Bahnhof Nordwest
- Fokusgebiet Bahnhof Südwest

Wegleitende Vorgaben

Wegleitende Vorgaben sind:

- *Für die Gebiete Chilbiwiese und Reservegebiet Chratz (Querverweis Reservegebiete):* Die Gebietsplanungen sind zu koordinieren und gestützt auf qualitätsorientierte Verfahren zu entwickeln. Es ist ein guter räumlicher Bezug zur Bahnhofstrasse als ortsbauliche Achse herzustellen. Im Gebiet Chilbiwiese sind an geeigneten Lagen publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, ansonsten sind Wohnnutzungen zu priorisieren.
- *Fokusgebiet Bahnhof (Nordost, Nordwest und Südwest):* Für die Fokusgebiete beim Bahnhof werden dichte Mischnutzungen angestrebt. Zu beachten sind die Mindestgewerbeanteile gemäss dem regionalen Richtplan. Im Gebiet Bahnhof Nordwest soll weiterhin hauptsächlich gewohnt werden, wobei beim Bahnhofplatz eine gewerbliche Nutzung erwünscht ist. Die Gestaltung des Bahnhofplatzes ist zu verbessern und der Übergang zur Bahnhofstrasse besonders sorgfältig zu gestalten. Ein besonderes Augenmerk gilt der Ausgestaltung der Querbeziehung zwischen den Fokusgebieten Nordwest und Nordost, diese ist räumlich aufzuwerten und sicher auszubilden ist.

Reservegebiete



Erläuterungen und Ziele:

Als Reservegebiet sind Gebiete bezeichnet, die sich innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befinden, heute jedoch nicht eingezont sind. Diese sollen im Grundsatz dann aktiviert werden, wenn der Bedarf dafür nachgewiesen ist. Die Einzonung erfolgt gestützt auf Konzepte.

Im Rahmen einer mittelfristigen Siedlungserweiterung ist die Einzonung des Gebiets Chratz aufgrund seiner zentralen Lage zu prüfen.

Festlegungen:

Im Zonenplan werden für diese Gebiete Reservezonen ausgetrennt. Sie sind den Landwirtschafts- und Freihaltezonen gleichgestellt. Die Gemeinde prüft die Abgrenzung der Reservebauzonen. Die Einzonung dieser Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes.

Siedlungsrand



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Der Siedlungsrand ist die Schnittstelle zum Landschaftsraum. Angestrebt wird eine offene Bauweise mit gut strukturierten Aussenräumen, die vorzugsweise mit standortgerechten und heimischen Pflanzen versehen werden.

Festlegungen:

Auf die Ausgestaltung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand ist im Baubewilligungsverfahren ein besonderes Augenmerk zu richten.

Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsränder und schliesst gegebenenfalls mit den Bewirtschaftern der Landwirtschaftsflächen Nutzungsverträge zur ökologischen Aufwertung der Übergangstreifen ab.

Standort Werkhof



Erläuterungen und Ziele:

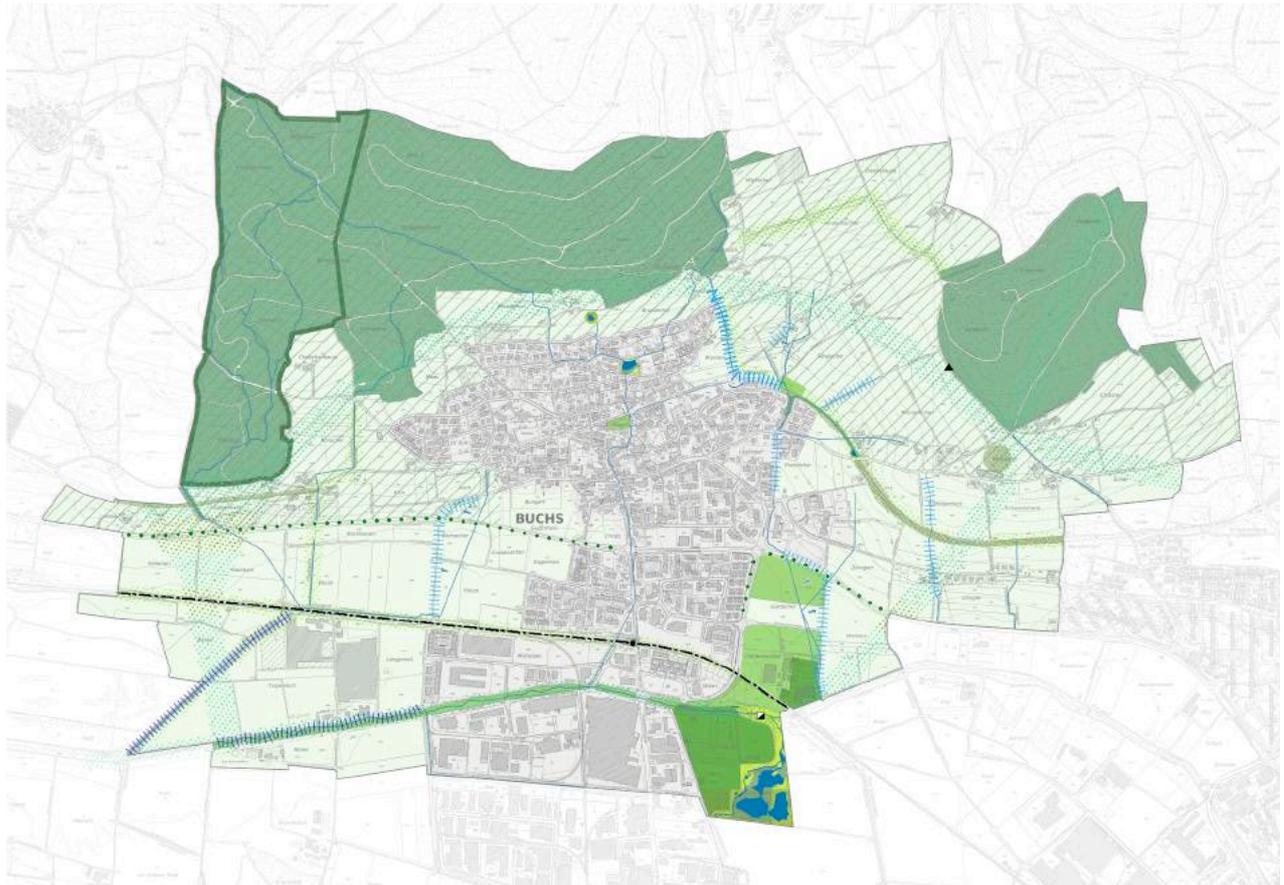
Der heutige Werkhof ist von Wohnnutzungen umgeben und daher ungünstig gelegen. Zukünftig soll er im Industriegebiet angesiedelt werden.

Das durch die Verlagerung freiwerdende Areal soll im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung im Fokusgebiet Dielsdorferstrasse zu Wohnen umgenutzt werden (Querverweis: Fokusgebiete mit grundstücksbezogener Siedlungserneuerung). Zur Entlastung des Wohnquartiers wird die Dielsdorfstrasse verlegt und am Siedlungsrand geführt (vgl. Festlegung Richtplan Verkehr). Ebenfalls soll der heute eingedolte, Richtung Dorfzentrum verlaufende Wannbach an den Siedlungsrand verlegt und als attraktiver Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ausgestaltet werden.

Festlegungen:

Nach der Verlegung des Werkhofes in das Industriegebiet soll das heutige Areal in eine Wohnzone umgezont werden.

4.4 Kommunale Festlegungen Landschaft



Kommunale Festlegungen:

-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor

-  Gewässerrevitalisierung
-  Gewässerverlegung
-  Baumreihe

Übergeordnete Festlegungen:

-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsverbindung
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Natur- und Landschaftsschutzobjekte
-  BLN-Gebiet

-  Gewässerrevitalisierung
-  Aussichtspunkt
-  Hochwasserrückhaltebecken

Allgemeiner Informationsinhalt

-  Gemeindegrenze
-  Wald
-  Landschaft
-  Gewässer oberirdisch / eingedolt
-  SBB-Linie / Bahnhof

Erholungsgebiet

	übergeordnet
	kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Das Erholungsgebiet umfasst die Flächen für die Erholung der Bevölkerung, wichtige Quartierfreiräume und umschliesst prägende Elemente des Natur- und Landschaftsbildes. Überdies dienen die Flächen auch der Trennung und Gliederung der Bauzonen.

Für das Reitsportzentrum Cheibenwinkel besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, was mit dem Eintrag im kommunalen Richtplan Siedlung & Landschaft als Erholungsgebiet zum Ausdruck kommt. Mit der Bezeichnung eines kommunalen Erholungsgebiets wird Planungssicherheit für den bestehenden Betrieb geschaffen.

Festlegungen:

Im Zonenplan sind für die bezeichneten Gebiete in der Regel Freihalte- und Erholungszonen auszuscheiden.

Erholung:

- | | |
|--|-----------|
| • Gheid: Familiengärten & Sportplatz | bestehend |
| • Spitzacher: Spielplatz | bestehend |
| • Gäldacher: Raumsicherung Sportanlage | bestehend |
| • Cheibenwinkel (Sigg): Reit- und Hundesport oder vergleichbare Tiersportarten | neu |

Freihaltung:

- | | |
|---|-----------|
| • Furtbachufer: naturnaher Erholungsraum | bestehend |
| • Alter Bahndamm: naturnaher Erholungsraum | bestehend |
| • Bereich zwischen Wüeriweg und Bahnlinie: naturnaher Erholungsraum | bestehend |
| • Müliweiher: naturnaher Erholungsraum | bestehend |

Naturschutzgebiet



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

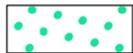
Die wertvollen Naturräume liegen mehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Gebiete sind als wertvolle, naturnahe Lebensräume zu erhalten.

Des Weiteren hat der Gemeinderat die kommunalen Landschafts- und Naturschutzobjekte (zusammenhängende Gebiete und einzelne Objekte) in einem Inventar erfasst. Das Natur- und Landschaftsschutzinventar aus dem Jahr 1998 wird bei Bedarf durch den Gemeinderat überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

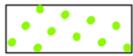
Festlegungen:

Die Umsetzung erfolgt in der Regel mit der Ausscheidung von Freihaltezonen, dem Erlass von Schutzverfügungen und dem Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen.

Vernetzungskorridor



übergeordnet



kommunal

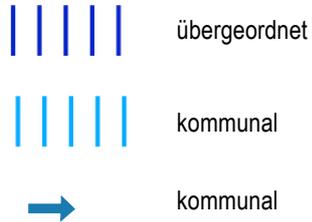
Erläuterungen und Ziele:

Die bezeichneten Landschaftsförderungs- und Vernetzungsgebiete betreffen mehrheitlich Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die übergeordneten Festlegungen werden durch kommunale Vernetzungskorridore ergänzt.

Festlegungen:

Die Gemeinde kann Grundeigentümern angemessene Vernetzungsbeiträge zusprechen, sofern sie sich vertraglich verpflichten, die Aufwertungs- und Vernetzungsgebiete extensiv zu bewirtschaften. Im Siedlungsgebiet sind die Vernetzungskorridore bei der Umgestaltung zu berücksichtigen.

Gewässerrevitalisierung und -Verlegung



Erläuterungen und Ziele:

Zahlreiche Bäche in Buchs sind eingedolt oder in ihrer Öko-morphologie stark beeinträchtigt. Gemäss dem Raumentwick-lungskonzept sollen die Gewässer und deren Uferbereiche auf-gewertet werden. Ökologisch gut ausgestaltete Bachöffnungen leisten einen Beitrag zur Stärkung der Artenvielfalt/Biodiversität. Im Sinne eines attraktiven Naherholungsgebiets werden verein-zelt eingedolte Gewässer unter Beachtung der Hochwassersi-cherheit verlegt und entlang von wichtigen Fusswegverbindun-gen revitalisiert.

Der Wannenbach soll verlegt und anstatt eingedolt ins Dorf, zukünftig wieder offen entlang des östlichen Siedlungs-rands geführt werden. Die Richtplankarte bezeichnet weitere einge-dolte Gewässer, deren Führung im Rahmen von Bachöffnungs-projekten zu prüfen ist.

Festlegungen:

Gewässerverlegungen sowie Gewässerrevitalisierungen wer-den im Rahmen von Einzelprojekten verwirklicht. Anzustreben sind ökologische Aufwertungen und gewässerbegleitende Fusswege.

Baumreihe



Erläuterungen und Ziele:

Die Furttalstrasse ist eine wichtige Einfallsachse. Im Bereich der offenen Landschaft soll die Strasse mit einer Baumreihe aufgewertet werden.

Festlegungen:

Im Rahmen von Strassensanierungsprojekten ist das Anlegen einer Baumreihe entlang der Furttalstrasse im Landschafts-raum umzusetzen. Grundsätzlich sollen einheimische Bäume gepflanzt werden.

5. Auswirkungen

Richtungsweisende Festlegungen

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan entfalten eine behördenverbindliche Wirkung. Mit dem zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung wird der Gemeinderat angewiesen, die Gemeindeentwicklung im Sinne des kommunalen Richtplans fortzuführen, die Bau- und Zonenordnung entsprechend zu überarbeiten und Einzelprojekte in Abstimmung auf die Richtplanfestlegungen umzusetzen.

Werden diese richtungsweisenden Vorgaben umgesetzt, kann die Wirkung des kommunalen Richtplans wie folgt zusammengefasst werden:

Siedlungsentwicklung und Wachstum

- Es wird eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, die auf die räumlichen Besonderheiten von Buchs abgestimmt ist. Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung sind daher voraussichtlich keine Neuzonungen erforderlich.
- Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung mit den Grundsätzen der übergeordneten Planung soll hier eine massvolle Entwicklung innerhalb der heutigen Bebauungsstruktur (Siedlungserneuerung) stattfinden. Demgegenüber wird an der sensiblen Hanglage eine zurückhaltende bauliche Veränderung angestrebt.
- Wie bereits im Entwicklungsleitbild verankert, trägt die Gemeinde dem dörflichen Charakter Rechnung. Durch eine differenzierte Betrachtung des Zentrums soll insbesondere der historische Dorfkern in seiner Struktur gestärkt werden. Heutige Qualitäten, wie die gute Durchgrünung und Durchwegung des Siedlungsgebietes, sollen weiter erhalten und ausgebaut werden.
- Die Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Bewohnern und Arbeitsplätze wird im Richtplan Siedlung & Landschaft durch die Stärkung des Mischgebietes am Bahnhof gesichert.
- Die Verkehrsflächen und öffentlichen Anlagen sind wichtig für das Erscheinungsbild der Gemeinde und werden entsprechend gestaltet. Ein besonderes Augenmerk gilt nebst dem öffentlichen Raum ebenfalls den daran angrenzenden privaten Vorbereichen.

Landschaft und Erholung

- Der Richtplan Siedlung & Landschaft bezeichnet die Gebiete, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Insbesondere sollen die Qualität der quaternahen Freiräume und die ökologische Vernetzung verbessert werden.
- Die Festlegungen zum Siedlungsrand, zu den Gewässern, den Naturschutzgebieten sowie zu den Vernetzungskorridoren tragen dazu bei, dass das Landschaftsbild in seiner vielfältigen Struktur erhalten bleibt und aufgewertet werden kann.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung nach innen muss einhergehen mit einer Verschiebung des Modalsplits im Sinne der regionalen Gesamtverkehrsziele. Der Anteil des öffentlichen Personenverkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr ist zu erhöhen. Die folgenden Richtplanfestlegungen sind auf diese Zielsetzung ausgerichtet:

- Eine Verdichtung der Baugebiete und damit eine Erhöhung der Personendichte erfolgt primär an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die Fokusgebiete befinden sich in Zentrumsnähe, womit kurze Wege ermöglicht werden.
- Insbesondere bei den Fokusgebieten und zusammenhängenden Gebietsentwicklungen soll künftig bei der Berechnung des Parkplatzangebots die Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr berücksichtigt werden.
- Der Velo- und Fussverkehr wird durch die Schliessung von Netzlücken und die Erhöhung der Sicherheit des Langsamverkehrs im Strassenverkehr mittels gestalterischen Massnahmen (vgl. Strassenraumgestaltung / -aufwertung im Richtplan Verkehr) gefördert.
- Die Gemeinde setzt sich für eine bedürfnisorientierte Verbesserung der Bus- und Bahninfrastruktur ein.

Regionaler Richtplan

Der kommunale Richtplan entspricht den Zielen und Festlegungen des regionalen Richtplans der Zürcher Planungsgruppe Furttal, der durch den Regierungsrat am 16. Mai 2018 festgesetzt wurde.

Anhang

Abschätzung theoretische Einwohnerkapazität

Datenbasis Bauzonenstatistik 2016

BZO-Bestimmungen

Zone	W2A	W2B	W3	WG2	WG3	WGA	WGB	K	Z
Ausnutzungsziffer / Baumassenziffer	0.25	0.35	0.5	0.35	0.5	6	4.5	0.4	0.6
Vollgeschosse	2	2	3	2	3	4	3	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1	1	2	1
Anrechenbare Untergeschosse	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Wohnanteil (AZ-Wohnen geschätzt)	0.25	0.35	0.5	0.35	0.5	2	1.5	0.3	0.4

Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Fläche	ha	14.6	9.9	28.9	4.2	3.1	10.4	4.8	11.3	1
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	13.1	8.9	26.0	3.8	2.8	9.4	4.3	10.2	0.9
theoretisches Bauvolumen	1000m3						187	65		
theoretische Geschossflächen (Faktor 3.3 bei BZ)	1000m2	49	47	173	20	19	53	19	46	5
BGF Wohnen / E	m2/E	70	60	55	60	50	50	50	50	50
Ausbaugrad (generalisiert)	%	70	80	90	70	70	70	70	70	80
Einwohner		493	624	2'837	232	260	749	259	641	77
Einwohner total (Berechnung)		6'170								
Vergleich Einwohner 2016		6'303								

Verdichtungspotential überbaute Gebiete

Bauzonen mit Bauten Jahr 1945 bis 1980	ha	6.7	1.6	21.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	6.0	1.4	18.9	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0
theoretische Geschossflächen	1000m2	23	8	142	0	0	0	0	5	0
BGF Wohnen / E	m2/E	70	60	55	60	50	50	50	50	50
Ausbaugrad IST	%	70.0	80.0	90.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	80.0
Ausbaugrad Stand 2030	%	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Einwohner		81	19	129	0	0	0	0	26	0
Einwohner total		250								

Berechnung unüberbaute Gebiete

unüberbaute Fläche	ha	1.5	1	0.8	0.2	0	0.1	1.9	0.8	0.5
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	ha	1.4	0.9	0.7	0.2	0.0	0.1	1.7	0.7	0.5
Theoretisches Bauvolumen	1000m3						0	3		
theoretische Geschossflächen (Faktor 3.3 bei BZ)	1000m2	5	5	5	1	0	0	1	3	3
BGF Wohnen / E	m2/E	70	60	55	60	50	50	50	50	50
Ausbaugrad maximal	%	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Einwohner		72	79	98	16	0	1	15	65	54
Einwohner total		399								
Ausbaugrad realistisch	%	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Einwohner		69	75	93	15	0	1	14	62	51
Einwohner total		380								

Total Einwohner

Einwohner überbautes Gebiet	6'303
Einwohner Verdichtung überbautes Gebiet	250
Einwohner unüberbautes Gebiet	380
Fassungsvermögen Siedlungsgebiet (gerundet)	7'000

