

Teilrevision Nutzungsplanung

Vom Gemeinderat am 12.10.2020  
zuhanden der Gemeindeversam-  
mlung verabschiedet

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 26.11.2020

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Pascal Schmid

Urs Tanner

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ANHÖRUNG</b>	<b>8</b>
3.1	Anhörung Nachbargemeinden	8
3.2	Anhörung ZPF	10
<b>4</b>	<b>KANTONALE VORPRÜFUNG</b>	<b>17</b>

**Hinweis**

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2020 gesamthaft bei der Festsetzung der Teilrevision Nutzungsplanung entschieden (§ 7 PBG).

Die nachfolgenden Ausführungen und Stellungnahmen entsprechen dem Meinungsbild des Gemeinderates gemäss Antrag und Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung.

# 1 VORBEMERKUNGEN

## Vorgehen

Diese Teilrevision der Nutzungsplanung schliesst an die behördenverbindliche Richtplanung an und setzt die darin verankerte Stossrichtung zur qualitätsorientierten Gemeindeentwicklung grundeigentümergebunden um. Gegenstand der Teilrevision sind die Kernzonen, die Siedlungserneuerung und Innenverdichtung an zentralen Lagen sowie die Anpassung der BZO gemäss IVHB und aufgrund von Erfahrungen im Vollzug.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Bevölkerung vorgestellt und zur Mitwirkung aufgelegt.

## Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Nutzungsplanung Buchs erfolgte während 60 Tagen vom 17. Januar 2020 bis 17. März 2020.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung äussern sowie schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt wurden 7 Schreiben mit 14 Änderungsanträgen eingereicht (ohne ZPF, Nachbargemeinden, Kanton). Überdies hat die SBB AG im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Rückmeldung zur Revisionsvorlage eingereicht, jedoch auf eine Einwendung verzichtet.

## Anhörung

Die Nachbargemeinden Boppelsen, Dällikon, Dänikon, Dielsdorf, Niederhasli, Otelfingen, Regensberg und Regensdorf sowie die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wurden zur Anhörung eingeladen.

## Vorprüfung

Vor der öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

## Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft.

Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

## Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Im Interesse des Persönlichkeitsschutzes sind die Anträge lediglich nummeriert. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamtthaft bei der Festsetzung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wird zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und steht zur Einsichtnahme offen.

## Hinweis

Die Nummerierung der Bestimmungen der BZO wurde mit der aktuellsten Version der BZO Synopse abgeglichen.

## 2 EINWENDUNGEN

### Einwendung 1.1

BZO Art. 4 Ziff. 3  
Kosten für Gutachten und Modell  
*Erwägungen des Gemeinderats*

Es wird beantragt, dass die Kosten für Gutachten und Modell zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde hälftig geteilt werden.

*Ortsbildrelevante Bauvorhaben in den Kernzonen werden bereits heute einem Fachspezialisten für Ortsbildfragen zur Begutachtung eingereicht. Bei untergeordneten Bauvorhaben wird auf eine Begutachtung verzichtet. Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips gestützt auf Ziffer 3.7.1 des gemeindlichen Gebührentarifs weiterverrechnet. Diese Praxis hat sich bewährt und entspricht dem Kostenverursacherprinzip. Die Überbindung von Gebühren zulasten der Steuerzahler ist nicht opportun, zumal der bauliche Mehrwert bei den Grundeigentümern verbleibt. Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht wird der Hinweis auf die Kostenregelung in der BZO gestrichen.*

Beschluss

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

### Einwendung 1.2

Kernzonenplan  
Ortsbildrelevante Fassadenstellung

*Erwägungen des Gemeinderats*

Es wird beantragt, beim Gebäude auf Kataster Nr. 1488, Assek-Nr. 385, die ortsbildrelevante Fassadenstellung wegzulassen, da es sich um einen nachträglich erstellten Anbau handelt.

*Der Anbau besitzt eine untergeordnete räumliche Bedeutung. Auf die Festlegung einer Fassadenlinie wird daher verzichtet.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### Einwendung 1.3

Kernzonenplan  
Ortsbildrelevante Fassadenstellung

*Erwägungen des Gemeinderats*

Es wird beantragt, beim Gebäude auf Kataster Nr. 1489, Assek-Nr. 286, die ortsbildrelevante Fassadenstellung nur auf den Wohnteil zu beschränken, beim Ökonomieteil sei die ortsbildrelevante Fassadenstellung wegzulassen.

*Der Wohnteil und der Ökonomieteil bilden eine räumliche Einheit. Mit dem Eintrag im Kernzonenplan kommt zum Ausdruck, dass das gesamte Gebäude für das Ortsbild wichtig ist. Dies Festlegung im Zonenplan gilt unabhängig von der Frage, ob das Gebäude gestützt auf den Eintrag im kommunalen Inventar zu schützen ist oder aus dem Inventar entlassen werden kann. Die neuen BZO-Bestimmungen sind genügend flexibel, dass bei einem Ersatzneubau eine für das Ortsbild und die Grundeigentümerschaft überzeugende Lösung gefunden werden kann.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

#### **Einwendung 1.4**

Kernzonenplan  
Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Es wird beantragt, beim Gebäude auf Kataster Nr. 1489 (neu: Kat.-Nr. 2965) Assek-Nr. 288, die ortsbildrelevante Fassadenstellung nur auf den ursprünglichen Spycher zu beschränken. Bei den nachträglich erstellten Anbauten (Wagenschopf/Unterstand) sei die ortsbildrelevante Fassadenstellung wegzulassen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Fassadenstellung sowie der Volumenschutz (ortsbildrelevante Gebäude Kat. A) werden im Kernzonenplan im Sinne des Antrags auf den eigentlichen Spycher angepasst.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **Einwendung 1.5 / 6 / 7**

BZO Art. 12 und Kernzonenplan  
Umgebungsgestaltung  
*Erwägungen des Gemeinderats*

Es wird beantragt, die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Freiräume wegzulassen oder massiv zu verkleinern.

*Nach vertiefter Diskussion im Gemeinderat wird im Sinne der Einwendungen auf die Bezeichnung der für das Ortsbild relevanten Freiräume in der Kernzone verzichtet. Im Sinne von Art. 12 Ziff. 1 sind dennoch die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst zu übernehmen.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### **Einwendung 1.6**

Kernzonenplan  
ortsbildprägende Gebäude

Es wird beantragt, das Gebäude auf Kat.-Nr. 1489, Assek-Nr. 286, in die beiden unterschiedlichen Kategorien ortsbildprägende Gebäude Kategorie A (Wohnteil) und ortsbildprägende Gebäude Kategorie B (Ökonomieteil) zu unterteilen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Wohnteil und der Ökonomieteil bilden eine räumliche Einheit, weshalb dem Gebäudekomplex in der Regel nur eine Kategorie zugewiesen wird. Der Volumenschutz wird im Rahmen dieser Revision jedoch gelockert und flexibilisiert. Die bisherige Rekonstruktionspflicht der Fassaden für die schwarzen Gebäude entfällt. Die neue BZO besitzt damit genügend Anordnungsspielraum, um im Rahmen eines Ersatzneubaus eine situationsgerechte, überzeugende Lösung zu finden. Vorbehalten bleiben jedoch die Fragen rund um den Inventareintrag, der nicht Gegenstand der Nutzungsplanungsrevision ist.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

#### **Einwendung 1.7**

Erläuternder Bericht  
Hinweis auf die negative Vorwirkung  
*Erwägungen des Gemeinderats*

Es wird beantragt, die negative Vorwirkung wegzulassen.

*Die negative Vorwirkung ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz abschliessend geregelt (§ 233 und § 234 PBG). Die Gemeinde hat keine Befugnisse, die negative Vorwirkung auszusetzen.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 2

BZO Art. 16  
Ausnützungsziffer W2A

Es wird beantragt, eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone W2A auf mindestens 30 % vorzusehen. Da der regionale Richtplan von 2018 für die entsprechende Zone eine niedriger baulicher Dichte mit einem Richtwert (bei 2 Vollgeschossen) für die Ausnützungsziffer von 25 % bis 35 % vorgibt.

Da etliche Bauten in dieser Wohnzone erstellt wurden, als die Ausnützungsziffer noch bei 30 % lag, muss heute beim Altbestand mutmasslich von einer generellen Übernutzung ausgegangen werden. Diese Situation würde mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer entschärft werden.

Des Weiteren könnte mit der erhöhten Ausnützungsziffer auch der Absicht der Teilrevision nach einer haushälterischeren Bodennutzung dank Einliegerwohnungen, Doppel Einfamilienhäusern oder Gebäuden mit Geschosswohnungen besser Rechnung getragen werden.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Im Rahmen dieser Revision werden die Bestimmungen für Wohnzonen W2A flexibilisiert. Die Überbauungsziffer und die einschränkende Vorgabe zum Bau von Einfamilienhäusern werden aufgehoben. Eine bauliche Verdichtung der Hanglage ist jedoch nicht vorgesehen, zumal sich die heutige Zonierung innerhalb der Bandbreite der regionalen Dichtevorgaben bewegt.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 3

BZO Art. 11 Ziff. 2  
Fassadengestaltung

Es wird beantragt, im Art. 11 Ziff. 2 auf die Vorschrift von aussenliegende Sprossen bei den Fenstern zu verzichten, da somit die rechtskräftige Bestimmung verschärft würde und der Stossrichtung der Revision – Ermöglichung von zeitgemässe Lösungen – widersprochen würde.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Es besteht kein Zwang, bei allen Gebäuden aussenliegende Sprossen zu realisieren. Aussenliegende Sprossen können jedoch verlangt werden, wo dies mit Bezug auf die Bausubstanz angezeigt ist. Dies trifft insbesondere auf Schutzobjekte und in der Regel auf Gebäude der Kategorie A zu. Von diesem Grundsatz kann die Baubehörde gestützt auf Art. 14 BZO Abweichungen bewilligen. Es bleibt daher genügend Spielraum für situationsgerechte Lösungen. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht und in den Bemerkungen zur BZO präzisiert.*

Beschluss

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

#### **Einwendung 4**

BZO Art. 24  
Müliweiher

Es wird beantragt, Kat.-Nr. 2638 in der Freihaltezone Müliweiher zu belassen. Da der Müliweiher eine private Freihaltezone ohne öffentliche Nutzung ist. Weshalb von einer Umwandlung in eine öffentliche Erholungszone abgesehen werden soll.

Die Einwenderin verlangt den Heimzuschlag für das Grundstück Kat.-Nr. 2638. Die Freihaltezone Müliweiher soll in eine Wohnzone mit geringer Ausnützung (25 %) umgezont werden, womit immer noch genügend Grünfläche vorhanden sei.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Müliweiher ist heute einer Freihaltezone zugewiesen. Dies ist eine Nichtbauzone. Der neue Zonenplan weist den Müliweiher einer Erholungszone zu. In dieser Zone können beschränkte Ausstattungselemente und Kleinbauten realisiert werden, die dem Zonenzweck entsprechen. In diesem Sinne bewirkt die Zonenplanrevision für die Grundeigentümerschaft eher eine Lockerung gegenüber dem heutigen Zustand. Die Zuweisung in eine Bauzone ist nicht möglich. Die Zonierung hat keinen Einfluss auf die Eigentumssituation. Der Gemeinderat weist jedoch darauf hin, dass keine materielle Enteignung vorliegt, zumal das Grundstück bereits heute einer Nichtbauzone zugewiesen ist.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

#### **Einwendung 5**

Kernzonenplan  
Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Im neu geplanten Kernzonenplan sind die ausgeprägten Platz- und Strassenräume markiert. Die Schraffur ist beim Grundstück Kat.-Nr. 2636 zu verkleinern.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Abgrenzung des Platz- und Strassenraums wurde überprüft und im Sinne des Antrags verkleinert.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

## Einwendung 8

Zonenplan  
Einzonung Gebiet Chratz  
Erwägungen des Gemeinderats

Es wird beantragt die Parzellen Kat.-Nrn. 2127 und 2842 einzuzonen.

*Bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild legte der Gemeinderat den hauptsächlichlichen Fokus der baulichen Entwicklung in der Siedlungserneuerung (massvolles verdichten und erneuern der bestehenden Strukturen) sowie in der Schliessung von Baulücken.*

*Da Buchs kurz- bis mittelfristig noch über genügend innere Reserven verfügt, um das erwartete Bevölkerungswachstum abzufangen, sind im Rahmen dieser Revision keine Einzonungen möglich/vorgesehen. Dies entspricht auch der übergeordneten Haltung der kantonalen Baudirektion/ die aufgrund der bestehenden Nutzungsreserven in Buchs keine Neueinzonungen bewilligen würde.*

*Langfristig und bei nachgewiesenem Bedarf ist eine Einzonung aber sicherlich denkbar. Da sich das im kantonalen Siedlungsgebiet liegende Gebiet Chratz, aufgrund der Zentrumsnähe, für eine künftige Siedlungserweiterung gut eignet.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

## 3 ANHÖRUNG

### 3.1 Anhörung Nachbargemeinden

Einladung zur Anhörung

Die Nachbargemeinden Boppelsen, Dällikon, Dänikon, Dielsdorf, Niederhasli, Otelfingen, Regensberg und Regensdorf wurden zur Anhörung eingeladen.

Verzicht auf Stellungnahme

Die Gemeinden Dänikon, Dielsdorf, Boppelsen, Dällikon und Niederhasli haben sich grundsätzlich positiv zur Revision geäussert und keine Einwendungen eingereicht bzw. auf eine Stellungnahme verzichtet.



**Antrag Regensdorf und Otelfingen**  
Parkplatzberechnung

Die Gemeinderäte Regensdorf und Otelfingen stellen den Antrag, dass bei der Bemessung des Parkplatzangebots aufgrund der hohen Auslastung des Strassennetzes im Furttal eine Parkplatzlimite festzulegen sei, wie dies in der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzangebots in kommunalen Erlassen vorgesehen ist und im Grundsatz auch im regionalen Richtplan umschrieben sei. In Art. 37 Ziff.1 sei daher der Passus "wobei kein Maximalwert zu beachten ist" zu streichen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Für die Bahnhofsnahe Entwicklungsgebiete Eichstrasse und Bahnhof stellt die BZO sicher, dass im Rahmen der Gestaltungspläne nachhaltige Mobilitätskonzepte sichergestellt werden. In den übrigen Gebieten wird mit der Revision sichergestellt, dass ein tieferes PP-Angebot realisiert werden kann. Der Gemeinderat bezweifelt, ob die Verankerung eines PP-Maximalwerts politisch mehrheitsfähig ist und dafür an der Gemeindeversammlung eine Mehrheit gefunden werden kann.*

*Art. 37 wird dahingehend geändert, dass künftig nur noch ein Parkplatz pro Wohnung und nicht mehr pro 80 m<sup>2</sup> erstellt werden muss. Mit dieser Anpassung sind im Vergleich zur heutigen Regelung je nach Wohnungsmix rund 30 % bis 40 % weniger Parkplätze zu realisieren.*

Beschluss

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag Otelfingen**  
Veloabstellplätze

Der Gemeinderat Otelfingen stellt überdies den Antrag, dass für Wohnbauten pro Zimmer ein Veloabstellplatz vorzuschreiben sei. Die Veloabstellplätze seien mit Vorrichtungen zum Schutz der Fahrräder vor Diebstahl auszurüsten. Ein Drittel des Bedarfs sei oberirdisch im Aussenraum oder in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Die Ermittlung des Bedarfs für die übrigen Nutzungen habe gemäss der VSS Norm SN 640 065 zu erfolgen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Gemeinderat Buchs nimmt das Interesse der Nachbargemeinde an der Regelung zur Veloparkierung zur Kenntnis. Es stellt sich diesbezüglich die grundlegende Frage, ob damit ein grundlegender Beitrag zur Entlastung des übergeordneten Strassennetzes geleistet werden kann.*

*Der Gemeinderat nimmt insbesondere den Hinweis auf die Bemessungsgrundlage der VSS-Norm entgegen und wird die BZO sinngemäss ergänzen, wobei er sich aber auf die jeweils gültige kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzangebots abstützt.*

Beschluss

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

## 3.2 Anhörung ZPF

### Einladung zur Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) hat mit Schreiben vom 10. März zur Revisionsvorlage Stellung genommen. Die ZPF äusserst sich grundsätzlich positiv zur schlüssigen und nachvollziehbaren Vorlage. Der Vorstand der ZPF hat insgesamt 14 Anträge sowie Verbesserungsvorschläge eingereicht, die nachfolgend zusammengefasst sind:

#### Antrag 1

Teilrevision oder Gesamtrevision

Es ist zu prüfen, ob die Vorlage als Gesamtrevision deklariert werden kann. Sollte sie nach wie vor als Teilrevision deklariert werden, so wäre dies im Planungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Gemeinderat will nicht sämtliche Themen an der Gemeindeversammlung zur Diskussion stellen. Die Themen, welche von der Vorlage ausgeklammert sind, werden in der Weisung zuhanden der Stimmbevölkerung deklariert.*

*Der Gemeinderat wird das MAG in einer separaten Vorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung vorlegen, zumal dazu ohnehin eine Mitwirkung und Vorprüfung erforderlich ist.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

#### Antrag 2

Bericht Kap. 2.3  
Grundlagen

Das Kapitel 2.3 des Planungsberichts ist mit Erläuterungen zu jenen Inhalten aus dem regionalen Richtplan, welche die Gemeinde Buchs im Allgemeinen oder im Besonderen betreffen, zu ergänzen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird im Sinne des Antrags ergänzt werden.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### Antrag 3

BZO Art. 20  
Bauliche Dichten

Für die Industriezone I4 ist eine Erhöhung der Baumassenziffer auf 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu prüfen. Sollte die Prüfung ergeben, dass eine solche Erhöhung nicht zweckmässig ist, so sind die Gründe hierfür im Planungsbericht darzulegen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Industriezone I4 kann im Sinne der regionalen Dichtevorgabe einer Industriezone mit einer zulässigen Dichte von 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zugeteilt werden.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### Antrag 4

Bericht  
Nutzungsdichten

Der Planungsbericht ist mit Ausführungen zu den Nutzungsdichten zu ergänzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gebiete zu legen, welche heute eine niedrigere Nutzungsdichte aufweisen als vom regionalen Richtplan vorgegeben. Es ist aufzuzeigen, welche Massnahmen dazu dienen, dass die Nutzungsdichte in Zukunft den Vorgaben angenähert werden kann und ob dem ggf. Hindernisse entgegenstehen, die sich nicht mittels Anpassungen an der BZO lösen lassen. Bei denjenigen Gebieten, in welchen die vorgegebene Nutzungsdichte heute bereits erreicht oder sogar überschritten ist und in Zukunft eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte angestrebt wird, sind die Abweichungen gegenüber den Vorgaben aus dem regionalen Richtplan darzulegen und zu begründen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt werden.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

#### Antrag 5

BZO Art. 4 / Art. 5 Ziff. 3 / Art. 14  
Gestaltungsvorschriften

Im neuen Artikel 4 zu den Gestaltungsvorschriften soll festgelegt werden, dass die Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen kann, damit beurteilt werden kann, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt. Bei Art. 5 Ziff. 3 der neuen BZO, mit welcher die gestalterischen Anforderungen an Ersatzbauten für ortsbildprägende Bauten geregelt werden, ist der Hinweis eingefügt, dass sich zur Beurteilung solcher Projekte das Einfordern eines Fachgutachtens empfiehlt. Art. 14 schreibt schliesslich für grössere Abweichungen zwingend ein Gutachten eines von der Gemeinde beauftragten Fachgutachters voraus. Es wird daher beantragt, dass die Vorschriften dahingehend präzisiert werden, dass es sich um Gutachten einer neutralen und qualifizierten Fachperson handeln muss.

Empfehlung: Alternativ zur jetzt vorgeschlagenen Lösung in Art. 14 Ziff. 2, wonach die Gemeinde einen Fachgutachter beauftragt, wäre auch eine etwas liberalere Variante denkbar, wonach der Gemeinderat drei fixe Fachpersonen wählt und die Bauherrschaften dann unter diesen dreien eine aussuchen können.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Es wird auf den kantonalen Vorprüfungsbericht verwiesen.*

Beschluss

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 6**

BZO Art. 7 Ziff. 2  
Gestaffelte Fassaden  
*Erwägungen des Gemeinderats*

Auf die Vorschrift Art. 7 Ziff. 2, wonach Fassaden von Neubauten ab einer Länge von 20 m zu staffeln sind, ist zu verzichten.

*Der Hinweis wird berücksichtigt und die rechtskräftige Bestimmung wieder übernommen.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**Antrag 7**

BZO Art. 9  
Dachflächenfenster

Das maximale Gesamtmass für Dachflächenfenster ist auf 4 % bis 5 % der Dachfläche zu erhöhen.

Empfehlung: Als Ausgleich für die starke Erhöhung der Gesamtfläche bei Dachflächenfenstern ist die Aufnahme zusätzlicher Bestimmungen zu prüfen, wie beispielsweise, dass die Dachflächenfenster eine stehende Rechteckform aufzuweisen haben oder dass alle Dachflächenfenster auf einer Dachfläche dieselbe Grösse haben müssen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die vorgeschlagenen 4 % bis 5 % Fensterfläche führen zu ortsbildfremden Lösungen. Der Gemeinderat erachtet eine Erhöhung von 1 % auf maximal 2 % für angemessen und sachgerecht. Art. 9 Ziff. 6 wird entsprechend angepasst.*

Beschluss

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

**Antrag 8**

Bericht  
Zentrumszone

Im Planungsbericht ist zu erläutern, warum auf die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone verzichtet wird und wie die Schaffung guter Bezüge zum öffentlichen Strassenraum grundeigentümerverbindlich sichergestellt wird.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Grundstücke befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde an die Richtplanfestlegungen wird die Gestaltungsplanpflicht Chilbiwiese im Sinne des Antrags ergänzt.*

Beschluss

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**Antrag 9**

Arealüberbauungen

Ein Beibehalt der Möglichkeit, in der Zone W2B sowie in jenen Teilgebieten der Zone W3, für die das Bauen nach den neuen Sonderbauvorschriften nicht möglich sein wird, weiterhin Arealüberbauungen erstellen zu können, ist zu prüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Planungsbericht darzulegen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Mit Art. 27 in der BZO wird geregelt, dass Veränderungen an bestehenden Arealbebauungen im Rahmen der ursprünglichen Grundkonzeption weiter möglich sind. Neue Arealbebauungen dürfen aber nicht erstellt werden. Der Perimeter der Sonderbauvorschriften wird jedoch ausgeweitet, sodass alle zentrums- oder bahnhofsnahe Gebiete der W3 die Sonderbauvorschriften anwenden können. In der W2B/35 haben entsprechende Überbauungen in der Vergangenheit zu markanten baulichen Situationen geführt, weshalb in dieser Zone künftig keine Arealbebauungen mehr zulässig sind.*

Beschluss

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

**Antrag 10**

Wohngebiete am Hang

Die BZO ist mit Vorschriften für die Wohnzonen W2A und W2B zu den Themen Adressbildung und Ausbildung von Tiefgaragenzufahrten zu ergänzen. Für die Wohnzone W2A ist darüber hinaus auch die gute Eingliederung der Sockelgeschosse vorzuschreiben.

Empfehlung: Konkret schlägt die ZPF folgende Regelungen vor:

- keine unnötigen Terrainveränderungen, diese müssen sich zudem einwandfrei in die Umgebung einordnen
- Maximalmass für Aufschüttungen und Abgrabungen festlegen (z.B. je 1,5 m), ausgenommen für Zufahrten, hierbei aber eine maximale Breite festlegen und solche Zufahrten nach Möglichkeit zusammenfassen
- Ausschluss von räumlich unmittelbar an Abgrabungen anschließende Aufschüttungen

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der neue Art. 34 BZO regelt die Begrünung des Strassenabstands. Der neue Art. 35 BZO schränkt die Mauerhöhen ein. Eine gute Gestaltung kann nicht eingefordert werden, da hierfür eine Rechtsgrundlage im PBG fehlt, was durch Gerichtsentscheide gestützt wurde. Die Anregungen der ZPF werden zur Kenntnis genommen.*

Beschluss

Das Anliegen ist mehrheitlich bereits berücksichtigt.

**Antrag 11**  
Mischgebiete

Im den Mischgebieten wurde in der Vergangenheit oftmals nur der zulässigen Wohnanteile realisiert. Dadurch entstanden ortsbaulich problematische Situationen.

Der Regionale Richtplan formuliert zu den Mischgebieten folgende Prüfaufträge an die Gemeinden:

- Attraktive Aufenthalts- und Strassenräume
- Erschliessung auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs ausrichten
- Ausarbeitung von Energiekonzepten zur Steigerung der Energieeffizienz und zur vermehrten Verwendung erneuerbarer Energieträger

Darüber hinaus sind folgende Punkte zu prüfen:

- Umsetzung der obigen Vorgaben mittels städtebaulicher Entwicklungsprozesse in kooperativen Verfahren
- Ausschluss von Wohnnutzungen auf der strassenzugewandten Seite der Erdgeschosse

Der Umgang mit den oben aufgezählten Vorgaben des regionalen Richtplans zu den Mischgebieten ist im Planungsbericht darzulegen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Für das Mischgebiet beim Bahnhof (Eichstrasse) wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die erwähnten Aspekte werden mehrheitlich durch die in Art. 31 BZO festgelegten Ziele für den GP-Pflichtperimeter abgedeckt. Für das Mischgebiet Wüeri erübrigt sich eine Festlegung, da das Gebiet zu einem grossen Teil in den vergangenen zehn Jahren neu überbaut wurde. Der Planungsbericht wird präzisiert.*

Beschluss

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

**Antrag 12**  
Erholungszonen

Die Ausdehnung der Erholungszone Ec ist auf den Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans zu begrenzen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Perimeter der Erholungszone Cheibenwinkel ist grösser gefasst, da auf diesen Aussenflächen eine Pferdekoppel besteht. Die Fläche gehört somit funktional zur Betriebseinheit der bestehenden Pferdesportanlage. Im zu revidierenden Gestaltungsplan wird dieser Sachverhalt zu regeln sein. Die Erholungszone ist daher funktional korrekt abgegrenzt. Der Kanton hat gegen die Abgrenzung der Erholungszone keinen Einwand vorgebracht.*

Beschluss

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 13**

BZO Art. 37 Ziff. 1  
Maximaler Parkplatzbedarf

Gemäss § 242 Abs. 2 PBG kann die Zahl der Parkplätze in der BZO begrenzt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse, beispielsweise des Verkehrs, besteht.

Der Vorstand der ZPF ist der Ansicht, dass die in der revidierten BZO der Gemeinde Buchs vorgesehenen Parkierungsvorschriften im Widerspruch zu den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan stehen und den Zielsetzungen des regionalen Richtplans zuwiderlaufen. Die hinlänglich bekannte Verkehrssituation im Furttal gerechtfertigt aus Sicht des Vorstands der ZPF das öffentliche Interesse an einer Begrenzung der Parkplatzzahl. Daher ist der zweite Halbsatz von Art. 37 Ziff. 1 BZO "wobei kein Maximalwert zu beachten ist", ersatzlos zu streichen. Der maximale Bedarf ist wie folgt festzulegen (Angaben in Prozenten des Grenzbedarfs):

	Bewohnerinnen und Bewohner	Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher / Kundschaft
Klasse C	100 %	65 %	80 %
Klasse D	100 %	90 %	100 %
Klasse E	100 %	100 %	100 %
Übriges Gebiet	100 %	100 %	100 %

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Eine einheitliche gesetzliche Vorgabe, welche die Parkierung in den Gemeinden regelt, fehlt, respektive ist am politischen Widerstand mehrfach gescheitert.*

*Für die bahnhofsnahe Entwicklungsgebiete Eichstrasse, Bahnhof sowie Chilbiwiese stellt die BZO sicher, dass im Rahmen der Gestaltungspläne nachhaltige Mobilitätskonzepte sichergestellt werden. In den übrigen Gebieten wird mit der Revision sichergestellt, dass ein tieferes PP-Angebot realisiert werden kann. Der Gemeinderat bezweifelt, ob die Verankerung eines PP-Maximalwerts politisch mehrheitsfähig ist und dafür an der Gemeindeversammlung eine Mehrheit gefunden werden kann, zumal die ÖV-Erschliessungsgüte nicht mit der Situation in den urbaneren Gebieten verglichen werden kann.*

*Art. 37 wird dahingehend geändert, dass künftig nur noch ein Parkplatz pro Wohnung und nicht mehr pro 80 m<sup>2</sup> erstellt werden muss. Mit dieser Anpassung sind im Vergleich zur heutigen Regelung je nach Wohnungsmix rund 30 % bis 40 % weniger Parkplätze zu realisieren. Nach intensiv geführter Diskussion verzichtet der Gemeinderat auf die Verankerung der kantonalen Wegleitung als Bemessungsgrundlage in der BZO und hält am heutigen Bemessungssystem mit der erwähnten Anpassung fest.*

Beschluss

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

**Empfehlung**  
BZO Art. 37  
Veloabstellplätze

Bezüglich Veloabstellplätzen sieht Art. 38 der neuen BZO vor, dass bei Wohn- und Geschäftsbauten in der Nähe des Haupteinganges ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten sind.

Die ZPF regt an, für Wohnbauten ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzuschreiben. Die Veloabstellplätze sind mit Vorrichtungen zum Schutz der Fahrräder vor Diebstahl auszurüsten. Ein Drittel des Bedarfs ist oberirdisch im Aussenraum oder in den Erdgeschossen der Gebäude anzuordnen. Die Ermittlung des Bedarfs für die übrigen Nutzungen hat gemäss dem Merkblatt "Veloabstellplätze, Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen" der Koordinationsstelle für Veloverkehr vom September 2013 zu erfolgen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass die jeweils gültige kantonale Wegleitung in der Regel die Bemessungsgrundlage ist, wobei der Gemeinderat bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen Abweichungen von den Parkplatzwerten bewilligen kann.*

Beschluss

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

**Empfehlung**  
Mehrwertausgleich

Die ZPF empfiehlt, die Aufnahme von Regelungen zum Mehrwertausgleich in die vorliegende Revision der BZO zu überprüfen. In Anlehnung an die Empfehlung der RZU empfiehlt die ZPF, einen Abgabesatz von 40 % festzusetzen. Aus Sicht des Vorstands der ZPF kann nur mit einem Abgabesatz von 40 % ausreichend Druck aufgebaut werden, um die städtebaulichen Verträge mit ihren massgeschneiderten Lösungsmöglichkeiten als Alternative zu einem rein monetären Mehrwertausgleich zu etablieren.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Gemeinde Buchs wird die kommunale Mehrwertabgabe in einer separaten Revision regeln, zumal wichtige Entscheidungsgrundlagen noch nicht vorliegen (kantonales Landwertmodell).*

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.



## 4 KANTONALE VORPRÜFUNG

### Stellungnahme ARE

Das ARE würdigt in seinem Vorprüfungsbericht die auf einer umfassenden Gesamtschau basierende Revision der Nutzungsplanung. Im Schreiben vom 8. Mai 2020 hat das ARE folgende Anträge gestellt.

#### Antrag 1

Zonenplan  
Umzonung Gemeindehaus

Auf die Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 2852 (Gemeindehaus) von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone ist zu verzichten. Daraus ableitend ist auch die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 2852 zum "Gebiet mit anrechenbarem Untergeschoss für Gewerbe" zu streichen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Auf die Umzonung wird im Sinne des Antrags verzichtet.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Antrag 2

Zonenplan  
Gebiete mit Sonderbauvorschriften

Die in vorliegender BZO-Revision enthaltenen Gebiete mit SBV basieren auf den im kommunalen Richtplan festgelegten Fokusgebieten mit grundstücksbezogener Quartiererneuerung. Es wird jedoch festgestellt, dass die Gebiete mit SBV flächenmässig grösser sind als die Fokusgebiete des kommunalen Richtplans (z.B. Gebiet Usserdorf). Im Erläuternden Bericht ist daher nachvollziehbar herzuleiten, weshalb die Gebiete mit SBV flächenmässig von den Fokusgebieten gemäss kommunalem Richtplan abweichen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Antrag 3

Zonenplan  
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht  
(Chilbiwiese)

Es ist zu prüfen, ob für das Fokusgebiet Chilbiwiese ebenfalls planerische Massnahmen (z.B. Gestaltungsplanpflicht) in die vorliegende BZO-Revision aufgenommen werden sollen. Im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit ist der Umgang mit dem Fokusgebiet Chilbiwiese im Erläuternden Bericht darzulegen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Chilbiwiese befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer besonders guten Lösung, weshalb der Antrag unterstützt wird und eine Gestaltungsplanpflicht erlassen wird.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Antrag 4**

Kernzonenplan  
Durchblick zur Kirche

Weil Festsetzungsinhalte von Zonen- und Ergänzungsplänen grundsätzlich mit BZO-Vorschriften zu koppeln sind, ist in der BZO eine Vorschrift der Signatur "Durchblick zur Kirche" zu ergänzen. Andernfalls wären diese Festlegungen im Kernzonenplan zu streichen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Festlegung stammt aus dem heute rechtskräftigen Kernzonenplan. Die Argumentation des ARE ist grundsätzlich nachvollziehbar, weshalb die vier Durchblicke zur Kirche neu lediglich zur Information im Kernzonenplan dargestellt bleiben.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Antrag 5**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 4 (Gestaltungsanforderungen)

Art. 4 Ziff. 3 BZO ist wie folgt anzupassen: "Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, kann die Gemeinde ~~auf Kosten der Bauherrschaft~~ Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen."

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO wird im Sinne des Antrags angepasst.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Antrag 6**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 5 (Ortsbildprägende Bauten Kategorie A)

In Art. 5 Ziff. 2 BZO ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO wird entsprechend angepasst.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### **Antrag 7**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 7 (Neubauten)

In Art. 7 BZO wird festgelegt, dass für alle im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche die Neubauvorschriften gelten. Daneben sind ortsbildprägende Bauten der Kategorien A und B festgelegt. Es ist aber unklar, welche Vorschriften für die Bauten ausserhalb der Bereiche mit Neubauvorschriften gelten, welche nicht den Kategorien A und B zugeteilt sind (wie z.B. fürs Grundstück Kat.-Nr. 2722 oder 2278).

Es ist daher zu präzisieren, welche Vorschriften für die Bauten ausserhalb der Bereiche mit Neubauvorschriften, die nicht den ortsbildprägenden Bauten (Kat. A und B) zugeteilt sind, gelten.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Auf die Bezeichnung von Neubaugebieten wird verzichtet. Die Neubauvorschriften gelten für Neu- und Ersatzbauten innerhalb der Kernzone, solange es sich nicht um braun eingetragenen Gebäude handelt.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Empfehlung 8**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 9 (Dachgestaltung)

In der Kernzone können grosse zusammenhängende Glasziegelfelder negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Belichtung der Räume im zweiten Dachgeschoss in der BZO zu thematisieren. Die Belichtung des zweiten Dachgeschosses könnte beispielsweise über Öffnungen in der Giebelfassade und/oder Festverglasungen im Dachbereich erfolgen, welche mit Glasziegel überdeckt werden. Um grosse, zusammenhängende Glasziegelfelder zu vermeiden, sollte die maximale Grösse definiert werden, z.B. max. 0,5 m<sup>2</sup>.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Eine Einschränkung der Fläche für Glasziegel würde den Bau von Lichtbändern in der Ebene des Dachfirstes verunmöglichen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Fläche von Glasziegeln über die Gestaltungsanforderungen zu beschränken. Eine Regelung in der BZO ist aus Sicht der Gemeinde daher nicht erforderlich.*

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

**Empfehlung 9**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 11 (Fassadengestaltung)

Wie unter den Bemerkungen zum Art. 11 Ziff. 2 BZO korrekt erwähnt wird, wirken bei Fenstern innenliegende Sprossen grundsätzlich nicht authentisch. In Art. 11 Ziff. 2 BZO wird festgehalten, dass die Fenster demzufolge "in der Regel" aussenliegende Sprossen aufweisen müssen. Aufgrund der ortsbaulichen Relevanz der Sprossenthematik wird empfohlen, "in der Regel" zu streichen, damit alle Fenster in der Kernzone aussenliegende Sprossen aufweisen müssen. In Art. 11 Ziff. 3 BZO wird empfohlen, das Wort "Nische" durch den gängigen Begriff "Loggia" zu ersetzen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Gemeinderat will sich einen Spielraum für situationsgerechte, von den Grundanforderungen abweichende Lösungen offen halten. Daher wird am Passus „in der Regel“ festgehalten. Die Bezeichnung „Nische“ wird durch „Loggia“ ersetzt.*

Beschluss

Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

**Empfehlung 10**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 12 (Umgebungsgestaltung)

In Art. 12 Ziff. 2 BZO wird festgehalten, dass für die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche "kernzonentypische" Materialien zu verwenden sind. Aufgrund der offenen Formulierung wird empfohlen, den Begriff "kernzonentypisch" zu präzisieren. Dies kann in der Bestimmung oder im Erläuternden Bericht erfolgen. Als Vorschlag könnte die Präzisierung wie folgt aussehen: Umgebungsbauwerke / Mauern / Stützmauern aus grossformatigen Blocksteinen, Quadersteinen und Gabionen sind in ihrer Erscheinung, Dimensionierung und Materialisierung nicht ortstypisch. Möglich sind Trocken-, Bruchstein- und Betonmauern aus Sicht-, Ort- oder Stampfbeton. Zufahrten, Vorplätze oder Hofsituationen, wo diese aufgrund der Nutzung als befestigte Fläche angelegt werden, sind mit ortstypischen Belägen, Formaten und Ausführungen wie Pflasterung, Chaussierung, Asphalt oder auch Saibro zu gestalten.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO der Gemeinde Buchs enthält bereits heute eine Wegleitung. Die Hinweise zur ortsbildgerechten Materialisierung werden mit Blick auf die Aktualisierung der Wegleitung entgegengenommen.*

Beschluss

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

**Antrag 11**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 14 (Abweichungen)

Art. 14 Ziff. 2 BZO ist wie folgt anzupassen: Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung eines von der Gemeinde beauftragten Gutachtens einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO wird entsprechend angepasst.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 12**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 19 (Grundmasse Wohn- und  
Gewerbebezonen)

Für die Wohn- und Gewerbebezonen WGA und WGB werden in Art. 19 Ziff. 1 BZO maximale Wohnanteile von 70 % und minimale Gewerbeanteile von 30 % festgelegt. Mit dieser Regelung können somit auch ausschliesslich Gewerbenutzungen geschaffen werden, was den Vorgaben des regionalen Richtplans widersprechen würde. Aus diesem Grund sind neben den minimalen Gewerbeanteilen auch maximale Gewerbeanteile einzuführen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Um die gemäss regionalem Richtplan geforderte Nutzungsdurchmischung zu gewährleisten wird ein minimaler Wohn- und ein minimaler Gewerbeanteil von 25 % festgelegt. Mit Art. 19 Ziff. 4 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 minimalen Wohn- und Gewerbeanteile dürfen dabei nicht auf Drittgrundstücke transferiert werden. Die spätere Parzellierung eines Stammgrundstücks bleibt jedoch möglich. Der Nutzungstransfer auf Drittgrundstücke ist ansonsten im Umfang von max. 10% erlaubt.*

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 13**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 19 (Grundmasse Wohn- und  
Gewerbebezonen)  
*Erwägungen des Gemeinderats*

In Art. 19 Ziff. 1 BZO ist eine traufseitige Fassadenhöhe für Wohn- und Gewerbebezonen zu ergänzen.

*Die BZO wird entsprechend ergänzt. Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 14**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 20 (Grundmasse Industriezonen)  
*Erwägungen des Gemeinderats*

In Art. 20 Ziff. 1 BZO ist eine traufseitige Fassadenhöhe für Industriezonen zu ergänzen.

*Die BZO wird entsprechend ergänzt. Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht der Gesamthöhe.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 15**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 21 (Nutzweise Industriezonen)

Mit Art. 21 Ziff. 3 BZO sollen in der Industriezone die Verkaufsflächen von Verkaufsgeschäften auf maximal 500 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Davon ausgenommen sollen aber Verkaufsgeschäfte werden, welche keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen. Währendem der erste Satz von Art. 21 Ziff. 3 BZO mit der Beschränkung der Verkaufsflächen als rechtmässig eingestuft wird, wird der zweite als nicht hinreichend klar und somit als nicht justiziabel und als nicht rechtmässig eingestuft. Der zweite Satz von Art. 21 Ab. 3 BZO ist dahingehend zu präzisieren, als dass er eindeutig klar und justiziabel ist. Falls dies nicht möglich ist, ist dieser Satz zu streichen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Regelung entspricht dem Wort von § 4 Ziff. 2 BBV II. Die kantonale Beurteilung kann daher nicht nachvollzogen werden.*

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag 16**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 25 (Erholungszone Ec Tiersportanlagen)

Art. 25 BZO ist mit folgendem Satz zu ergänzen: Der Erhalt von Fruchtfolgeflächen ist mit dem Gestaltungsplan sicherzustellen.

Die Gestaltungsplanpflicht auf der Erholungszone Ec im Gebiet Cheibenwinkel wird in Art. 25 BZO unter dem Kap.8 (Erholungszonen) aufgeführt, nicht aber unter Kap. 11 (Gestaltungsplanpflicht). Im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit wird empfohlen zu prüfen, alle Gestaltungsplanpflichten unter Kap. 10 aufzuführen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Sachverhalt wird in der BZO unter Kapitel 11. Gestaltungsplanpflicht, Art. 31 entsprechend präzisiert.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 17**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 27 ff. (Sonderbauvorschriften)

Gemäss § 79 f. PBG ermöglichen und erleichtern SBV die freiere Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. SBV haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen. Demgegenüber stellen die Bestimmungen in Art. 28 ff. BZO vordergründig ein Anreizsystem dar. Eine gestalterische und ortsbauliche Leitidee ist in der BZO nicht vorhanden bzw. nicht ersichtlich. Diese Leitidee soll gemäss Art. 30 Ziff. 2 BZO im Nachgang zur BZO-Revision mit Vollzugsrichtlinien festgelegt werden. Diese Vollzugsrichtlinien sollen durch den Gemeinderat und Experten ausgearbeitet werden. Die gemäss PBG verlangten einheitlichen Gestaltungsgrundsätze und die einwandfreie Einordnung können mit vorliegenden Bestimmungen nicht sichergestellt werden, weshalb Art. 27, 28 und 29 BZO in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind. Sie sind entweder zu streichen oder unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen anzupassen. Die ortsbauliche Leitidee muss Bestandteil der BZO-Revision sein und kann nicht erst im Nachgang mit Vollzugsrichtlinien umgesetzt werden.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die ortsbauliche Leitidee respektive die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze werden in der BZO präzisiert. Der Gemeinderat kann jedoch die Anforderungen gemäss Art. 30 Ziff. 1 lit. a bis lit. h gebietsweise in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 18**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 30 (Gestaltungsplanpflicht Alter Bahnhof)

Art. 31 Ziff. 5 BZO ist wie folgt zu ergänzen: Dem Gestaltungsplan wird ein Richtprojekt zugrunde gelegt, welches dem wertvollen Ort und dem Inventarobjekt von überkommunaler Bedeutung angemessen ist, und durch ein qualifiziertes Verfahren unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten ist.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die kantonale Denkmalpflege wird bei der Arealentwicklung einbezogen, zumal das alte Bahnhofsgebäude ein Inventarobjekt von überkommunaler Bedeutung ist. Die denkmalpflegerischen Hinweise und Präzisierungen werden in der BZO und im Planungsbericht im Sinne des Antrags ergänzt.*

Beschluss

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 19**

Bau- und Zonenordnung  
Art. 40 (Klein- und Anbauten)

In Art. 41 BZO wird hinsichtlich der Regelung des Grenzbaus für Klein- und Anbauten auf § 273 PBG verwiesen, in welchem der Abstand zu Gebäuden geregelt ist. Dieser Verweis bezieht sich nicht direkt auf die Regelung des Grenzbaus. Daher ist bei Art. 40 BZO der Verweis auf § 273 PBG zu streichen. Alternativ kann folgender Verweis geprüft werden: "... für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV bis auf 7 Meter Länge gestattet."

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die BZO wird entsprechend ergänzt.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

### Antrag 20

Bau- und Zonenordnung  
Art. 42 (Attikageschosse)

Art. 43 Ziff. 1 BZO ist zu streichen, weil § 275 Abs. 4 PBG das Attikageschoss abschliessend regelt.

Zudem wird in Art. 43 Ziff. 2 BZO die Gesamtbreite der Dachaufbauten bei Attikageschossen geregelt. Eine solche Regelung ist gestützt auf § 292 PBG zulässig. Weil die vorliegende Formulierung aber leicht missverständlich formuliert ist, wird empfohlen, Art. 43 Ziff. 2 BZO wie folgt umzuformulieren: "Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Attikageschossen darf höchstens 2/5 der Fassadenlänge betragen".

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Die Präzisierung zur Länge der Dachaufbauten wird in der BZO umgesetzt. Die Argumentation zur Regelungskompetenz der Gemeinde zur Ausbildung der Attikageschosse kann nicht nachvollzogen werden.*

*Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind die Gemeinden befugt, Regelungen zur Dachgestaltung zu treffen, sofern für die einzelnen Zonenarten nichts abweichendes bestimmt ist.*

*Bei der vorgeschriebenen Rückversetzung des Attikageschosses um das halbe Mass seiner Höhe (§ 275 Abs. 4 PBG) handelt es sich um ein Mindestmass. Wäre dies nicht der Fall, würden Dachgeschosse mit einem Flachdach, die mehr als das halbe Mass der Höhe von der Fassade zurückversetzt sind, nicht mehr zu den Attikageschossen und somit zu den Vollgeschossen zählen. Die kantonale Definition kann daher nicht abschliessend sein. Folglich hat die Gemeinde gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG die Kompetenz, die Ausbildung des Attikageschosses in der BZO zu regeln. Die kommunale Messweise ist dabei identisch mit den kantonalen Vorschriften. Jedoch wird der Rücksprung des Attikageschosses verdoppelt (volle Höhe anstelle halbe Höhe). Damit wird sichergestellt, dass weiterhin ortsübliche Attikageschosse realisiert werden und diese Geschosse nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung treten.*

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

### Antrag 21

Erläuternder Bericht  
Kap. 5.3 (Gestaltungsplanpflicht Alter Bahnhof)

Der zweite Abschnitt auf Seite 38 der Erläuternden Berichts ist wie folgt zu ergänzen: [...] Damit eröffnet sich im Zusammenhang mit dem Areal des alten Bahnhofs ein grosses Potenzial für eine ortsbau-lich überzeugende Bebauung mit hohen freiräumlichen Qualitäten. Ein qualitätssicherndes Verfahren ist mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen, um die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt und dessen empfindliche Umgebung zu gewährleisten. Mit der Arealplanung [...].

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.



**Antrag 22**

Erläuternder Bericht  
Kap. 5.5 (Zentrumszone)

Mit vorliegender BZO-Revision sollen in der Zentrumszone anstatt der bisher 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse neu 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zugelassen sein. Hinsichtlich der angestrebten Innenentwicklung ist dieser Schritt nachvollziehbar. Im Erläuternden Bericht wird neben dem Argument der Innenentwicklung auch erwähnt, dass damit die bisher ungünstigen Gebäudeproportionen vermieden werden können. Es wird empfohlen, die Aussage der "ungünstigen Gebäudeproportionen" zwecks besser Nachvollziehbarkeit vertiefter darzulegen und allenfalls mit Bildern zu ergänzen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird entsprechend präzisiert. Wobei der Fokus der Begründung auf die Innenentwicklung gelegt wird.*

Beschluss

Die Empfehlung wird sinngemäss berücksichtigt.

**Antrag 23**

Erläuternder Bericht  
Störfallvorsorge

Im Planungsbericht ist die Störfallvorsorge zu thematisieren. Es ist abzuklären, ob risikorelevante Nutzungen gemäss Planungshilfe "Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE/AWEL 2017) geplant sind. Trifft dies zu, sind Massnahmen zur Risikominimierung zu evaluieren und deren stufengerechte Umsetzung darzulegen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

*Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.*

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

**Antrag 24**

Arbeitspapier Kernzone  
Kap. 2.4 (Gegenwart; Bauliche Struktur)

Das Arbeitspapier Kernzone ist ein Grundlagenpapier für die Erarbeitung der BZO-Revision und besitzt vorliegend somit rein informativen Charakter. Trotzdem möchten wir darauf hinweisen, dass auf Seite 8 folgende falsche Zuteilungen abgebildet sind: der Speicher bei der Kirchstrasse 1 (Vers.-Nr. 204) ist fälschlicherweise als kommunales Schutzobjekt ausgewiesen. Dieses Gebäude ist jedoch als überkommunales (regionales) Inventarobjekt ausgewiesen (vgl. kantonaler GIS-Browser), wodurch die Zuständigkeit an die kantonale Denkmalpflege übergeht. Des Weiteren ist der zur Mühle gehörige Speicher an der Oberdorfstrasse 13a (Vers.-Nr. 247) fälschlicherweise nicht als überkommunales Schutzobjekt eingezeichnet. Falls dieses Arbeitspapier doch noch Öffentlichkeitscharakter erhalten soll, wird empfohlen, diese beiden Punkte auf Seite 8 zu bereinigen.

*Erwägungen des Gemeinderats*

Das Arbeitspapier wird entsprechend bereinigt.

Beschluss

Die Empfehlung wird berücksichtigt.