



Revision Richtplanung

Fassung für die öffentliche Auflage und die Vorprüfung durch das ARE

Bericht zum kommunalen Richtplan Siedlung & Landschaft

Mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr.:

Auftraggeberin

Gemeinde Buchs

Planungskommission

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

Bearbeitung

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

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Ausgangslage | 4 |
| 1.2 Bedeutung des Richtplans | 6 |
| 1.3 Kostenfolgen | 7 |
| 2. Leitlinien und Strategien | 8 |
| 2.1 Übergeordnete Ziele und Strategien | 8 |
| 2.2 Räumliches Entwicklungskonzept 2030 | 10 |
| 2.3 Wachstum | 12 |
| 3. Siedlungs- und Landschaftsplan | 14 |
| 3.1 Ziele und Grundsätze | 14 |
| 3.2 Allgemeines | 15 |
| 3.3 Übergeordnete Festlegungen | 15 |
| 3.4 Kommunale Festlegungen Siedlung | 18 |
| 3.5 Kommunale Festlegungen Landschaft | 28 |
| 4. Auswirkungen | 32 |

Ergänzende Dokumente

- Bericht zur Mitwirkung
- Strukturanalyse
- Räumliches Entwicklungskonzept
- Fokusgebiete, Detailkonzept Siedlungsentwicklung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Räumliches Entwicklungs-
konzept 2030

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

Räumliches Entwicklungskonzept 2030
Siedlung und Landschaft



Richtplanung

Das räumliche Entwicklungskonzept ist Anlass, die heutigen Inhalte zu überprüfen und sie auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abzustimmen. Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des räumlichen Entwicklungskonzepts 2030 und den Vorgaben aus den übergeordneten Planungsinstrumenten wird in einem nächsten Schritt der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft von 2002 revidiert.

Stellenwert der Richtpläne

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde für die Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er definiert mit Blick auf die anschliessende Revision der Nutzungsplanung die Ziele der räumlichen Entwicklung und stellt die Koordination mit den Richtplanungen der Region Furttal und des Kantons sicher.

Gegenstand der Revision

Als weiterer Baustein auf dem Weg zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die kommunalen Richtpläne überarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Gegenstand dieser Revision sind:

- Richtplan Siedlung & Landschaft
- Richtplan Verkehr (siehe separates Dokument)

Workshop mit den Grundeigentümern

Am 10. April 2018 hat die Gemeinde Buchs mit einem persönlichen Brief die Grundeigentümer der drei Fokusgebiete Dielsdorferstrasse, Meierwiesenstrasse und Ringstrasse zu einem Workshop zum Thema Quartierentwicklung eingeladen, um wichtige Schlüsselfragen gemeinsam zu diskutieren. Teilgenommen haben rund 20 Personen, wobei das Gebiet Dielsdorferstrasse besonders stark vertreten war.

An diesem Workshop wurde zusammen mit den Grundeigentümern die Ist-Situation in diesen Quartieren sowie Fragen zur künftigen Entwicklung diskutiert. Die gemeindliche Stossrichtung wurde durch die Grundeigentümer im Grundsatz bestätigt. Der Workshop hat zudem wertvolle Inputs geliefert, die insbesondere im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung in Interessensabwägung einbezogen werden.

Mitwirkung

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

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

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

1.2 Bedeutung des Richtplans

Verschaffung eines Überblicks

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige "innere" Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Planungshorizont

Der Richtplan ist auf einen Entwicklungszeitraum von rund 15 bis 20 Jahren ausgerichtet, d.h. der Richtplan zeigt auch die langfristige Entwicklung auf.

Verbindlichkeit und Inhalte

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

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

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

Struktur und Aufbau

Jedes Kapitel ist gegliedert in Ziele (richtungsweisende Festlegungen), Karteneinträge (räumlich verortete Anordnungen) und Festlegungen (Handlungsanweisungen).

Diese behördenverbindlichen Handlungsanweisungen sind im Dokument grau hinterlegt. Neben dem Textdokument ist der Gesamtplan Siedlung & Landschaft Bestandteil des Richtplans.

1.3 Kostenfolgen

Kosten mit Nachfolge- vorlagen

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

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

Kosten ohne Nachfolge- vorlagen

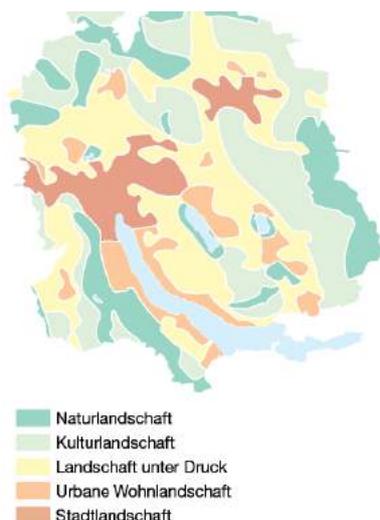
Kosten, über die der Souverän nicht mehr abstimmen kann, betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Gemeinderats liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Einfache Sanierungen
- Unterhaltsarbeiten

2. Leitlinien und Strategien

2.1 Übergeordnete Ziele und Strategien

Kantonales Raumordnungskonzept



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Buchs liegt im Handlungsraum Landschaft unter Druck, wo ein gemässigttes 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

Regionaler Richtplan

"Zukunftsbild 2030"
(Quelle: Regio-ROK Furttal 2011)



Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Furttal hat die Gesamtrevision des regionalen Richtplans am 31. März 2016 beschlossen. Die kantonale Genehmigung ist noch ausstehend. Dem überarbeiteten regionalen Richtplan liegen folgende Entwicklungsvorstellungen zugrunde.

- Das Furttal ist als ein in seinem Charakter eigenständiger Lebensraum im Metropolitanraum Zürich zwischen den Zentren Zürich und Baden, nahe beim Flughafen, zu erhalten.
- Die attraktive Landschaftskammer mit dem Furtbach (Katzenseen bis Limmat) und den reich strukturierten Hängen zu den Lägern und zum Altberg ist als wichtiger Bestandteil der Identität Furttal aufzuwerten.
- Die Siedlung ist klar von der umgebenden Landschaft abgegrenzt und beschränkt sich im Wesentlichen auf das heute festgelegte Siedlungsgebiet. Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der Standortgunst: Dichte Überbauungen mit urbanem bis halbstädtischem Charakter liegen im Talboden im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs, die Hanglagen bieten attraktive Wohnlagen in lockeren bis mitteldichten Bebauungen.
- Attraktive Freiräume und ein dichtes Wegesystem für den Fuss- und Veloverkehr sind Teil der Siedlung und bilden zusammen mit den nahen und gut erreichbaren Landschaftsräumen ein attraktives Naherholungsgebiet.

Ziele zur Siedlungsentwicklung

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

Ziele zur Landschaft

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

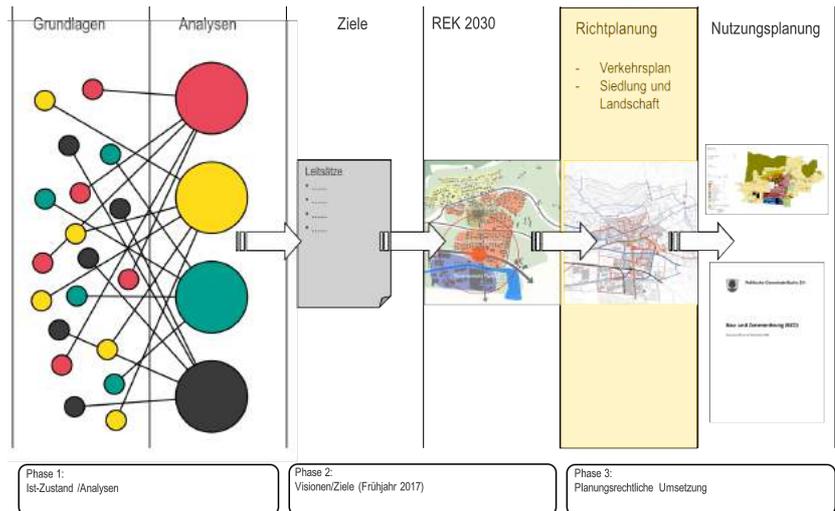
2.2 Räumliches Entwicklungskonzept 2030

Konzeptionelle Grundlage

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

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

Übersicht Planungsprozess

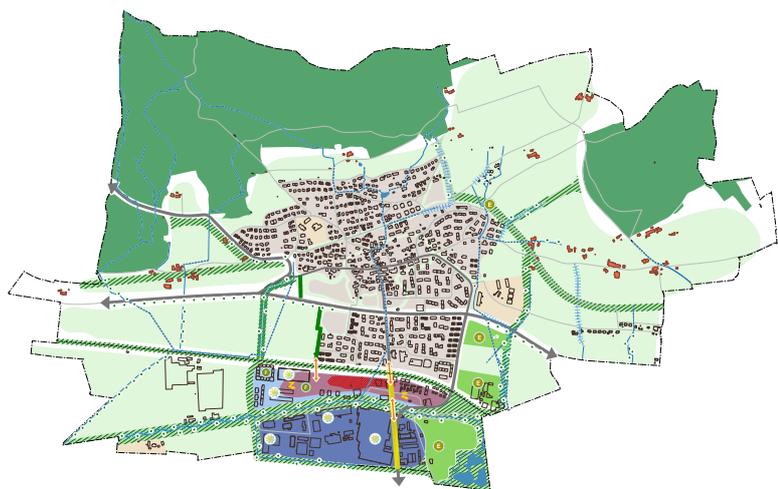


Grundgedanke der Raumentwicklung

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

Teilraum Furtbach

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



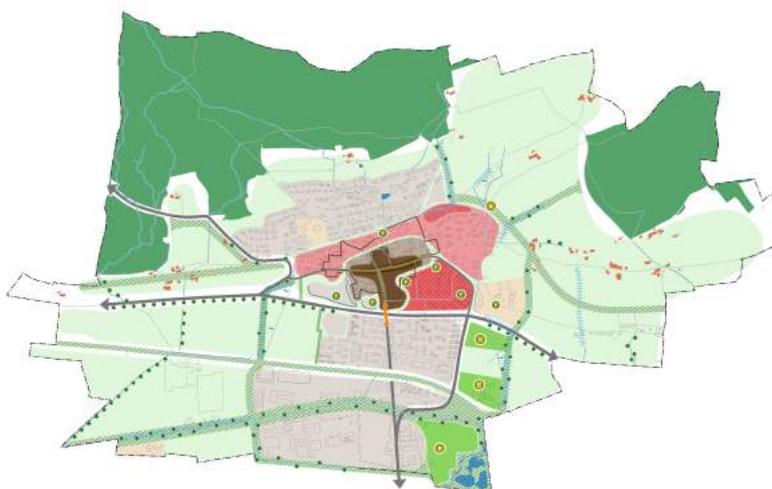
Teilraum Bahnhof

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



Teilraum Zentrum

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



Teilraum Hang

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



Landschaftsraum

Die Landschaft soll in ihrer ökologischen Funktion gestärkt und als attraktives Naherholungsgebiet weiterentwickelt werden.



2.3 Wachstum

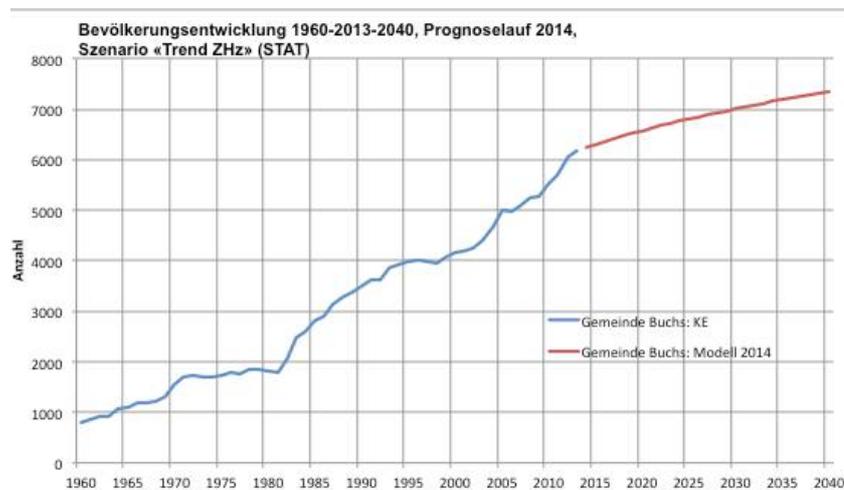
Bevölkerungsentwicklung

2015 zählt die Gemeinde 6'269 Einwohner. Die Gemeinde Buchs verzeichnet in den letzten 30 Jahre im Vergleich zur Nachbarschaft und der Planungsregion ein überdurchschnittliches Wachstum. Der Bevölkerungszuwachs liegt bei rund 124% (Region rund 63% / Regensdorf rund 44% / Otelfingen rund 60%). Das Wachstum ist eine Folge der positiven Wanderungsbilanz der vergangenen Jahre, die im Jahr 2014 jedoch erstmalig negativ war.

Kantonale Prognose

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

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



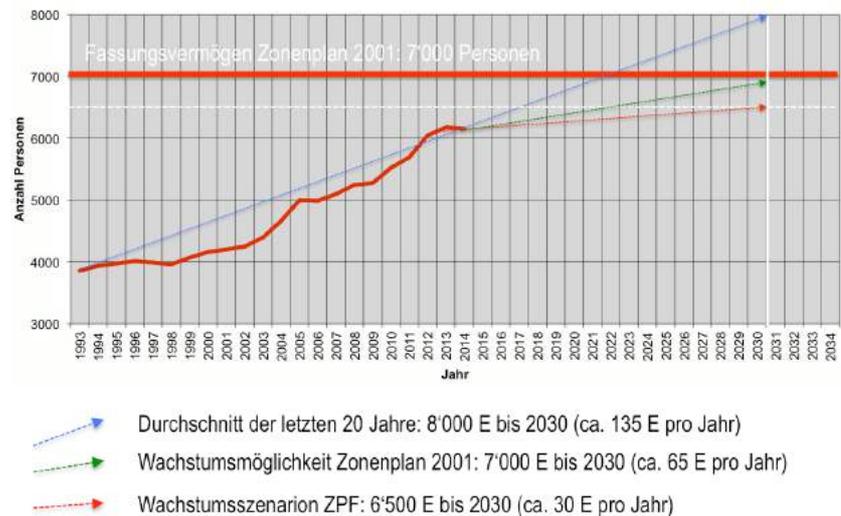
Kapazität Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan besitzt ein Fassungsvermögen für insgesamt ca. 7'000 Einwohner. (Potenzial unüberbauter Grundstücke ca. 440 Personen / Nachverdichtung unternutzter Liegenschaften ca. 310 Personen).

Bei unveränderter Bevölkerungsentwicklung wie in den letzten 15 Jahren, mit einem jährlichen Einwohnerzuwachs von 130 Personen, reichen die abgeschätzten Kapazitäten des Zonenplans noch für rund 6 Jahre.

Der Kanton und die Zürcher Planungsgruppe Furttal gehen jedoch von einem gemässigten Wachstum aus, das deutlich tiefer ist als dasjenige der vergangenen Jahre (130 Personen pro Jahr). In der Annahme, dass Buchs gemäss der kantonalen Wachstumsprognose künftig pro Jahr um 65 Personen wächst, reichen die inneren Reserven des Zonenplans noch bis in das Jahr 2030.

Fassungsvermögen Zonenplan und Bevölkerungsprognose



Verdichtung am richtigen Ort

Die zukünftige Herausforderung in der Gemeinde Buchs besteht darin, sich im Spannungsfeld zwischen Entwicklungsdruck, Siedlungserneuerung und Erhalt der Siedlungsstrukturen und -qualitäten zu positionieren. Die Siedlungsentwicklung soll dabei konsequent in die weitgehend überbauten und gut erschlossenen Gebiete gelenkt und mit Anreizsystemen gefördert werden.

Grundhaltung

Das Wachstum wird über eine konsequente Nutzung der Flächenreserven im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht, wobei weiterhin eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird. Untergeordnete Einzonungen sind zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben und zur qualitätsvollen Entwicklung der Gemeindestruktur denkbar. Mittelfristig sind Einzonungen einzelner Reservegebiete nicht ausgeschlossen.

3. Siedlungs- und Landschaftsplan

3.1 Ziele und Grundsätze

Ziele gemäss Entwicklungsstrategie 2030

Der Gemeinderat hat 2017 die Entwicklungsstrategie 2030 verabschiedet. Daraus werden die folgenden Ziele abgeleitet, welche die Basis des Richtplans Siedlung und Landschaft bilden:

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

Übergeordnete Richtpläne Siedlung & Landschaft

3.2 Allgemeines

Die im kantonalen Richtplan sowie im regionalen Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) festgelegten Inhalte werden im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan als übergeordnete Festlegungen dargestellt. Sie sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Kommunaler Richtplan Siedlung & Landschaft

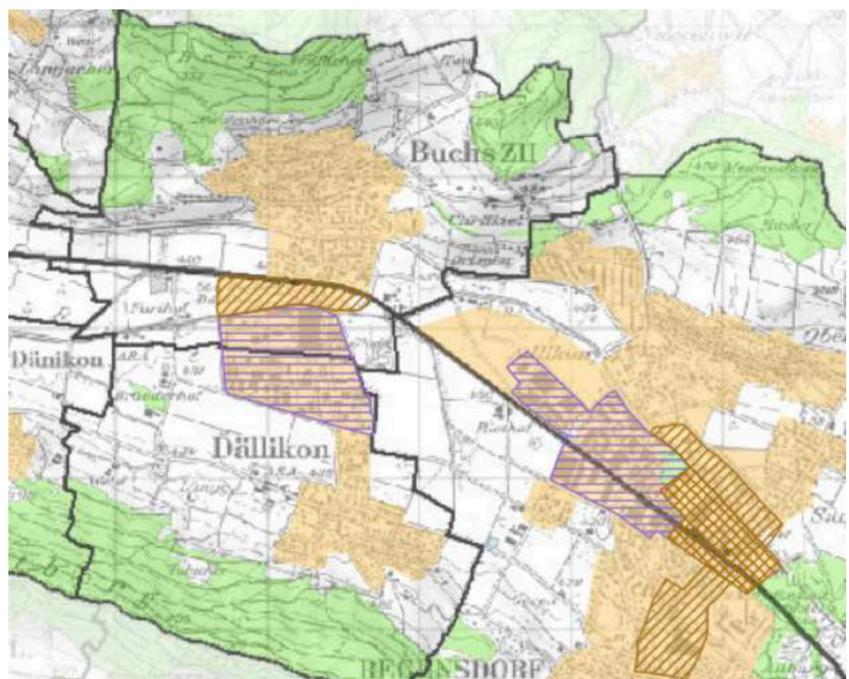
Der kommunale Richtplan Siedlung & Landschaft verfeinert die übergeordneten Richtplaninhalte. Er dient als Grundlage für die Festlegung der Nutzungszonen im Zonenplan und der detaillierten Regelungen in Ergänzungsplänen (Kernzonenpläne, Gewässer- und Waldabstandslinienpläne, Aussichtsschutzpläne etc.).

3.3 Übergeordnete Festlegungen

Gemäss regionalem 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.



Arbeitsplatzgebiet

- Industriezone südlich des Furtbachs

Mischgebiet

- Gebiet Wüeri-Langenteil, min. Wohn- respektive Gewerbeanteil je 25%

Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

- Oberstufenschulanlage Petermoos

Anzustrebende bauliche Dichte

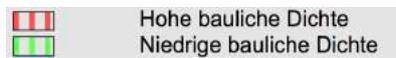
| Dichtestufe | Vollgeschosse | AZ | BMZ [m ³ /m ²] |
|-------------|---------------|----------------|---------------------------------------|
| niedrig | 2 | 20 % - 30 % | 1.0 - 1.5 |
| mittel | 2 | 30 % - 50 % | 1.5 - 2.2 |
| | 3 | 50 % - 65 % | 2.2 - 2.8 |
| hoch | 3 | 65 % - 100 % | 2.8 - 3.5 |
| | 4 - 5 | 80 % - 130 % | 3.2 - 5.0 |
| | 6 und mehr | 130 % und mehr | 5.0 und mehr |

| Dichtestufe | BMZ [m ³ /m ²] |
|-------------|---------------------------------------|
| mittel | max. 6.0 |
| hoch | 5.0 - 8.0 |

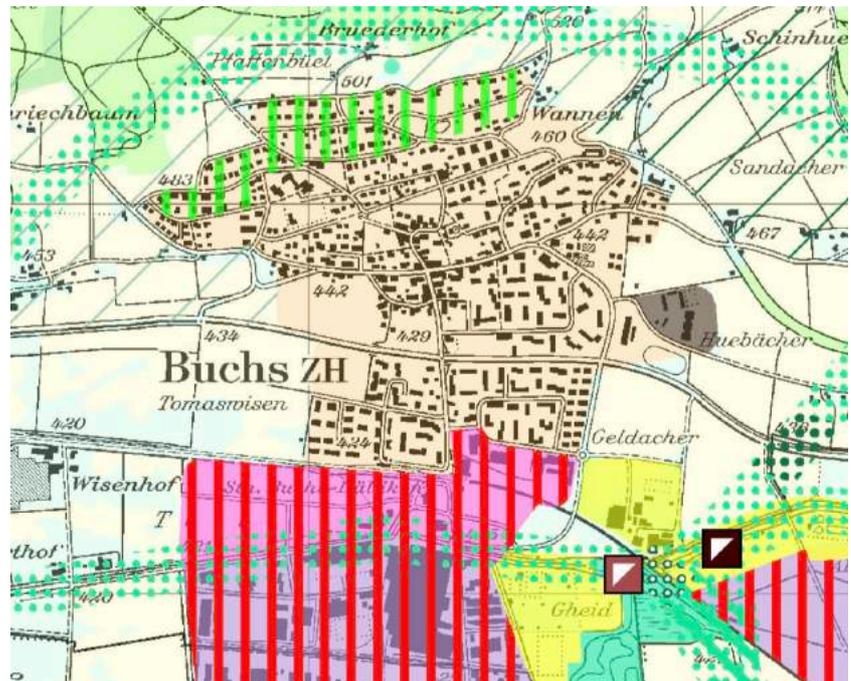
Dichtevorgabe für Arbeitsplatzgebiet

Dichtevorgabe für Misch- und übriges Siedlungsgebiet

Regionaler Richtplan Siedlung & Landschaft (noch nicht genehmigt)



Legende zur Dichtevorgabe



Siedlungsrand

- westlicher Ortseingang

Erholungsgebiete

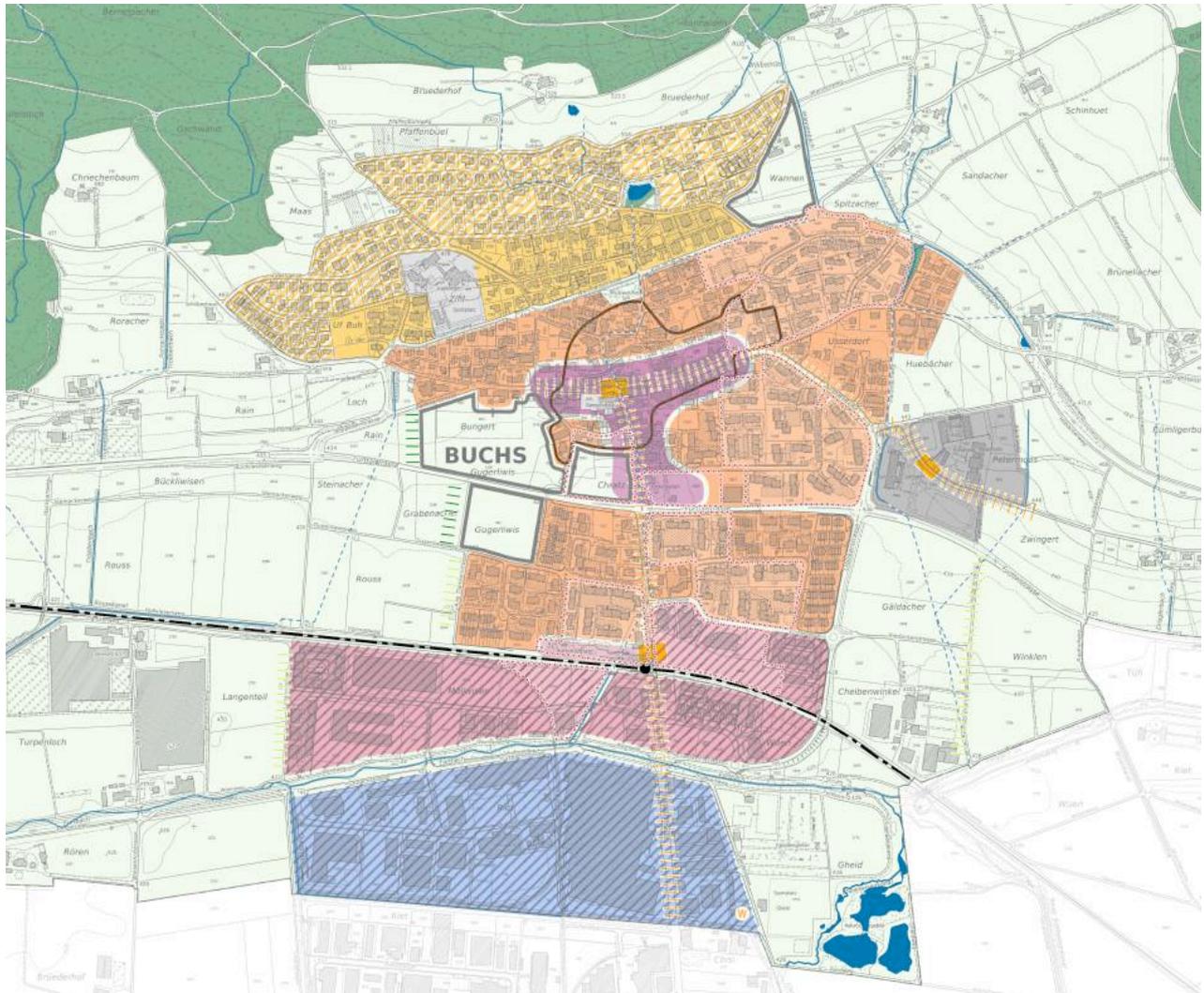
- Furtbachufer zwischen Wüeri und Adlikon (geplant)
- Sportplatz und Familiengärten Gheid
- Hundeschule bei Reitsportzentrum Cheibenwinkel (Sigg)

Aussichtspunkt

- Waldrand oberhalb Chrästel

| | |
|-----------------------------|---|
| Naturschutz | <ul style="list-style-type: none">• Teich beim Bruederhof (Amphibienbiotop)• Alter Bahndamm im Chrästel (Trockenstandort)• Bahndamm Lauet (Trockenstandort)• Grubenareal / Rückhaltebecken Wüeri / Gheid (Ruderal-/Amphibienbiotop)• Gschwand (Wald)• Im gälen Rain (Wald) |
| Landschaftsförderungsgebiet | <ul style="list-style-type: none">• Schinhuet-Sandacher-Chrästel |
| Vernetzungskorridor | <ul style="list-style-type: none">• Uferbereich entlang Furtbach• Stierholz-Berg-Chrästel-Häsler-Bettli• Stierholz-Trübenbach-Oberwiesen-Geigelmoos (talquerend)• Schwänkelberg-Riet-Hagenwiesen-Erlenhau-Weidgang (talquerend) |
| Hinweis: | Die regionalen Vorgaben werden im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft unter Berücksichtigung des kommunalen Anordnungsspielraum übernommen. |

3.4 Kommunale Festlegungen Siedlung



Übergeordnete Festlegungen:

Siedlung

-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet

-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten

-  Siedlungsrand

Kommunale Festlegungen:

Siedlung

-  Arbeitsplatzgebiet
-  Mischgebiet
-  Zentrumsgebiet
-  Zentrumnahes Wohngebiet
-  Locker bebautes Wohngebiet am Hang
-  Sensible Hanglage
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
-  Historischer Dorfkern
-  Fokusgebiet
-  Reservegebiet
-  Siedlungsrand
-  Standort Werkhof

Allgemeiner Informationsinhalt

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

Informationsinhalt Richtplan Verkehr

-  Strassenraumgestaltung
-  Strassenraumaufwertung
-  Platzgestaltung

Arbeitsplatzgebiet



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Das Arbeitsplatzgebiet südlich des Furtbaches ist unter anderem aufgrund der guten Erschliessung von regionaler Bedeutung. Die industrielle und gewerbliche Nutzung soll fortgeführt und eine hohe Arbeitsplatzdichte angestrebt werden. Längs der Dällikerstrasse ist die Adressbildung zu verbessern. In den mit dem Anschlussgleis erschlossenen Arealen werden produzierende Betriebe mit Güterumschlag priorisiert.

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Arbeitszone bezeichnet. Das Gebiet dient industriellen und gewerblichen Nutzungen. Detailhandel, welcher die Nutzungen im Zentrum konkurrenziert, soll ausgeschlossen werden.

Dichtestufe

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

Freiraum & Ökologie

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

Mischgebiet



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

Das Mischgebiet nördlich und südlich der Bahnlinie ist gezielt weiter zu entwickeln, wobei eine ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt wird. Im Bereich des Bahnhofs sollen qualitativ hochwertige Überbauungen entstehen. Dabei ist zu prüfen, ob in diesen Bereichen der Wohnanteil unter qualitätssichernden Massnahmen erhöht werden kann. Die Erschliessung dieser dichten Mischgebiete ist vermehrt auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr auszurichten.

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

Festlegungen:

Im Zonenplan wird für dieses Gebiet eine Mischzone bezeichnet. Es sind geeignete Typologien zu wählen um den Lärm-schutz, insbesondere für die Wohnnutzungen, zu gewährleisten.

Nutzungsmix

Eine hohe Durchmischung der Nutzungsarten wird angestrebt. Im Bereich des Bahnhofs soll der Wohnanteil als Anreiz für das Erstellen von qualitativ überzeugenden Bauten erhöht werden, wobei der Mindestgewerbeanteil gemäss den regionalen Vorgaben zu respektieren ist (min. 25%).

Dichtestufe

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

Freiraum

Mit der baulichen Verdichtung steigt die Bedeutung des Freiraums, weshalb an geeigneten Lagen quartierbezogene Freiräume entstehen sollen. Der Bahnhofplatz soll in seiner Funktion als Begegnungsort gestärkt werden.

Zentrumsgebiet



Erläuterungen und Ziele:

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

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

Festlegungen:

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

Dichtestufe

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

Gestaltung

Von besonderer Bedeutung sind:

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

Zentrumsnahes Wohngebiet



Erläuterungen und Ziele:

In den zentrumsnahen Wohngebieten sollen im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung die inneren Reserven genutzt und massvolle Verdichtungen ermöglicht werden. Die massvolle Verdichtung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Bauten, Anlagen und Umgebung besonders gut gestaltet sind. Der Übergang von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Raum ist sorgfältig auszugestalten und zu begrünen. Mit Quartierfreiräumen soll ein Ausgleich zur baulichen Verdichtung geschaffen werden.

Querverweis: siehe Fokusgebiete.

Festlegungen:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Wohnzonen fest. Es sind Anreizsysteme (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und private Gestaltungspläne) für eine qualitätsorientierte bauliche Verdichtung der Fokusgebiete zu prüfen.

Dichtestufe

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

Freiräume

Mit der Innenentwicklung steigt die Bedeutung der Freiräume. Im Rahmen der langfristigen Erneuerung bereits überbauter Quartiere sollen an geeigneten Lagen quartierbezogene Freiräume entstehen, was mit der Festlegung einer Freiflächenziffer und/oder von Begrünungsvorschriften sichergestellt werden kann. Quartierstrassen sollen als Begegnungsräume umgestaltet werden.

Locker bebautes Wohngebiet am Hang



Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

Die Gemeinde legt für diese Gebiete Wohnzonen fest und prüft ergänzende Regelungen zur Sicherstellung der Begrünung und Bepflanzung.

Dichtestufe

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

Charakteristik

Wohnquartiere mit mehrheitlich offener, nicht strassenraumorientierter Bebauung, teils topografisch sensible Lagen.

Sensible Hanglage



Erläuterungen und Ziele:

Das Wohngebiet ist aufgrund der Topografie besonders sensibel gelegen. Wichtig ist die Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Bauten an den Hangkanten sollen so gestaltet sein, dass von den Quartierstrassen und hinterliegenden Grundstücken Sichtbeziehungen zum Altberg erhalten bleiben. Von besonderer Bedeutung, ist die ortsbaulich gut integrierte Ausbildung der Tiefgaragenzufahrten und der Sockelgeschosse.

Festlegungen:

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird für diese Hanglagen eine offene, durchlässige Bauweise festgelegt (Nutzungsmass, Gebäudelängen, Abstände, Durchgrünung).

Dichtestufe

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

Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

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

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

Querverweis: Siehe auch Festsetzung zum Werkhof.

Festlegungen:

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

Historischer Dorfkern



Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

Fokusgebiete



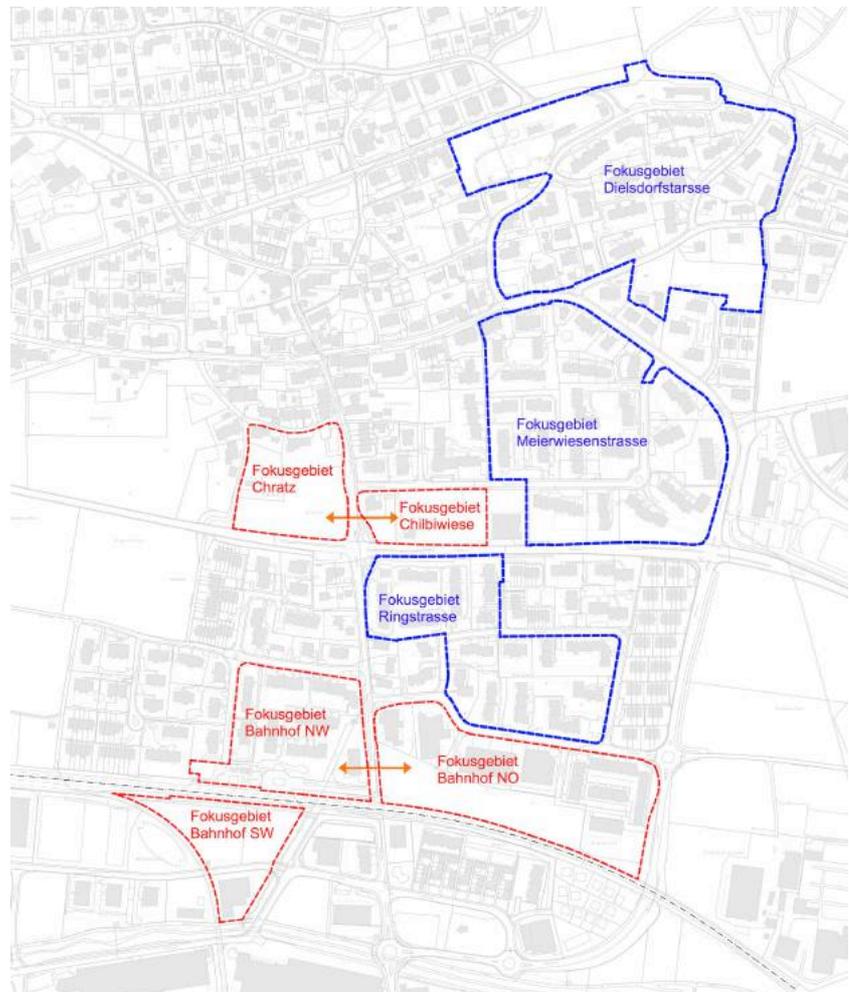
Übersichtsplan der Fokusgebiete

Blau: Fokusgebiete mit grundstücks-
bezogener Quartiererneuerung

Rot: Fokusgebiete mit arealbezogener
Quartierentwicklung

Erläuterungen und Ziele:

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



Differenzierung der Fokusgebiete

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

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

Querverweis: siehe Beilage Konzept für die Fokusgebiete.

Festlegungen:

Fokusgebiete mit grundstücksbezogener Quartiererneuerung

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

- Fokusgebiet Dielsdorferstrasse
- Fokusgebiet Meierwiesenstrasse
- Fokusgebiet Ringstrasse

Wegleitende Strukturvorgaben

Wegleitende Strukturvorgaben sind:

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

Fokusgebiete mit arealbezogener Quartierentwicklung

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

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

Wegleitende Vorgaben

Wegleitende Vorgaben sind:

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

Reservegebiete



Erläuterungen und Ziele:

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

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

Festlegungen:

Im Zonenplan werden für diese Gebiete Reservezonen ausgedehnt. Sie sind den Landwirtschafts- und Freihaltezonen gleichgestellt. Die Gemeinde prüft die Abgrenzung der Reservebauzonen. Das Reservegebiet Wannan soll durch den Wannanbach seitlich begrenzt werden, was im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplan ist.

Siedlungsrand



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

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

Standort Werkhof



Erläuterungen und Ziele:

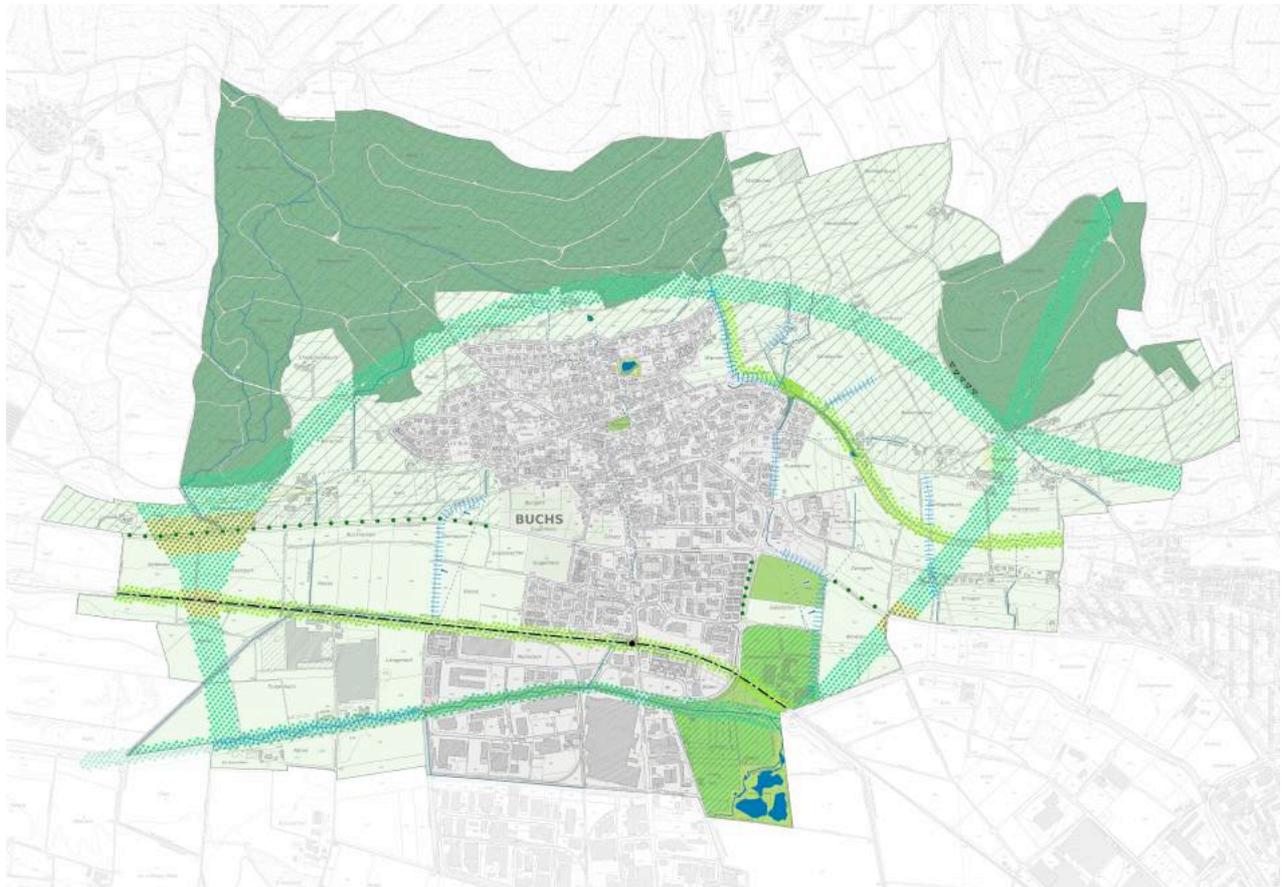
Der heutige Werkhof ist von Wohnnutzungen umgeben und daher ungünstig gelegen. Zukünftig soll er im Industriegebiet angesiedelt werden.

Das durch die Verlagerung freiwerdende Areal soll im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung im Fokusgebiet Dielsdorferstrasse zu Wohnen umgenutzt werden (Querverweis: Fokusgebiete / Konzept für die Fokusgebiete mit grundstücksbezogener Siedlungserneuerung). Zur Entlastung des Wohnquartiers wird die Dielsdorfstrasse verlegt und am Siedlungsrand geführt (vgl. Festlegung Richtplan Verkehr). Zugleich soll der Wannbach verlegt und als attraktiver Übergang zwischen Siedlung und Landschaft aufgewertet werden.

Festlegungen:

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

3.5 Kommunale Festlegungen Landschaft



Kommunale Festlegungen:

Landschaft

-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Gewässerrevitalisierung
-  Gewässerverlegung
-  Baumreihe

Übergeordnete Festlegungen:

Landschaft

-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsverbindung
-  Landschaftsförderungsgebiet
-  Aussichtsbereich

Allgemeiner Informationsinhalt

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

Erholungsgebiet



übergeordnet



kommunal

Familiengärten und Sportplatz
Spielplatz
Raumsicherung Sportanlage
Anlage für Tiersport

Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

Erholung:

- | | |
|------------------------|-----------|
| • Gheid | bestehend |
| • Spitzacher | bestehend |
| • Gäldacher | bestehend |
| • Cheibenwinkel (Sigg) | geplant |

Freihaltung:

- | | |
|------------------|-----------|
| • Furtbachufer | bestehend |
| • Alter Bahndamm | bestehend |
| • Müliweiher | bestehend |

Naturschutzgebiet



übergeordnet



kommunal

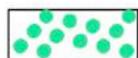
Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

Vernetzungskorridor



übergeordnet



kommunal

Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

Gewässerrevitalisierung und -Verlegung



Erläuterungen und Ziele:

Zahlreiche Bäche in Buchs sind eingedolt oder in ihrer Ökomorphologie stark beeinträchtigt. Gemäss dem Raumentwicklungskonzept sollen die Gewässer und deren Uferbereiche aufgewertet werden. Ökologisch gut ausgestaltete Bachöffnungen leisten einen Beitrag an die Stärkung der Artenvielfalt/Biodiversität. Im Sinne eines attraktiven Naherholungsgebiets werden vereinzelt eingedolte Gewässer verlegt und entlang von wichtigen Fusswegverbindungen revitalisiert.

Der Wannbach soll verlegt und anstatt eingedolt ins Dorf, zukünftig wieder offen entlang des östlichen Siedlungsrandes geführt werden. Die Richtplankarte bezeichnet weitere eingedolte Gewässer, deren Führung im Rahmen von Bachöffnungsprojekten zu prüfen ist.

Festlegungen:

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

Baumreihe



Erläuterungen und Ziele:

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

Festlegungen:

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

4. Auswirkungen

Richtungsweisende Festlegungen

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

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

Siedlungsentwicklung und Wachstum

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

Landschaft und Erholung

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

Regionaler Richtplan

Der kommunale Richtplan entspricht den Zielen und Festlegungen des regionalen Richtplans, der durch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Furttal am 31. März 2016 beschlossen wurde.