

Teilrevision Nutzungsplanung

Vom Gemeinderat am 12.10.2020
zuhanden der Gemeindeversammlung
verabschiedet

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeberin

Gemeinde Buchs

Arbeitsgruppe

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

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Projektleiter
Gabriela Brack, Sachbearbeiterin

Titelbild

Alter Dorfkern Oberdorfstrasse (Foto SUTER • VON KÄNEL • WILD)

Inhalt

DIE VORLAGE IN KÜRZE	5
1 EINLEITUNG	7
1.1 Anlass	7
1.2 Umfang	7
1.3 Verfahren	8
1.4 Planungsbericht	9
2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.1 Nationale Planungsinstrumente	10
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	12
2.3 Regionale Planungsinstrumente	14
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	17
2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	20
3 POLITISCHE GRUNDHALTUNG	20
4 KERNZONEN	22
4.1 Stossrichtung	22
4.2 Heutiger Kernzonenplan	23
4.3 Anpassungen im Kernzonenplan	24
4.4 Anpassungen in der BZO	25
4.5 Anpassungen im Zonenplan	29
5 FOKUSGEBIETE INNENENTWICKLUNG	31
5.1 Stossrichtung	31
5.2 Gebiete mit Sonderbauvorschriften	32
5.3 Gestaltungsplanpflicht	39
5.4 Wohn- und Gewerbebezonen	42
5.5 Zentrumszone	44
6 SIEDLUNGSDURCHGRÜNUNG	45
6.1 Grundhaltung	45
6.2 Massnahmen in der BZO	45
7 IVHB	48
7.1 Einleitung	48
7.2 Wichtige Neuerungen	49
8 WEITERE REVISIONSTHEMEN	51
8.1 Wohnzone	51
8.2 Arealüberbauung	52
8.3 Industriezonen	52
8.4 Zonen für öffentliche Bauten	53
8.5 Erholungszonen	53
8.6 Reservezone Wannan	55
8.7 Parkierung	55
8.8 Strassenabstand	56
9 AUSWIRKUNGEN	57
9.1 Gemeindeentwicklung	57
9.2 Kompatibilität mit regionalem Richtplan	59
9.3 Umwelt	60
9.4 Finanzen	64
9.5 Fazit	65
10 MITWIRKUNG	66

Abkürzungsverzeichnis

ABV	Allgemeine Bauverordnung
AGL	Abgrenzungslinie Flughafen Zürich
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich
AZ	Ausnützungsziffer
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BMZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung
HWSchV	Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei
SBV	Sonderbauvorschriften
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
ROK	Raumordnungskonzept
RPG	Raumplanungsgesetz (Bund)
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
ZPF	Zürcher Planungsgruppe Furttal

Beilagen

Arbeitspapier "Kernzone"
Arbeitspapier "Innenentwicklung in den Fokusgebieten"

DIE VORLAGE IN KÜRZE

Richtplanung

Die Gemeindeversammlung hat am 14. März 2019 die kommunalen Richtpläne Siedlung und Landschaft sowie Verkehr festgesetzt. Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) aus dem Jahr 2017 und der darauf basierenden Richtplanung wurde in Form einer Gesamtschau der Grundstein für die langfristige Siedlungsentwicklung gelegt.

Gegenstand der Teilrevision

Diese Teilrevision der Nutzungsplanung schliesst an die behördenverbindliche Richtplanung an und setzt die darin verankerte Stossrichtung zur qualitätsorientierten Gemeindeentwicklung grundeigentümerverschärfend um. Gegenstand der Teilrevision sind:

- die Kernzonen;
- die Siedlungserneuerung und massvolle Innenverdichtung an den zentralen Lagen (zentrumnahe/bahnhofsnahe Wohngebiete);
- die Siedlungsdurchgrünung;
- die Anpassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) an die neuen Begriffe und Definitionen sowie Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- die Anpassung der BZO aufgrund von Erfahrungen im Vollzug.

Kernzone

Die heutigen Festlegungen für die Kernzone sind auf das traditionelle Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz ausgerichtet. Dies hat sich im Grundsatz bewährt. Die Festlegungen werden jedoch im Interesse eines transparenten Vollzugs mit dieser Revision präzisiert und unter Beachtung des Ortsbildschutzes flexibilisiert. Der neue Kernzonenplan ist inhaltlich differenzierter und gewährleistet zusammen mit den aktualisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren. Neu sind aber auch zeitgemässe architektonische Lösungen möglich.

> mehr dazu im Kapitel 4

Massvolle Innenentwicklung

Mit dieser Revision wird die Innenentwicklung gefördert und keine neues Bauland eingezont. Für die zentrumsnahen Gebiete werden die Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Siedlungserneuerung geschaffen.

Mit Sonderbauvorschriften (SBV) sollen gut gestaltete Bauten gefördert werden. Innerhalb des Perimeters der SBV können die Grundeigentümer von einer erhöhten Ausnützung und je nach Arealgrösse von ein bis zwei zusätzlichen Vollgeschossen profitieren, die anstelle von Dachgeschossen realisiert werden dürfen. Die bereits heute geltenden Gesamthöhen der Bauten bleibt damit unverändert.

> mehr dazu im Kapitel 5.2

Siedlungsdurchgrünung

Die hohe Siedlungsdurchgrünung ist ein typisches Merkmal von Buchs. Die neuen Bauvorschriften, wie z.B. die Grünflächenziffer, schaffen die Voraussetzung für den Erhalt und die Schaffung neuer Freiflächen von hoher Aufenthaltsqualität.

> mehr dazu im Kapitel 6

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Einführung der Begriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der Revision des Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der Allgemeine Bauverordnung (ABV) vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Die Gemeinden haben bis zum 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bestimmungen in der BZO zu harmonisieren.

Die Gemeinde Buchs hat sich dazu entschieden, die Transformation im Rahmen dieser Teilrevision vorzunehmen. Dadurch ändern sich mehrere Baubegriffe:

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss/Attikageschoss

Die neuen Messweisen sind kantonal geregelt.

> mehr dazu im Kapitel 7

Vollzug

Die Teilrevision ist zudem Anlass, die BZO in einzelnen Punkten aufgrund der gesammelten Erfahrungen im Vollzug zu präzisieren.

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Stand der Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der BZO wurde im Jahr 2005 genehmigt. Gemäss kantonalen Vorgabe sollte die Nutzungsplanung alle 15 Jahre angepasst werden.

Als konzeptionelle Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet und darauf aufbauend die kommunale Richtplanung angepasst. Der behördenverbindliche Richtplan Siedlung und Landschaft enthält die Grundsätze zur Gemeindeentwicklung. Die Richtplanung wurde durch die Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2019 bestätigt.

Im letzten Schritt der Ortsplanungsrevision wird die BZO auf die Richtplanfestlegungen abgestimmt.

1.2 Umfang

Themenschwerpunkte

Themenschwerpunkte sind:

- Die Kernzonen: Die Festlegungen werden flexibilisiert und präzisiert.
- Die Siedlungserneuerung und massvolle Innenverdichtung insbesondere in den zentrumsnahen Quartieren: Hier werden die Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Innenentwicklung geschaffen.
- Die Siedlungsdurchgrünung: Erhalt und Förderung der durchgrünten Quartiere.

Gleichzeitig werden mit dieser Revision die neuen Begriffe und Definitionen gemäss IVHB eingeführt.

Aufgrund von Erfahrungen im Vollzug und von Rechtsprechungen werden überdies einzelne Bestimmungen in der BZO angepasst.

Instrumente

Folgende Instrumente sind Bestandteil der Teilrevision:

- BZO
- Zonenplan
- Kernzonenplan

Die Änderungen in diesen Planungsinstrumenten sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Gegenstand der Beschlussfassung sind die Bestimmungen und Planinhalte, die vom Gemeinderat zur Änderung vorgeschlagen werden.

Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind die Gewässerabstandslinien. Sie werden zusammen mit der bevorstehenden Gewässerraumfestlegung überprüft und gegebenenfalls angepasst.

1.3 Verfahren

Erarbeitung Entwurf

Die Revision der Nutzungsplanung schliesst unmittelbar an die vorangegangene Revision der Richtplanung an. Sie wurde in Zusammenarbeit mit der eingesetzten Arbeitsgruppe Ortsplanung erarbeitet (vgl. Impressum).

Informationsveranstaltung

Auftakt des Mitwirkungsverfahrens bildete eine öffentliche Informationsveranstaltung. Die Revisionsvorlage wurde am 10. Dezember 2019 der interessierten Bevölkerung vorgestellt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Buchs erfolgte vom 17. Januar 2020 bis 17. März 2020.

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen der BZO, des Zonenplans sowie des Kernzonenplans äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wird die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen werden die Revision der Nutzungsplanung hinsichtlich Zweckmässigkeit und Rechtmässigkeit überprüfen.

Bericht zu den Einwendungen

Über das Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und kantonalen Vorprüfung wird ein separater Bericht verfasst.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Festsetzung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Hinweis auf die negative Vorwirkung

Von der negativen Vorwirkung ausgenommen

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Teilrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die "strengeren" Bestimmungen einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

Ausblick

Aufgrund der Einwendungen, Anhörung und Vorprüfung wurde die Revisionsvorlage bereinigt. Im nächsten Schritt folgt die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Die weiteren Verfahrensschritte gestalten sich wie folgt:

- Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation des Genehmigungsbeschlusses (30 Tage Rekursfrist)
- Publikation Rechtskraft nach der Behandlung allfälliger Rekurse

Information für die Genehmigungsbehörde

1.4 Planungsbericht

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, einen Bericht zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde auszufertigen.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

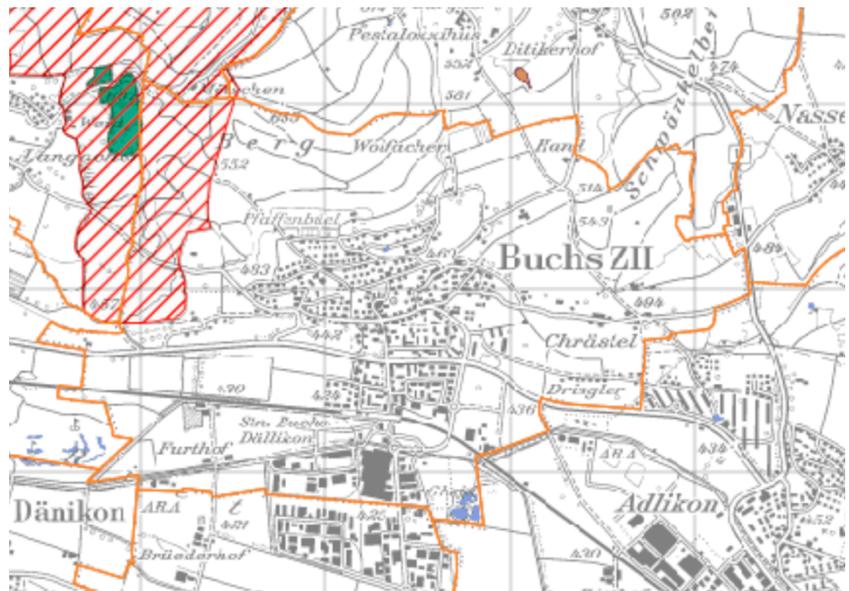
Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Übergeordnete Inventare

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Das Lägernggebiet (Objekt Nr. 1011) ist als BLN-Objekt bezeichnet. Die Revision der BZO hat keine Auswirkungen auf das Bundesinventar.

Quelle: GIS-Browser, maps.zh.ch



Sachplan Infrastruktur

Abgrenzungslinie (AGL)

Beurteilung Wohnen

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten

Abgrenzungslinie kantonaler Richtplan

- AGL kantonaler Richtplan



Die im Sachplan Infrastruktur Flughafen Zürich eingetragene Abgrenzungslinie (AGL) sichert den Raum für die langfristige betriebliche Entwicklung des Flughafens und gewährleistet deren Abstimmung mit den umgebenden Raumnutzungen. Die Gemeinde Buchs ist nur ausserhalb der Bauzone im Gebiet Krähestel von der AGL tangiert.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

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

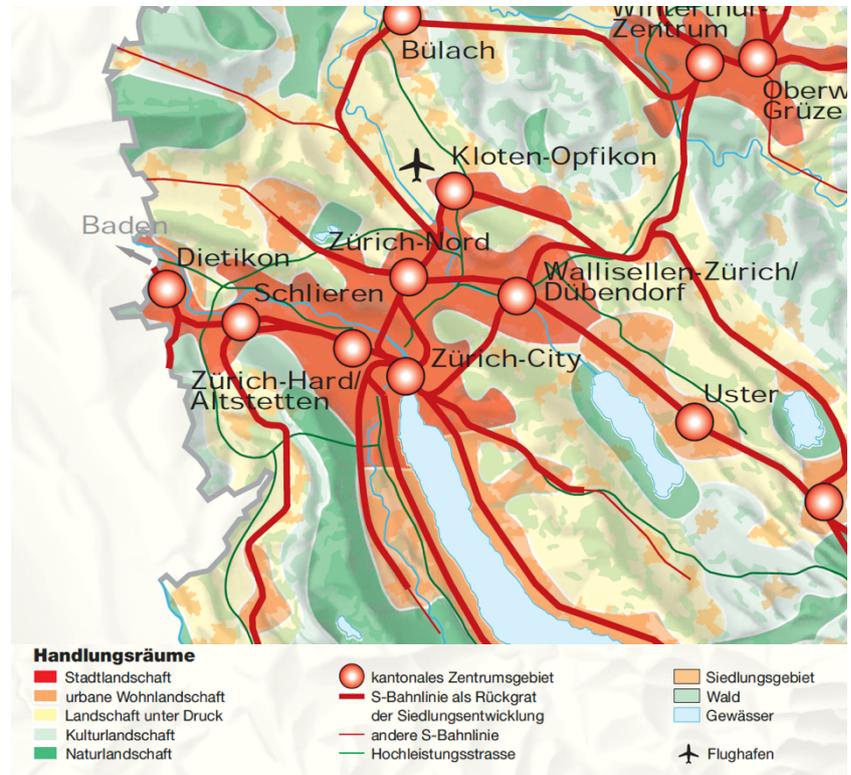
Gemäss den kantonalen Entwicklungsvorstellungen soll das Wachstum mehrheitlich in den urbanen Räumen erfolgen (80/20-Regel).

ROK

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



Siedlungsgebiet

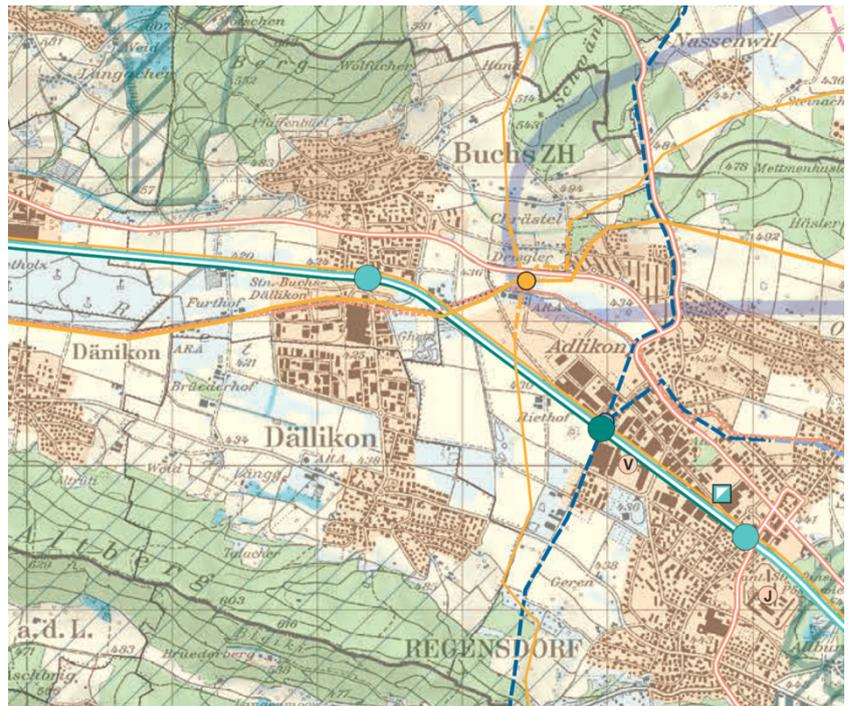
Das im kantonalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan-Text, Kapitel 2.2.2, definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten, wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung, angemessen Rücksicht genommen werden kann.

Keine Einzonungen

Im Rahmen dieser Teilrevision werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden, da die Gemeinde Buchs noch über ausreichende innere Baulandreserven verfügt respektive das Nutzungspotenzial mit dieser Revision erhöht wird.

Ausschnitt Richtplan Kanton Zürich

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild
Landschaft		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gruben- und Ruderalbiotop
		Gewässerrevitalisierung
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet
		Übriges Gebiet
		Streusiedlungsgebiet



2.3 Regionale Planungsinstrumente

Festgesetzter Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

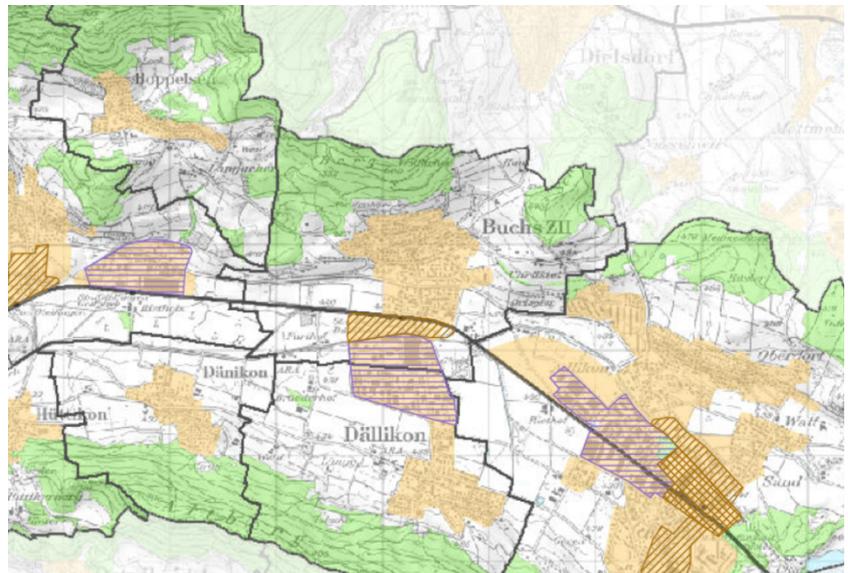
Gemäss dem am 16. Mai 2018 durch den Regierungsrat festgesetzten regionalen Richtplan sind folgende übergeordneten Festlegungen zu beachten:

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.

Richtplantext S. 25 Abb. 7: Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets

- erhalten und ergänzen
- ▨ weiterentwickeln
- ▩ umstrukturieren
- ▧ Industriegebiet



Arbeitsplatzgebiet

- Industriezone südlich des Furtbachs, hohe bauliche Dichte

Mischgebiet

Folgende regionalen Ziele sind im Gebiet Wüeri-Langenteil zu berücksichtigen:

- Hohe bauliche Dichte (vgl. nachfolgende Tabelle)
- 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

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

Dichtestufe	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	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

**Regionaler Richtplan Siedlung und
Landschaft (Beschluss des Regie-
rungsrats vom 16. Mai 2018)**

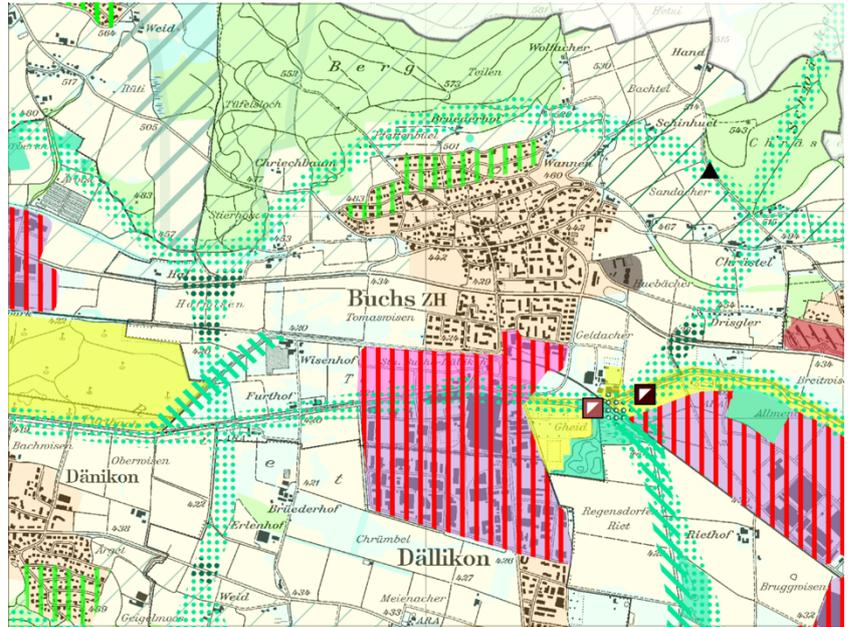
Legende zur Dichtevorgabe



Hohe bauliche Dichte



Niedrige bauliche Dichte



Siedlungsrand

- Westlicher Ortseingang

Erholungsgebiete

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

Aussichtspunkt

- Waldrand oberhalb Chrästel

Vernetzungskorridor

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

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des PBG zu erfüllen.

Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	<div style="border: 1px solid gray; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Leitbild Schwerpunktprogramm</p> </div>	<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Siedlungs- und Landschaftsplan</p> <p>(Inventare)</p> </div>	<div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>Bau und Zonenordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften </div>
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Verkehrsplan</p> </div>	<div style="border: 1px solid yellow; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>Erschliessungsplan</p> <p>Baulinien</p> <p>Quartierpläne</p> </div>
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Versorgungsplan (Energieplan)</p> </div>	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		<div style="border: 1px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen</p> </div>	

REK

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

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

REK 2030



Kommunaler Richtplan

Auf der Basis des REK wurden auf Stufe der Richtplanung die Inhalte verfeinert und folgende Ziele und Grundsätze für die künftige Gemeindeentwicklung verankert:

Wachstum

- Die Ortsplanung wird weiterhin auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet. Die hohe Wohnqualität bleibt erhalten. Die Gemeinde trägt dem dörflichen Siedlungsbild Rechnung.

Bevölkerungsstruktur

- Der Gemeinderat ist bestrebt, eine sozial und altersmässig durchmischte Bevölkerung und ein aktives Dorfleben zu fördern.

Siedlungserneuerung

- Ältere, zentrumsnahe Quartiere werden qualitativvoll erneuert und verdichtet.

Zentrum

- Das Zentrum wird nutzungsmässig gestärkt und gestalterisch aufgewertet.

Ortsbildschutz

- Die Kernzonenbereiche sollen als Identifikationselemente erhalten, gepflegt und zeitgemäss weiterentwickelt werden. Die Abgrenzung der Kernzonenbereiche ist zu überprüfen.

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.

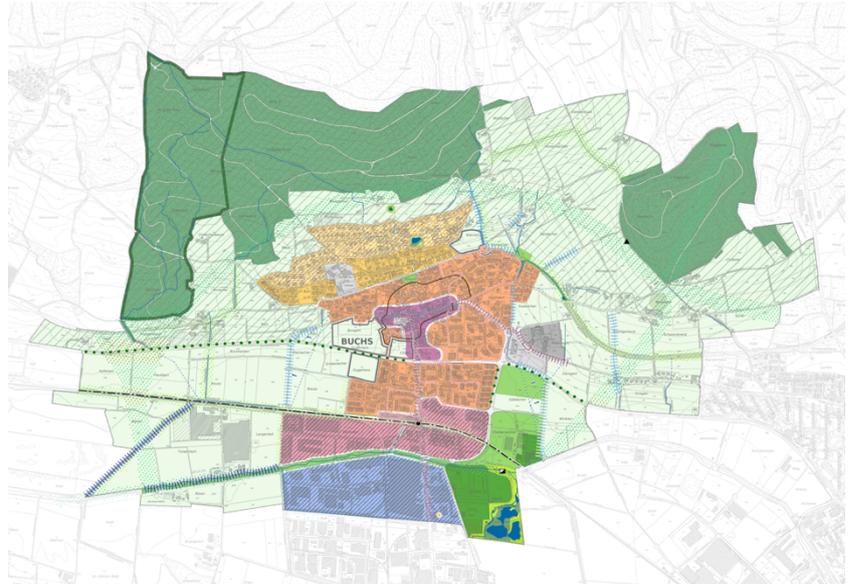
Bedeutung

Der Richtplan dient als Grundlage für die Festlegung der Nutzungszonen im Zonenplan und der detaillierten Regelungen in Ergänzungsplänen (Kernzonenplan usw.). Der Richtplan dient als wesentliches Orientierungselement für diese Teilrevision.

An der Gemeindeversammlung vom 13. März 2019 wurde der Richtplan Siedlung und Landschaft gemeinsam mit dem Richtplan Verkehr festgesetzt.

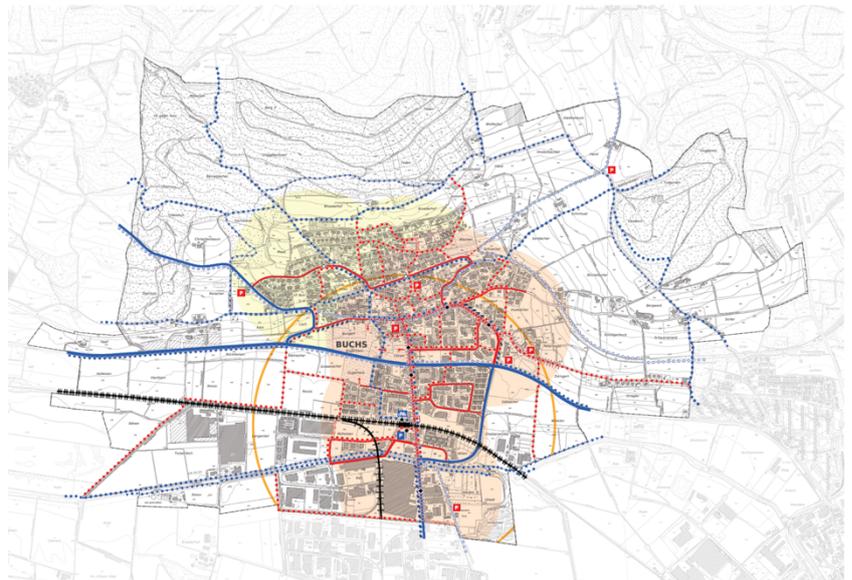
Richtplan Siedlung und Landschaft

	Arbeitsplatzgebiet
	Mischgebiet
	Zentrumsgebiet
	Zentrumnahes 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)



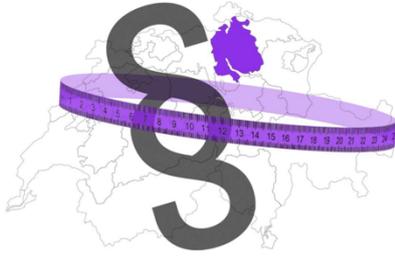
Richtplan Verkehr

	Hauptsammelstrasse
	Quartiersammelstrasse
	Erschliessung Reservegebiet
	Radweg
	Bei Ersatz aufzuheben
	Fuss- und Wanderweg*
	Bei Ersatz aufzuheben
	Reitweg
	Öffentliche Parkierungsanlage
	Öffentliche Veloabstellanlage
	Bahnline Station
	Ausbau Bahnlinie mehrspurig
	Anschlussgleis
	Bushaltestelle
	Bushaltestelle
	Strassenraumaufwertung
	Platzgestaltung
	Besonders sorgfältige Gestaltung des Strassenraumes



2.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Umsetzung IVHB



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das PBG für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Anpassung an das neue PBG

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der ABV und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (28. Februar 2025). Buchs stimmt die BZO mit dieser Revision auf die neuen Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG ab.

Bestehende Gestaltungspläne und Arealüberbauungen

Nach bisherigem Recht erlassene Arealüberbauungen und Gestaltungspläne bleiben gültig.

3 POLITISCHE GRUNDHALTUNG

Grundsätze

Die Revision fusst auf folgenden Grundsätzen:

- Regelungen, wo möglich, vereinfachen.
- Regelungen der Kernzone unter Wahrung der prägenden Strukturen flexibilisieren.
- Qualitätsvolle Siedlungserneuerung und moderate Verdichtung in den zentrumsnahen Wohngebieten ermöglichen.
- Ökologische Siedlungsentwicklung sicherstellen.
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe/Dienstleistung) und Nutzungskonflikte minimieren.

Stossrichtung Innenentwicklung

Aufbauend auf den räumlichen Analysen ist im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft die Grundhaltung zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde festgelegt worden. Diese Überlegungen wurden in die Nutzungsplanung überführt und parzellengenau konkretisiert. Die Stossrichtung der Revision kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

Erhalten und bewahren:

Bauzonen, in denen das Bewahren und Erhalten im Vordergrund steht (engerer Bereich der Kernzone und sensible Hanglage).

Massvoll entwickeln:

Bauzonen, in denen mit wenigen Kurskorrekturen in der BZO im Grundsatz wie bisher weitergebaut werden darf. Zu den Kurskorrekturen zählen: massvolle Erhöhung der Dichte in der Zentrumszone, Grünflächenziffer für die Wohnzonen, Höhenbeschränkung für Stützmauern, rücksichtsvoller Siedlungsrand.

Qualitätsorientiert verdichten:

Bauzonen, in denen mit einem Anreizsystem eine massvolle, qualitätsorientierte Verdichtung ermöglicht wird (zentrumnahe und bahnhofsnahe Wohnlagen mit SBV, Arbeitsplatzgebiet).

Massgeschneiderte Lösungen:

Bauzonen, in denen eine massgeschneiderte Lösung im Rahmen von Gestaltungsplänen sichergestellt wird.

Erhalten und bewahren

- Historischer Dorfkern
- Sensible Hanglage

Massvoll entwickeln

- Qualitätssichernde Massnahmen

Qualitätsorientiert verdichten

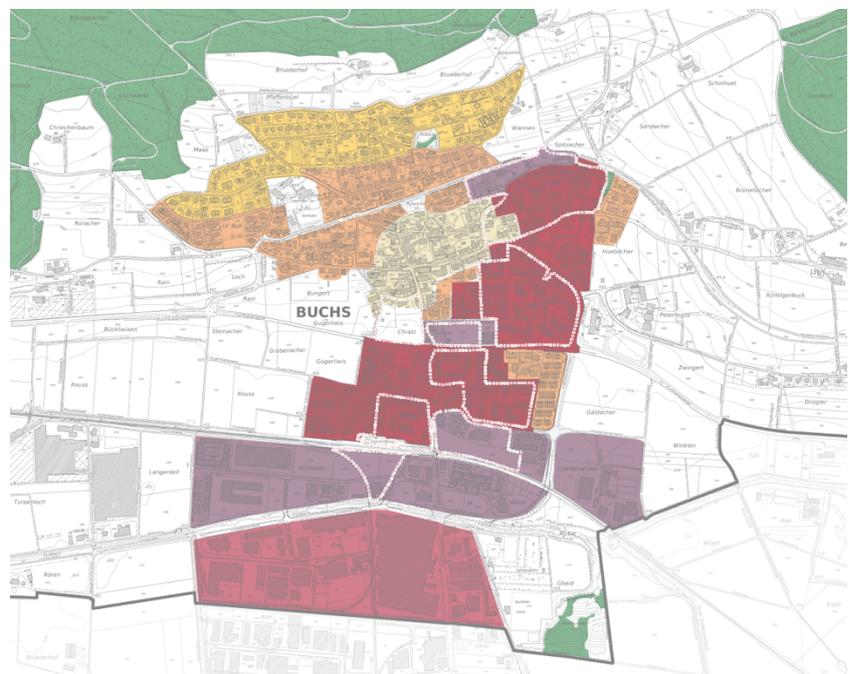
- Gebiete mit Sonderbauvorschriften
- Arbeitsplatzgebiet

Massgeschneiderte Lösungen

- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Information

- Fokusgebiet gemäss Richtplan S&L



4 KERNZONEN

4.1 Stossrichtung

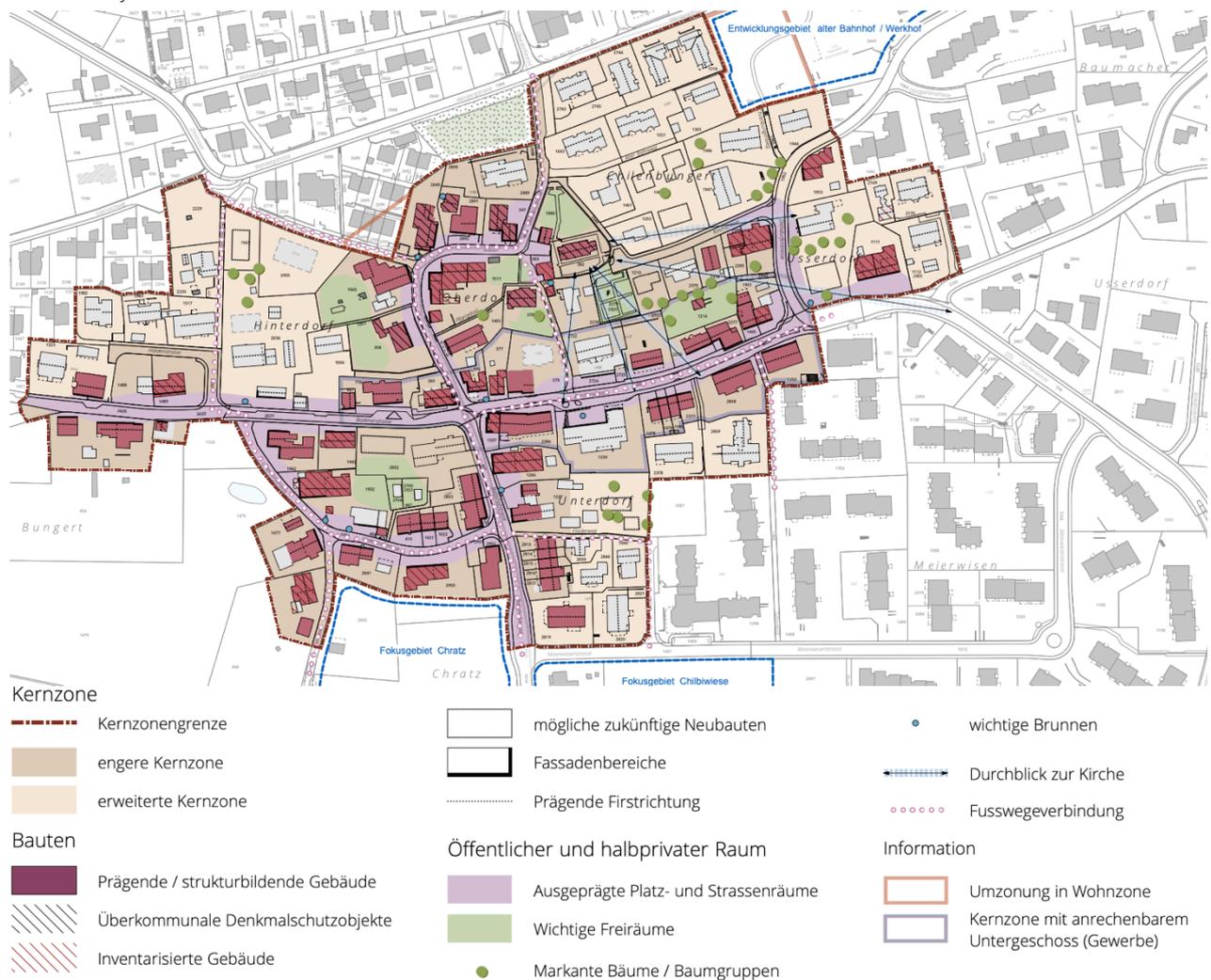
Grundhaltung

Die räumlichen Qualitäten in der Kernzone von Buchs sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht werden. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme der Ortskerne bewahrt bleibt.

Flexibilisieren und präzisieren

Das Zusammenspiel zwischen den Kernzonenbestimmungen und dem detaillierten Kernzonenplan hat sich grundsätzlich bewährt. Künftig sollen die Bestimmungen jedoch flexibilisiert werden, sodass auch gute zeitgemässe Lösungen möglich sind. Im Gegenzug sind jedoch auch wichtige Elemente des traditionellen Ortsbilds in den Bestimmungen zu verankern. Heute fehlen beispielsweise konkrete Aussagen zur Fassadengestaltung, zum Übergang zum Strassenraum oder zu den Grünräumen. Die Kernzonenbestimmungen wurden auf der Basis einer räumlichen Analyse überprüft und mit den Inhalten des Kernzonenplans abgestimmt.

Strukturanalyse

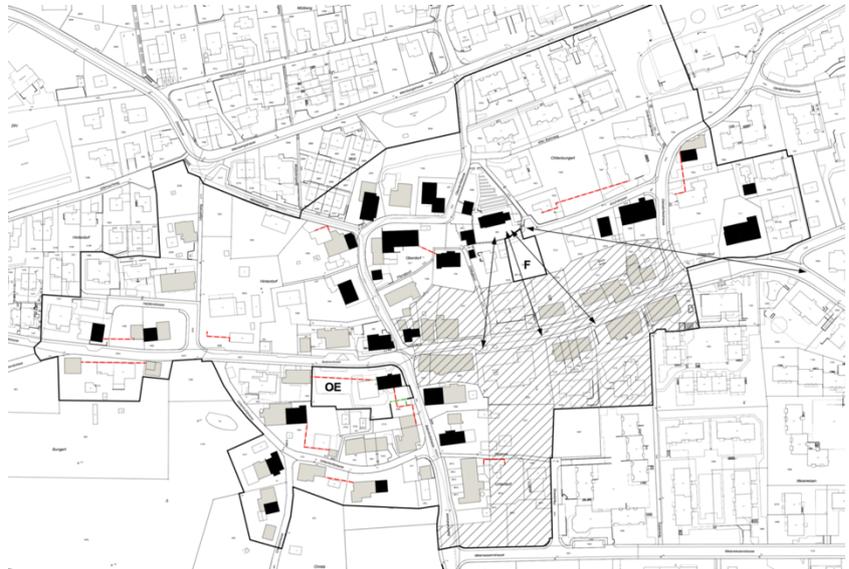


4.2 Heutiger Kernzonenplan

Kernzone

Die BZO Buchs bezeichnet den historischen Dorfkern sowie das Wohngebiet nördlich der Kirchstrasse, welches in den 80er- und 90er-Jahren entstanden ist, als Kernzone.

	Gebäude gemäss Art. 3, Abs. 1 BZO
	Gebäude gemäss Art. 4, Abs. 1 BZO
	Durchblick zur Kirche
	Grenze Kernzone K gemäss Art. 2, Abs. 1 BZO
	Kernzone mit anrechenbarem Untergeschoss gemäss Art. 5, Abs. 4 BZO
	Baubegrenzungslinie gemäss Art. 5, Abs. 2 BZO
	Baubegrenzungslinie für Nebenbauten
OE	Zone für öffentliche Bauten
F	Freihaltezone



Ortsbildschutz

Der rechtskräftige Kernzonenplan legt für die ortsbildprägenden Gebäude einen Volumenschutz fest, wobei zwischen folgenden beiden Gebäudekategorien unterschieden wird:

- Schwarze Gebäude: Diese dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der äusseren Erscheinung renoviert, umgebaut oder ersetzt werden.
- Graue Gebäude: Diese dürfen nur unter Wahrung der Lage und der kubischen Erscheinung, ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen, umgebaut oder ersetzt werden.

Wo vorhanden, sind Neubauten auf den eingetragenen Baubegrenzungslinien zu platzieren, wobei grundsätzlich darauf zu achten ist, dass der Durchblick zum Kirchturm als ortsbildprägendes Element erhalten bleibt.

4.3 Anpassungen im Kernzonenplan

Änderungen

Die Kernzone bezeichnet neu nebst den ortsbildprägenden Gebäuden auch die wichtigen Fassadenstellungen sowie die ausgeprägten Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche.

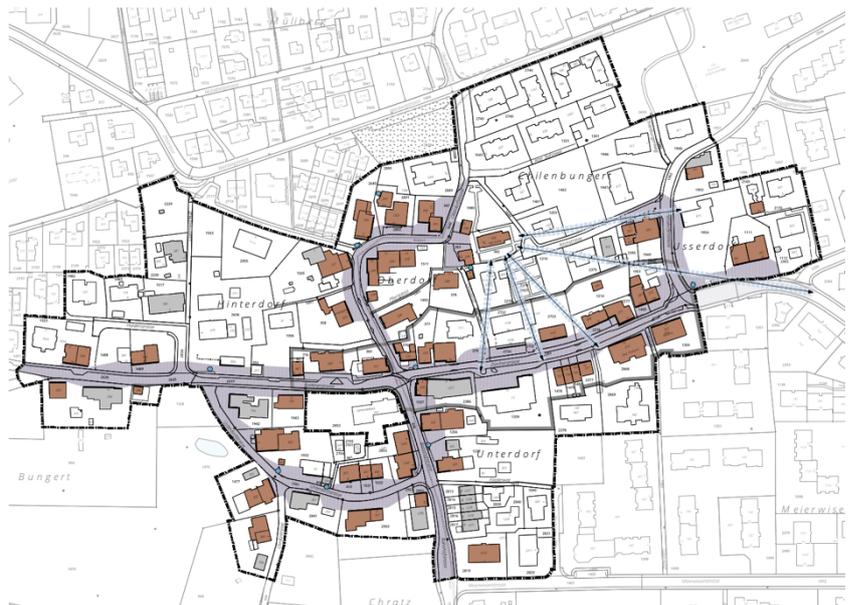
Bauten und Strassenräume sollen eine Einheit bilden. Die im Kernzonenplan bezeichneten Raumbegrenzungslinien stehen diesen Grundsätzen entgegen. Sie werden mit dieser Revision daher aufgehoben.

Festsetzungsinhalte

-  ortsbildprägende Gebäude Kategorie A
-  ortsbildprägende Gebäude Kategorie B
-  ortsbildrelevante Fassadenstellung
-  ausgeprägte Platz- und Strassenräume
-  Kernzonenengrenze
-  Kernzone mit anrechenbarem Untergeschoss (Gewerbe)

Informationsinhalte

-  Durchblick zur Kirche
-  wichtige Brunnen
-  übrige Gebäude Kernzone
-  gewünschte Raumbegrenzung



Durchblick zur Kirche

Die Sichtbeziehungen zur Kirche bleiben im Kernzonenplan als Informationsinhalt eingetragen. Sie sind bei Neubauvorhaben zu gewährleisten.



4.4 Anpassungen in der BZO

Zweck (Art. 3)

Die Kernzone besitzt spezifische Strukturmerkmale und Funktionen. Deren Erhalt und zweitemässige Weiterentwicklung wird mit dieser Bestimmung gewährleistet.

Gestaltungsanforderungen (Art. 4)

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogener Ortskern erhalten bleibt.

Bereits heute gilt für die ortsbildprägenden Gebäude ein Volumenschutz. Die rechtskräftige BZO differenziert dabei zwischen einem strengen (im bisherigen Kernzonenplan schwarz bezeichnete Gebäude) und einem weniger strengen (im bisherigen Kernzonenplan grau bezeichnete Gebäude) Volumenschutz.

Der Volumenschutz hat sich als griffiges Instrument zur Wahrung der Massstäblichkeit in den Kernzonen bewährt und wird im Rahmen der Revision im Grundsatz beibehalten.

Neu wird jedoch zwischen den ortsbildprägenden Bauten Kategorie A (im Kernzonenplan braun dargestellt) und ortsbildprägenden Bauten Kategorie B (im Kernzonenplan grau dargestellt) unterschieden.

Ortsbildprägende Bauten Kategorie A (Art. 5)

Die braun bezeichneten Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Gesamtbild des Ortskerns wichtig. Diese dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Auf eine Rekonstruktion der Fassaden wird jedoch verzichtet, da dies nicht mehr zeitgemäss ist. Ein Ersatzbau muss jedoch gestalterisch eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualität kann sich die Gemeinde auf ein Fachgutachten stützen. Die Kosten für das Gutachten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs dem Grundeigentümer weiterverrechnet.

Beispiel eines Ersatzneubaus in der Kernzone Kleinandelfingen



Ortsbildprägende Bauten Kategorie B

(Art. 6)

Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild weniger relevant. Für diese Gebäude wird neu eine erweiterte Bestandsgarantie eingeführt. Sie dürfen, ungeachtet von den Neubauvorschriften, an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Bei der Anwendung der Bestimmungen zu den ortsbildprägenden Bauten der Kategorien A und B bleibt das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten und eine allfällige Unterschutzstellung von Gebäuden vorbehalten.

Neubauten

(Art. 7)

Die Ausnützungsziffer (AZ) sowie die Überbauungsziffer werden aufgehoben. Die bauliche Dichte ergibt sich aufgrund der geforderten besonders guten Integration der Neubauten in den baulichen Kontext. Die weiteren Grundmasse für Neubauten (Abstände, Fassadenhöhe, Gebäudelänge usw.) bleiben im Grundsatz unverändert. Sie werden an die Baurechtsbegriffe im neuen PBG angepasst (siehe Kapitel 7).

Beispiel Neubauten in der Kernzone 2,
Mönchaldorf



Dachgestaltung

(Art. 9)

Art. 9 wird dahingehend flexibilisiert, dass bei entsprechender Gestaltung auf Dachvorsprünge verzichtet werden kann. Zudem können neu Klein- und Anbauten auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Die zugelassene Grösse der Dachflächenfenster wird von 0.3 m² auf 0.5 m² leicht erhöht und der Anteil der Fensterfläche an der Dachfläche darf neu max. 2 % betragen (bisher max. 1 %).

Dachlukarnen

Für Neubauten sind künftig auch leicht grössere Dachlukarnen und Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind in den Kernzonen weiterhin nicht erlaubt, da dies im historischen Kontext untypische Lösungen sind.

**Ortsbildrelevante
Fassadenstellung**
(Art. 10)

Neu werden im Kernzonenplan die für das Ortsbild besonders bedeutenden Fassaden bezeichnet. Diesen Fassaden gilt bei Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk und sie sind bei Ersatzbauten beizubehalten. Die BZO nimmt bei der Definition der zu erhaltenden "Fassadenstellung" Bezug auf die neuen PBG-Definitionen (IVHB). Die projizierte Fassadenlinie ist die horizontale Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Somit wird die Fassadenstellung in der Situation definiert und nicht in Bezug auf das massgebende Terrain gesetzt. Die Höhe der ursprünglichen Fassade ist bei Ersatzbauten zudem nicht zwingend zu übernehmen.

Fassadengestaltung
(Art. 11)

Die Bestimmung zur Gliederung der Gebäudehöhe wird gestrichen, da dadurch eine kernzonenfremde Bauweise gefördert wird.

Das Anbringen von Sprossenfenstern kann insbesondere bei Umbauten an den Gebäuden der Kategorie A verlangt werden. Bei Ersatzbauten kann zugunsten von zeitgemässen Lösungen auf Sprossen verzichtet werden, was im konkreten Fall zu entscheiden ist. Falls Sprossenfenster realisiert werden, sind jedoch aussenliegende Sprossen erwünscht, damit dieses Stilelement authentisch wirkt.

Beispiel Kernzonenbau, Fällanden



Umgebungsgestaltung

(Art. 12)

Im Bereich der Kernzone wird eine dem Ortskern entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit ortstypischen Gestaltungselementen gefordert. Im Kernzonenplan sind neu die bestehenden Brunnen bezeichnet, die zur Stimmung im Strassenraum beitragen und zu erhalten sind.

Traditionelle Elemente bewahren

In Art. 12 Ziff. 1 wird präzisiert, welche Elemente für eine traditionelle Umgebungsgestaltung wichtig und erhaltenswert sind.

Brunnen sind traditionell ein wichtiges Element in Buchs



Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche

Im Kernzonenplan sind die für das Ortsbild bedeutenden Strassen-, Platz-, Hof- und Gartenbereiche bezeichnet. In der BZO wird eine auf das Ortsbild abgestimmte Gestaltung dieser Aussenräume verlangt, was sowohl für private und öffentliche Bauvorhaben gilt.

Strassenraumgestaltung
Oberdorfstrasse, Buchs



Ziff. 4 Bepflanzung

Zur Förderung der Biodiversität sind für die Begrünung in der Regel standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.

Abweichungen (Art. 14)

Der neue Art. 14 erlaubt Abweichungen von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Gestaltungs- und Volumenvorgaben. Damit wird Spielraum für architektonisch besonders gute Lösungen geschaffen. Solche Projekte müssen sich jedoch besonders gut in das Ortsbild einfügen und eine überzeugende Gestaltungsqualität aufweisen. Von den Grundmassen darf nicht abgewichen werden (Geschosszahl, Höhen etc.).

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung dieser Anforderungen auf die Stellungnahme eines qualifizierten und neutralen Fachgutachters.

4.5 Anpassungen im Zonenplan

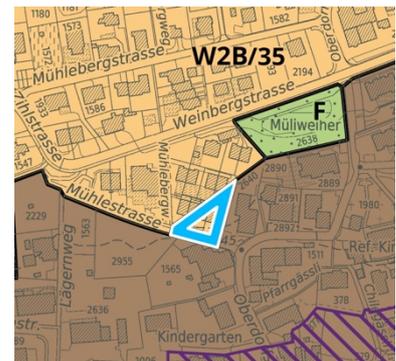
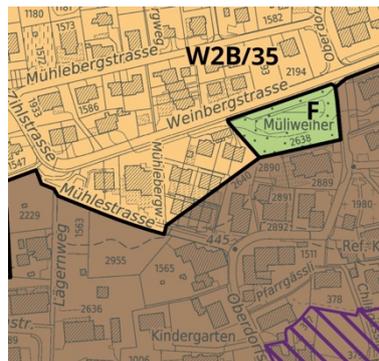
Überprüfung der Kernzonenabgrenzung

Im Rahmen der Richtplanung wurde festgehalten, dass die Ausdehnung der Kernzone zu prüfen und in der Tendenz eher zu verkleinern ist. Die Analyse hat gezeigt, dass die Kernzonen grossmehrerheitlich zweckmässig abgegrenzt sind und nicht grossflächig zu verkleinern sind. Im Rahmen dieser Revision werden jedoch zwei Anpassungen vorgenommen, die nachfolgend beschrieben sind.

Anpassung Kernzonenbegrenzung Parzellen Kat. Nrn. 2696 bis 2700

Im nördlichen Bereich der Kernzone, oberhalb der Mühlestrasse, wird die Zonierung technisch bereinigt, da die Abgrenzung bis anhin mitten durch die Parzellen Kat. Nrn. 2696 bis 2700 verlief.

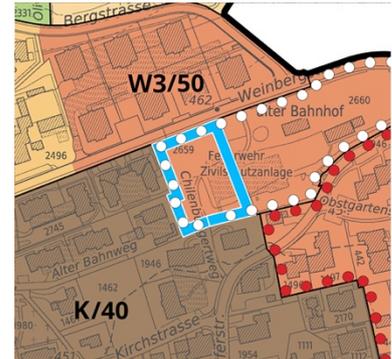
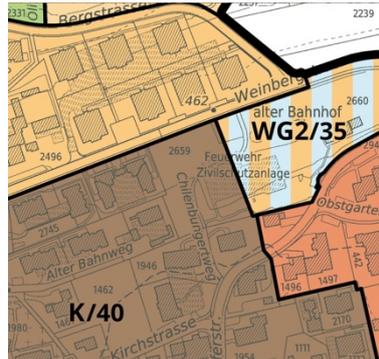
Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



Umzonung Parzelle Kat. Nr. 2659

Die der Gemeinde Buchs gehörende Parzelle Kat. Nr. 2659 ist unbebaut und besitzt nur einen untergeordneten räumlichen Bezug zum historischen Ortskern. Das Grundstück ist bereits im Richtplan Siedlung und Landschaft als Bestandteil des Fokusgebiets Dielsdorferstrasse bezeichnet und bildet gemeinsam mit den Parzellen Kat. Nrn. 2659, 2660 und 2944 den Entwicklungsschwerpunkt "alter Bahnhof – Werkhof". Aus diesem Grund wird die Parzelle ebenfalls der Zone W3 zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen (siehe auch Kapitel 5.3).

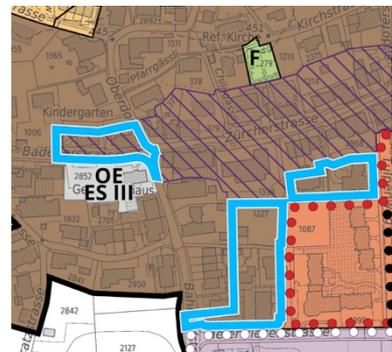
Zonenplanausschnitt mit beantragter Festlegung
 Abbildung alt/neu



Anpassung des Gebiets mit anrechenbarem Untergeschoss für Gewerbe

Gemäss REK soll die Badener- und Zürcherstrasse in ihrer Nutzungsvielfalt gestärkt werden. Um das Gewerbe zu fördern, soll daher entlang dieser beiden Strassen die gewerbliche Nutzung eines anrechenbaren Untergeschosses zugelassen sein. Der Perimeter für anrechenbare Untergeschosse wird angepasst und auf die Grundstücke entlang der Badenerstrasse und Zürcherstrasse beschränkt.

Zonenplanausschnitt mit beantragter Festlegung
 Abbildung alt/neu



5 FOKUSGEBIETE INNENENTWICKLUNG

5.1 Stossrichtung

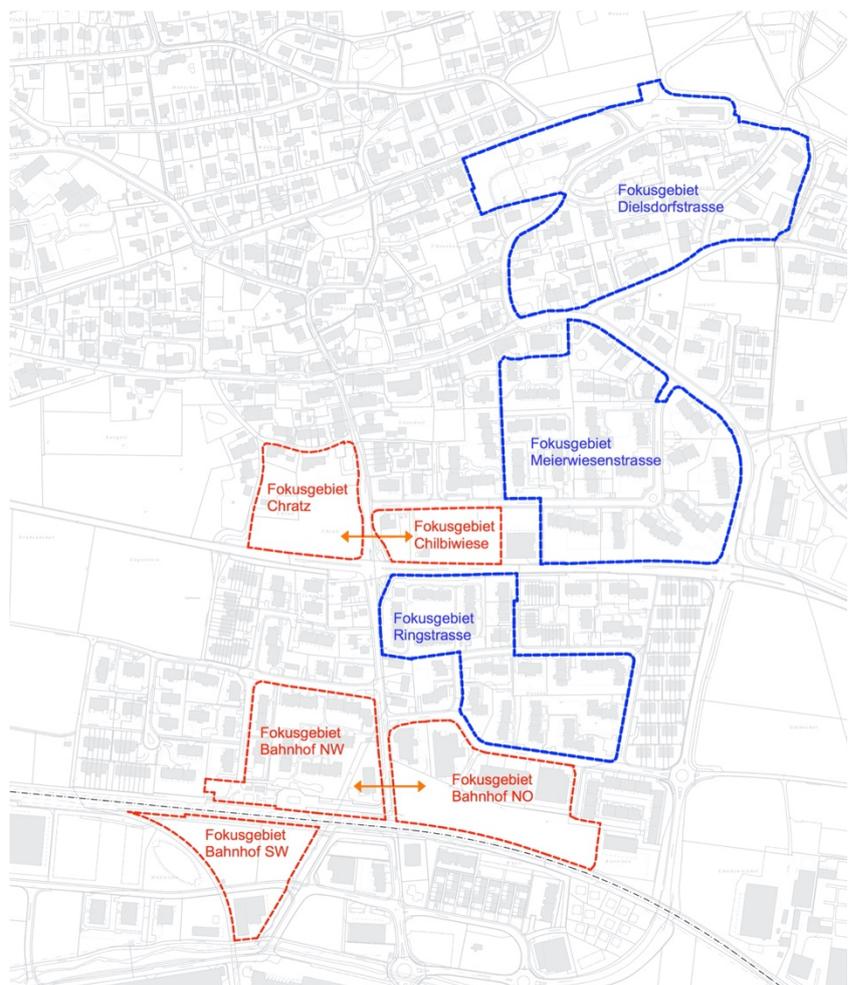
Kommunaler Richtplan

Im Richtplan Siedlung und Landschaft sind Fokusgebiete bezeichnet, in denen gute Voraussetzungen für eine qualitätsorientierte Innenentwicklung und Siedlungserneuerung geschaffen werden sollen. Diese Gebiete wurden vertieft untersucht. Gestützt auf die Analysen werden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Gebiete, in denen mit SBV ein Anreiz gesetzt wird, damit sich der Gebäudebestand grundstückswise erneuern kann.
- Gebiete, die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Die Arealentwicklung ist mit Gestaltungsplänen sicherzustellen.
- Mischgebiete, in denen der Wohnanteil erhöht wird.

Diese planerischen Massnahmen fördern die Siedlungserneuerung und senken damit auch den Energiebedarf in den Quartieren, da Neubauten wesentlich weniger Heizenergie als Altbauten benötigen.

Gebietsübersicht gemäss Richtplan
Siedlung und Landschaft



5.2 Gebiete mit Sonderbauvorschriften

Grundsatz

Gemäss den übergeordneten Zielen im Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Bauzonen haushälterisch zu nutzen. Die Siedlungen sind in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 RPG). Die Innenentwicklungsreserven sind dabei konsequent zu mobilisieren (Art. 15 Abs. 4 lit. B RPG).

Der Fokus der Innenentwicklung liegt dabei auf den gut erschlossenen zentrumsnahen Wohngebieten. In Abstimmung auf die Grundsätze der übergeordneten Planungen soll in diesen Quartieren eine qualitätsorientierte Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestandes stattfinden.

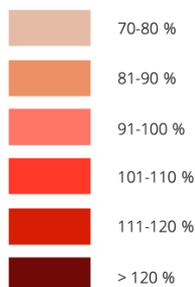
Mit Sonderbauvorschriften werden gut gestaltete Ersatzbauten mit aufenthaltsfreundlichen Freiräumen gefördert.

Analysen

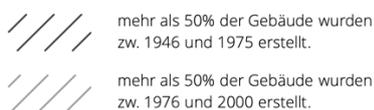
Die Abgrenzung der im Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Fokusgebiete wurde überprüft. Der Perimeter der Sonderbauvorschriften wird grösser gefasst, da:

- Einige Quartiere dichter bebaut sind, als die heutige BZO erlaubt
- Zahlreiche Arealüberbauungen oder altrechtliche Gesamtüberbauungen bestehen
- Ein grosser Teil des Gebäudebestandes vor einer ersten oder zweiten Erneuerungsphase steht

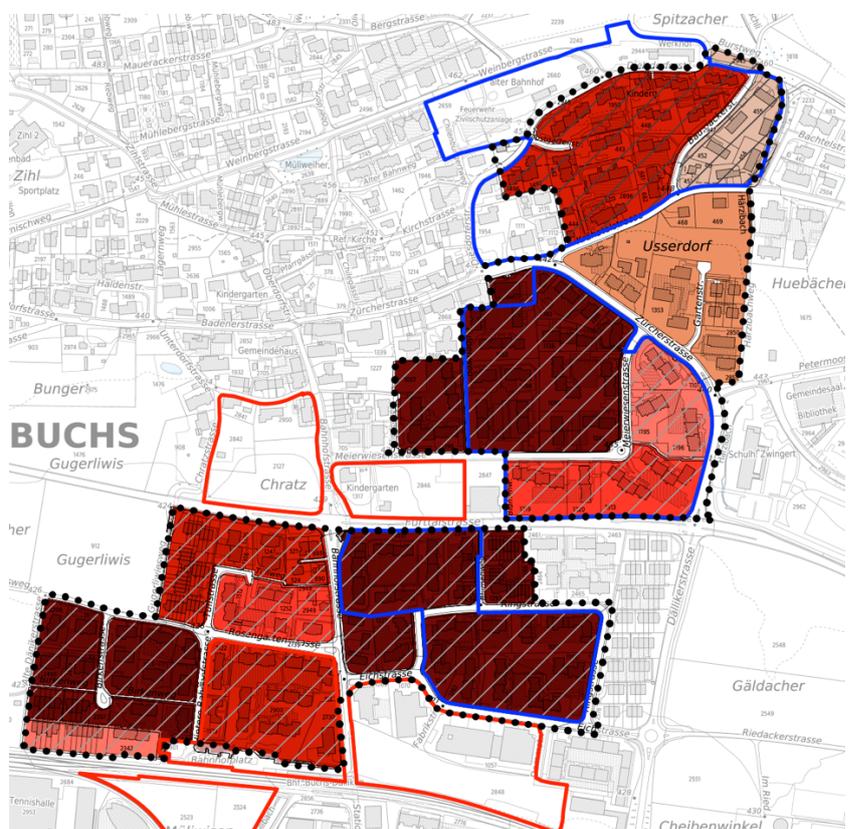
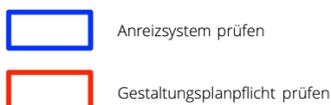
Ausbaugrad



Bauperiode



Fokusgebiete gemäss Richtplan S&L



Problemstellung

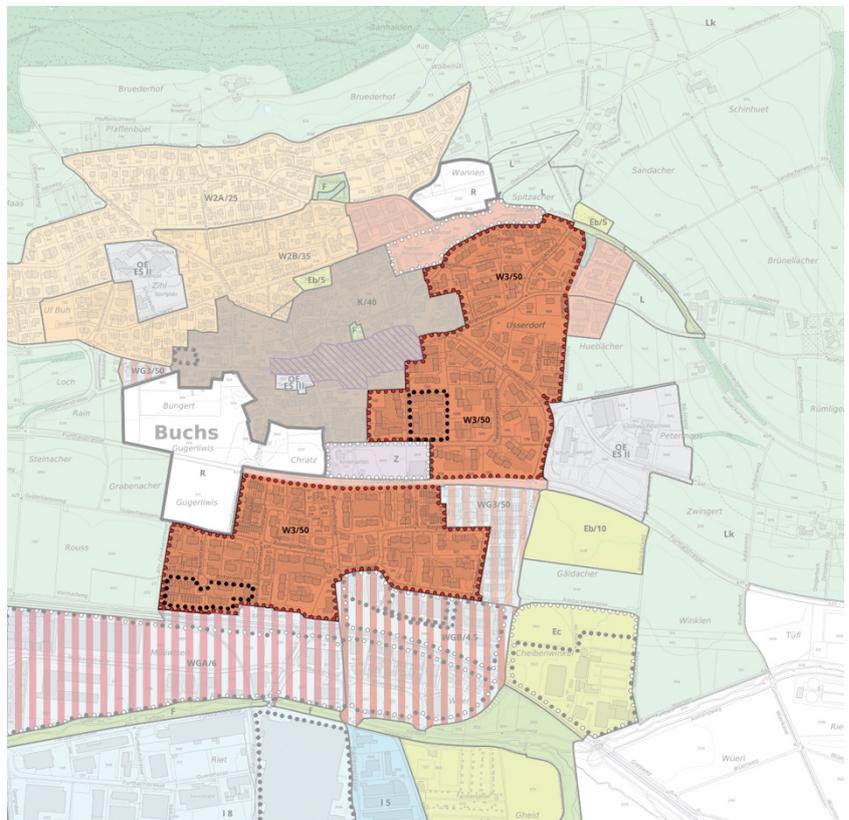
Mit dem heutigen Zonenregime besteht für die Grundeigentümer kaum ein Anreiz, den Gebäudepark zu erneuern. Aus Sicht der Gemeinde ist die etappierte und nachhaltige Quartiererneuerung jedoch von hoher Bedeutung, damit Buchs weiterhin als Wohnort attraktiv bleibt. Mit den SBV soll daher ein Anreizsystem geschaffen werden, um die Erneuerung der Gebiete zu steuern. Der Hauptvorteil liegt dabei darin, dass die SBV für die Grundeigentümer keinen Zwang entfalten, nach diesen Vorgaben zu bauen.

Die Grundeigentümer haben die Wahl:

- a) wie bisher nach den Bestimmungen der Regelbauweise zu bauen; oder
- b) unter Beachtung der qualitativen Mehranforderungen eine Neuüberbauung nach den SBV zu realisieren.

Gebiete mit SBV

Ausschnitt Zonenplan



Zweck (Art. 28)

Die Gemeinde will im Rahmen der Siedlungserneuerung gut gestaltete Bauten und Freiräume fördern. Sie kann dies im Baubewilligungsverfahren jedoch nicht verlangen, da gemäss den Bestimmungen des kantonalen PBG Bauten und Anlagen in den Wohn- und Mischzonen, die nach Regelbauweise erstellt werden, lediglich "befriedigend" in das Quartierumfeld einzufügen sind.

Somit besteht im Rahmen der Regelbauweise nur eine sehr beschränkte Handhabung, um auf eine sorgfältige und rücksichtsvolle Gestaltung der Bauten und Anlagen Einfluss zu nehmen.

Anders sieht es bei den SBV aus. Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. In der BZO wird damit ein Anreiz gesetzt, damit qualitativ in den Quartieren weitergebaut wird.

Erleichterungen

(Art. 29)

Hinweis:

Der Ausnutzungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen.

Die *Nutzfläche* setzt sich zusammen aus der Hauptnutzfläche und der wohnungs-internen Nebennutzfläche (z.B. Reduit) und entspricht der Summe der Raumbereiche.

In der Wohnzone W3 sind nach Regelbauweise unverändert drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Die AZ beträgt weiterhin 50 %. Die Nutzflächen in den Dachgeschossen sind nicht an die AZ anrechenbar.

Entscheidet sich ein Grundeigentümer dazu, nach den erhöhten qualitativen Anforderungen der SBV zu bauen, stehen ihm je nach Grundstücksfläche folgende Möglichkeiten offen:

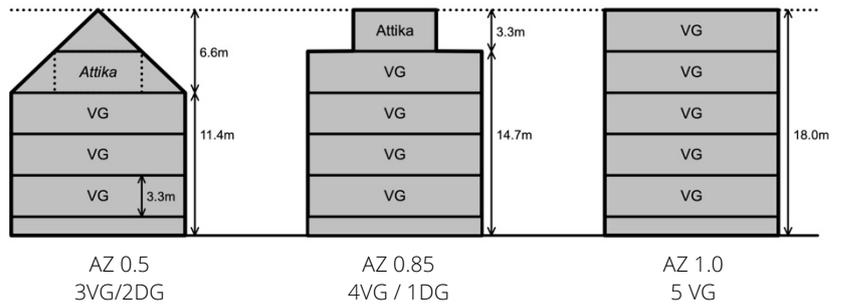
- Bei Bauvorhaben bis 3'000 m² erhöht sich die zonengemässe Ausnutzung inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen auf max. 85 % und es sind max. vier Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.
- Bei Bauvorhaben ab 3'000 m² erhöht sich die zonengemässe Ausnutzung inklusive der Nutzflächen im Attikageschoss oder in den Dachgeschossen auf max. 100 % und es sind max. fünf Vollgeschosse zulässig. Es sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Wird anstelle eines Vollgeschosses ein Dachgeschoss erstellt, muss die Nutzfläche in den Dachgeschossen an die AZ angerechnet werden.

Sowohl nach Regelbauweise als auch nach SBV ist eine fünfgeschossige Bauweise zulässig. Je nach Grundstücksgrösse dürfen gemäss den SBV die Dachgeschosse, welche in der Grundzonierung erlaubt sind, durch Vollgeschosse ersetzt werden. Die aus der Optik der Nachbarschaft wichtige Gesamthöhe der Bauten wird mit den SBV nicht erhöht.

Da die Nutzflächen in den Dachgeschossen gemäss § 255 Abs. 2 PBG nicht zu den anrechenbaren Geschossflächen zählen, muss mit jedem zusätzlichen Vollgeschossen die AZ erhöht werden.

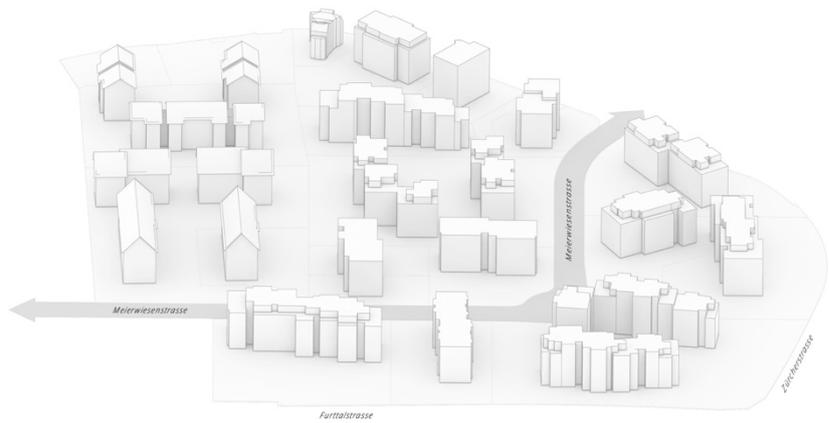
Für die Grundeigentümer ist entscheidend, wie viel Nutzfläche auf dem Grundstück realisiert werden kann. Mit den SBV erhöht sich das Nutzflächenpotenzial im Vergleich zu den vorhandenen Nutzflächen in den bestehenden Gebäuden um rund 30 %. Für die Grundeigentümerschaft entsteht somit ein interessanter Anreiz, nach den SBV zu bauen. Im Gegenzug ist eine höhere gestalterische Qualität zu erbringen.

Gegenüberstellung der Nutzungsmöglichkeiten nach Regelbauweise und nach SBV

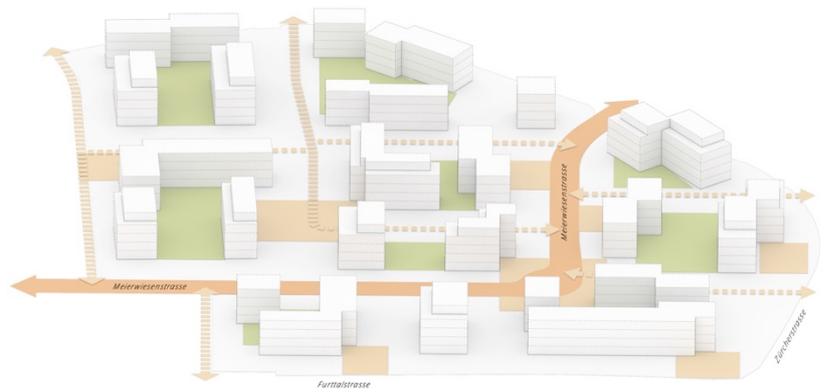


Auszug Studie für das Quartier Meierwiesenstrasse

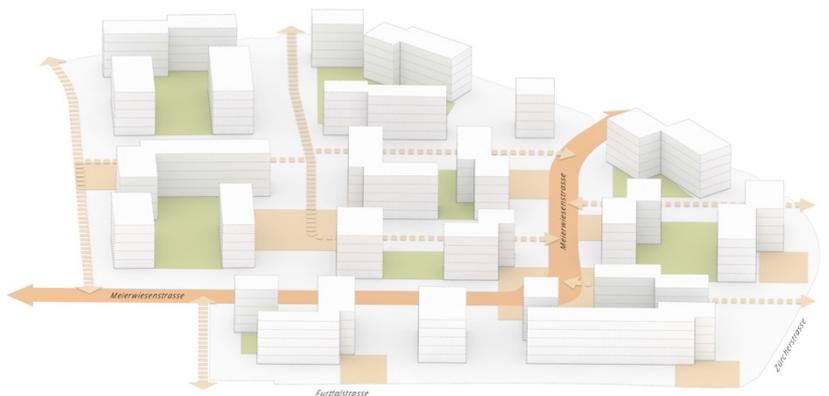
Heute gebaut ca. AZ 60 % / AZ zulässig BZO 50 %



AZ 85 %: mit SBV
 4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss



AZ 100 %: mit SBV
 5 Vollgeschosse



Voraussetzungen (Art. 30)

Die Erleichterungen gemäss Art. 29 können beansprucht werden, wenn die bestehenden Überbauungen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen erneuert werden. Zu beachten sind insbesondere folgende Grundsätze:

- Die bestehende Bebauungsstruktur ist fortzuführen (orthogonale Struktur / grosszügige Freiräume);
- Das Freiraumangebot ist zu erhalten. Neue Freiflächen haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Der Baumbestand ist zu schonen.
- Die Strassenräume sind als Begegnungsräume zu konzipieren und die Parkierung ist unterirdisch zu organisieren.

Nach § 80 PBG, ist für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.

Bebauungsstruktur

Neu- und Ersatzbauten haben sich an der bestehenden Quartierstruktur zu orientieren. Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen. Fassaden sind ab 30 m in ihrer Länge zu staffeln.

Freiraumgestaltung

Aufgrund der dichteren Bauweise gewinnen Freiflächen stark an Bedeutung. Deshalb werden bei der Anwendung der SBV gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche eingefordert. Diese Flächen können an die Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 33 BZO angerechnet werden, da die Erfüllung beider Vorgaben nicht möglich wäre. Gestaltungselemente wie Bänke, Beleuchtungseinheiten, Brunnen sowie schattenspendende Bäume sind bei der Ausgestaltung der Freiräume gezielt einzusetzen.

Bepflanzung

Die Bepflanzung ist mehr als ein gestalterisches Element. Sie leistet einen wichtigen Beitrag für ein angenehmes Mikroklima, unterstützt den Wasserkreislauf und bringt ein Stück Natur zurück in die Siedlung. Bäume sorgen für eine angenehme Atmosphäre und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Sie spenden Schatten und wirken aufgrund der Wasserverdunstung kühlend. Zudem filtern sie die Luft und binden Staubpartikel. Bei der Planung gilt es, die Bepflanzung, aber auch die Auswahl der Bodenbeläge besonders zu beachten. Eine sorgfältige Standort- und Artenwahl sichert einen längerfristigen Baumbestand. Markante Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind die Voraussetzungen für einen alterungsfähigen Baumbestand zu schaffen (ausreichender Wurzelraum).

Strassenräume

Heute sind die Quartierstrassen sowie die Vorplätze durch den ruhenden Verkehr geprägt. Bei Neubauten ist künftig die Parkierung in der Regel unterirdisch anzuordnen und somit der öffentliche und halböffentliche Raum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Der Strassenraum, die Randzonen sowie die anschliessenden Vorplätze sind aufzuwerten, so dass sie für die Quartierbevölkerung attraktiv sind und zum Verweilen einladen. Der Langsamverkehr wird gefördert und der motorisierte Individualverkehr beruhigt.

Referenzbilder
Links: Quartiersanierung,
Aussenraumgestaltung, Köniz
Rechts: Strassenraumgestaltung
Sägestrasse, Schlieren



Ziff. 2, Vollzugsrichtlinien

Zur Sicherstellung der gewünschten Quartierentwicklung kann der Gemeinderat gebietsspezifische Vollzugsrichtlinien erarbeiten. Darin können die generellen Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 30 Ziff. 1 BZO gebietsspezifisch konkretisiert werden.

Die Illustrationen auf der folgenden Seite zeigen eine mögliche Entwicklung im Gebiet Meierwiesenstrasse.

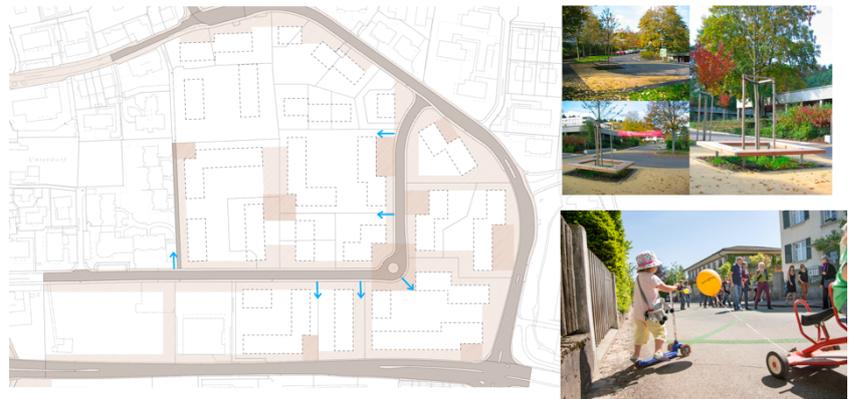
Illustration einer möglichen Siedlungs-
erneuerung gemäss den Strukturvor-
gaben



Bebauungsstruktur fortführen



Strassen als Begegnungsräume
konzipieren



Freiflächen als Erholungsräume gestalten



Parkierung unterirdisch anordnen /
grundstücksübergreifende Lösungen
ermöglichen



Ziff. 3, Dialog

Generell ist ein frühzeitiger Dialog mit der Gemeinde erwünscht. Bei grossen Arealen (ab 3'000 m²) ist die ortsbaulich überzeugende Konzeption über ein Variantenstudium herzuleiten und die Etappierung ist aufzuzeigen.

Ziff. 4, Hinweis auf die zusätzliche Geschossfläche für energiesparende Bauteile

Bisher sah das kantonale Recht vor, dass Bauteile, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen) im Ausmass von 10 % nicht an die AZ anzurechnen sind.

Mit dem revidierten PBG gilt neu für energiesparende Bauteile generell ein erheblicher Bonus von max. 20 %. Diese Nutzungsprivilegierung ist kantonal geregelt.

Da die SBV nicht zu einer übermässigen Verdichtung führen sollen, wird in der BZO präzisiert, dass der Nutzungszuschlag, der nach den SBV beansprucht werden kann, nicht zusätzlich erhöht werden kann, wenn energiesparende Bauteile realisiert werden. Die Geschossfläche von energiesparenden Bauteilen, die gemäss § 10 lit. c) ABV nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählt, muss daher vom Nutzungsbonus der SBV in Abzug gebracht werden.

5.3 Gestaltungsplanpflicht

Vorgaben gemäss Richtplan

Der Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichnet Gebiete, in denen ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer besonders guten ortsbaulichen Lösung besteht. Hier will die Gemeinde gute Voraussetzungen schaffen, damit diese Areale in Etappen entwickelt und gestützt auf ein überzeugendes Gesamtkonzept überbaut werden können.

Zur Sicherstellung einer massgeschneiderten ortsbaulichen Lösung wird für folgende Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht in der BZO verankert:

- Gebiet Wüeri (bestehend)
- Gebiet Eichstrasse (bestehend)
- Gebiet Chilbiwiese (neu)
- Gebiet Alter Bahnhof (neu)
- Gebiet Cheibenwinkel (neu)

Die ortsbauliche Konzeption soll auf der Basis von Testplanungen, Studienverfahren oder Wettbewerben ermittelt werden. Das Ergebnis der qualitätssichernden Verfahren bildet die Grundlage für die Gestaltungspläne.

Ziele (Art. 31)

Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden in der BZO die Ziele verankert, die mit den Gestaltungsplänen zu erfüllen sind. Heute fehlen solche Vorgaben in der BZO.

- Wüeri: den Lärmschutz für die Wohnnutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu gewährleisten sowie die Grundstückzufahrten und die Begrünung der Strassenabstände sicherzustellen.
- Eichstrasse: eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten sicherzustellen sowie den Lärmschutz entlang der Bahn ortsbildverträglich zu lösen.
- Chilbiwiese: eine überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse sicherzustellen, welche eine zentrumsbildende Mischnutzung ermöglicht, sowie eine grundstücksübergreifenden Erschliessung und Parkierung zu regeln und ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sicherzustellen.
- Alter Bahnhof: eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten und Rücksichtnahme auf das historische Bahnhofsgebäude als Identitätsstifter zu ermöglichen.
- Cheibenwinkel (Pferdesport): eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen und Parkierung in das Landschaftsbild und einen gut gestalteten Siedlungsrand sicherzustellen sowie die Nutzungen näher zu regeln und die vorhandenen Fruchtfolgeflächen sicherzustellen.

Alter Bahnhof Buchs



Hinweis Alter Bahnhof

Für das Gebiet "Alter Bahnhof" (inkl. Areal des bisherigen Werkhofs) schreibt der Richtplan Siedlung und Landschaft vor, dass die Zonierung überprüft werden muss.

Das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet "Alter Bahnhof" umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 2659 (Kernzone), 2660 (WG2) und 2944 (OE), welche der Gemeinde Buchs gehören. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2944 befindet sich am Siedlungsrand der Werkhof der Gemeinde. Der Standort ist aus betrieblicher und ortsbaulicher Sicht nicht optimal. Der Werkhof soll daher mittelfristig in die Industriezone verlagert werden. Damit eröffnet sich im Zusammenhang mit dem Areal des alten Bahnhofs ein grosses Potenzial für eine ortsbaulich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten. Beim qualitätssichernden Verfahren ist die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen (Bebauung und Freiraumgestaltung im Nahbereich des Alten Bahnhofs).

Mit der Arealplanung ist auch die Verlegung der Dielsdorferstrasse zu prüfen. Überdies soll der Wannebach revitalisiert und an den Siedlungsrand verlegt werden, womit der Übergang zum Landwirtschaftsgebiet ökologisch aufwertet werden kann.

Umzonung

Das Werkhofareal wird zusammen mit dem Areal des alten Bahnhofs in eine W3 50 % umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass auf den beiden Arealen ein abgestimmtes und koordiniertes ortsbauliches Konzept entsteht. Ein Verbleib des heutigen Werkhofareals in der Zone für öffentliche Bauten ist unzweckmässig, da dadurch das Nutzungsspektrum erheblich eingeschränkt würde und an diesem Standort auch kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen besteht.

Die Schulinfrastruktur wurde vor Kurzem ausgebaut (Schulanlagen Zihl und Petermoos) und ein Pflegeheim mit Alterswohnungen wurde südwestlich beim Bahnhof realisiert (private Investoren). Zudem wird 2020 auch noch die Schulanlage Zwingert erweitert. Die Flächenreserven der Gemeinde Buchs sind für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben in den kommenden 10 bis 15 Jahren ausreichend.

Zonenplanausschnitt mit beantragter Festlegung
Abbildung alt/neu

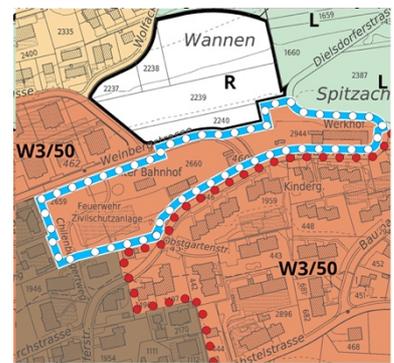
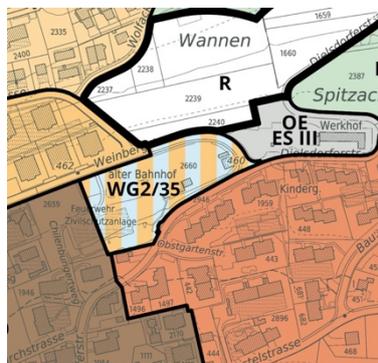


Illustration Fokusgebiet Dielsdorferstrasse
mit Perimeter Gebiet Alter Bahnhof



Hinweis zur Illustration

Die Illustration zeigt, dass das Gestaltungsplanpflichtgebiet auch einen räumlichen Bezug zur bestehenden Wohnüberbauung südlich der Dielsdorferstrasse besitzt. Zur Entlastung der Wohnnutzungen soll die Dielsdorferstrasse verlegt und an die Weinbergstrasse angeschlossen werden. Ebenfalls soll der heute eingedolte, Richtung Dorfzentrum fließende Wannebach an den Siedlungsrand verlegt und als attraktiver Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ausgestaltet werden.

Grundmasse (Art. 19)

5.4 Wohn- und Gewerbezonen

Der regionale Richtplan sieht für das Mischgebiet Wüeri-Langenteil eine "hohe Durchmischung der Nutzungsarten" mit mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung vor.

Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung soll die Wohnnutzung in diesen Gebieten (WGA und WGB) gefördert werden. Neu ist ein Wohnanteil von bis zu 75 % möglich.

Daher wird die zulässige Baumasse in Abhängigkeit zum Wohnanteil festgelegt. Im Interesse der Wohnqualität, kann in der Wohn- und Gewerbezone WGA die volle Baumassenziffer (BMZ) von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nur realisiert werden, wenn ein hoher Gewerbeanteil von mindestens 75 % realisiert wird. Die analoge Regelung gilt für die Wohn- und Gewerbezone WGB, wobei hier eine maximale Baumasse von $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gilt.

Die zulässige bauliche Dichte ist zu reduzieren, wenn ein höherer Wohnanteil realisiert werden soll. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Mechanismus zwischen Wohnanteil und zulässiger baulicher Dichte.

Bestimmung WGA

Baumasse (m³)

Wohnanteil max.	BMZ	Wohnen	Gewerbe
25 %	6,0 m ³ /m ²	1'500	4'500
35 %	5,6 m ³ /m ²	1'960	3'640
45 %	5,2 m ³ /m ²	2'340	2'860
55 %	4,8 m ³ /m ²	2'640	2'160
65 %	4,4 m ³ /m ²	2'860	1'540
75 %	4,0 m ³ /m ²	3'000	1'000

Bestimmung WGB

Baumasse (m³)

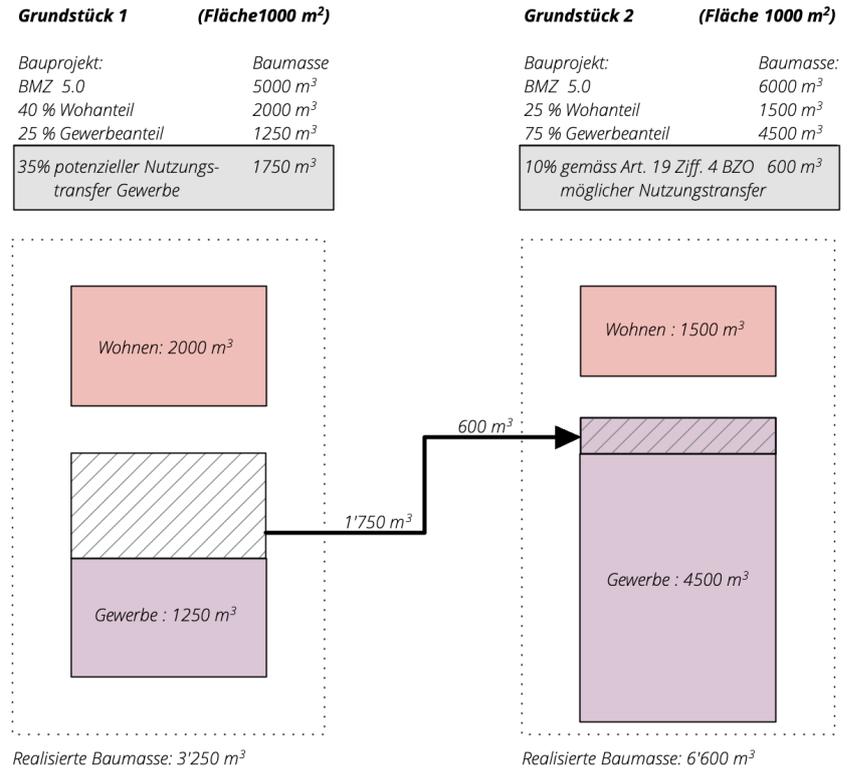
Wohnanteil max.	BMZ	Wohnen	Gewerbe
25 %	4,5 m ³ /m ²	1'125	3'375
35 %	4,2 m ³ /m ²	1'470	2'730
45 %	3,9 m ³ /m ²	1'755	2'145
55 %	3,6 m ³ /m ²	1'980	1'620
65 %	3,3 m ³ /m ²	2'145	1'155
75 %	3,0 m ³ /m ²	2'250	750

Sicherung des Gewerbeanteils

In der Vergangenheit wurde auf mehreren Arealen nur der Wohnanteil (max. 30 % der möglichen Baumasse) realisiert. Dies führte zu einer ungewollten tiefen baulichen Dichte sowie zu Nutzungskonflikten, wenn später das Gewerbe realisiert wird.

Aufgrund dieser Erfahrung aus dem Vollzug wird mit Art. 19 Ziff. 4 BZO sichergestellt, dass der Wohn- und Gewerbeanteil gleichzeitig realisiert wird. Auf die gleichzeitige Realisierung kann verzichtet werden, wenn die spätere Erstellung der Nutzungsanteile räumlich sichergestellt wird. Die minimalen Nutzungsanteile von je 25 % für Wohn- oder Gewerbenutzung können nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Somit wird vermieden, dass Projekte mit reiner Wohnnutzung realisiert werden, ohne die gewerbliche Nutzung räumlich zu sichern. Die Nutzungsanteile können dabei in Etappen realisiert werden. Die Transferierung des minimalen Wohn- und Gewerbeanteils auf ein Drittgrundstück ist nicht zulässig. Die spätere Parzellierung eines Stammgrundstücks bleibt jedoch möglich. Der Nutzungstransfer (Nutzungsmass) auf Drittgrundstücke ist ansonsten im Umfang von max. 10 % erlaubt.

Beispiel zu Nutzungstransfer



5.5 Zentrumszone

Bau- und Nutzweise
(Art. 15)

Das Gebiet der Zentrumszone ist heute, mit Ausnahme des Gebäudes der Kinderkrippe sowie der Post- und der VOI-Filiale, weitgehend unbebaut und dient der Gemeinde als "Chilbiwiese". Im Sinne der angestrebten Innenentwicklung sollen in Anlehnung an die Regelung der SBV der benachbarten Wohnzone W3 in der Zentrumszone künftig ebenfalls vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig sein. Die Fassadenhöhe beträgt neu 14.7 m, wobei bei Bauten mit Schrägdach die Fassadenhöhe giebelseitig um 5 m erhöht werden darf. Die Zentrumszone kann somit in der Zukunft haushälterisch genutzt werden. Die aus der Optik der Nachbarschaft wichtige Gesamthöhe der Bauten wird mit dieser Änderung nicht erhöht, da im Gegenzug auf den Bau eines zweiten Dachgeschosses verzichtet wird.

Wie in Kapitel 5.3 bereits erläutert, ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit dem Gestaltungsplan ist eine überzeugende Bebauung mit Bezug zur Bahnhof- und Meierwiesenstrasse sicherzustellen.

6 SIEDLUNGSDURCHGRÜNUNG

6.1 Grundhaltung

Ökologische Siedlungs- entwicklung

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume unter Druck. In der Gemeinde Buchs soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden.

Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Siedlungsökologie ergänzt.

6.2 Massnahmen in der BZO

Grünflächenziffer

Der hohe Anteil an Grünflächen prägt das Siedlungsbild von Buchs. Er trägt wesentlich zur Wohnqualität bei. Diese Qualitäten gilt es zu wahren. Daher wird für die Wohnzonen W2A, W2B und W3 sowie für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 anstelle der Überbauungsziffer eine Grünflächenziffer eingeführt. In diesen Zonen sind somit mindestens 40 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Für die Wohn- und Gewerbezone wird aufgrund von betrieblichen Anforderungen eine Grünflächenziffer von 30 % festgesetzt. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

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. Als Ausgleich zur dichten Bauweise soll mit der Einführung einer Grünflächenziffer von mindestens 20 % die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs sichergestellt werden. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat auch hier eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

Anrechenbare Grünfläche

Der Grünflächenziffer angerechnet werden natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 257 PBG). Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch. Begrünte Dachflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Flächen mit Rasengittersteinen und dergleichen werden nicht an die Grünfläche angerechnet.

Begrünter Hausumschwung gemäss
Bodenbedeckung ZH, Stand Juli 2019

Die nachfolgende Abbildung zeigt die humusierten Gartenanlagen respektive den humusierten Hausumschwung auf Basis des Datensatzes "Bodenbedeckung" des Kantons Zürich. Die Auswertung zeigt, dass im Durchschnitt 50 % der Grundstücksfläche begrünt ist.



Spielflächen (Art. 33)

Mit Art. 33 Ziff. 4 wird ein gemeindlicher Fonds zur Förderung von Gemeinschaftsanlagen geschaffen. In Buchs hat sich gezeigt, dass mit dem Bau von Einzelanlagen teilweise nicht die gewünschte Aufenthaltsqualität erreicht wird. Neu erhält der Grundeigentümer die Möglichkeit, anstelle der Realisierung eines eigenen Spielplatzes oder einer Erholungsfläche auf seiner Parzelle, in den gemeindlichen Fonds einzuzahlen und somit die Schaffung von qualitativ hochwertigen öffentlichen Spiel- und Erholungsräumen zu gewährleisten.

Begrünung Strassenabstände (Art. 34)

Es besteht die Tendenz, dass im Rahmen der baulichen Verdichtung in den Wohnquartieren vielfältig und gut strukturierte Vorgärten längs der Strassen beseitigt und durch unterhaltsame Restflächen ersetzt werden. Darunter leiden das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität in den Quartieren. Der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum soll daher vermehrt Rechnung getragen werden, indem der Strassenabstands- respektive Baulinienbereich – vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen – angemessen zu begrünen ist.

Referenzbild
(Quelle PUSCH,
Biodiversität in Gemeinden)



Einfriedungen und Mauern (Art. 35)

Dem Übergang zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk. Insbesondere an den Hanglagen dürfen Stützmauern gegenüber Strassen und Wegen maximal 2 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung oder Abtreppungen zu gliedern und zu begrünen.

Siedlungsrand (Art. 36)

Auch die Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen bebautem Raum und Landschaft ist von hoher Bedeutung, was Eingang in die BZO finden soll.

Referenzbild
(Quelle PUSCH,
Praktischer Umweltschutz)



Flachdachbegrünung (Art. 45)



Extensiv begrünte Flachdächer können wertvolle Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im Siedlungsraum sein und über die Optimierung des Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsentswässerung leisten. Die BZO wird daher mit einem Artikel ergänzt, der festschreibt, dass die Flachdächer von Gebäuden in allen Zonen zu begrünen sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Eine Flachdachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen umzusetzen. Denn Dachbegrünungen und Solaranlagen ergänzen sich gut, indem die beschatteten Bereiche die Standortbedingungen bereichern und die Begrünung über die Verdunstung eine Abkühlung der Paneele (bei PV relevant für höheren Ertrag) bewirkt.

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kann der Gemeinderat namentlich in der Industriezone auf eine Flachdachbegrünung verzichten.

7 IVHB

7.1 Einleitung

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Einführung der Begriffe aus dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde mit der PBG-Revision vom 1. März 2017 auf kantonaler Stufe in Kraft gesetzt. Seitdem können die Begriffe in den kommunalen Bauordnungen eingeführt werden. Die Gemeinden haben bis zum 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bestimmungen in der BZO zu harmonisieren. Die Gemeinde Buchs hat sich daher entschieden, die Transformation im Rahmen dieser Teilrevision vorzunehmen.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Firsthöhe	Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss/Attikageschoss

Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde jedoch nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies zum Beispiel:

- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV);
- das nicht Anrechnen von dem Energiesparen dienenden Bauteilen (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (§ 10 lit. c ABV);
- die Möglichkeit, dass vorspringende Gebäudeteile auf 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts maximal 2 m in den Abstandsbereich zur Nachbarschaft ragen dürfen;
- die Kniestockhöhe (bisher 0.9 m/neu 1.5 m).

Hinweis

Die Umstellung auf diese Begriffe ist eine Folge der neuen kantonalen Bestimmungen im PBG und den dazugehörigen Verordnungen (insbesondere ABV). Sie haben vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

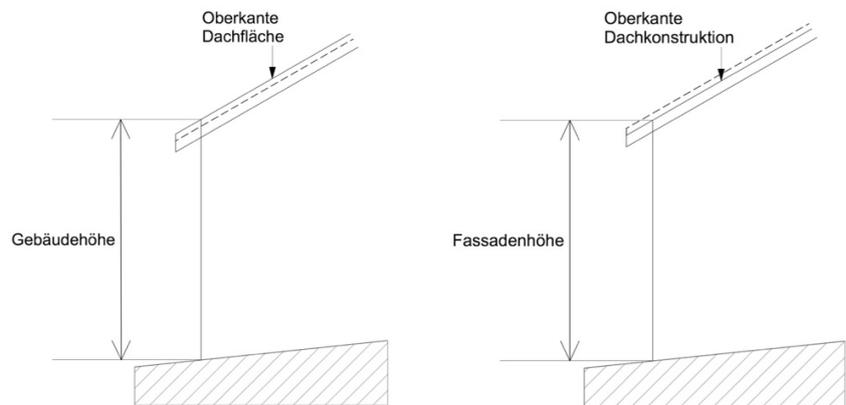
7.2 Wichtige Neuerungen

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der bisherigen Gebäudehöhe. Aufgrund der neuen kantonalen Messweise wird der Messpunkt neu nicht mehr auf die äussere Gebäudehaut (z.B. Dachziegel), sondern auf die Tragkonstruktion projiziert. Daraus resultiert ein leicht grösserer Spielraum in der Höhenausbildung der Bauten, der sich in der Grössenordnung von ca. 20 cm bewegt.

Für die Zonen, in denen bis anhin die Gebäudehöhe über die Anzahl Vollgeschosse definiert war, wird das Mass der Fassadenhöhe in der BZO ergänzt.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe (altes PBG) respektive Fassadenhöhe (neues PBG)



Fassadenbündige Geländer bei Attikageschossen

Bei Attikageschossen mit fassadenbündigen Geländern oder einem Geländer, das näher als 1 m zur Fassadenflucht steht, wird die Fassadenhöhe neu bis zur Oberkante dieser Geländer gemessen. Dies ist eine Verschärfung gegenüber der heute geltenden Messweise, wonach solche Bauteile bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind.

Daher kann bei offenen Geländern und Glasbrüstungen die zonen-gemässe Fassadenhöhe um max. 1 m erhöht werden, was sinngemäss der alten PBG-Regelung entspricht.

Abbildung zur Messweise der Gebäudehöhe nach altem PBG

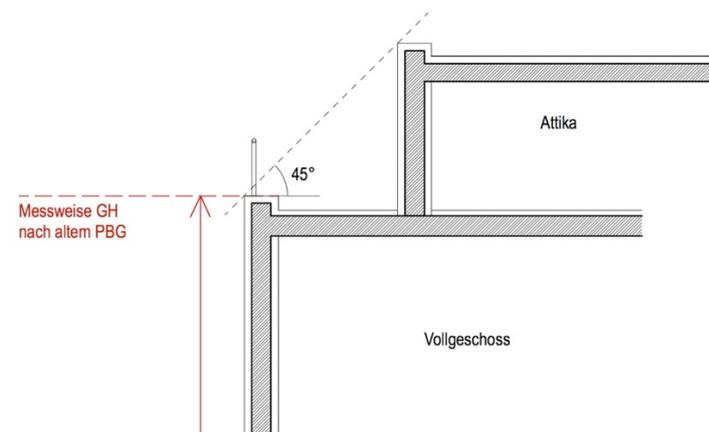


Abbildung zur Messweise der
 Fassadenhöhe nach neuem PBG

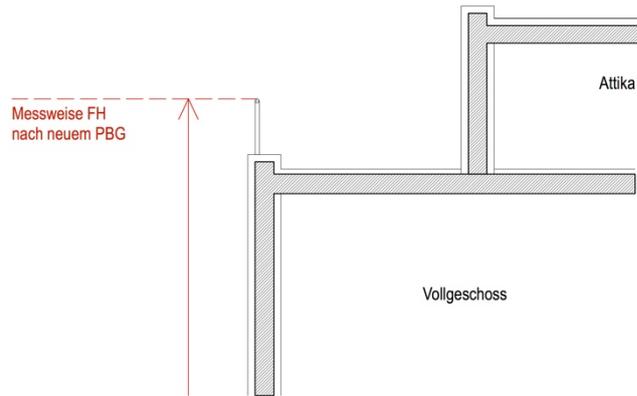
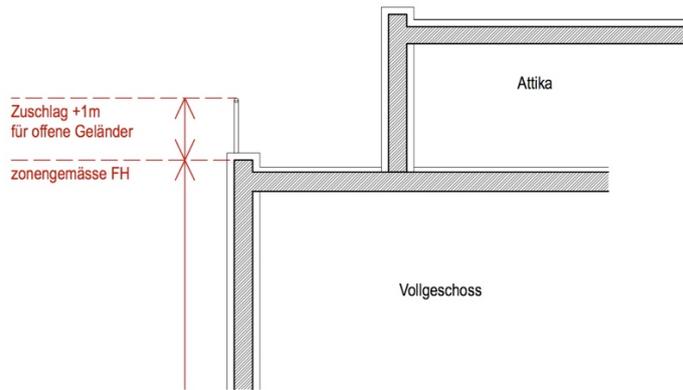


Abbildung zur Regelung in der BZO
 Buchs, wonach für offene fassaden-
 bündige Geländer ein Zuschlag von
 max. 1 m auf die zonengemässe
 Fassadenhöhe gilt



Attikageschosse
 (Art. 43)

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssen Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dadurch tritt dieses oberste Geschoss wesentlich grösser in Erscheinung.

In Buchs soll das Dachgeschoss jedoch weiterhin als solches erkennbar sein und nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Daher müssen Attikageschosse um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden.

Abbildung zur neuen PBG-Regelung

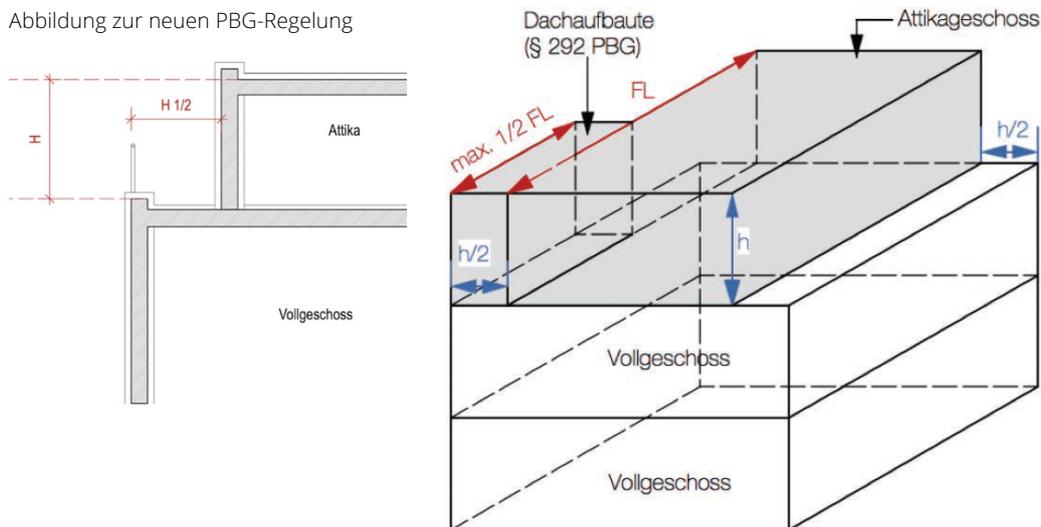
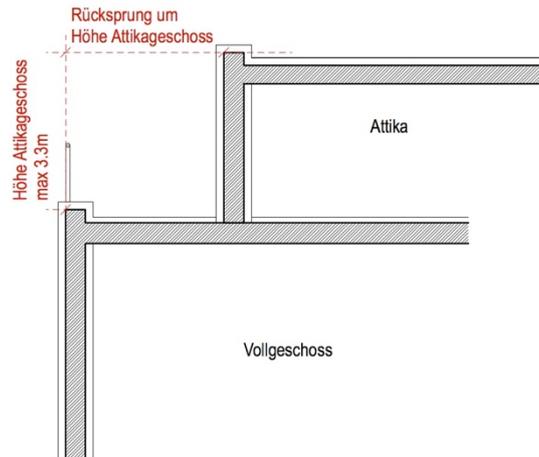


Illustration zu den Massvorschriften in
Buchs



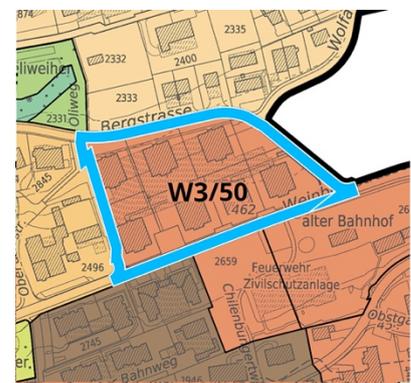
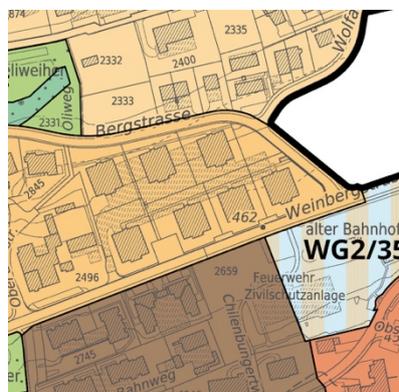
8 WEITERE REVISIONSTHEMEN

8.1 Wohnzone

**Umzonung Weinbergstrasse
W2B 35 % in W3 50 %**

Die Parzellen Kat. Nrn. 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2494, 2610, 2611 werden neu der W3 50 % zugewiesen, da die 2005 realisierte Arealbebauung nicht dem Mass der heutigen Zone W2B mit 35 % AZ entspricht. Neue Arealüberbauungen sind nicht mehr zulässig. Mit der Umzonung wird sichergestellt, dass die Überbauung nicht baurechtswidrig wird.

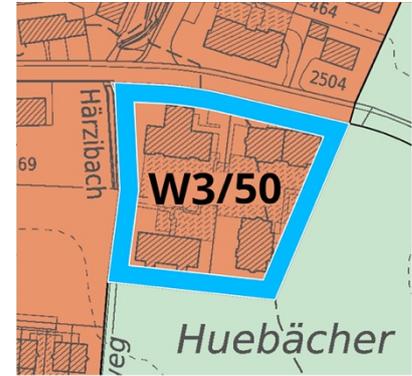
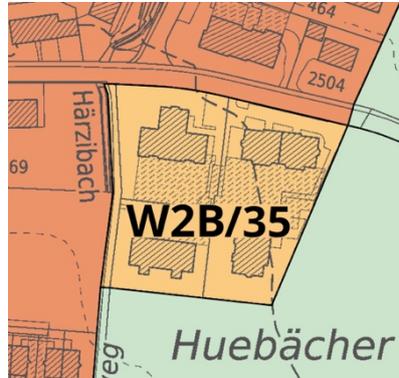
Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



Umzonung Huebächer

W2B 35 % in W3 50 %

Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



8.2 Arealüberbauung

Die Möglichkeit zur Realisierung von Arealüberbauungen wird aufgehoben. Neu werden Sonderbauvorschriften eingeführt.

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind zulässig, wenn die Grundkonzeption beibehalten wird. Die Sonderbauvorschriften sind für die Erneuerung von Arealüberbauungen anwendbar.

8.3 Industriezonen

Die regionalen Dichtevorgaben sehen für das Industriegebiet von Buchs eine hohe bauliche Dichte vor (BMZ zwischen 5–8 m³/m²), weshalb die BMZ des östlichen Teils des Industriegebiets von 4.0 auf 5.0 erhöht wird.

Die Gemeinde Buchs will den Ortskern in seiner Funktion als Einkaufs- und Begegnungsort stärken. Aus diesem Grund sind künftig Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² in der Industriezone nicht mehr zulässig. Somit wird eine Konkurrenzierung des Zentrums, insbesondere durch Grossverteiler, verhindert.

Verkaufsflächen für sperrige Waren wie Autos, Werkzeugmaschinen, Möbel oder Ähnliches sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Zulässigkeit

(Art. 27)

Grundmasse

(Art. 20)

Nutzweise

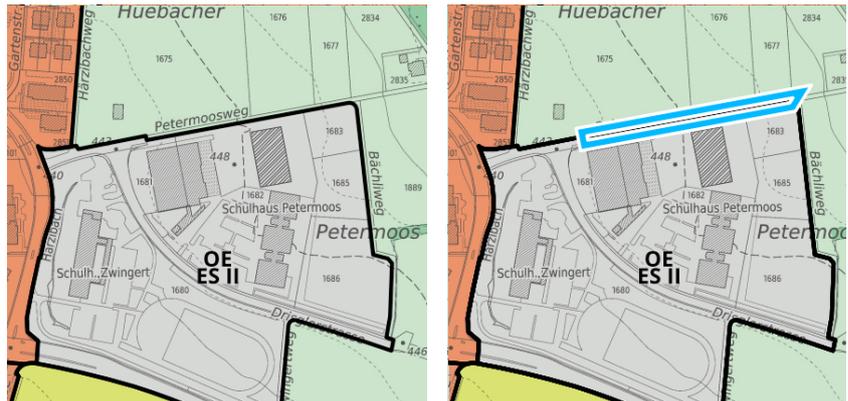
(Art. 21)

8.4 Zonen für öffentliche Bauten

Einzonung
technische Anpassung Zonenplan)

Die 608 m² grosse Teilfläche des Petermoosweges soll von der kantonalen Landwirtschaftsfläche in die Zone OE umgezont werden. Grund für die technische Anpassung des Zonenplanes ist, dass die Werkräume der neu erstellten Schulanlage Petermoos (Bezug 2020) rückwärtig über dieses Teilstück der Petermoosstrasse erschlossen werden (Anliefern Material, Maschinenwartung etc.).

Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



8.5 Erholungszone

**Erholungszone Eb Gebiet
Müliweiher**

(Art. 24)

Die heutige Freihaltezone Müliweiher wird in eine Erholungszone Eb für Freizeitgestaltung umgezont. Damit entsteht der Spielraum, hier einen naturnah gestalteten Spielplatz zu realisieren.

Die Gemeinde entlässt den Müliweiher (Nr. 22) aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte, da der Weiher schon seit über 30 Jahren nicht mehr besteht. Die Fläche soll aber auch künftig so gestaltet werden, dass sie als siedlungsinterner, multifunktionaler Freiraum sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität wie auch einen hohen ökologischen Wert aufweist.

Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



Erholungszone Ec Tiersportanlagen (Art. 25)

Abbildung Gestaltungsplan Riedächer



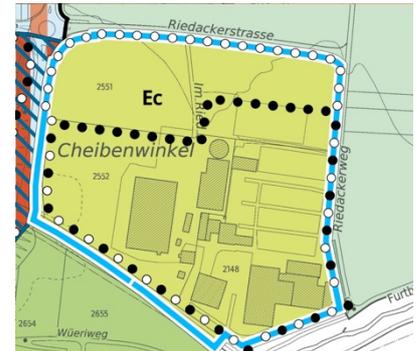
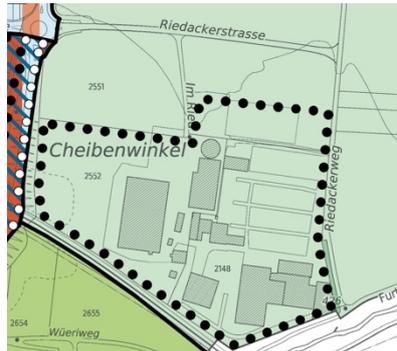
Seit 1983 betreibt die Familie Angliker den Pferdesportstall Sigg im Gebiet Riedächer in Buchs. Östlich an den Pferdesportbetrieb grenzt die Autoverschrottungs- und -verwertungsanlage Buchs. Der rechtskräftige private Gestaltungsplan (GP) Riedächer aus dem Jahr 1997 regelt die zulässige Bauweise, die Umgebungsgestaltung und Erschliessung beider Betriebe, die sich durch unterschiedliche Ausprägungen kennzeichnen.

Basierend auf dem Eintrag im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird mit Art. 25 Ziff. 3 der Zonentyp Ec geschaffen. In dieser Zone sind Tiersportanlagen zulässig, womit Planungssicherheit für den bestehenden Pferdesportbetrieb geschaffen wird.

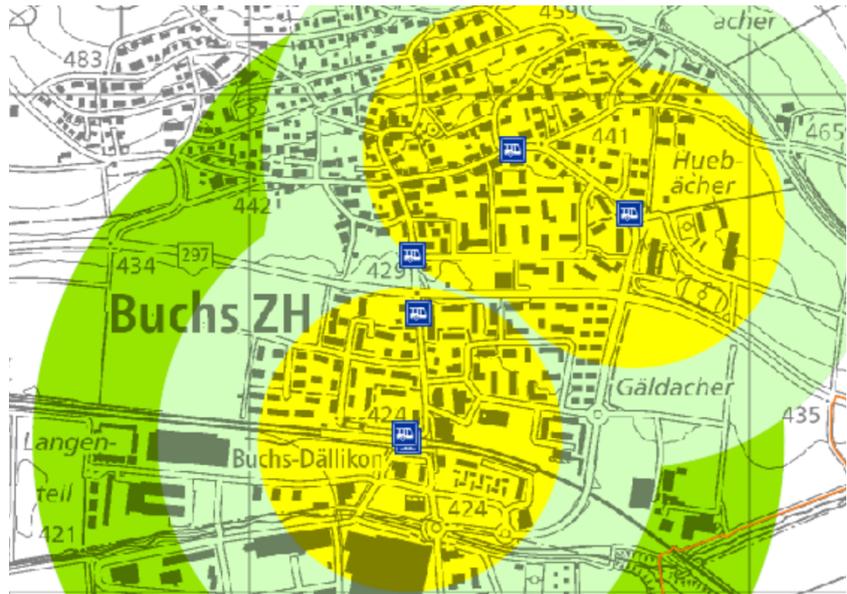
Mit Art. 25 Ziff. 4 wird im Interesse der landschaftlichen Einordnung von Bauten und Anlagen die Erholungszone Ec mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Perimeter der Erholungszone wird im Vergleich zum heutigen Gestaltungsplanperimeter etwas ausgeweitet. Die Flächen sollen als Pferdeweide genutzt werden können. Sie stehen daher in einem funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Reitbetrieb. Die Nutzung ist im Gestaltungsplan zu regeln.

Bis auf Weiteres gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan. Er soll revidiert und der neuen planerischen Ausgangslage angepasst werden.

Zonenplanausschnitt mit beantragter
Festlegung
Abbildung alt/neu



Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan (Fahrplan
2018/2019)
Quelle: GIS-Browser, maps.zh.ch



Ersatzabgabe (Art. 37, Ziff. 4 und 5)

Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen, so muss er für die nicht realisierten Parkplätze eine Ersatzabgabe leisten. Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe nach den Grundsätzen des Kostendeckungsprinzips in einem Gebührenreglement fest. Auf die Sicherheitsleistung durch eine Bank wird verzichtet, da dies nicht praktikabel ist.

Die Gemeinde kann die Parkplatzersatzgebühren jedoch nicht hoheitlich (d. h. nicht durch Verfügung) festlegen, sondern nur eine Forderung stellen und, falls diese vom Grundeigentümer nicht akzeptiert wird, das Schätzungsverfahren einleiten, in dem die Höhe der Gebühr durch die kantonale Schätzungskommission festgesetzt wird (vgl. § 246 Abs. 3 und 4 PBG).

Abstellplätze für Fahrräder (Art. 38)

Das zu schaffende Angebot muss neu gemäss der jeweils gültigen Wegleitung der Baudirektion ermittelt werden. Die aktuell gültige Wegleitung (Oktober 1997) verlangt für Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro 40 m².

8.8 Strassenabstand

Ortstypische Bauweise (Art. 42)

Die neue Regelung ermöglicht es, Bauten in der Kernzone und der Zentrumszone näher an die Strassengrenze zu stellen, was der Bauweise in diesen Zonen entspricht.

Neu können unterirdische Gebäude in einem Abstand von 2.5 m zur Strassengrenze realisiert werden, was den Bau von Tiefgaragen erleichtert.

9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Gemeindeentwicklung

Grundhaltung

Die Ortsplanung wird auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet, wobei die hohe Wohnqualität und der dörfliche Charakter von Buchs bewahrt werden sollen.

Regionales Entwicklungsziel

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) sieht für Buchs und Dällikon ein gemässigttes Wachstum vor. Das politische Entwicklungsziel der Region für die Gemeinde Buchs für das Jahr 2030 liegt bei ca. 6'700 Einwohnern (regionaler Richtplan Stand Mai 2018). Da in Buchs bereits per Ende 2018 rund 6'390 Personen wohnten, scheint die regionale Wachstumsvorstellung kaum realistisch zu sein.

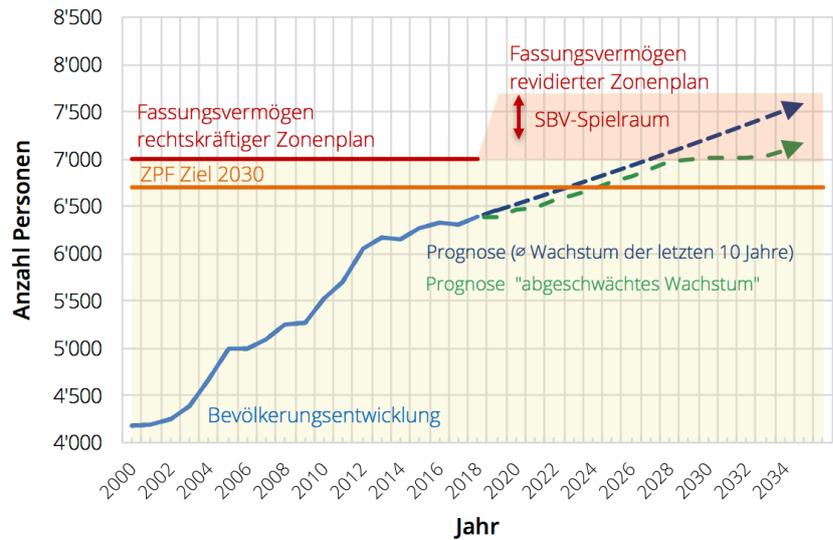
Theoretische Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Potenzial für rund 7'000 Personen, was gemäss der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (1 % jährliches Wachstum gemäss dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre) knapp für die nächsten zehn Jahre ausreicht.

Mit Blick auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre (Art. 15 Abs. 4 RPG) wird im Rahmen der Nutzungsplanung daher die Kapazität des Zonenplans leicht angehoben. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die SBV, mit welchen für die zentrumsnahen Wohngebiete eine massvolle Innenentwicklung ermöglicht wird. Durch das Erhöhen der baulichen Dichte steigt das theoretische Fassungsvermögen des Zonenplans um ca. 500 bis 600 Personen an. Dabei bleibt jedoch offen, in welchem Mass die Grundeigentümer von den neu geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch machen und in welchem Zeitraum die inneren Nutzungsreserven aktiviert werden.

Durch die Entwicklung des Gebiets "Alter Bahnhof" durch die Gemeinde erhöht sich das Fassungsvermögen ebenfalls in der Grössenordnung von rund 70 Einwohnern. Eine Entwicklung des Gebiets ist aber frühestens ab 2025 zu erwarten, da zuerst der Standort des Werkhofs verlagert werden muss. Somit vermag der neue Zonenplan die Wachstumsprognose für die kommenden 10 bis 15 Jahre zu decken, ohne dass neue Grundstücke von der Reservezone in die Bauzone eingezont werden müssen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.

Fassungsvermögen Zonenplan
und Bevölkerungsprognose



Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Im Bereich der Mischzone Wüeri-Langenteil wird eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten mit mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung gefördert.

Kernzonen

Der differenzierte Kernzonenplan gewährleistet zusammen mit den aktualisierten Bestimmungen, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren. Neu sind auch zeitgemässe architektonische Lösungen möglich.

Massvolle Innenentwicklung

Die SBV gewährleisten eine angemessene und auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich des Zentrums. In diesen Gebieten ist eine Erneuerung des Gebäudebestands sowie eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Bereich der Schulanlage Petermoos um 608 m² (Teilfläche des Petermoosweges) vergrössert.

Mit der Umzonung des Werkhofareals in eine Wohnzone verkleinert sich das Flächenangebot an Zonen für öffentliche Bauten um rund 0.52 ha. Der Werkhof wird in die Industriezone verlagert, wo die Gemeinde über ein grosses Grundstück verfügt. Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den untergeordneten Zonenplananpassungen nicht eingeschränkt (total 11.8 ha).

Quartiererneuerung und zurückhaltende, punktuelle Verdichtung

9.2 Kompatibilität mit regionalem Richtplan

Die Revision ist mit dem regionalen Richtplan kompatibel. Die Gemeinde Buchs strebt für die Wohngebiete eine Quartiererneuerung und eine zurückhaltende, punktuelle Verdichtung an, wobei die bestehenden Nutzungsstrukturen erhalten bleiben. Weiter wird in der BZO gemäss den Zielvorgaben des regionalen Richtplans für das Mischgebiet Wüeri-Langenteil die bauliche Weiterentwicklung sowie eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten mit mindestens je 25 % Wohn- und Arbeitsnutzung gefördert.

Die Dichterichtwerte der Region werden im Rahmen der Einzelbauweise eingehalten. Mit den SBV werden erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung der Gebäude gestellt, weshalb in diesem Fall die angegebenen Richtwerte überschritten werden dürfen (vgl. regionaler Richtplan S. 40). Der auf den ersten Blick beträchtlich erscheinende Sprung der heute rechtskräftigen AZ von 50 % auf 85 % respektive 100 % relativiert sich, wenn zum einen der altrechtlich erstellte Bestand genauer betrachtet wird (durchschnittliche AZ von 60 %) und die nicht an die AZ anrechenbaren Nutzflächen in den Dachgeschossen in die Überlegungen miteinbezogen wird.

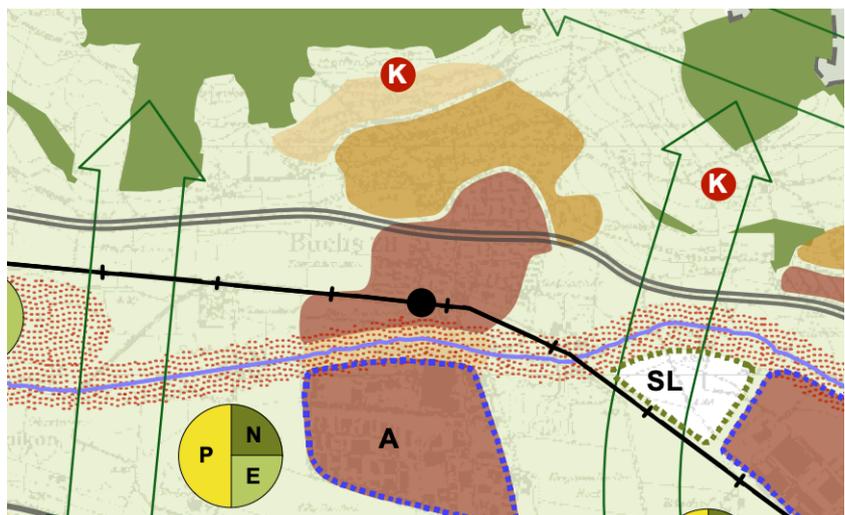
Wie in Kapitel 5.2 erläutert, erhöht sich die eigentliche Nutzfläche nur um rund 30 %, wenn anstelle der Dachgeschosse neu Vollgeschosse realisiert werden dürfen. Dieser Anreiz ist nötig, um die Grundeigentümer zu motivieren, ihre Liegenschaften zu erneuern und somit den gemäss Bevölkerungsprognose zukünftig nötigen Wohnraum zu schaffen.

Nutzungsdichten

Quelle: Regio-ROK Furttal 2011

Anzahl Einwohner + Arbeitsplätze

	Lockere Bebauung (<50 E+A / ha)
	Mitteldichte Bebauung (50-100 E+A / ha)
	Halbstädtische Bebauung (100-150 E+A / ha)
	Urbanes Wohnen und Arbeiten (150-300 E+A / ha)



Die Nutzungsdichten des regionalen Richtplans waren bei der Revision wegleitend.

Grundsätzlich wird die bauliche Dichte in der Regelbauweise nur in der Industriezone angehoben.

Im Gebiet Wüeri werden mit der Revision Massnahmen ergriffen, um die Nutzungsdurchmischung zu erhöhen. Wie in Kapitel 5.4 erläutert, wurde in der Vergangenheit auf mehreren Arealen nur der Wohnanteil (max. 30 % der möglichen Baumasse) realisiert. Dies führte zu einer ungewollten tiefen baulichen Dichte sowie zu Nutzungskonflikten, wenn später das Gewerbe realisiert wird.

Neu wird die zur Verfügung stehende Baumasse in Relation zum Wohnanteil gesetzt, wobei ein Mindestwohn- und Gewerbeanteil immer realisiert werden muss. Somit soll ein Anreiz gesetzt werden, an dieser gut erschlossenen Lage ein attraktives Wohn- und Arbeitsplatzgebiet zu schaffen.

9.3 Umwelt

Siedlungsökologie

Die Grünflächenziffer und die Forderung nach extensiv begrünten Strassenabstands- und Baulinienbereichen sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Kulturland

Mit der Erholungszone Tiersport im Gebiet Cheibenwinkel werden im nördlichen Bereich Fruchtfolgeflächen tangiert. Die Sicherung dieser Flächen ist im Rahmen des Gestaltungsplanes zu gewährleisten.

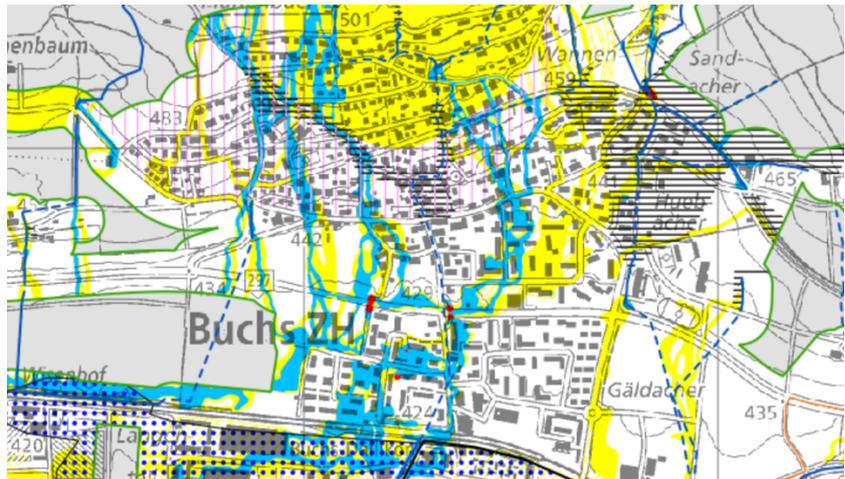
Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

§ 9 Abs. 1 HWSchV

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Ausschnitt Naturgefahrenkarte
Quelle: GIS-Browser ZH



Die Naturgefahrenkarte für das Siedlungsgebiet von Buchs und die daran angrenzenden Gebiete liegt vor (erlassen mit Verfügung Nr. 745 vom 9.8.2016). Diverse Bereiche des Siedlungsgebiets, insbesondere die Hanglagen sowie das Meierwiesenquartier, weisen eine geringe Gefährdung auf. Einzelne Gebiete, insbesondere das Gebiet nordwestlich des Bahnhofs, weisen eine mittlere Gefährdung auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich punktuell auch Flächen mit erheblicher Gefährdung. Die Naturgefahrenkarte enthält zudem diverse Hinweisflächen bezüglich Oberflächenabfluss bzw. Vernässung.

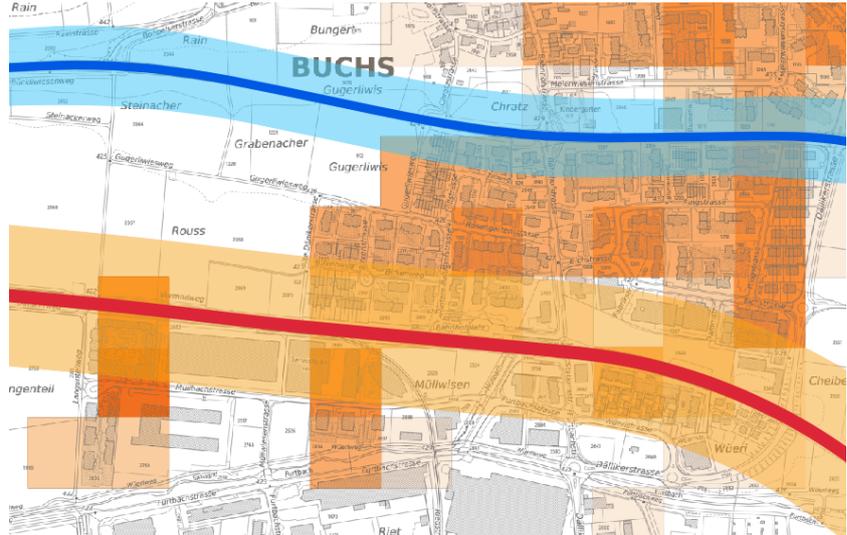
Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat daher die Massnahmenplanung Naturgefahren festgesetzt. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Gewässerunterhalt und mit raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen (Gewässerraumfestlegung, Freihaltung Abflusskorridor), punktuell sind aber auch bauliche Vorkehrungen an den Gewässern vorgesehen (z. B. Härzibach).

Störfallvorsorge

Bereiche der vorliegenden BZO-Revision liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Wettingen–Opfikon und der Furtalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt sind. Für Nutzungen unter 150 Einwohnern bzw. Beschäftigten pro Hektare ist gemäss der kantonalen Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE/AWEL, 2017) keine Koordination erforderlich. Sind mehr als 150 Personen pro Hektare oder Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) möglich, sind Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren.

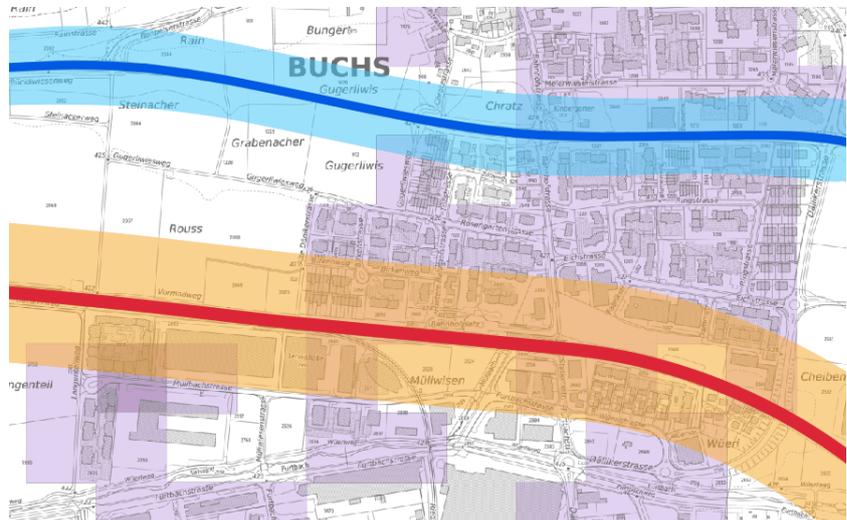
Chemie-Risikokataster & Bevölkerungsstatistik

Quelle: GIS-Browser ZH



Chemie-Risikokataster & Beschäftigtenstatistik

Quelle: GIS-Browser ZH



Konsultationsbereich der Furttalstrasse

Im Konsultationsbereich der Furttalstrasse liegt die heutige Personendichte (W&A) gemäss der kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenstatistik pro Hektare durchschnittlich bei ca. 85 Personen. Die Anwendung der in diesem Bereich geplanten SBV wird maximal zu 30 % mehr Nutzfläche führen, womit ein Bevölkerungswachstum von 26 Personen pro Hektare einhergehen würde. Es besteht somit kein Koordinationsbedarf.

Im Bereich der Gestaltungsplanpflicht Chilibiwiese sind im Falle von öffentlichen Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen im Rahmen der Gestaltungsplanausarbeitung Massnahmen zur Störfallvorsorge vorzusehen.

Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie

Im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie liegt die heutige Personendichte (W&A) gemäss der kantonalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenstatistik pro Hektare durchschnittlich bei ca. 100 Personen. Im Bereich der SBV gilt auch hier ein maximaler Bevölkerungszuwachs von ca. 30 %, was rund 30 Personen pro Hektare entspricht. Ebenfalls im Konsultationsbereich liegen die Wohn- und Gewerbezone A und B. Hier wird der Wohnanteil von max. 30 % auf max. 75 % erhöht, wobei die mögliche Baumasse in Relation zum Wohnanteil gesetzt wird. In diesem Bereich ist punktuell davon auszugehen, dass eine Nutzungsdichte von 150 Personen pro Hektare erreicht wird. Dies entspricht auch der Zielvorstellung der Region (vgl. Abbildung Regio-ROK, Kapitel 9.2). Es ist jedoch noch kein Koordinationsbedarf erforderlich.

Im Falle einer Überschreitung der 150 Personen pro Hektare im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht Eichstrasse oder Wüeri sind geeignete Massnahmen zur Minimierung des Ausmasses der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung zu prüfen. Diese können wie folgt aussehen (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Schaffung von kurzen und von den Gleisen abgewandten Fluchtwegen
- Platzierung der Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten möglichst bahnabgewandt und möglichst hoch über dem Boden
- Vermeidung von Gebäudeöffnungen wie Tiefgarageneinfahrten, Kanälen und dergleichen
- Verstärkung der Fassaden gegen die Bahnlinie hin

9.4 Finanzen

MAG und MAV

Mit der letzten Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, welches per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Das Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ist am 31. Januar 2020 abgelaufen. Derzeit wird damit gerechnet, dass das Gesetz und die Verordnung auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt werden.

Die Gemeindeversammlung wird noch vor Inkraftsetzung der Verordnung über die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung entscheiden. Da zum heutigen Zeitpunkt auch das kantonale Landwertmodell als wichtige Entscheidungs- und Bemessungsgrundlage noch nicht zur Verfügung steht, wird der Gemeinderat das MAG in einer separaten Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen.

Mehrwert im Rahmen der SBV

In den neu ausgeschiedenen Geltungsbereichen der SBV wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Diese Gebiete erfahren somit einen gewissen Planungsvorteil. Die SBV bewirken jedoch keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Mit dem Mehrwert für Private sind auch wesentliche qualitative Mehrwerte für die Öffentlichkeit verbunden:

- Erhöhte Anforderungen an die Architektur und Integration der Bauten in die Quartierstruktur
- Innere Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten
- Erhaltung und Aufwertung von Freiflächen

Gemeindefinanzen

Die Gemeinde ist Besitzerin des Gebiets "Alter Bahnhof" (inkl. Werkhofareal) und profitiert somit von der Umzonung der Werkhofparzelle sowie der Möglichkeit, das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Areal zu entwickeln. Diese Umzonung ist gegebenenfalls im Finanzplan zu bereinigen.

Ansonsten hat die Teilrevision keine direkten Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

9.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung auf den regionalen Richtplan Furttal abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit den SBV wird in den zentrumsnahen Wohnzonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht.
- Zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem REK und den darauf aufbauenden kommunalen Richtplänen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingeflossen.

10 MITWIRKUNG

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

Die Teilrevision wurde vor der Festsetzung während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen (§ 7 PBG). Zudem wurden die nach- und nebenstehenden Planungsträger rechtzeitig angehört und die Revisionsvorlage dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Bericht zu den Einwendungen

Über das Ergebnis der Einwendungen, Anhörung und Vorprüfung gibt der separate Bericht Auskunft. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Einbezug der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde während der Revision der Ortsplanung laufend informiert und einbezogen. Es fanden folgende Anlässe statt:

- Informationsveranstaltung mit Vernehmlassungsmöglichkeit zum REK
- Informationsveranstaltung zum Richtplan Verkehr
- Informationsveranstaltung zum Richtplan Siedlung und Landschaft
- Workshop mit den Grundeigentümern in den Fokusgebieten gemäss Richtplan Siedlung und Landschaft
- Informationsveranstaltung zur Revision der Nutzungsplanung
- Informationsveranstaltung im Hinblick auf die Gemeindeversammlung