

**Revision der Ortsplanung**  
**Richtplanung**  
**Rahmennutzungsplanung**

Planungsbericht

---

20. Juni 2024

---

Vorprüfung | Mitw.

---

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Pascal Zanoni**  
BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement  
18. August 2023 | Kap. 1-4 (aco)

4/3271/002/300/300:PB\_OP\_240902.docx

# Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                | <b>4</b>   |
| <b>1 Ausgangslage</b>                       | <b>5</b>   |
| 1.1 Sachverhalt                             | 5          |
| 1.2 Vorgehen                                | 10         |
| 1.3 Information und Mitwirkung              | 11         |
| 1.4 Projektorganisation                     | 13         |
| <b>2 Analyse und Strategie</b>              | <b>15</b>  |
| 2.1 Grundlagen                              | 15         |
| 2.2 Analyse / Handlungsbedarf               | 17         |
| 2.3 Strategische Vorgaben                   | 31         |
| <b>3 Instrumente</b>                        | <b>57</b>  |
| <b>Handlungskatalog</b>                     | <b>57</b>  |
| 3.1 Allgemeines                             | 57         |
| 3.2 Siedlung                                | 57         |
| 3.3 Landschaft                              | 63         |
| 3.4 Verkehr                                 | 64         |
| 3.5 Freiräume                               | 65         |
| <b>Richtplan</b>                            | <b>66</b>  |
| 3.6 Allgemeines                             | 66         |
| 3.7 Änderungen bzw. Ergänzungen             | 67         |
| 3.8 Überprüfung Ortsbilschutzgebiete        | 74         |
| 3.9 Nachweise                               | 77         |
| <b>Rahmennutzungsplan</b>                   | <b>91</b>  |
| 3.10 Allgemeines                            | 91         |
| 3.11 Zonenplan                              | 91         |
| 3.12 Baureglement                           | 105        |
| 3.13 Baureglement für die Kernzonen A und B | 118        |
| 3.14 Nachweise                              | 119        |
| 3.15 Waldfeststellung                       | 123        |
| <b>4 Bewilligung</b>                        | <b>124</b> |
| 4.1 Vorprüfung                              | 124        |
| 4.2 Mitwirkung                              | 125        |
| 4.3 Erlass und Rechtsverfahren              | 126        |
| <b>Anhang</b>                               | <b>127</b> |
| <b>Beilage</b>                              | <b>129</b> |

## Abkürzungsverzeichnis

|         |  |
|---------|--|
| BauR    | Baureglement   |
| BGK     | Betriebs- und Gestaltungskonzept                         |
| BLN     | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler       |
| EK      | Entwicklungskonzept Buchs                                |
| FFF     | Fruchtfolgefläche  |
| FVV     | Fuss- / Veloverkehr                                      |
| GschG   | Gewässerschutzgesetz                                     |
| ICOMOS  | Liste historischer Gärten und Anlagen                    |
| ISOS    | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz      |
| IVS     | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |
| LSV     | Lärmschutzverordnung                                     |
| MIV     | Motorisierter Individualverkehr                          |
| ÖV      | Öffentlicher Verkehr                                     |
| PBG     | Planungs- und Baugesetz                                  |
| RPG     | Raumplanungsgesetz                                       |
| RNP     | Rahmennutzungsplanung                                    |
| SchutzV | Schutzverordnung   |
| RP      | Richtplanung   |
| VRP     | Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege                  |
| ZP      | Zonenplan  |

Das Verzeichnis wird laufend ergänzen

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1 ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

#### Masterplanung

Als Grundlage für die Revision der Richtplanung im Jahr 2011 hat die Stadt Buchs unter Einbezug des gesamten Stadtrates und mit der Unterstützung des Planungs- und Beratungsbüros sapartners einen Masterplan erarbeitet. Auf Basis des Leitbildes aus dem Jahre 2009 wurden neun räumliche Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet: Wirtschaftspark, RheinCity, Campus, Stadtzentrum, Wohnen im Zentrum, Wohnen am Hang, Landleben, Grünraum, Gewerbezone (Plan siehe in Kap. 2.3.4).

#### Richtplanung

Buchs verfügt über eine Richtplanung aus dem Jahr 2011. Sie basiert auf den Konzepten für die Themen «Siedlung», «Landschaft» und «Verkehr» sowie weiteren themenspezifischen Grundlagen wie der Masterplanung oder dem Hochhauskonzept.

#### Nutzungsplanung

Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, war bislang nicht angezeigt. Vielmehr konnte die Nutzungsplanung, basierend auf der Richtplanung, in schlanken Verfahren bedarfsweise angepasst werden. In der Basiskonzeption basiert die aktuelle Nutzungsplanung auf der letzten Gesamtrevision aus dem Jahr 1995.

#### Gemeindestrassenplan

Der Gemeindestrassenplan inkl. Fuss-, Wander- und Radwegplan (FWR-Plan) stammt aus den Jahren 1990 und 1994. Anpassungen und Ergänzungen fanden bisher nur im Rahmen von Teilrevisionen statt.

#### Schutzverordnung

Die Schutzverordnung der Stadt Buchs datiert in der Grundkonzeption aus dem Jahr 1996.

#### Fuss- und Veloverkehrskonzept

Das bestehende Fuss- und Veloverkehrskonzept der Stadt Buchs stammt aus dem Jahr 1988.

### **Geänderte bzw. neue Grundlagen**

#### Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz als auch das neue kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027.

#### Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

#### Revision des kantonalen Richtplanes

Die Siedlungsentwicklung nach innen wurde im überarbeiteten kantonalen Richtplan als strategischen Ziel aufgenommen. Folgende Strategie verfolgt der Kanton, um die Innenentwicklungspotenziale zu erschliessen und mobilisieren:

- Begrenzung der weiteren Siedlungsausdehnung und Reduktion des Bauzonenzuwachses durch Ausnutzung des Innenentwicklungspotenzials;
- Prioritäre Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Förderung der Innenentwicklung vor einer Aussenentwicklung;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität;
- Förderung von integrierten Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten.

Zudem legt der Richtplan für jede Gemeinde maximale Grenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Mindestdichten zu beachten sind. Mit dem Ziel, die Siedlung und den Verkehr besser aufeinander abzustimmen, wurde zuletzt auch das Richtplankapitel

«Mobilität» komplett überarbeitet. Es basiert neu auf der kantonalen Gesamtverkehrsstrategie.

#### Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt. Dadurch erhalten die Bauherren im Allgemeinen höhere Freiheiten und gleichzeitig entstehen für die Baubehörden mehr Wirkungs- und Gestaltungsspielräume in der städteplanerischen Entwicklung, insbesondere in wichtigen Gebieten (Sondernutzungspläne). Der Fokus auf die Innenentwicklung und der stark reduzierte Katalog der Regelbauinstrumente bedingt einen ganz neuen kommunalen Planungsansatz. Diesem Anspruch müssen sowohl die kommunalen Planungsinstrumente als auch die Art der Mitwirkung Rechnung tragen.

#### Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Der Gemeindestrassenplan wird als zusätzliches Thema in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) aufgenommen. Dazu müssen die Daten im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung bereinigt werden.

#### Fuss- und Veloverkehrskonzept

Parallel zur vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde ein neues Konzept für den Fuss- und Veloverkehr erarbeitet. Es löst dasjenige aus dem Jahr 1988 ab.

#### Freiraumkonzept

Mit der Vorgabe, die Bauentwicklung künftig noch stärker nach innen zu lenken, hat das Thema der Qualitätssicherung und damit der aktiven Aufwertung und Stärkung der städtischen Freiraumstrukturen weiter an Bedeutung gewonnen: Je höher die Siedlungsdichte, desto höher muss die Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität im entsprechenden Gebiet sein. Begrünte und kühlende Freiräume werden jedoch nicht nur wegen der zunehmenden Dichte immer wichtiger, sondern auch angesichts des Klimawandels. Der Stadtrat hat sich deshalb während der vorliegenden Revision der Ortsplanung dazu entschlossen, ein Gesamtkonzept zu diesem Thema zu entwickeln, das genügend Spielraum für die etappenweise und bedarfsweise Umsetzung bietet.

### Revisionsbedarf

Richt- und Rahmennutzungsplan

*Allgemeines | Innenentwicklung*

Für die Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente gilt eine Übergangsfrist von 10 Jahren. Während dieser Zeit bleiben die aktuellen kommunalen Vorschriften mit Ausnahme von direkt anwendbaren kantonalen Vorschriften weiter in Kraft. Soweit Bestimmungen (wie z. B. die Ausnutzungsziffer) auf dem bisherigen Baugesetz (BauG) basieren, bleiben auch diese weiter anwendbar. Vor der gesamthaften Anpassung der Ortsplanungsinstrumente ist eine teilweise Änderung des Zonenplans nur möglich, wenn die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wie auch dem Grundsatz der ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung getragen wird.

Die Anpassung an das geänderte übergeordnete Recht bedingt keine grundsätzliche Neukonzeption der Ortsplanung. Die aktuelle Richtplanung befasste sich bereits intensiv mit dem Thema der Innenentwicklung. Sie ist entsprechend nur zu aktualisieren. Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) muss aufgrund des geänderten kantonalen Rechts hingegen vollständig revidiert werden. Dabei ist insbesondere die neue Regelbauweise einzuführen.

Die Erfahrung aus anderen Gemeinden und Kantonen zeigen, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig sind. Werden sie jedoch erst in die Hand genommen, nachdem die Aussenreserven erschöpft sind, kann dies eine kontinuierliche Stadtentwicklung gefährden, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise i. d. R. wenig hilfreich ist und namentlich Aufzonungen oder die einseitige Lockerung der Regelbauvorschriften oft mehr Widerstand als positive Innenentwicklungsprozesse auslösen, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage nicht darauf ausgerichtet ist. Dabei erhält die Richtplanung eine zentrale Rolle. Von ihr abgeleitet, sind das Baureglement mit Zonenplan sowie die Schutzverordnung mit Plan und Reglement zu revidieren. Die Richtplanung ist vor diesem Hintergrund zu ergänzen.

*Verkehr*

Der kommunale Richtplan ist hinsichtlich des gesamthaft überarbeiteten kantonalen Richtplankapitels Mobilität zu überarbeiten. Weiter soll das aktualisierte Fuss- und Veloverkehrskonzept der Stadt Buchs in den Richtplan überführt werden.

Beim Zonenplan ist eine Koordination mit der parallellaufenden Bereinigung des Gemeindestrassenplans notwendig. So sind die klassierten Verkehrsflächen gemäss Gemeindestrassenplan im Zonenplan identisch als Verkehrsflächen auszuweisen. Diese müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein.

#### *Freiraum*

Das neue Freiraumkonzept soll in die revidierten Richt- und Rahmennutzungsplanung einfließen.

#### *Schutzverordnung*

Die Schutzverordnung bedarf einer Aktualisierung, namentlich in Bezug auf das seit 2013 behördenverbindliche ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und die Kompetenzteilung im Vollzug der Schutzvorschriften zwischen Kanton und Gemeinde.

### **1.1.2 Planungsgebiet**

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von knapp 16 km<sup>2</sup>. Im Fokus steht das Baugebiet.

### **1.1.3 Planungsziele**

#### **Bestandteile dieser Revision**

Die Richt- und Rahmennutzungsplanung sollen in einem straffen und zielgerichteten Prozess nach den übergeordneten Vorgaben überarbeitet werden. Dazu gehört, dass:

- die Richtplanung unter Berücksichtigung der vorstehenden Themen sowie der geänderten übergeordneten Planungen und Grundlagen aktualisiert wird. Sie zeigt insbesondere die Innenentwicklungspotenziale und macht Hinweise zur Umsetzung. Aus der Richtplanung geht der Revisionskatalog für die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) hervor;
- die Ortsbilder im Rahmen der Richtplanrevision unter Berücksichtigung des ISOS und Beizug eines Fachbüros neu abgegrenzt und hinsichtlich der Zuständigkeiten (Kanton / Gemeinde) gegliedert werden;
- der Zonenplan mit dem Baureglement nach den Vorgaben des PBG vollständig revidiert und mit dem Gemeindestrassenplan abgestimmt wird;
- die Erhältlichkeit der Bauzonen mittels des neuen Instrumentariums des PBG gesichert wird und;

- die ganze Planung durch eine geeignete Kommunikation begleitet wird.

#### **Parallelaufende, separate Planungen**

Für die nachstehenden, parallel zur Revision der Richt- und Rahmennutzungsplanung laufenden Planungen werden separate Verfahren durchgeführt. Die Planungen werden aufeinander abgestimmt.

- Bereinigung des Gemeindestrassenplans und des Fuss-, Wander- und Radwegplans;
- Erarbeitung des Kulturinventars, Teil «Einzelobjekte» (Der Teil «Ortsbilder» wird aufgrund der engen, gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen den Teilen Nutzung und Schutz in der obenstehenden Revision bearbeitet.);
- Erarbeitung des Natur- und Landschaftsinventars;
- Umsetzung der beiden Inventare in der Schutzverordnung;
- Festlegung Gewässerraum.

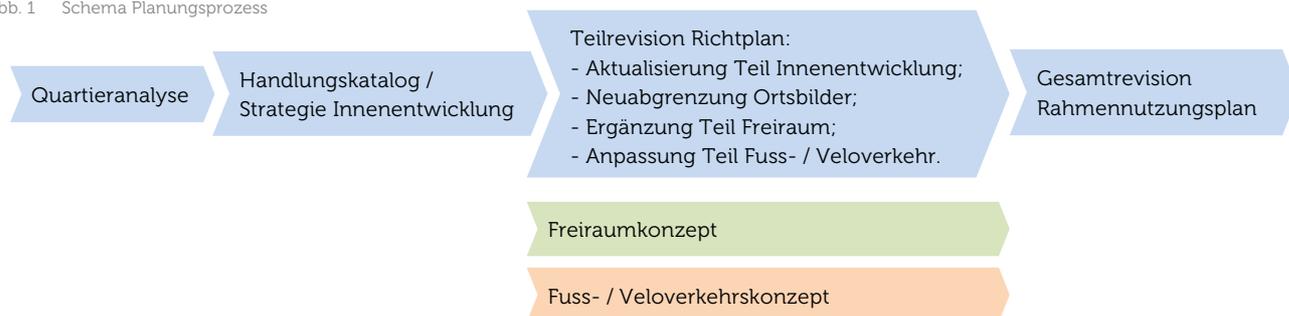
## **1.2 Vorgehen**

### **1.2.1 Arbeitsschwerpunkte**

Die wichtigsten Punkte der Ortsplanungsrevision sind die Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie sowie die Umsetzung der neuen übergeordneten Grundlagen in der Ortsplanung. Dazu werden zuerst die planerischen und strategischen Grundlagen ausgewertet sowie eine Quartieranalyse durchgeführt und darauf aufbauend ein Handlungskatalog mit Zielen der Innenentwicklung sowie deren Massnahmen zur Umsetzung definiert. Im kommunalen Richtplan werden die Strategien verortet. In der Rahmennutzungsplanung werden Festsetzungen des Richtplans sowie die neuen gesetzlichen Grundlagen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Themen Freiraum und Fuss- und Veloverkehr wurden, wie bereits erwähnt, zu einem weiteren Arbeitsschwerpunkt dieser Revision. Die Aussagen und Inhalte der beiden Konzepte sind in den Richtplan Teil Freiraum bzw. Verkehr eingeflossen. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte aus diesen Konzepten ist im Kapitel 2.3.4 zu finden. Die weiteren Inhalte wie die Auswertung der Planungsgrundlagen, eigene Analysen oder die Herleitung der Planungsmassnahmen können den jeweiligen Konzeptunterlagen entnommen werden. In diesem Bericht werden dazu keine Aussagen gemacht.

Abb. 1 Schema Planungsprozess



### 1.2.2 Planungsablauf

Der bisherige Ablauf der Planung kann anhand der nachstehend aufgeführten Meilensteine nachvollzogen werden. Die Meilensteine der Information und Mitwirkung sind im nachfolgenden Kapitel zu finden.

- August 2019: Verabschiedung Handlungskatalog durch den Stadtrat;
- März 2020: Beratung Richtplanung im Stadtrat;
- April 2021: Beratung Konzepte im Stadtrat;
- August 2022 und Februar 2023: Beratung strategischer Themen des Rahmennutzungsplans im Stadtrat;
- Juni 2024: Freigabe aller Planungsinstrumente für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung durch den Stadtrat;

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

## 1.3 Information und Mitwirkung

### 1.3.1 Information

Die Bevölkerung wurde an Informationsveranstaltungen und mit Beiträgen im Mitteilungsblatt der Stadt Buchs («Buchs aktuell») über die Ziele und den Ablauf der Planung gemäss Art. 4 Abs. 1 RPG unterrichtet. Eine erste Informationsveranstaltung fand zu Beginn der Planung, am 26. März 2019, statt.

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

### **1.3.2 Mitwirkung**

Die Bevölkerung hatte wie folgt die Möglichkeit zur Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG:

#### **Soundingboard**

Um die Revision der Ortsplanung möglichst breit abzustützen und um frühzeitig Stimmen aus der Bevölkerung zu den Vorschlägen der Projektgruppe bzw. des Projektausschusses zu erhalten, hat der Stadtrat entschieden, Feedbackkonferenzen (sogenannte Soundingboards) durchzuführen. Im Rahmen dieser Veranstaltungen wurden die Zwischenergebnisse der Projektgruppe beraten und Empfehlung zuhanden des Stadtrats abgegeben. Diese Empfehlungen waren zwar nicht bindend, halfen dem Stadtrat aber bei der Meinungsbildung. An den Soundingboards nahmen auf Einladung des Stadtrates jeweils rund 30 Persönlichkeiten der Stadt Buchs sowie Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessengruppen teil. Die Soundingboards fanden wie folgt statt:

- am 19. Juni 2019 zur Quartieranalyse und Handlungskatalog;
- am 15. Januar 2020 zur Strategie der Innenentwicklung und revidierten Richtplan;
- am 24. August 2021 zum Freiraumkonzept und Fuss- / Veloverkehrskonzept und;
- am 20. September 2022 zum revidierten Rahmennutzungsplan.

#### **Quartieranlass Heldau**

Der Stadtrat war es ein Anliegen, frühzeitig auch aus ausgewählten Quartieren ein erstes Stimmungsbild zu den dort geplanten Strategien der Innenentwicklung und den damit verbundenen Anpassungen der Regelbauvorschriften zu erhalten. Zu diesem Zweck wurden die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Heldau am 9. September 2020 zu einem Austausch in die Aula Flös eingeladen. Das Interesse war mit rund 70 Teilnehmenden gross.

#### **Parteienforum**

Die Ortsparteien wurden am 29. August 2023 im Rahmen eines sogenannten Parteienforums über die Planung informiert. Der Anlass diente nebst der Information auch dem Abholen von Anliegen und Anregungen.

#### **Vernehmlassung**

Die Entwürfe der neuen Planungsinstrumente werden zuerst den Ortsparteien zur Stellungnahme unterbreitet und danach gegebenenfalls überarbeitet, bevor die Bevölkerung die Möglichkeit erhält, Rückmeldung zu geben. Die Entwürfe werden für die Bevölkerung online (Mitwirkungsplattform «E-Mitwirkung») und am Schalter der Bauverwaltung einsehbar

sein. Während der Mitwirkung der Bevölkerung werden zudem Kontaktstunden stattfinden, bei denen sich die Bevölkerung mit ihren Anliegen im persönlichen Gespräch mit Behördenvertretern und den Planern informieren können.

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

## 1.4 Projektorganisation

Die Revision der Ortsplanung wurde von folgenden Gremien begleitet:

### 1.4.1 Stadtrat

Die wesentlichen Fragestellungen jedes Planungsinstrumentes wurden im Stadtrat beraten und beschlossen. Der Stadtrat wird die Planungsinstrumente nach der Genehmigung bzw. Kenntnisnahme durch den Kanton in Vollzug setzen.

### 1.4.2 Projektgruppe

Die Quartieranalyse und die Entwürfe der strategischen Planungsinstrumente (bis und mit Richtplan) wurden in der Projektgruppe vorberaten und für den Stadtrat aufbereitet. Die Projektgruppe setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Daniel Gut, Stadtpräsident (bis Februar 2023);
- Rolf Pfeiffer, Stadtpräsident (ab März 2023);
- Hans Peter Schwendener, Stadtrat (bis Dezember 2020);
- Andreas Schwarz, Stadtrat (ab Januar 2021);
- Jürg Ragetti, Stadtplaner (bis 2020);
- Stephan Mundwiler, Stadtplaner (ab April 2020);
- Beat Wildhaber, Leiter Bau und Infrastruktur;
- Alexander Schwendener, Grundbuchverwalter;
- Daniel Knöpfel, Leiter Hochbau (ab April 2020);
- Heini Senn, Präsident Ortsgemeinde (bis Juni 2023);
- Andreas Rohrer, Präsident Ortsgemeinde (ab Juni 2023);
- Christian Wagner, Prof. für Architektur, HTW Chur;
- Armin Meier, Raumplaner, raum.manufaktur.ag;
- Pascal Zanoni, Raumplaner, raum.manufaktur.ag.

#### **1.4.3 Projektausschuss**

Die Umsetzung der strategischen Planungsinstrumente in der grundeigentümergebundenen Rahmennutzungsplanung wurde in einer kleineren Gruppe, dem Projektausschuss, vorbereitet. Der Projektausschuss setzt sich aus Mitgliedern der Projektgruppe zusammen.

#### **1.4.4 Soundingboard**

Siehe unter Kap. 1.3.2.

## 2 Analyse und Strategie

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten (planungs- / rechtlichen) Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen. Der Bericht zeigt damit, wie die auf den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) basierende Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG), des Bundesrechts sowie der übrigen Planungsgrundlagen von Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt werden.

#### 2.1.2 Nationale Grundlagen

|   | relevant | Stand / Hinweise   | Kapitel |
|---|----------|--|---------|
| Gewässerschutzgesetz (GschG),<br>Gewässerschutzverordnung (GSchV)                         | x        | Januar 1991, Stand am 1. Januar 2022,<br>Oktober 1998, Stand am 1. Januar 2023           | 2.2.4   |
| Sachplan Verkehr (Teil Schiene)   | x        | umgesetzt in kantonaler Richtplanung   | –       |
| Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | x        | Werdenberg vom Oktober 2008, Buchs vom Juni 1998, Räfis vom Mai 1998                     | 2.2.2   |
| Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)                                  | x        | 2017, umgesetzt / berücksichtigt in den kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen | –       |
| Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)                            | x        | April 2010   | 2.2.2   |
| Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)  | x        | November 1997  | 2.2.2   |

#### 2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

|   | relevant | Stand / Hinweise  | Kapitel          |
|---|----------|---|------------------|
| Kantonale Richtplanung                          | x        | Februar 2023  | 2.2.1 -<br>2.3.1 |
| Gemeindeporträt                                 | x        | August 2017   | 2.2.1            |
| Agglomerationsprogramm                          | x        | November 2016 (3. Generation)                                 | 2.3.3            |
| Masterplan Regionale Raumentwicklung (MRE) 2020 | x        | Grundkonzeption vom März 2016, Aktualisierung vom August 2020 | 2.3.3            |
| Planungs- und Baugesetz                         | x        | Juli 2016 (Stand: Oktober 2022)                               | 2.3.1            |
| Fruchtfolgeflächen                              | x        | April 2019  | 2.2.3            |
| Karte Gewässernetz GN10                         | x        | März 2019   | 2.2.4            |
| Grundwasserschutzkarten                         | x        | Mai 2019  | 2.2.4            |
| Naturgefahrenkarten                             | x        | April 2019  | 2.2.4            |

## 2.1.4 Kommunale Grundlagen

|   | relevant | Stand / Hinweise  | Kapitel |
|---|----------|---|---------|
| <b>Allgemeines</b>  |          |   |         |
| Stadt Buchs im Alpenrheintal - Vision und Plan 2040                             | x        | Mai 2022  | 2.3.4   |
| Masterplanung Buchs   | x        | Juli 2010   | 2.3.4   |
| Entwicklungskonzept Richtplan Buchs   | x        | September 2011  | 2.3.4   |
| Kommunaler Richtplan  | x        | September 2011 / wurde im Rahmen dieser Revision revidiert    | –       |
| <b>Siedlung</b>   |          |   |         |
| Zonenpläne  | x        | Februar 1995 / wurde im Rahmen dieser Revision revidiert      | –       |
| Baureglement  | x        | Januar 1990 / wurde im Rahmen dieser Revision revidiert       | –       |
| Hochhauskonzept   | x        | Februar 2011  | 2.3.4   |
| Gestaltung Bahnhofstrasse / Grünastrasse  | x        | November 1995   | 2.3.4   |
| Quartieranalyse   | x        | Oktober 2019 / wurde im Rahmen dieser Revision erarbeitet     | 2.2.1   |
| Übersicht über die Sondernutzungspläne  |          | in ÖREB-Kataster enthalten                                    | –       |
| Umfrage Baulanderhältlichkeit   | x        | wurde im Jahr 2017 durchgeführt                               | 2.2.6   |
| <b>Freiräume</b>  |          |   |         |
| Freiraumkonzept / Masterplan Freiraum   | x        | August 2021 / wurde im Rahmen dieser Revision erarbeitet      | 2.3.4   |
| <b>Infrastruktur und öffentliche Ausstattung</b>                                |          |   |         |
| Schulraumplanung  | x        | wird aktuell revidiert  | 2.2.1   |
| Altersraumplanung   | x        | Oktober 2018  | 2.2.1   |
| <b>Schutz</b>   |          |   |         |
| Schutzverordnung  | x        | wird aktuell revidiert  | –       |
| Kulturinventar  | x        | wird aktuell erarbeitet bzw. revidiert                        | –       |
| Natur- und Landschaftsinventar  | x        | wird aktuell erarbeitet bzw. revidiert                        | –       |
| <b>Verkehr</b>  |          |   |         |
| Gemeindestrassenplan inkl. Fuss-, Wander- und Radwegpläne                       | x        | Juni 1990, Nachtrag vom Juni 1991 / wird aktuell aktualisiert | 2.2.5   |
| Betriebs- und Gestaltungskonzept Churer- / St.Gallerstrasse                     |          | August 2017, wird aktuell weiterentwickelt                    |         |
| Fuss- und Veloverkehrskonzept   | x        | Februar 2023 / wurde im Rahmen dieser Revision erarbeitet     | 2.3.4   |
| Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen | x        | Mai 2014 / wurde im Rahmen dieser Revision revidiert          | –       |
| Werkzeugkasten Parkierung   | x        | November 2018   | 2.2.5   |
| <b>Umwelt</b>   |          |   |         |
| Strassen-Lärmbelastungskataster   | x        | Dezember 2021   | 2.2.4   |
| Altlastenkataster (Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten)              | x        | Mai 2019  | 2.2.4   |
| Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT (Störfallvorsorge)         | x        | Januar 2019   | 2.2.4   |
| Massnahmenkonzept Naturgefahren   | x        | Bericht vom September 2011, Karte vom März 2012               | 2.2.4   |

### 2.1.5 Weitere Grundlagen

|             | relevant | Stand / Hinweise | Kapitel |
|-------------|----------|------------------|---------|
| Raum+-Daten | x        | Januar 2023      | 3.14.1  |

## 2.2 Analyse / Handlungsbedarf

In diesem Kapitel sind lediglich diejenigen Themen aufgeführt, die in den kommunalen Planungsinstrumenten noch nicht umgesetzt sind und somit für die vorliegende Revision von Relevanz sind.

### 2.2.1 Siedlung

#### Kantonaler Richtplan

Koordinationsblatt «S 11, Siedlungsgebiet»

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan ist gemäss kantonalem Richtplan auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 25 Jahren zu dimensionieren (s. Kap. 3.2). Die Dimensionierung richtet sich nach dem St.Galler Berechnungsmodell. Das Gemeindeportrait bildet die maximale Grenze für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets und der Richtplanflächen im kantonalen Richtplan. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten (E = Einwohnerinnen und Einwohner) für die Stadt Buchs aus:

|  |          |
|--|----------|
| – Bevölkerung Stand 2016 <sup>1</sup> :                        | 12'323 E |
| – Bevölkerungsziel per 2040:                                   | 14'707 E |
| – Median Bevölkerungsdichte pro ha:                            | 57 E     |
| – Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:                     | 2'384 E  |
| – davon innerhalb bebauter Wohn- und Mischzonen <sup>2</sup> : | 596 E    |
| – davon innerhalb unbebauter Wohn- und Mischzonen:             | 660 E    |
| – Summe Fassungsvermögen bestehende Bauzonen:                  | 1'256 E  |
| – Kapazitätsindex:   | 9.5 %    |
| – Option Fassungsvermögen zusätzliche Bauzonen:                | 1'128 E  |
| – Option Erweiterung Siedlungsgebiet (gemäss Mediandichte):    | 21.8 ha  |

<sup>1</sup> Bevölkerung Stand Ende 2023: 13'750

<sup>2</sup> entsprechend einer Zunahme der Bevölkerungsdichte von 5 % (kantonale Annahme / Vorgabe)

Das Siedlungsgebiet von Buchs gilt nach Definition des kantonalen Richtplans als definitiv<sup>3</sup>, welches vergrössert werden kann. Für die Erweiterung steht der Stadt Buchs gemäss Gemeindeporträt eine Fläche von 21.8 ha (Option Erweiterung Siedlungsgebiet) zur Verfügung. Ein direkter Anspruch auf eine Erweiterung des Siedlungsgebietes kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Eine solche ist nur möglich, wenn;

- die inneren Reserven konsequent mobilisiert werden;
- die Mindesteinwohnerdichten erreicht werden und;
- die angestrebte Bevölkerungsentwicklung nicht anderenorts im Siedlungsgebiet untergebracht werden kann.

Koordinationsblatt «S 12, Bauzonendimensionierung»

Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse berechnet, die im Zonenplan ausgeschieden werden kann. Die Berechnung ergibt für jede Gemeinde einen Kapazitätsindex. Bei einem Kapazitätsindex von 0 % entspricht die vorhandene Bauzone in einer Gemeinde dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren. In Gemeinden wie Buchs, in denen der Kapazitätsindex auf den Horizont von 15 Jahren über dem Wert von - 2 %<sup>4</sup> liegt, kann die Gemeinde zusätzlich zur bestehenden Bauzone Siedlungsgebiet bezeichnen. Die Voraussetzungen für eine Einzonung von Wohn- und Mischzonen sind:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone);
- Angemessene Erschliessung mit allen Verkehrsträgern (Anforderungen an die ÖV-Erschliessung siehe unter Koordinationsblatt S 14);
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Für Umzonungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen in Wohn- und Mischzonen gelten folgende Voraussetzungen:

- Umzonung basiert auf gesamträumlichen Überlegungen und ist raumplanerisch zweckmässig;
- Verfügbarkeit und die Überbauung innert Frist sind gewährleistet;
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt;
- Eine angemessene ÖV-Erschliessung wird garantiert, mindestens jedoch die Vorgaben aus Koordinationsblatt S 14;
- Umzonung darf keine Ersatzeinzonungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen am Siedlungsrand auslösen. Es sei denn, die gesamträumliche Situation werde dadurch verbessert.

---

<sup>3</sup> Als provisorisch gelten diejenigen Siedlungsgebiete, welche reduziert werden müssen.

<sup>4</sup> Ein Spielraum von 2 Prozentpunkten wird aufgrund von Unsicherheiten in der Berechnung gewährt.

Koordinationsblatt «S 13, Siedlungsentwicklung nach innen»

*Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen*

Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Einzonungen ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen. Dieser Nachweis ist im Vorfeld einer Ortsplanung zu erbringen, indem im kommunalen Richtplan im Sinn einer Strategie zur «Siedlungsentwicklung nach innen» die Gebiete im Siedlungsgebiet festgelegt werden, welche sich für die innere Verdichtung eignen. Der Strategieplan der Siedlungsentwicklung nach innen ist im Kap. 2.3.4 zu finden.

*Aktive Bodenpolitik*

Die Gemeinde haben im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV die Tätigkeiten für die aktive Bodenpolitik aufzuzeigen. Siehe hierzu Kap. 3.2.6.

*Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen*

Die Nutzungsreserven in Bahnarealen sind nach Möglichkeit zu aktivieren. Zur Mobilisierung dieser Reserven ist Folgendes vorzukehren:

- Gemeinden prüfen und unterstützen dabei Umnutzungen und Verdichtungen. Die örtlichen Verhältnisse und die Qualitätsansprüche sind zu berücksichtigen.
- Die Gemeinden klären ab, welche Flächen künftig für den ÖV benötigt werden.
- Die Gemeinden erstellen Planungsinstrumente, in denen sie aufzeigen, welcher Nutzung die Potenziale zugeführt werden sollen, welche Dichte sie aufweisen können, welche Qualitäten erhalten oder erschaffen werden sollen und wie die angrenzenden Gebiete eingebunden bzw. angebunden werden können.
- Bahnareale werden bei der Festlegung des Siedlungsgebietes quantitativ nicht angerechnet.

*Agglomerationsspezifische Anforderungen*

Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden der Agglomeration Werdenberg - Liechtenstein bei der Siedlungsentwicklung nach innen folgende über die allgemeinen Beschlüsse hinausgehende Anforderungen zu beachten:

- Die bestehenden Entwicklungsreserven sollen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Agglomerationsprogramms überprüft werden. Als Kriterien sollen hierbei der Baulandbedarf, die Landschaftsverträglichkeit und die ÖV-Erschliessungsgüte herangezogen werden.
- Das künftige Wachstum soll in gut erschlossene und miteinander vernetzte Gebiete gelenkt werden.

#### *Koordinationsblatt «S 14, Abstimmung Siedlung und Verkehr»*

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Art. 8a Bst. b RPG). Der Richtplan schreibt gestützt auf diesen Grundsatz vor, welche minimale Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden sein muss, damit Einzonungen vorgenommen werden können. Prioritär geht es dabei darum, die Siedlungsentwicklung dorthin zu lenken, wo bereits ein gutes ÖV-Angebot besteht und dieses optimal genutzt werden kann, ohne dass neue Angebote nötig werden. Wo das Angebot nicht diesen Anforderungen entspricht und aufgrund von raumplanerischen Überlegungen trotzdem eine Siedlungsentwicklung erfolgen soll, ist das notwendige Angebot zu schaffen. Es ist nicht das Ziel, neue, nicht wirtschaftliche Angebote zu schaffen. Auch darf eine Änderung der Linienführung des öffentlichen Verkehrs zur besseren Erschliessung von neuem Baugebiet nicht dazu führen, dass bereits erschlossene Gebiete benachteiligt werden.

Im Raumtyp «Urbane Verdichtungsräume» gemäss Raumkonzept (siehe Kap. 2.3.1), in welchem sich das Siedlungsgebiet von Buchs hauptsächlich befindet, wird für Einzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen mindestens die ÖV-Gütekategorie C (Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung<sup>5</sup>) verlangt, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht. Im übrigen Siedlungsgebiet von Buchs, welches im Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» liegt, wird die ÖV-Gütekategorie D (geringe Erschliessung) gefordert. Bei Kleinstarrondierungen kann von den erwähnten Anforderungen abgewichen werden.

#### *Koordinationsblatt «S 42, Publikumsintensive Einrichtungen»*

Publikumsintensive Einrichtungen sind Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benutzer- und Besucherkreis (wie z. B. Einkaufs- und Freizeitzentren, Fachmärkte oder Outlet Center). Der Richtplan bezeichnet im Sinne einer Positivplanung mögliche Standorte von solchen Nutzungen. In Buchs sind die Bahnhof- und die Güterstrasse als Standorte für publikumsintensive Nutzungen bezeichnet. Die Stadt Buchs möchte die publikumsintensiven Nutzungen in erster Linie im Zentrum (Bahnhof- und Grünaustrasse) ansiedeln. In Arbeitszonen sollen grundsätzlich keine neuen publikumsintensive Einrichtungen errichtet werden können.

---

<sup>5</sup> Die ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung sind ein Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie werden regelmässig in einem automatisierten Prozess aus den Daten des elektronischen Fahrplans berechnet. Die ÖV-Gütekategorie A entspricht einer sehr guten Erschliessung und D einer geringen Erschliessung.

### **Agglomerationsprogramm 3. Generation (AP 3)**

Massnahmenblatt «SL-6, Ausnützung Innenentwicklungspotenzial»

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen soll der Fokus auf die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (ÖV-Güteklassen B und C) gelegt werden. Ein hoher Stellenwert soll dabei auch der Gewährleistung einer hohen Gestaltungsqualität und einer angemessenen Durchgrünung zugewiesen werden.

Massnahmenblatt «SL-7, Triagierung Baulandreserven»

Bei der nächsten Ortsplanungsrevision soll gemäss Massnahmenblatt Nr. SL-7 das übrige Gemeindegebiet auf seine Kompatibilität mit dem Agglomerationsprogramm überprüft werden (s. Kap. 3.2).

### **Schulraumplanung**

Die Stadt Buchs hat 2010 / 11 eine umfassende Schulraumplanung durchgeführt und auf dieser Basis an den Standorten Hanfland, Grof und Räfis verschiedene Bauvorhaben realisiert. Die Vorhaben an den Standorten Buchserbach und Kappeli wurden noch nicht realisiert.

Aktuell wird die Schulraumplanung überprüft und aktualisiert.

Pendenz: Erkenntnisse der neuen Planung ergänzen, sobald diese vorliegen

### **Altersraumplanung**

Die Stadt Buchs hat sich mit der künftigen Entwicklung des Alters- und Pflegeangebots auseinandergesetzt. In einem ersten Schritt wurde der Bedarf an stationären Pflegeleistungen oder Wohnangeboten mit Service- / Pflegeleistungen ermittelt und eine zu verfolgende Strategie vorgeschlagen. Es wurde festgestellt, dass die Schaffung eines entsprechenden Wohnangebots in unmittelbarer Nähe des heutigen Alters- und Pflegeheims «Haus Wieden» zwingend ist, da bis zu einem hohen Pflegebedarf das Wohnen ohne Umzug ins Altersheim möglich sein sollte. In einem zweiten Schritt wurde die Machbarkeit einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Nr. 3061 geprüft. Die Altersraumplanung wurde im Entwicklungskonzept (s. Kap. 2.3.4) berücksichtigt.

### **Quartieranalyse**

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu begründen, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet.

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit der Projektgruppe (s. Kap. 1.4.2) durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mithilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort ausgefüllt und Innenentwicklungsstrategien definiert. Die Quartierbeschriebe sind in einem separaten Dokument (s. Beilage B1) und der Strategieplan im Kap. 2.3.4 zu finden.

## 2.2.2 Kulturschutz

### Kantonaler Richtplan

Koordinationsblatt «S 31, schützenswerte Ortsbilder»

Im kantonalen Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler (gemäss ISOS) und kantonalen Bedeutung bezeichnet. Diese Ortsbilder sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Ortsplanung sind Massnahmen zu ergreifen, um diese Ortsbilder parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich zu schützen (s. Kap. 3.2.4).

Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümerverbindliche Instrumente wie Zonenplan oder Schutzverordnung einfliessen. Seit der Erarbeitung der Ortsbildaufnahme hat sich die Situation zum Teil massgeblich verändert. Diese Differenzen sind im Rahmen der Richtplanung in der Interessenabwägung zu bereinigen.

Werdenberg ist im kantonalen Richtplan als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen, Buchs als Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Ortsbildaufnahmen findet im Rahmen der Richtplananpassung bzw. Inventarerarbeitung statt.

Koordinationsblatt «S 33, schützenswerte archäologische Fundstellen»

Ziel ist es, die Fundstellen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten und eine Schädigung zu vermeiden und falls der Schutz und die Erhaltung der Fundstelle nicht möglich sind, die Substanz und die Strukturen der Fundstelle durch die kantonale Fachstelle für Archäologie dokumentieren zu lassen. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden, Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung die archäologischen Fundstellen grundeigentümerverbindlich zu sichern, dass sie in ihrem Bestand geschützt und erhalten werden (s. Kap. 3.2.5).

Tab. 1 Archäologische Fundstellen

| Signatur Richtplan | Fundstelle                  |
|--------------------|-----------------------------|
| 31.003, 005        | Büel, Plattnach             |
| 31.006             | Ehemalige Kirche St. Georg  |
| 31.010             | Vorderer Runggels, Letzi    |
| 31.012             | Ehemalige Kirche St. Martin |
| 31.019, 023        | Schneggenbödeli             |
| 31.021 / 30.032    | Buchserberg, Kalkofen       |

#### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbilds bestimmt (nationale, regionale / kantonale oder kommunaler Bedeutung). Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige, übergeordnete raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist.

#### Ortsbildaufnahme Räfis von kommunaler Bedeutung

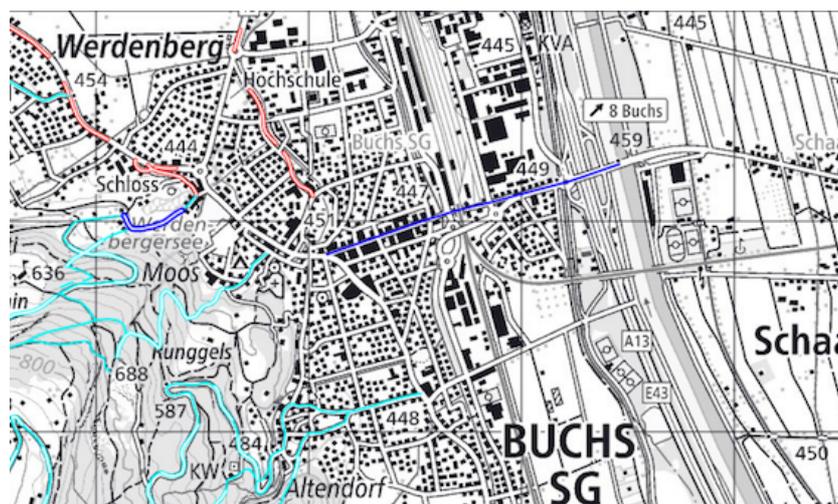
Räfis ist ein Ortsbild von kommunaler Bedeutung und als solches nicht in der Liste der schützenswerten Ortsbilder des kantonalen Richtplans aufgeführt. Es wurde 1998 erhoben und beurteilt. Im Rahmen dieser Revision ist eine Unterschutzstellung des Ortsbildes zu prüfen (s. Kap. 3.2.4). Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Ortsbildaufnahme findet im Rahmen der Richtplananpassung bzw. Inventarerarbeitung statt.

#### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Buchs sind diverse Einträge im IVS vorhanden. Von nationaler Bedeutung mit Substanz ist die Aeulistrasse und die St.Gallerstrasse eingetragen. Von regionaler Bedeutung ist die Rheinstrasse (alter Verlauf) und die Bahnhofstrasse. Weitere Verkehrswege sind lediglich von lokaler Bedeutung und umfassen grösstenteils ausgebaute Verbindungsstrassen. Das Inventar ist als Grundlage für die Festlegungen in der Schutzverordnung zu verwenden (s. Kap. 3.2.5).

Abb. 2 Ausschnitt IVS (map.geo.admin.ch,  
6.5.2019)

Legende:  
rot: nationale Bedeutung  
dunkelblau: regionale Bedeutung  
hellblau: lokale Bedeutung



#### Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz sind in Buchs 37 Gärten aufgelistet. Mehrheitlich handelt es sich dabei um private Gärten. Die Liste stammt aus dem Jahr 1997 und wurde seither nicht aktualisiert. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Liste findet im Rahmen der Überarbeitung des Richtplans und des Kulturinventars statt (s. Kap. 3.2.4).

### 2.2.3 Landschaft

#### Kantonaler Richtplan

Koordinationsblatt «V 11, Fruchtfolgefleichen (FFF)»

Die Fruchtfolgefleichen werden im kantonalen Richtplan festgelegt und sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Diese sind gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Werden Fruchtfolgefleichen so weit durch andere Nutzungen beansprucht, dass sie nicht mehr rückführbar sind, ist eine umfassende Interessensabwägung durchzuführen.

Koordinationsblatt «V22, Waldfeststellung ausserhalb Bauzone»

Seit der Änderung der eidgenössischen Waldgesetzgebung am 1. Juli 2013 kann der Kanton nach Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG Gebiete ausserhalb der Bauzone bezeichnen, in denen er eine Zunahme des Waldes verhindern will. Die Festlegung von statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone verhindert zwar faktisch nicht eine Waldflächenzunahme, jedoch gilt eine neu entstandene Bestockung rechtlich nicht als Wald und kann somit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

Statische Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sollen nur festgelegt werden, wenn besondere Interessen oder berechnete Umstände

bestehen. Dies ist beispielsweise bei Gebäudegruppen oder Einzelgebäuden gegeben, welche nicht der Bauzone zugewiesen sind.

## 2.2.4 Umwelt

### Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 Gewässerschutzgesetz (GSchG) zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) präzisiert die Typen (Art. 29 bis 30 GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich entweder im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> oder A<sub>0</sub> (entlang Rhein). Auf dem Gemeindegebiet gibt es weiter mehrere Grundwasserfassungen sowie Grundwasserquellen. Im Gebiet Rheinau besteht für die Grundwasserfassung im öffentlichen Interesse eine rechtskräftige Schutzzone. Diese ist weiterhin zu berücksichtigen.

### Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz<sup>6</sup> sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Projekt (s. Kap. 3.3.1).

### Karte der Naturgefahren | Massnahmenkonzept Naturgefahren

Der kantonalen Gefahrenkarte zufolge sind in der Stadt Buchs primär Gefährdungen durch Überflutungen, die von Fliessgewässern ausgehen, vorhanden. An den Hanglagen werden vereinzelt Gefährdungen durch Stein- und Blockschlag sowie Hangmuren bezeichnet. Die grösste Gefährdung geht jedoch von Fliessgewässern in der Talebene aus (z. B. Wettibach, Giessen, Röllbach, Saarkanal), wobei erhebliche Gefährdungen auf die Gewässerräume beschränkt sind. Geringe bis mittlere Gefährdung betreffen grössere Gebiete entlang aller Fliessgewässer. Aufgrund der Betroffenheit durch eine vom Rhein ausgehende Überschwemmung bei einem Extremereignis ist auf weiten Teilen des Siedlungsgebiets eine Restgefährdung eingetragen.

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren von 2011/12 definiert, basierend auf der Kartierung der Naturgefahren, Massnahmen zur Gefahrenreduktion. Der kommunale Richtplan von 2011 wurde auf einen ersten Entwurf des Massnahmenkonzepts abgestimmt. In der vorliegenden Revision

---

<sup>6</sup> Im Siedlungsgebiet gilt es die Wassermengen des statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignisses («Jahrhunderthochwasser») zu berücksichtigen.

ist nun noch das definitive Massnahmenkonzept umzusetzen (s. Richtplanblatt L 6.1).

#### **Verordnung über die nicht ionisierende Strahlung (NISV)**

Nicht ionisierende Strahlungen gehen von Antennenstandorten und Übertragungsleitungen sowie Fahrleitungen (Bahn) aus. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) bzw. der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla bei Neueinzonungen überschritten, dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN: Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten und öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze sowie Flächen, auf denen die vorhergehenden Nutzungen zulässig sind) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen. Auf dem Gemeindegebiet von Buchs befinden sich mehrere Antennenstandorte sowie eine Sendeanlage für Radio und Fernsehen. Es resultieren keine direkten Auswirkungen auf die vorliegende Revision.

#### **Kataster der belasteten Standorte**

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach Art. 32c des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung; AltIV) fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In Buchs sind mehrere solcher Standorte vorhanden. Sie befinden sich hauptsächlich westlich und östlich des Bahnhofs, entlang der Bahnlinie und im Zentrum. Es resultieren keine direkten Auswirkungen auf die vorliegende Revision. Im Richtplan werden bei Bedarf Hinweise auf die Standorte eingetragen.

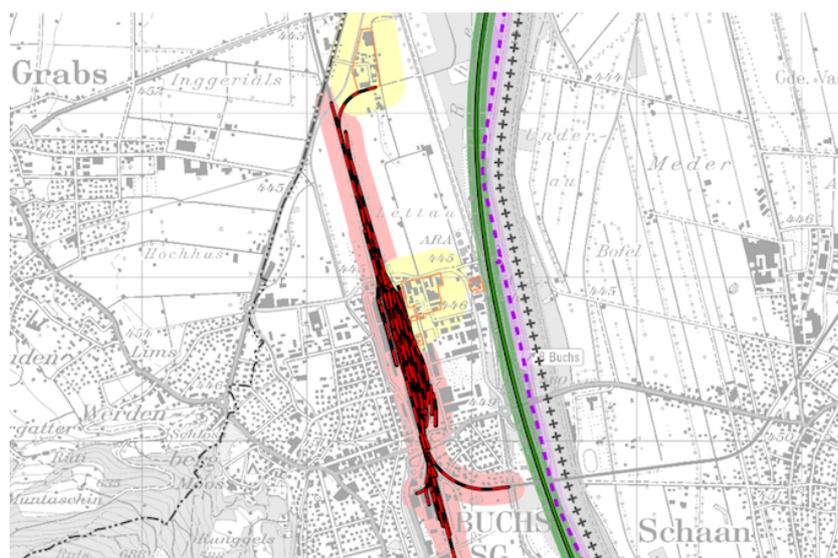
### Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT)

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, ab. Im Kataster ist die Bahnlinie, die Autobahn, eine Erdgasleitung sowie zwei Betriebsareale in den Gebieten Fuchsbüchel und Ochsensand eingetragen. Der Konsultationsbereich zeigt den Bereich, welcher von einem Störfall potenziell betroffen sein könnte. Die Störfallrisiken sind bei einer Einzonzung oder einer Projektentwicklung in einem entsprechenden Gebiet in geeigneter Weise zu berücksichtigen. In den betroffenen Richtplangeschäften werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Abb. 3 Ausschnitt Risikokataster (geoportal.ch, 10. Mai 2019)

Legende:

- Konsultationsbereiche Betrieb
- Konsultationsbereich Hochleistungsstrasse
- Konsultationsbereich Eisenbahn
- Erdgasleitungen Konsultationsbereich



### Strassen-Lärmbelastungskataster

Für die Beurteilung des Lärms ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Bei Neueinzonzungen sind die Planungswerte relevant.

Die Immissionsgrenzwerte sind gemäss Strassen-Lärmbelastungskataster vom Dezember 2021 an zahlreichen Gebäuden entlang der St.Galler-, Churer- und Rheinstrasse überschritten. Bei der Revision der Rahmennutzungsplanung sind konkrete Massnahmen zum Lärmschutz zu prüfen. Insbesondere ist bei Wohnzonen schwergewichtig entlang von stark befahrenen Strassen eine Lärmvorbelastung näher zu untersuchen.

## 2.2.5 Verkehr (Mobilität)

### Kantonaler Richtplan

Koordinationsblatt «M31, Fuss- und Veloverkehr»

Der Richtplan enthält die Fuss- und Veloverkehrsmassnahmen aus den Agglomerationsprogrammen mit hoher Priorität. Diese sind mit den kommunalen Planungen und Programmen, insbesondere Richtplan und Verkehrskonzept abzustimmen und durch den Kanton und die Gemeinden auf Basis des Strassenbauprogramms und der Agglomerationsprogramme schrittweise umzusetzen. Auf dem Gebiet der Stadt Buchs befinden sich folgende Massnahmen:

- St.Gallerstrasse (Werdenbergersee);
- Floesweg;
- Bushaltestelle / Querung Schulhaus Räfis;
- Churerstrasse (Kappelstrasse - Ortseingang Süd);
- Neuer Fuss- und Veloweg zwischen den Kreuzungen Haag und Werdenstrasse.

Koordinationsblatt «M41, Öffentlicher Verkehr»

Im Richtplan ist definiert, welche Angebotsentwicklungen beim öffentlichen Fern- und Regionalverkehr im Kanton St.Gallen in den nächsten Jahren angestrebt werden. Die kantonalen Stellen setzen sich im Rahmen der strategischen Entwicklungsplanung für die Realisierung verschiedener Bahninfrastrukturprojekte ein. Folgende Projekte liegen in Buchs:

- Achse St.Margrethen-Sargans:
  - Doppelspurausbau Buchs-Buchs Nord (wird aktuell realisiert);
  - Doppelspurausbau Buchs-Sevelen (wird aktuell realisiert).
- Achse Buchs-Feldkirch:
  - Ausbau Bahnhof Buchs (Finanzierung nicht gesichert).

Über die strategische Entwicklungsplanung hinaus, setzen sich die kantonalen Stellen für die Prüfung weiterer Bahnausbauvorhaben ein. Buchs ist von folgendem Vorhaben betroffen:

- Nordschleife und Südschleife Bahnhof Buchs zur Reduktion der Fahrzeit Sargans-Feldkirch und Vermeidung von Spitzkehren.

Das Bahnhofsgebiet von Buchs ist im Richtplan als eine von zehn Verkehrsdrehscheiben bezeichnet, welche weiter auszubauen sind. An diesen Orten sind attraktive Anschlüsse zwischen den unterschiedlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten, Infrastrukturen wie Bushöfe, P+R-Anlagen und Velostationen stetig weiterzuentwickeln und die Zugänglichkeit zu verbessern. Die umliegenden Siedlungsgebiete eignen sich für das

verdichtete Bauen und sind für die Umlagerung auf die umweltfreundlichen Verkehrsmittel zu nutzen.

Weiter steht im Richtplan, dass die Bushaltestellen im Rahmen von Strassenbauprojekten bedürfnisgerecht gestaltet und an den Linienendpunkte sowie betrieblich wichtigen Standorten geeignete Wendemöglichkeiten und/oder Stellplätze für das Abwarten von Ausgleichszeiten vorgesehen werden sollen. Die Endpunkte bzw. Standorte werden in Abstimmung mit dem Angebotskonzept festgelegt, was noch offen ist. Zuständig für die Festlegung ist das Amt für öffentlichen Verkehr.

#### **Agglomerationsprogramm 2. Generation | Werkzeugkasten Parkierung**

Die Agglomeration Werdenberg - Liechtenstein hat sich im Massnahmenblatt NM-4 des Agglomerationsprogramms der 2. Generation das Ziel gesetzt, den Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen von Wohn- und Gewerbenutzungen regional zu regeln, wobei die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr mitberücksichtigt wird. Die kommunalen Reglemente werden entsprechend angepasst. Als Grundlage für die Überarbeitung bzw. Erarbeitung der Baureglemente und der Reglemente über das Parkieren auf öffentlichem Grund (Parkierreglement) wurde ein Werkzeugkasten mit Vorschlägen für Textbausteine für die kommunalen Reglemente entwickelt.

#### **Gemeindestrassenplan inkl. Fuss-, Wander- und Radwegplan**

Parallel zur vorliegenden Revision der Ortsplanung werden in einem separaten Verfahren der Gemeindestrassenplan sowie der Fuss-, Wander- und Radwegplan bereinigt. Bei der Bereinigung des Gemeindestrassenplans ist eine Koordination mit dem Zonenplan notwendig (vgl. Kap. 3.11.5). So sind die klassierten Verkehrsflächen gemäss Gemeindestrassenplan im Zonenplan identisch als Verkehrsflächen auszuweisen. Diese müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein, was mit der Erarbeitung der beiden Pläne im Geoinformationssystem (GIS) gewährleistet werden kann. Die Flächen zeigen, wo an Stelle des Planungs- und Baugesetzes das Strassengesetz zur Anwendung gelangt.

## 2.2.6 Eigentum

### Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren

Der Stadt Buchs liegt ein Einzonungsbegehren vor. Diese betrifft die Grundstücke Nrn. 1373, 1374 und 1375.

Der kommunale Richtplan enthält mehrere Gebiete mit der Bezeichnung «Baugebietserweiterung Absicht», welche für den kurzfristigen Bedarf gedacht sind. Im Rahmen der Zonenplanerarbeitung ist zu prüfen, ob Gebiete eingezont werden sollen bzw. können.

### Analyse der Baulanderhältlichkeit

Sämtliche Eigentümer von ganz oder teilweise ungenutzten Grundstücken wurden im Jahr 2017 ein zweites Mal (eine 1. Umfrage fand 2010 statt.) zu ihren Verkaufs- oder Bebauungsabsichten befragt. Nicht angefragt wurden die Ortsgemeinde sowie diejenigen Grundeigentümer, die ihr Land demnächst bebauen oder bei denen aufgrund persönlicher Umstände (z. B. Alter) keine Rückmeldung erwartet werden konnte. Der Rücklauf der Umfrage betrug gut 80 %.

Tab. 2 Auswertung Bauzonenreserven mit Umfrage der Erhältlichkeit, Strittmatter Partner AG

|  | Anzahl Grund-eigentümer | Betroffene Fläche (in ha) |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Verkauf innert 5 Jahren                            | 8                       | 2.0                       |
| Verkauf innert 5 bis 10 Jahren                     | 3                       | 0.5                       |
| Verkauf an die Gemeinde                            | 2                       | 0.35                      |
| Aufnahme ins Verzeichnis für verkäufliches Bauland | 1                       | 0.05                      |
| Überbauung innert 5 Jahren                         | 7                       | 1.25                      |
| Überbauung innert 5 bis 10 Jahren                  | 11                      | 1.05                      |
| Überbauung ohne Zeitangabe                         | 24                      | 2.0                       |
| Bitte um Auszonung                                 | 0                       | 0                         |
| <b>Total</b>                                       | <b>56</b>               | <b>7.20</b>               |

## 2.3 Strategische Vorgaben

### 2.3.1 Kanton St. Gallen

#### Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften. Daneben werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehören die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild, Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland oder der ökologische Ausgleich. Diese Vorgaben gilt es zu beachten und mittels der neuen Instrumente umzusetzen.

#### Nachträge

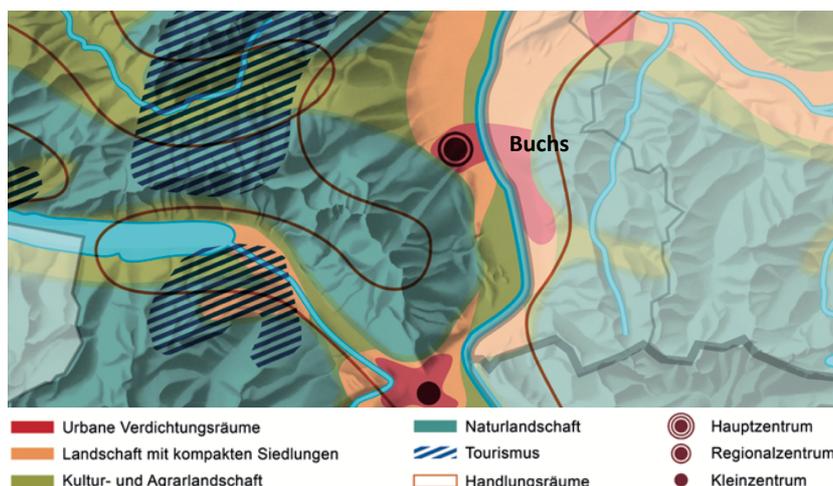
Am 1. September 2020, 1. Oktober 2022 und 1. März 2023 traten Änderungen am revidierten Planungs- und Baugesetz in Kraft. Der erste Nachtrag betraf die Übergangsbestimmungen. Mit dem zweiten Nachtrag wurden materielle Verbesserungen am Gesetz vorgenommen. Seither enthält das Planungs- und Baugesetz zum Beispiel eine Grünflächenziffer und die Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand. Der dritte Nachtrag hatte eine Änderung von Teilbereichen der Zuständigkeitsordnung im Bereich des Heimatschutzes zum Gegenstand.

#### Richtplan (RP)

##### Raumkonzept St. Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Buchs bildet zusammen mit dem ausserkantonalen Zentrum Vaduz – Schaan den wichtigsten Kristallisationspunkt im oberen Rheintal und ist, durch seine Funktion in den Bereichen Bildung, Kultur, Dienstleistungsangebot und grenzüberschreitende Beziehungen, das Regionalzentrum des Handlungsraums Werdenberg – Liechtenstein – Sarganserland.

Abb. 4 Ausschnitt Raumkonzept St. Gallen



Folgende strategische Kernaussagen wurden für die Regionalzentren formuliert (s. Kap. 3.2):

- Qualitativ hochstehende Siedlungsverdichtung für urbanes Wohnen ermöglichen
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
- Bildungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen für Einzugsgebiete bereitstellen
- Anschlüsse an nationales und internationales Städtensetz im öffentlichen Verkehr

Folgende strategische Kernaussagen wurden für urbane Verdichtungs-räume formuliert (s. Kap. 3.2):

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
- S-Bahn-Netz und städtischen Nahverkehr verdichten und Anbindung an den Fernverkehr optimieren
- Veloroutennetz ausbauen und städtische Freiflächen für den Fussverkehr aufwerten

Die weitere Siedlungsentwicklung im urbanen Verdichtungsraum ist prioritär. Gleichzeitig sollen aber auch in diesen Räumen qualitative hochwertige Kulturlandschaften oder natürliche Grünzäsuren den Raum mitprägen, um die Lebensqualität hochzuhalten. Die grossflächigen Arbeitsplatzgebiete (sogenannte strategische Arbeitsplatzstandorte) müssen

überkommunal abgestimmt werden. Folgender Handlungsbedarf wurde für die urbanen Verdichtungsgebiete festgestellt (s. Kap. 3.2):

- Verdichtungspotenziale in wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten (WISG) sowie in Umstrukturierungs- und Bahnhofgebieten in hoher Priorität aktivieren;
- Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale mobilisieren (aktive Zusammenarbeit mit Eigentümern und Investoren);
- Vertikale Siedlungspotenziale, wo zweckmässig und städtebaulich vertretbar, realisieren im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes;
- Klare Siedlungsränder erhalten, Übergänge zur offenen Landschaft gestalten und qualitative Entwicklung des landschaftlichen Umfeldes sicherstellen;
- Publikumsintensive Einrichtungen auf verkehrlich gut erschlossene, zentrale Lagen konzentrieren;
- Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln weiter optimieren (S-Bahn 1/4h-Takt) und Strassenverkehr auf übergeordnetes Strassenetz lenken (Sicherstellung entsprechender Hochleistungsstrassenkapazitäten);
- Fuss- und Veloverkehr generell und als Zubringer zum ÖV fördern;
- Innerstädtische Grün- und Freiräume aufwerten, öffentliche Begegnungsräume schaffen;
- Bedürfnisse von Naherholung und (in urbanen Räumen) verbleibender Landwirtschaft sowie Waldnutzung abstimmen.

#### Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Der Kanton verfolgt mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans eine klare Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen (s. Koordinationsblatt S13). Die übergeordneten Grundsätze dieser Strategie sind (s. Kap. 3.2):

- Begrenzung der weiteren Siedlungsausdehnung und Reduktion des Bauzonenzuwachses durch Ausnutzung des Innenentwicklungspotenzials;
- Prioritäre Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Förderung der Innenentwicklung vor einer Aussenentwicklung;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität;
- Förderung von integrierten Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten.

Gesamtverkehrsstrategie und Teilstrategien Strassen, FVV und ÖV  
 Mit der Überarbeitung des Richtplankapitels Mobilität wurde die kantonale Gesamtverkehrsstrategie in den Richtplan integriert. Diese legte die Strategie für die mittel- und langfristige Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrssystems fest. Die nun in den Richtplan übertragenen Oberziele «erreichbar», «solidarisch und sicher», «finanzierbar und wirtschaftlich» und «ökologisch» leiten sich aus der Verfassung ab und folgen damit dem Gebot der Nachhaltigkeit. Dem ÖV und FVV werden bei der künftigen Bewältigung des Verkehrs eine wichtige Rolle zugeordnet. Im Grundsatz gilt nämlich, dass der zusätzliche Verkehr möglichst über den ÖV und den FVV aufgefangen werden soll. Für die verschiedenen Bereiche der Mobilität wurden im Richtplan mit Bezug zu den Oberzielen spezifische raumbedeutsame Ziele und Grundsätze formuliert.

### 2.3.2 Agglomeration Werdenberg – Liechtenstein

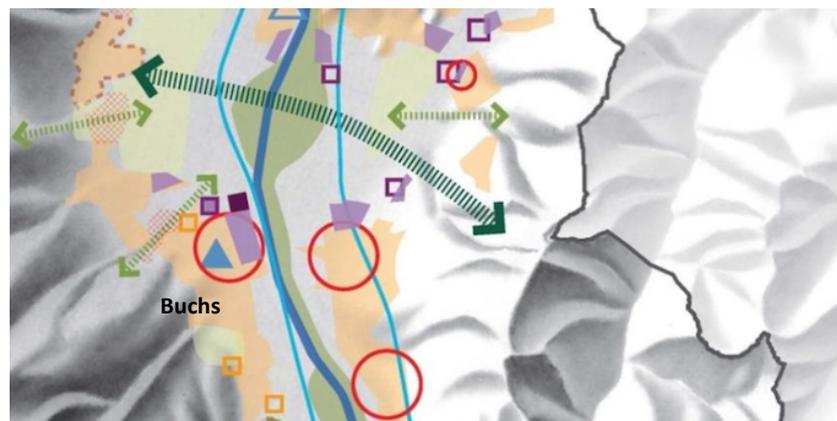
#### Agglomerationsprogramm 3. Generation (AP 3)

Im Teilkonzept Siedlung und Landschaft des 3. Agglomerationsprogramms wird Buchs als regionaler Einkaufsstandort sowie strategischer Arbeitsplatzstandort von regionaler und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Weiter wird um den Bahnhof Buchs eine Verdichtung und eine bessere Vernetzung zwischen den bestehenden Zentren angestrebt.

Abb. 5 Ausschnitt Teilkonzept Siedlung und Landschaft 2030 (AP3)

Legende:

- Wohn- / Gewerbezone bestehend
- Gewerbe- / Industriezone bestehend
- Strategische Arbeitsplatzstandorte Kt. SG von kantonaler / regionaler Bedeutung
- Grössere Arbeitsplatzpotentialgebiete FL
- Erweiterung Siedlungsgebiet
- Gemeinden mit provisorischem Siedlungsgebiet
- Verdichtung + Vernetzung um wichtige ÖV-Knoten
- Aufwertung Wildtierwanderachsen
- Ökologische Vernetzungachsen
- Flussraum Rhein
- Regionale Einkaufsstandorte
- (Positivstandorte / Bestandesgarantie)



### **2.3.3 Region Sarganserland – Werdenberg (RSW)**

#### **Masterplan Regionale Raumentwicklung (MRE)**

Handlungsrahmen für die kommunale Siedlungsentwicklung

Zur Erreichung der siedlungspolitischen Grundsätze formuliert der MRE einen Handlungsrahmen für die kommunale Siedlungsentwicklung (s. Kap. 3.2). Dieser umfasst die Aspekte Lage, Ausstattung, Siedlungsgestaltung und Baulandpolitik. Auf Buchs treffen folgende Aussagen zu:

##### *Aspekt Lage*

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt in erster Priorität im Bereich der bestehenden unverbauten Bauzonen mit guter oder zumindest mittlerer ÖV-Erschliessungsgüte (ÖV-Güteklasse A – C), oder an Standorten, von denen aus gut bediente Knoten des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Veloverkehr komfortabel und gut erreichbar sind.

##### *Aspekt Ausstattung*

- Nebst der Erschliessung mit dem ÖV ist die Nähe zu bestehenden Angeboten an Versorgungsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen von Bedeutung. Die kommunale Siedlungsentwicklung richtet sich nach der vorhandenen Ausstattung sowie deren Erreichbarkeit, auch mit dem Fuss- und Veloverkehr.

##### *Aspekt Gestaltung*

- Die dörflichen Ortskerne sind als Potenzial zu verstehen, die nach einem ortsbaulichen Konzept aufzuwerten sind. Die Weiterentwicklung der Ortskerne orientiert sich am Ziel der Belebung der Kerne durch Wohnen und Arbeiten und zielt auf das Schaffen von Dichten, die ortstypisch sind und die Kernstruktur positiv beeinflussen.
- Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebiete werden nach ortsbaulichen Überlegungen entwickelt und so gestaltet, dass sie zur Aufwertung oder Sicherung der Siedlungsqualität führen.

##### *Aspekt Baulandpolitik*

- Die Gemeinden sorgen für eine auf ihre Verhältnisse ausgerichtete Mobilisierung der Reserven in den unverbauten Bauzonen. Bei grösseren Gebieten und bei den in der Planung definierten Entwicklungsbereichen wenden sie die instrumentellen Möglichkeiten an.
- Reserven an nicht geeigneten Lagen (unattraktiv oder schlecht erschlossene) werden zugunsten besser geeigneter Lagen zurückgestellt.

- Bei Bauvorhaben in heute unternutzten Gebieten (Ausbaugrad kleiner als 50 %<sup>7</sup>), wie auch bei neu überbauten Gebieten, wird eine Mindestnutzung sichergestellt. Die Gemeinden schaffen Anreize zur Mobilisierung dieser Reserven. Die instrumentellen Möglichkeiten zur Mobilisierung sind zu nutzen.

#### Strategische Stossrichtungen

Für den mittel- und langfristigen Horizont werden nachstehende strategische Stossrichtungen definiert.

Abb. 6 Auszug aus dem MRE 2020

#### prioritäre Stossrichtungen

- *Wirtschaftsentwicklung und Regionsmarketing*
- *Zentrenentwicklung*
- *Aufwertung von Dorfkernen*

#### weitere Stossrichtungen

- *Naherholung und Freiraumentwicklung*
- *Tourismus*
- *Mobilität: Ausbau des ÖV; Optimierungen beim LV und beim MIV*
- *Energieproduktion und Landschaftsentwicklung*

---

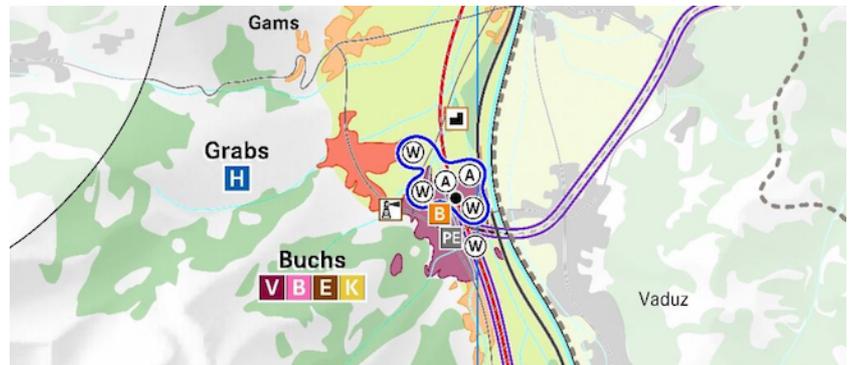
<sup>7</sup> Der Ausbaugrad gibt an, wie viel Prozent der zulässigen Geschossfläche realisiert wurde.

#### Raumentwicklungsstrategie

Die Raumentwicklungsstrategie macht folgende Aussagen zu Buchs:

- Regionalzentrum Buchs mit seinen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit, Verwaltung / Politik und Einkauf als wirtschaftlich starkes Regionalzentrum und als Hightech Wirtschaftsstandort weiterentwickeln. ■
- Entwicklungsstandorte ausgerichtet auf die Nutzung gemäss kantonaalem Richtplan bereitstellen. (A) (W)
- Die Potenziale zur Aufwertung der Naherholungsräume nutzen und die Naherholungsräume für den Fuss- und Veloverkehr direkt anbinden und durchlässig erschliessen. ■
- Die gute Erreichbarkeit der grossräumigeren Natur- und Kulturlandschaften für die Naherholung und den sanften Tourismus nachhaltig in Wert setzen. ■
- Die historischen Dorfkern in der Substanz und der Struktur zeitgemäss erneuern und als identitätsstiftende Orte ausbilden.
- Bildungscampus entwickeln und mit der Wirtschaft vernetzen. ■ (B)
- Ersatzstandort KVA sichern. ■
- Bestehende publikumsintensive Einrichtung (Bahnhofstrasse). ■ (PE)

Abb. 7 Konzeptkarte, MRE 2020



### 2.3.4 Stadt Buchs

#### Stadt Buchs im Alpenrheintal - Vision und Plan 2040

Die Stadt Buchs hat zusammen mit den Partnern Ortsgemeinde Buchs, Wirtschaft Buchs und Marketing Buchs das Positionspapier «Stadt Buchs im Alpenrheintal - Vision und Plan 2040» entwickelt und im Juni 2022 der Bevölkerung vorgestellt. Das Dokument enthält 13 Buchs-spezifische Erfolgsfaktoren, welche zusammen eine detaillierte, auf Buchs zugeschnittene Zielvorstellung bilden, und löst das integrierte Leitbild «Stadt Buchs - für alle» aus dem Jahr 2014 ab. Die Kurzformel des Programms lautet «Zusammen Zukunftswelt» und soll das Handeln der nächsten Jahre leiten.

Abb. 8 Auszug Vision und Plan 2040, Mai 2022

#### Erfolgsfaktoren: Kurzversion

- Junge Stadt mit hoher Dynamik
- Gemeinschaft engagierter Menschen und Vereine
- Internationale Bevölkerung
- Weit ausstrahlende Shopping- und Erlebnismeile Bahnhofstrasse
- Raum mit Abwechslung – Rheintal, Stadt, Berge
- Ideal für Leben und Arbeiten an einem Ort
- Führendes Energie- und Klimaschutzkonzept
- Idyllischer Erholungsort Werdenbergersee
- Aktiver Kulturort fürs ganze Rheintal
- Motor der Region und des Wirtschaftsraums mit Liechtenstein
- Praxisorientierter Bildungsstandort fürs ganze Alpenrheintal
- Zentraler Ort im Hochleistungswirtschaftsraum Alpenrheintal
- Bürgernahe, dienstleistungsorientierte Behörden

#### drei zentrale Botschaften

- Stadt der Engagierten und der Offenheit
- Stadt für Arbeiten und Studieren der Zukunft im Alpenrheintal als einem der attraktivsten Wirtschaftsräume
- Stadt im Einklang mit Natur und Umwelt

#### Kernbotschaft

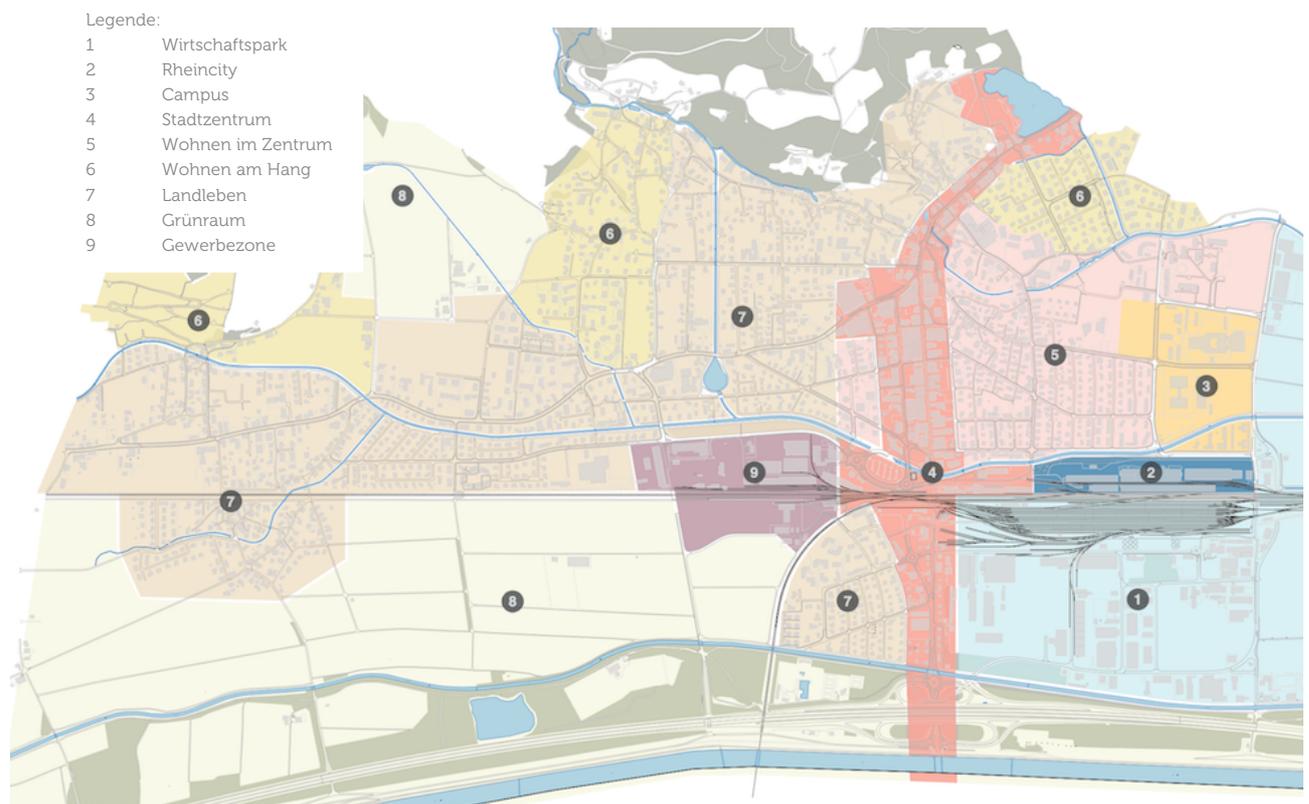
- Stadt der Zukunft im Alpenrheintal
- Zusammen Zukunftswelt

#### Claim

### Masterplanung Buchs

Die Masterplanung Buchs wurde aufbauend auf dem damaligen städtischen Leitbild (2009) erarbeitet. Der Masterplan setzt das Leitbild räumlich um und bezeichnet neun räumliche Entwicklungsschwerpunkte (s. Abb. unten). Für jeden Entwicklungsschwerpunkt wurden wiederum Visionen, Leitbilder und Kernideen formuliert, welche ins Entwicklungskonzept eingeflossen sind. Der Masterplan ist auf den Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren ausgerichtet.

Abb. 9 Räumliche Schwerpunkte



### **Entwicklungskonzept (EK) Richtplan Buchs**

Vor der Überarbeitung des Richtplans wurde basierend auf den planerischen und strategischen Grundlagen ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Konzept, welches ein Bestandteil des Richtplans ist, konkretisiert den Masterplan und enthält als Reaktion auf die vier wichtigsten Herausforderungen der Ortsentwicklung die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsstrategien für Buchs:

1. Buchs als urbanes Regionalzentrum positionieren;
2. Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten;
3. Den Bildungsstandort Buchs stärken;
4. Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln;
5. Das Siedlungsgebiet strukturieren;
6. Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen;
7. Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten;
8. Landschaftsräume erhalten und aufwerten;
9. Den Verkehr bewältigen und siedlungsverträglich gestalten.

Für jede dieser Strategien wurden weiter Entwicklungsziele und Handlungsanweisungen erarbeitet. Die relevanten Ziele und Handlungsanweisungen sind im Handlungskatalog (Kap. 3, Handlungskatalog) enthalten.

### Hochhauskonzept

Die Stadt Buchs hat im Rahmen eines Hochhauskonzeptes die Hochhausstandorte definiert. Als geeignete Standorte für Hochhäuser werden jene in Betracht gezogen, die gemäss städtebaulicher Analyse das Buchser Kreuz baulich weiter artikulieren und heutige Lücken und Schwachstellen, insbesondere in deren Mitte, schliessen. Als Auftrag an die nächste Ortsplanungsrevision wird die Sicherung der Standorte, die Zonenzugehörigkeit und Verfügbarkeit definiert (s. Kap.3.2). Für die Rheinstrasse soll zudem eine Entwicklungsstudie erarbeitet werden. Aufgezeigt werden soll darin das Verdichtungs- und Ausbaupotenzial.

Abb. 10 Hochhausgebiete

Legende:

- Hochhäuser Bestand
  - höhere Häuser Bestand
  - Landmarken
  - Kernzone
  - Achsenkreuz
  - Industriezone
- Hochhausgebiete**
- für Hochhäuser (bis 50m)
  - für höhere Häuser (bis 25m)
  - Mögliche Projekte

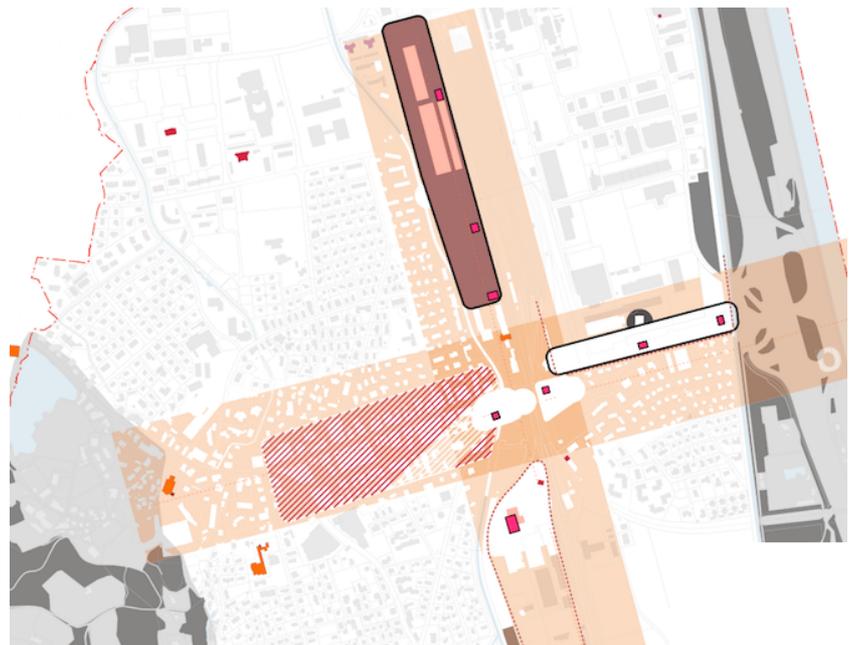


Abb. 11 Visualisierung



### Gestaltung Bahnhofstrasse / Grünaustrasse

Das Ergebnis des Ideenwettbewerbs «Zentrum Buchs SG» (1989), welches eine starke Verdichtung des Zentrums zwischen Bahnhof- und Grünaustrasse vorsieht, diente als Grundlage für die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Abb. 12 Ideenwettbewerb, «Zentrum Buchs SG»,  
Resultat, Clerici, 1989



Auf Basis des Wettbewerbs erarbeitete das Büro Obrist und Partner 1995 das Gesamtkonzept zur Gestaltung der Strassenräume im Zentrum, mit dem Ziel, ein attraktives Geschäftszentrum zu schaffen und eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Durch die schrittweise Ausdünnung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs soll ein fussgängerfreundlicher und lebenswerter Strassenraum entstehen.

«Die Hauptaufgabe des Gestaltungskonzepts bestand darin, in den Ladenstrassen eine angenehme Atmosphäre für die Fussgänger zu schaffen. Zwingend damit verbunden war die schrittweise Reduktion des Fahrverkehrs und der oberirdischen Parkierung. Ein gewichtiges Anliegen war, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Aussenraum zu finden. Durch die fortwährende Verdichtung wird der öffentliche Raum immer enger. Entsprechend von grosser Bedeutung ist die bewusste Gestaltung nach einem einheitlichen Konzept. Die Schaffung öffentlicher Bereiche erfüllt vielfältige wirtschaftliche und soziale Funktionen. Die gesamtgesellschaftliche Gestaltungsidee verleiht dem Zentrum eine unverwechselbare Identität.»<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Obrist und Partner, Architekten - Planer, St. Moritz, November 1995

Abb. 13 Bepflanzungskonzept und Querprofile,  
 Obrist und Partner, St. Moritz 1995

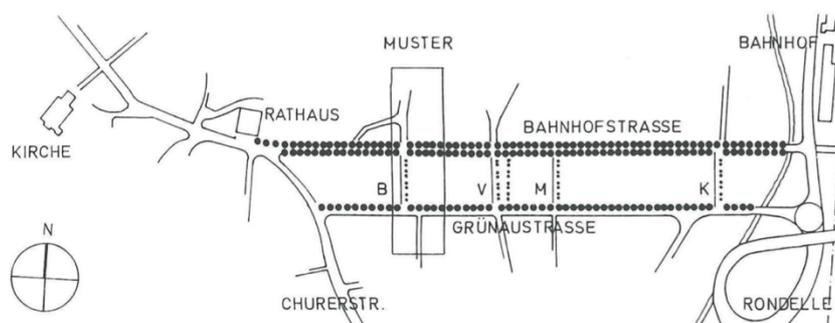
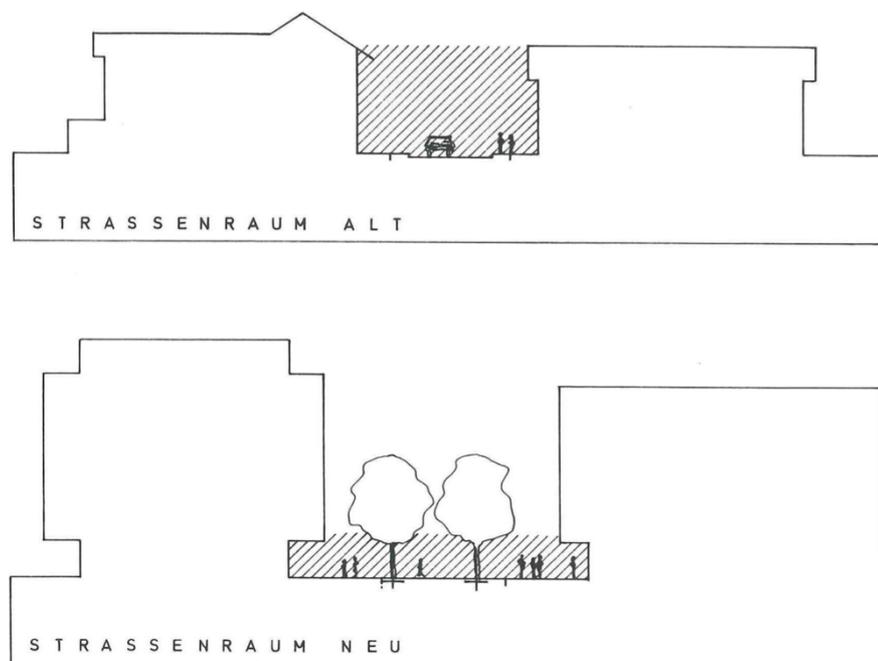


Abb. 14 Querprofile Bestand / Konzept  
 Obrist und Partner, 1995



Zum einen wurde das Konzept mit Aufnahme der städtebaulich wirksamen Ansätze in das Baureglement (Vorschriften «Kernzone») rechtsverbindlich gesichert (vgl. Abb. 14). Zum anderen sind zwischenzeitlich die stadträumlichen und verkehrlichen Zielsetzungen mit der Anlage der Allee in der Bahnhofstrassen und der Baumreihe in der Grönaustrasse, der gemeinsamen Gestaltung von privaten Vorzonen und Trottoirflächen zu öffentlich nutzbarem Raum sowie der Einführung einer Begegnungszone (Tempo 20) mit Vorrang für den Zufussgehenden und Einrichtungsverkehr grösstenteils umgesetzt (vgl. Abb. 13).

Die weitergehenden Aussagen zur Gestaltung von Plätzen und Strassenräumen sind in das Freiraumkonzept eingeflossen und hier vertieft worden (vgl. Kapitel Freiraumkonzept / Masterplan Freiraum).

## Strategieplan Innenentwicklung

### Vorgabe Kanton

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an des neue PBG zu erarbeiten ist. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen" inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren vor und macht Vorschläge zu weiteren Inhalten wie Eignung oder Priorisierung.

### Einordnung in die Planung

Der Strategieplan basiert inhaltlich auf der Quartieranalyse und -begehung. Die dort vorgenommene Potenzial- und Eignungseinschätzung wird übernommen und verfeinert.

Der Strategieplan wird im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für das Kapitel Siedlung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z.B. Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassung der Zonenart oder Sondernutzungsplanpflichten.

### Betrachtungsgebiet

Die Strategie Innenentwicklung umfasst im Grundsatz das heutige Siedlungsgebiet (Bauzonen) sowie das Bahnareal. Den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder den Freihaltezonen (heute Grünzonen) wird grundsätzlich keine Strategie zugewiesen. Einzelne OeBA-Flächen oder Arbeitsgebiete sind einer Strategie zugeteilt worden, da Absichten zur Nutzungsänderung bestehen.

### Einteilung

#### *Bewahren (Veredeln)*

In Gebieten mit der Strategie Bewahren (Veredeln) steht der Schutz von erhaltenswerten Bebauungen und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Ortes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Der Strategie werden die historischen Ortskerne, das Gebiet Nebenbach – ein bäuerlich-gewerbliches Bindeglied zwischen Buchs und Altdorf – sowie ältere Quartiere und Strassenzüge mit einem homogenen und regelmässigen Bebauungsmuster zugewiesen. Die Gebiete sind Teil des kulturellen Erbes und wertvolle Zeugen der Siedlungsentwicklung.

#### *Aufwerten (Fortschreiben)*

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur. Die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden können. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Grundstücke, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise.

Dieser Strategie werden die meisten Quartiere zugewiesen. Es handelt sich dabei vor allem um weitgehend bebaute Einfamilienhaus- (EFH-) / Mehrfamilienhaus- (MFH-)Quartiere mit einer starken Durchgrünung. Nutzungsreserven bestehen insbesondere in den älteren EFH-Quartieren, welche häufig einen tiefen Ausbaugrad<sup>9</sup> aufweisen.

#### *Ergänzen (Weiterentwickeln)*

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie Ergänzen (Weiterentwickeln) zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Grundstücke. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Oftmals ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde und eine Präzisierung der Nutzungsplanung (mittels Erlass eines Sondernutzungsplans) notwendig.

Der Strategie werden beispielsweise die Gebiete nördlich und südlich des heutigen Stadtzentrums, die Arbeitersiedlung am Witiweg, das Wohnquartier an der Sternenstrasse sowie ein Teilgebiet des Wohnquartiers Hanfland zugewiesen.

---

<sup>9</sup> Der Ausbaugrad gibt an, wie viel Prozent der zulässigen Geschossfläche realisiert wurde.

### *Umstrukturieren*

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr in gleicher Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Die Entwicklung erfolgt in der Regel über die Sondernutzungsplanung.

Die Gebiete, die einer neuen Nutzung (bspw. Wohnnutzung in, bis anhin gewerblich genutzten Arealen) zugeführt oder in denen die bestehende Bausubstanz weitgehend ersetzt (ohne Nutzungsänderung) werden soll, befinden sich vorwiegend im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe, entlang des Bahnareals und an Hauptverkehrsachsen. Zwei Gebiete liegen im historisch gewachsenen Siedlungsteil. In einigen Gebieten bestehen bereits rechtskräftige Planungen bzw. sind die Entwicklungsabsichten bekannt.

### *Überbauen*

Dieser Strategie werden die grösseren zusammenhängenden Nutzungsreserven im Baugebiet und die Entwicklungsflächen auf dem Bahnareal zugewiesen. Sie sollen in der Regel nach einem Gesamtkonzept entwickelt werden.

#### *1. Priorität (innert 15 Jahre)*

Diese Areale weisen klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Eine Planung ist teilweise bereits im Gange. Zudem sind die genauen Entwicklungsabsichten mehrheitlich bekannt. Der Planungshorizont beträgt 0 bis 15 Jahre.

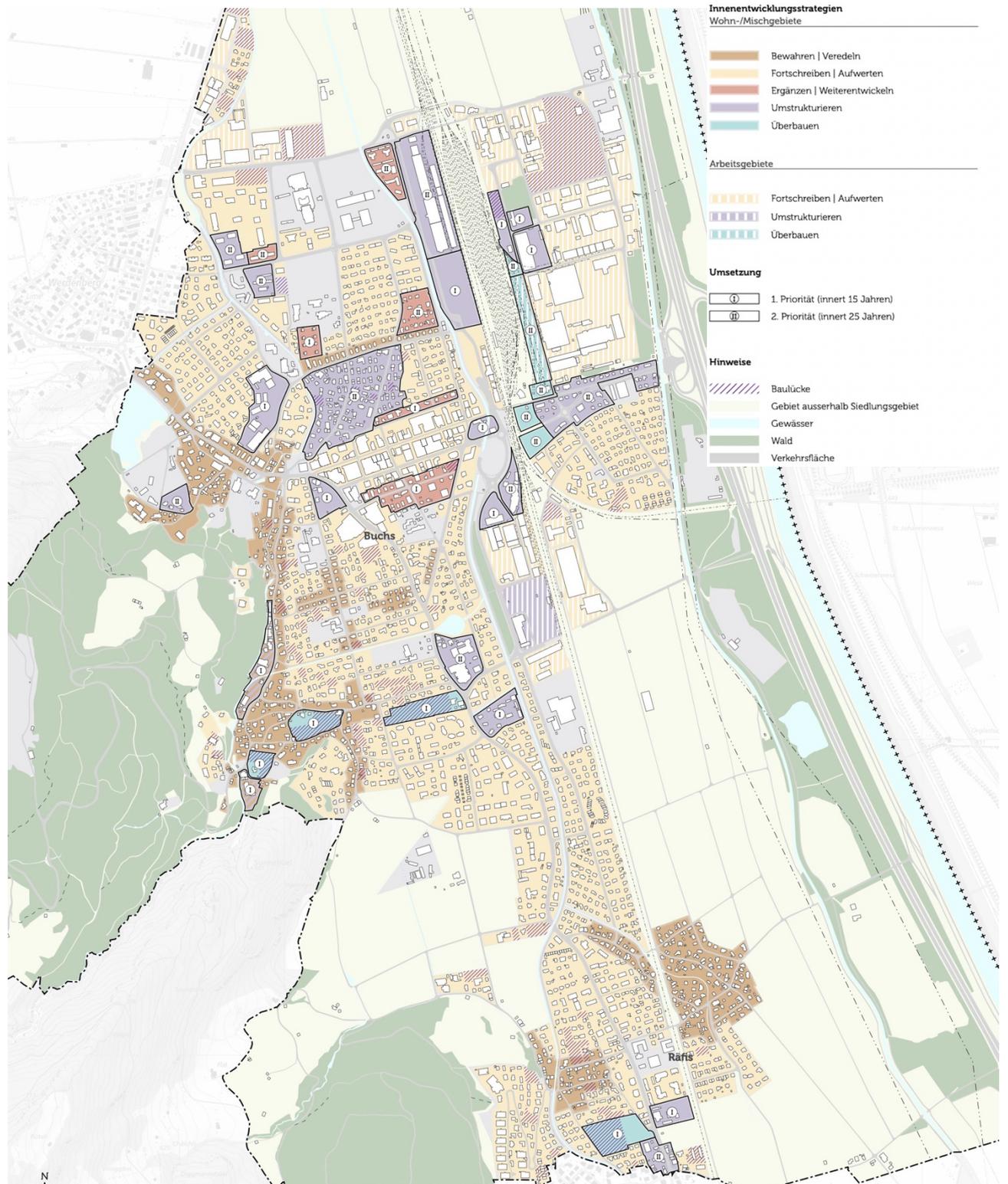
#### *2. Priorität (innert 25 Jahre)*

Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich. Teilweise bestehen planerische Hindernisse, wie z. B. Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung. Oftmals sind diese Gebiete eher peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

### **Eignung**

Die Gebiete mit einem besonderen Innenentwicklungspotenzial – Gebiete, die den Strategien «Ergänzen» oder «Umstrukturieren» weisen grundsätzlich eine entsprechende Eignung auf.

Abb. 15 Strategieplan Innenentwicklung



### **Freiraumkonzept / Masterplan Freiraum (FK / MP Freiraum)**

Das Freiraumkonzept wurde in 2020 / 2021 erarbeitet und in den Masterplan «Freiraum» überführt. Ziel der Planung ist, ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das Spielraum für eine etappenweise stattfindende und bedarfsweise Umsetzung bietet. Der Freiraum soll aktiv aufgewertet, ergänzt und «erlebbar» gemacht werden. Er soll als eigenständiges Netz entwickelt werden, welches die Siedlungsteile von Buchs verbindet.

#### Übergeordnete Zielsetzungen

sind:

- Bestehende Grün- und Parkflächen qualitativ aufwerten;
- Neue öffentliche Grün- und Parkflächen einrichten;
- Schaffen vielseitiger und abwechslungsreicher Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten: Rückzugsbereiche, städtische Parklandschaften, Aneignungsbereiche, multifunktional nutzbare Flächen;
- Vernetzen der innerstädtischen Freiräume mittels attraktiver, sicherer und durchgrünter Strassen und Wege;
- Strassenraumbegrünung (Bäume, offene Flächen) zur Reduktion der Hitzeentwicklung in der Stadt und Verbesserung des Wassermanagement («Schwammstadt»), auch unter Berücksichtigung / Einbindung der Vorgartenbereiche;
- Einbinden von Gewässern in den Stadtkörper mit Differenzieren von zugänglichen Bereichen und Rückzugsgebieten;
- Stärken der Biodiversität;
- Sichern von Natur- und Kulturlandschaften.

#### Freiraumversorgung innerhalb des Stadtgebiets

Der gestreckte Siedlungskörper von Buchs ermöglicht einem grossen Siedlungsteil den Zugang zur Landschaft. Innerhalb der Siedlung verfügt Buchs bereits über verschiedene, öffentlich nutzbare respektive zugängliche Freiräume, weist jedoch Lücken auf. Insbesondere im Zentrum fehlt ein, der Grösse der schnell wachsenden Stadt entsprechender, öffentlicher, begrünter Freiraum. Der Bedarf an attraktiven innerstädtischen Freiräumen wird auch in Zusammenhang mit der Innenentwicklung und dem weiteren Wachstum der Stadt zunehmen. Damit diese zu Fuss oder mit dem Velo (und nicht mit dem Auto) aufgesucht werden können, bedarf es einer flächendeckenden, auf die Siedlungsdichte abgestimmten Freiraumversorgung sowie eines feinmaschigen, sicheren und attraktive Wegnetzes.

Abb. 16 Bestehende Freiraumversorgung

Legende:

-  best. Orte mit freiräumlicher Bedeutung
-  Landschaften Buchserberg und Tal
-  Einzugsbereich der best. Freiräume, r = 300 m
-  Einzugsbereich Geissen, r = 150 m
-  «Freiraumlücken»



Mit der Einrichtung zusätzlicher, respektive der Aufwertung bestehender Freiräume, soll der Zugang zu öffentlich nutzbaren Freiflächen verbessert, das Angebot ausgebaut und attraktiver gestaltet werden. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Einrichtung multifunktionaler Freiräume, wie Plätze und Stadtparks, gelegt. Neben dem Versorgungsaspekt sind diese von hoher Bedeutung für das Stadtbild. Mit der angestrebten Verdichtung der Freiräume kann eine nahezu vollflächige Abdeckung des Siedlungsgebiets erreicht werden.

Abb. 17 Künftige Freiraumversorgung

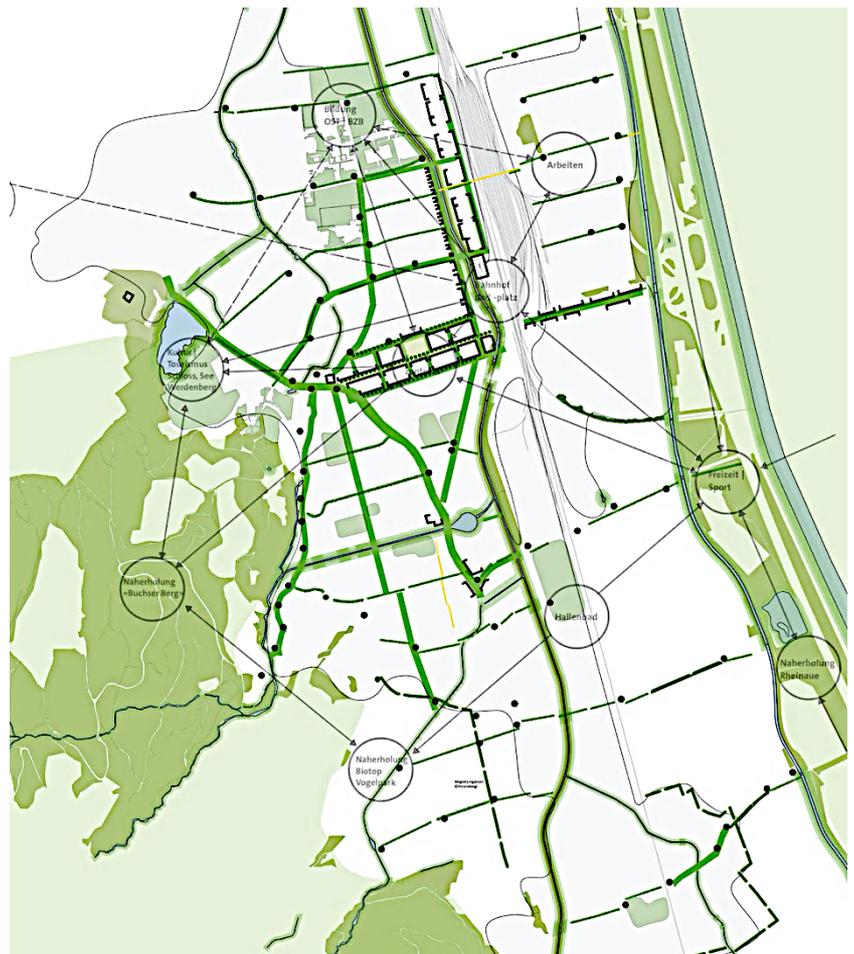
- Legende:
-   best. | neue Orte mit freiräumlicher Bedeutung
  -  zusammenhängende Landschaftsräume Buchserberg und Tal
  -   Einzugsbereich der best. | neuen Freiräume, r = 300 m
  -  Einzugsbereich Geissen, r = 150 m
  -  «Freiraumlücken»



### Freiraumnetz

Buchs verfügt über sehr unterschiedlich strukturierte Siedlungsgebiete. Städtische Bereiche entlang der Bahnhofstrasse wechseln ab mit orthogonal angelegten, stark durchgrünt Wohnquartieren oder Relikten der ursprünglichen, weilerartigen Siedlungskerne. Die bestehenden und neuen Freiräume sollen – trotz der situationsbezogen unterschiedlichen Struktur – durch ein robustes Freiraumnetzwerk miteinander verbunden und für die Menschen erlebbar und nutzbar gemacht werden. Im Vordergrund stehen damit Räume, die bereits intensiv genutzt und Achsen, die als Hauptverbindungen gestärkt werden sollen.

Abb. 18 Freiraumnetz, Strittmatter Partner AG, 2021



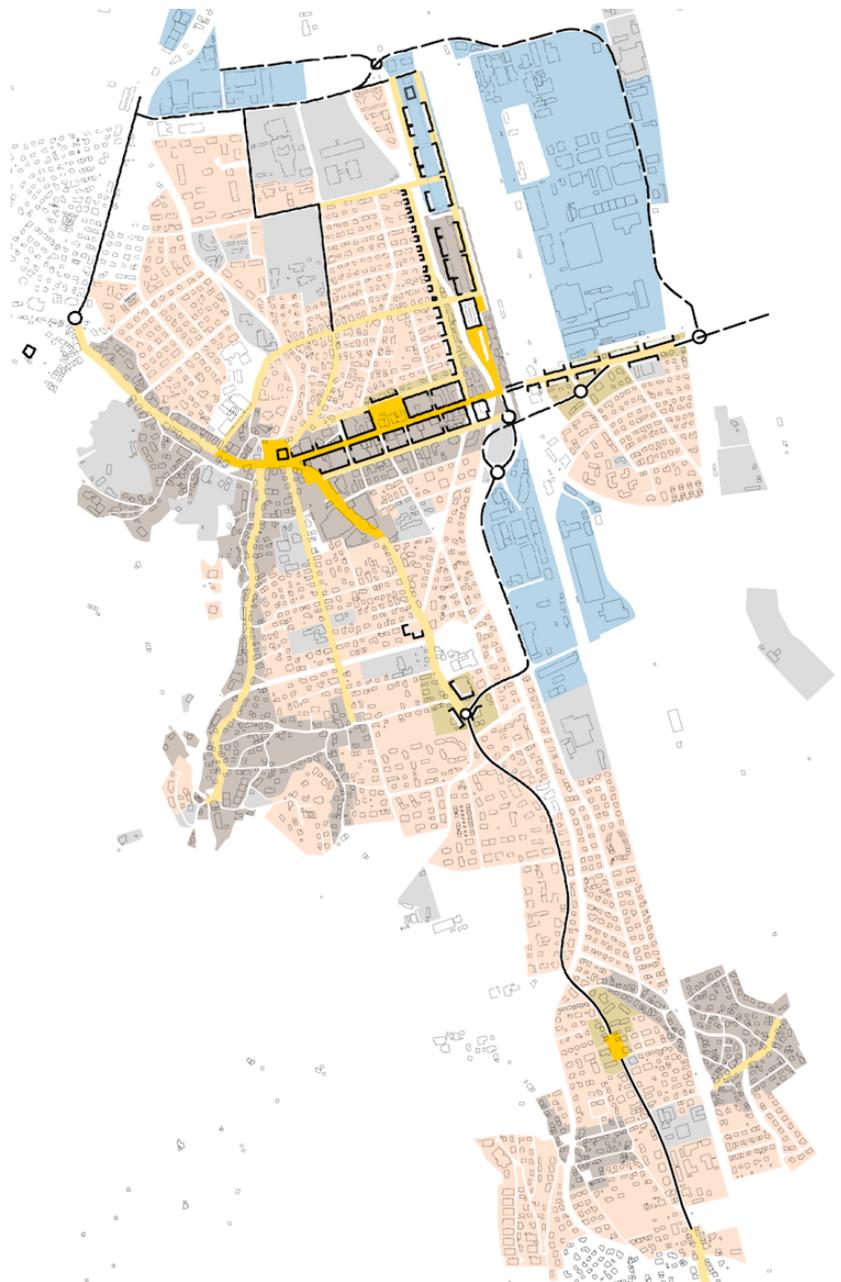
### Strassenräume und Stadtbild

Strassenräume umfassen einen wesentlichen Teil des öffentlich nutz- und wahrnehmbaren Raumes. Das Zusammenspiel von Strasse und begleitenden Rändern trägt massgeblich zum Erscheinungsbild und damit dem «Gesicht» der Stadt bei. Dabei stellt die betriebliche (verkehrliche)

Funktion nur eine Komponente aus einer Vielzahl von Ansprüchen dar. Zur Sicherung der Qualität für einen Wohn-, Geschäfts- und/oder Kommunikationsort sind Faktoren wie Proportion und Massstäblichkeit, Bebauung und Nutzung sowie Gliederung des Verkehrsraums wichtig. Je nach Lage im Ort und angeschlossenen Nutzungen werden die Strassen des übergeordneten Erschliessungsnetzes einer Hierarchie aus drei Strassenraumtypologien zugeordnet: Zentrums-, Stadt- und Landstrasse.

Abb. 19 Strassenraumtypologien, Zuordnung, Stritmatter Partner AG, 2021

| Legende  |                                    |
|--|------------------------------------|
|   | Zentrumsstrasse                    |
|   | Stadt- / Dorfstrasse               |
|   | Landstrasse, wohngeprägt           |
|   | Landstrasse, gewerbegeprägt        |
|   | Wohngebiete                        |
|  | Gebiete mit öffentlichen Nutzungen |



### **Fuss- / Veloverkehrskonzept (FVV-Konzept)**

Das Fuss- und Veloverkehrskonzept wurde parallel zum Freiraumkonzept entwickelt und auf dieses abgestimmt. Noch pendent ist die Aktualisierung der Schwachstellenanalyse. Das Fuss- und Veloverkehrskonzept enthält Netzpläne, die als Zielbild für den Richtplanhorizont zu verstehen sind, formuliert spezifische Anforderungen an die verschiedenen Verbindungstypen und Veloabstellanlagen und bezeichnet die Schwachstellen im bestehenden Wegnetz.

#### Übergeordnete Zielsetzungen

Die Region Sarganserland - Werdenberg hat sich in der Teilstrategie Fuss- und Veloverkehr, welche im Agglomerationsprogramm der 2. Generation enthalten ist, das Ziel gesetzt, den Anteil des Fuss- und Veloverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen substanziell zu erhöhen. Folgende Rahmenbedingungen müssen hierzu geschaffen werden:

- Dichtes Fuss- und Velowegnetz innerhalb des Regionalzentrums Buchs-Schaan-Vaduz anbieten;
- Erreichbarkeit des Regionalzentrums von den nördlich und südlich angrenzenden Gemeinden gewährleisten;
- An den wichtigsten Anziehungspunkten der Region genügend attraktive Veloabstellplätze bereitstellen;
- Wichtige siedlungsnaher Erholungsgebiete und Freiräume erschliessen;
- In den Quartieren die Priorität auf den Fuss- und Veloverkehr legen;
- Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen gewährleisten.

#### Zielbild

Das Zielbild basiert auf dem im oben erwähnten Agglomerationsprogramm skizzierten «Leiterkonzept» («Holmen» und «Sprossen», siehe weiter unten) für die Region und konkretisiert diese auf der Stufe Gemeinde. Das Netz wird sowohl auf die Bedürfnisse des Alltagsverkehrs (direkt) als auch auf diejenigen des Freizeitverkehrs (sicher, attraktiv) ausgerichtet. Oft können mit einer Verbindung beide Bedürfnisse abgedeckt werden. Das Netz wird so angelegt, dass die Quellen und Ziele von überörtlicher und örtlicher Bedeutung direkt oder in unmittelbarer Nähe der Hauptverbindungen liegen. Es soll ein zusammenhängendes Hauptrouthenetz entstehen.

#### «Holmen»

In Nord-Süd-Richtung bilden Verbindungen die sogenannten Holmen. Diese verbinden Buchs direkt mit den (Nachbar-) Gemeinden im Norden und Süden. Die Verbindungen folgen, sofern sinnvoll und möglich, den Bach- und Flussläufen.

#### «Sprossen»

In West-Ost-Richtung bilden Verbindungen die sogenannten Sprossen. Diese verbinden Buchs direkt mit dem «Buchser Berg» und der Gemeinde Grabs im Westen sowie dem Rheinlauf und den liechtensteinischen Gemeinden Schaan und Vaduz im Osten. Die durchgehenden Verbindungen auf Höhe von Rhein- und Autobahnbrücken sind von übergeordneter Bedeutung. Dazwischen wird das Netz mit weiteren (untergeordneten) Verbindungen verfeinert.

Abb. 20 Zielbild Veloverkehr



#### Netzpläne

Die Netzpläne des Fuss- und Veloverkehrs wurden basierend auf den bereits zahlreich vorhandenen Grundlagen sowie eigenen Analysen, zum Beispiel zu den Wunschbeziehungen des Fuss- und Veloverkehrs, den Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen und dem daraus abgeleiteten Zielbild für den Veloverkehr entwickelt.

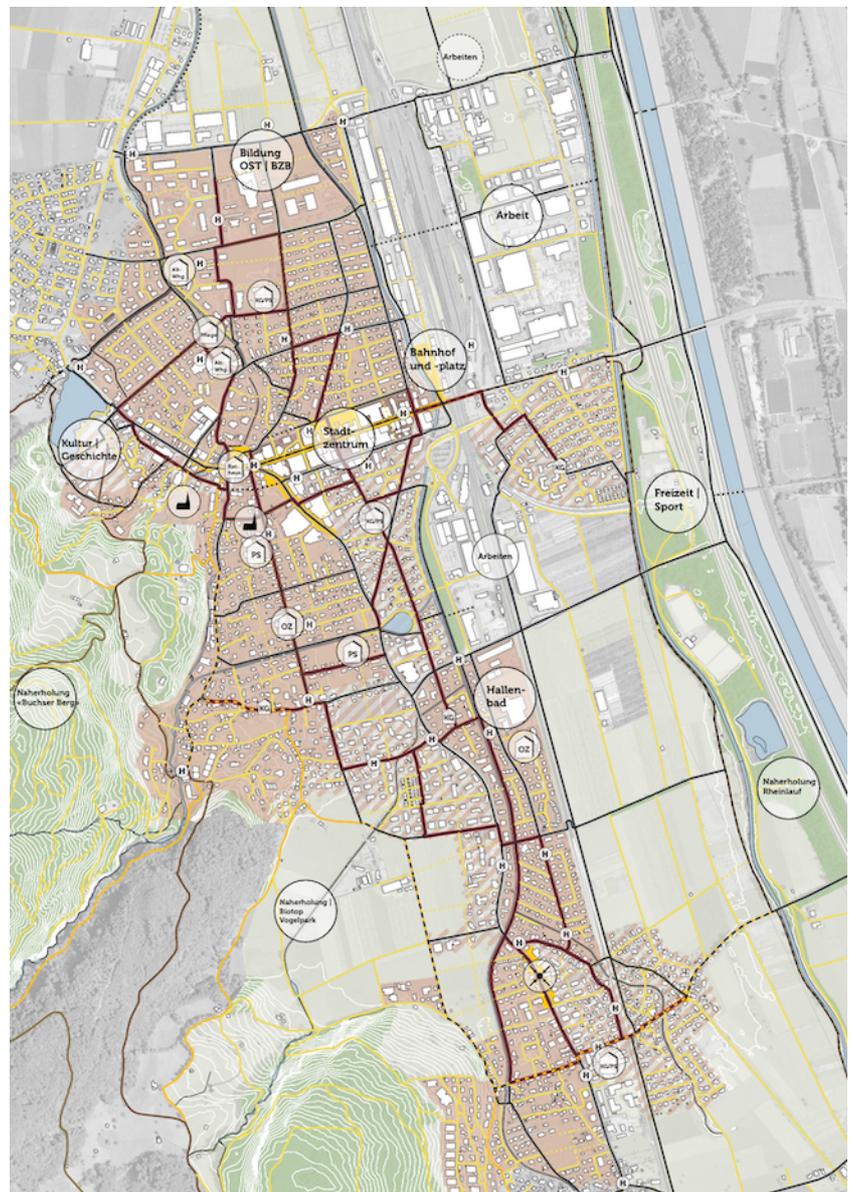
Fussverkehr

Das Fusswegnetz der Stadt Buchs besteht aus Haupt- und Nebenverbindungen. Die Hauptverbindungen bilden das übergeordnete Fusswegnetz und erschliessen die wichtigsten Ziele und Quellen des Fussverkehrs. Auf diesen Verbindungen liegen auch die Hauptschulwege gemäss Schulwegplan von 2018. Die Nebenverbindungen dienen der Feinerschliessung. Innerhalb der Siedlung kann mit diesen beiden Verbindungstypen eine Maschenweite von maximal rund 100 Metern sichergestellt werden.

Abb. 21 Netzplan Fussverkehr

Legende:

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Hauptverbindung Fussverkehr, bestehend   geplant (Widmung   Erstellung) |
|  |  | Nebenverbindung Fussverkehr, bestehend   geplant (Erstellung)           |
|  |  | kantonaler Wanderweg  |
|  |  | regionaler Wanderweg  |
|  |  | lokaler Wanderweg   |
|  |  | Hauptschulweg (nach Schulwegplan 2016)                                  |
|  |  | Nutzungen mit auch überörtlicher Funktion                               |
|  |  | öffentliche Einrichtungen   Nutzungen                                   |
|  |  | Ortszentrum   |
|  |  | Zentrumsstrasse nach kommunalem Richtplan                               |
|  |  | Kindergarten   Primarschule   Oberstufenzentrum                         |
|  |  | Alters- und Pflegewohnen  |
|  |  | Kirche mit Friedhof   |
|  |  | Bushaltestelle, bestehend   |
|  |  | Niedrigtempozone, bestehend   |
|  |  | Niedrigtempozone, geplant   |



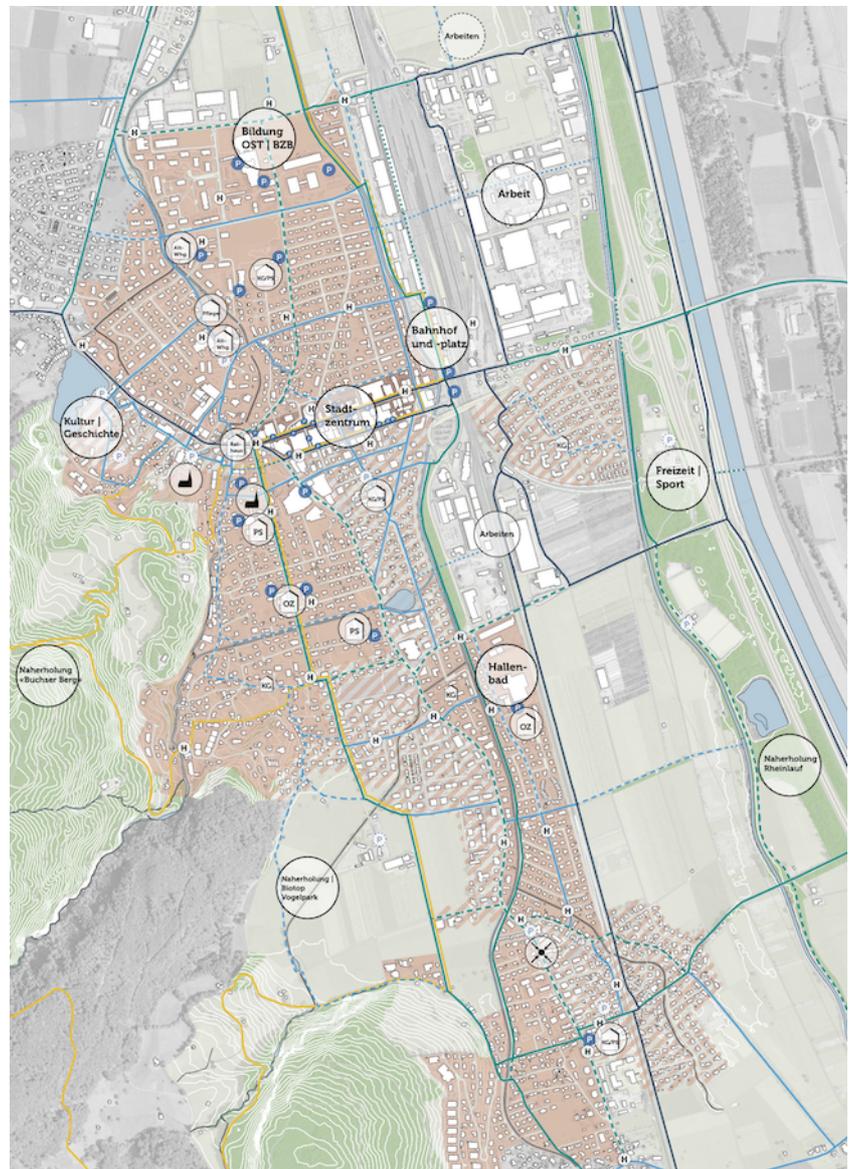
### Veloverkehr

Das Velowegnetz der Stadt Buchs besteht aus Veloverbindungen von überkommunaler und kommunaler Bedeutung. An den überkommunalen Verbindungen liegen die wichtigsten Ziele / Quellen des Veloverkehrs. Innerhalb der Siedlung kann mit den beiden Verbindungstypen eine Maschenweite von rund 500 Metern sichergestellt werden.

Abb. 22 Netzplan Veloverkehr

Legende:

|  |  |
|--|--|
|  | kantonaler Veloweg, bestehend   geplant (Widmung)   Erstellung |
|  | regionaler Veloweg, bestehend   geplant (Widmung)   Erstellung |
|  | lokaler Veloweg, bestehend   geplant (Widmung)   Erstellung    |
|  | kantonaler Mountainbikeweg, bestehend                          |
|  | regionaler Mountainbikeweg, bestehend   geplant (Widmung)      |
|  | kantonaler Skatingweg, bestehend   geplant (Signalisation)     |
|  | Rhein-, Seen- und Thur-Route, bestehend                        |
|  | Fünf-Schlössertour, bestehend   geplant (Signalisation)        |
|  | Velobstellanlagen, bestehend   geplant                         |
|  | Nutzungen mit auch überörtlicher Funktion                      |
|  | öffentliche Einrichtungen   Nutzungen                          |
|  | Ortszentrum  |
|  | Kindergarten   Primarschule   Oberstufenzentrum                |
|  | Alten- und Pflegeheim  |
|  | Kirche mit Friedhof  |
|  | Bushaltestelle, bestehend                                      |
|  | Niedrigtempozone, bestehend                                    |
|  | Niedrigtempozone, geplant                                      |



## 3 Instrumente

### Handlungskatalog

#### 3.1 Allgemeines

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus den strategischen Grundlagen der Gemeinde - hauptsächlich aus Vision und Plan 2040 sowie Entwicklungskonzept Richtplan Buchs (s. Kap. 2.3.4) - und den übergeordneten Planungen mit konkreten Massnahmen verknüpft. Weiter wird aufgezeigt, in welchem Instrument die einzelnen Massnahmen jeweils umgesetzt werden. Gegliedert wird der Handlungskatalog in die Themen bzw. Strategien des kommunalen Richtplans. Die Quelle ist jeweils am Schluss eines Ziels, einer Vorgabe oder einer Handlungsanweisung angegeben.

#### 3.2 Siedlung

##### 3.2.1 Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten

###### Ziele

Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die urbane Einkaufsatmosphäre tragen zur Profilierung des Detailhandels im Stadtzentrum bei. Der wöchentliche Markt ist ebenfalls ein regionaler Anziehungspunkt. Am Abend finden sich im Stadtzentrum vielfältige Vergnügungsmöglichkeiten. Die Gestaltung des Aussenraums und das siedlungsorientierte Verkehrsregime fördern die Attraktivität der Bahnhofstrasse als Flanier- und Einkaufsmeile (Entwicklungskonzept Buchs (EK) S 2).

###### Positionierung

Weit ausstrahlender Anziehungspunkt Bahnhofstrasse und weitere Innenstadt – attraktive Shoppingmeile mit kurzen Distanzen sowie urban-pulsierender, hochwertig gestalteter Lebensraum für alle mit Treffpunkten, trendigen Lokalen und vielen, auch etablierten Events.

###### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan                 | Massnahmen   |
|------------------------|------------------------------------|--|
| S 2.1                  | ZP, BauR für die Kernzonen A und B | Das Stadtzentrum wird im Sinne einer qualitätsvollen, vielfältigen, urbanen Atmosphäre, insbesondere aber zur Unterstützung des Detailhandels entwickelt (Flaniermeile, Einkaufen, Begegnungszone, Gestaltung). Für den Markt wird mittel- bis langfristig im Bereich Bahnhofstrasse eine Lösung gesucht (EK S 2). |

### 3.2.2 Den Bildungsstandort Buchs stärken

#### Ziele

Buchs stärkt seine Bedeutung als Bildungsstandort. Das Gebiet um die Fachhochschule Ostschweiz (OST), dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Buchs Sargans (bzbs) und die International School Rheintal (ISR) hat sich zu einem attraktiven, belebten und unverwechselbaren Campus entwickelt. Neben den Bildungsinstituten sind im Campusgebiet auch Wohnungen sowie ein Treffpunkt für Anlässe angesiedelt (EK, S 3).

#### Positionierung

Hervorragender praxisorientierter Bildungsstandort fürs ganze Alpenrheintal – mit dem Hightech Campus Buchs, dem international bekannten Standort Buchs der OST, dem bzbs und der ISR als Aushängeschildern, aber auch einer starker öffentlicher Volksschule.

#### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen  |
|------------------------|--------------------|---|
| S 3.2                  | –                  | <p>Die Initiative Hightech Campus Buchs wird vom Stadtrat wie folgt unterstützt (aufgeführt sind die raumrelevanten Projekte / Planungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Leitung der Projekte «Initiative Campusstadt Buchs» sowie «Gestaltungskonzept Campus Buchs inkl. neue Erschliessung».</li> <li>• durch Unterstützung des Entwicklungsprojekts des Hightech Campus Buchs «Realisierung Campus Motel / Studierendenwohnheim».</li> <li>• durch grundsätzliche Unterstützung der laufenden Entwicklungen der anderen tragenden Säulen, insbesondere: Ausbau des Gastronomieangebots, öffentlich nutzbare Freizeitsportanlagen auf dem Campus-Gelände, attraktive Aufenthaltszonen auf dem Campus.</li> </ul> |
| S 3.2                  | –                  | Die Schulraumplanung wird schrittweise umgesetzt. Die notwendigen Kapazitäten für Kindergärten und Schulen sowie Tagesstrukturen werden sichergestellt (EK S 3).  |

### 3.2.3 Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln

#### Ziele

- Buchs bietet einen vielfältigen Mix an Wohnformen an. Das Angebot an urbanem Wohnraum sowie ganz besonderen Wohnformen (z. B. Lofts) ist in der Region einzigartig und veranlasst die Leute nach Buchs zu ziehen. Neben jungen Familien wird das Angebot auch von den älteren Bevölkerungsschichten genutzt, die aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen möchten. Buchs positioniert sich daneben auch als Standort für begleitetes Wohnen für ältere Menschen. Ent-

sprechend ist auch die Infrastruktur auf die Bedürfnisse aller Altersklassen ausgerichtet (EK, S 4).

- Neben den urbanen Wohnquartieren tragen lockerer bebaute Quartiere zur Durchgrünung des Ortes bei und ermöglichen das Wohnen im Einfamilienhaus (EK, S 4).

#### Positionierung

Raum mit ganz unterschiedlichen Charakteristiken und Aufenthaltsqualitäten – gewachsenen Quartieren mit eigener Identität einerseits, überall naher sowie präsenter Natur und Landschaft von der weiten Ebene des Rheintals bis zu den Gipfeln und Höhen um den Glannachopf andererseits.

#### Planerische und strategische Vorgaben

Das urbane Wohnen soll durch eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung ermöglicht werden (Raumkonzept).

#### Handlungsanweisungen

| Umsetzung<br>Richtplan   | Rahmennutzungsplan | Massnahmen   |
|--------------------------|--------------------|--|
| S 2.5, S 4.4, F 1.12.1-3 |                    | Das urbane und das zentrumsnahe Wohnen werden gefördert. Dazu gehört auch die Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur, insbesondere auch für das begleitete Wohnen im Alter (EK S 4) oder für Kinder wie Quartierplätze / -pärke oder Spielplätze. |
| S 4.2, S 4.3, F 2.1      |                    | Zum Erhalt der bestehenden Grünanteile in den Wohnquartieren werden die Gebäudemasse in Entsprechung zum Bestand eng gefasst. Zudem wird die Einführung einer Grünflächenziffer geprüft.   |

### 3.2.4 Das Siedlungsgebiet strukturieren

#### Ziele

- Das Ortszentrum Räfis sichert ein kleinteiliges Versorgungsnetz mit einer hohen Versorgungsgüte bezüglich Detailhandelsangeboten und dient als wichtiger Begegnungs- und Identifikationsort (EK S 4).
- Buchs erfährt betreffend Baustruktur eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung. Diese bedingt die gute Einordnung neuer Strukturen in das bestehende Ortsgefüge und die Stärkung der unterschiedlichen Bautypologien der verschiedenen Ortsteile (EK S 5).
- Buchs positioniert sich als urbanes Zentrum in der Region Werdenberg-Sarganserland und weist ein entsprechendes ortsbauliches Erscheinungsbild auf. Diese neue urbane Identität spiegelt sich vor allem im Zentrum und den zentrumsnahen Gebieten wider (EK S 5).

- Die Strategien der Innenentwicklung sind auf die örtlichen Verhältnisse und Strukturen angepasst. Dabei wird einem ausgewogenen Verhältnis von Bau- und Freiraumstruktur Rechnung getragen. (EK S 5).
- Die das Ortsbild prägenden Umstrukturierungs- und Neubaugebiete sind in einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Qualität realisiert. Sie sind in Varianzverfahren entwickelt und die öffentlichen Interessen in Sondernutzungsplänen festgehalten (EK S 5).
- Hochhäuser sind an den dafür vorgesehenen Standorten möglich. Dem architektonischen Ausdruck wird hohes Gewicht beigemessen (EK S 5).
- Die Ortsbildschutzgebiete werden auf die tatsächlich schützenswerten Flächen reduziert (EK S 5).
- Die öffentlichen Räume tragen zur Identitätsbildung, zu einer hohen Aufenthaltsqualität und zur Orientierung bei. Dazu sind Gestaltungsprinzipien für den öffentlichen Raum unter Hervorhebung der unterschiedlichen räumlichen Qualitäten erarbeitet (EK S 6).
- Die wichtigsten Verbindungsachsen und öffentliche Plätze verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität und laden zum Verweilen ein. (EK S 6).

#### **Positionierung**

- Der idyllische Werdenbergersee, eingerahmt vom historischen Städtchen und Schloss Werdenberg, bildet zusammen mit dem belebten Marktplatzaerial einen viel besuchten Erholungs- sowie Aufenthaltsort – insbesondere für Familien mit Kindern.

#### **Planerische und strategische Vorgaben**

- Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Ergänzen, Umstrukturieren) bestimmen und so entwickeln und gestalten, dass sie zur Aufwertung oder Sicherung der Siedlungsqualität führen (kantonaler RP S 13; AP 3; MRE).
- Die Entwicklung hat in erster Linie innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen (kantonaler Richtplan S 11, S 12, S 13; Raumkonzept; AP 3; MRE).
- Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV gut erschlossenen Gebieten (kantonaler RP S 12, S 13; Raumkonzept; MRE).
- Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (kantonaler RP S 13).
- Die dörflichen Ortskerne werden unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten aufgewertet (MRE).

- Die schützenswerten Ortsbilder werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (PBG, kantonaler RP S 31, ISOS, Ortsbildaufnahmen, ICOMOS).

### Handlungsanweisungen

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen   |
|------------------------|--------------------|--|
| Kap. 3.9.1             |                    | Der kommunale Richtplan wird hinsichtlich der Grösse des Siedlungsgebietes überprüft.  |
| X                      |                    | Auch langfristig sollen keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche ausgeschieden werden.  |
|                        | ZP                 | Der Zonenplan wird hinsichtlich der angestrebten baulichen Dichte und Nutzung flächendeckend überprüft und angepasst.  |
| S 2, S 4, S 5          | ZP                 | Die Strategie der Innenentwicklung ist in den Ortsplanungsinstrumenten umzusetzen.   |
| S 2.2, S 2.3, S 5.8    |                    | Das Hochhauskonzept wird schrittweise umgesetzt.   |
| S 2, S 4               |                    | In anspruchsvollen Arealentwicklungen sollen Varianzverfahren durchgeführt werden (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag, Wettbewerb, etc.)   |
| S 2, S 4, S 5.1        | ZP                 | Zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde sollen Sondernutzungsplanpflichten gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG erlassen werden.   |
|                        | ZP, BauR           | Die Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung sollen ausgeschöpft werden.   |
|                        | BauR               | Das Vorverfahren zum Baubewilligungsverfahren soll mit Fokus auf die Bauberatung gestärkt werden. Für Gebiete mit Einordnungsgebot (nach Art. 99 PBG) und Ortsbildschutzgebiete wird eine Pflicht zur Bauberatung geprüft.   |
|                        | Art. 2 BauR        | Für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einordnung soll im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren eine Fachbeurteilung (z. B. mit externen Architekten, Landschaftsarchitekten, Denkmalpfleger, allenfalls auch gemeinsam mit anderen Gemeinden) eingesetzt werden können. |
| S 5.2, S 6.3, F 1.3    | ZP, Art. 4 BauR    | Das Ortszentrum Räfis wird als Versorgungstützpunkt für die südlichen Ortsteile gestärkt und aufgewertet (EK, S 4).  |
| S 5.1                  |                    | Die Mischzonen sollen auf diejenigen Orte beschränkt werden, wo ein entsprechender Nutzungsmix vorhanden und auch tatsächlich angestrebt wird. Auf Mischzonen ist zu verzichten, wenn alleine Lärmschutzgründe dafürsprechen.  |
| S 5.10                 |                    | In Arbeitszonen soll der Ausschluss von neuen Verkaufsflächen geprüft werden.  |
| S 4.1                  |                    | Die historischen Strukturen und Ortskerne werden durch Zonen mit Einordnungsgebot (nach Art. 99 PBG) und spezifischen Gestaltungsvorschriften erhalten und aufgewertet.  |
| S 5.7, F 1.8           |                    | Entlang wichtiger Strassenräume wird mittels Erlass von Zonen mit Einordnungsgebot (nach Art. 99 PBG) und der Erarbeitung von Planungshilfen auf die gute Einordnung von Ersatz- und Neubauten Einfluss genommen.  |
| S 5.7                  |                    | Erhaltenswerte Strukturen sollen durch Zonen mit Einordnungsgebot (nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise geschützt werden.  |
| S 5.4, S 5.5, S 5.9    | SchutzV            | Die schutzwürdigen Bauten, Ortsbilder, Freiräume und Umgebungen werden grund Eigentümerverbindlich geschützt. Dabei werden die Konflikte zwischen Innenentwicklungsstrategie und Ortsbildschutz bereinigt  |

### 3.2.5 Kulturelles Erbe erhalten

#### Ziele

Der Kulturschutz fokussiert sich auf die tatsächlich noch schützenswerten Objekte. Dafür wird bei diesen Objekten mehr Gewicht auf die Umsetzung der Schutzziele gelegt.

#### Planerische und strategische Vorgaben

Die Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (kantonaler RP, S 33; IVS).

#### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen   |
|------------------------|--------------------|--|
| S 8.1 - S 8.3          | SchutzV            | Die schutzwürdigen Bauten, Wege und archäologischen Fundstellen werden grundeigentümerverbindlich geschützt. |

### 3.2.6 Erhältlichkeit des Baulandes sicherstellen

#### Ziele

Durch Grundeigentümergegespräche und eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde können die inneren Reserven aktiviert werden (EK S 4).

#### Planerische und strategische Vorgaben

Die Reserven in den unüberbauten Bauzonen werden konsequent mobilisiert (kantonaler RP, S 13; AP 3; MRE).

#### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen  |
|------------------------|--------------------|---|
| S 9                    |                    | Die Gemeinde fördert aktiv die Überbauung der Baulandreserven. Dabei werden die instrumentellen Möglichkeiten des Planungs- und Baugesetzes angewendet. |

### 3.3 Landschaft

#### 3.3.1 Landwirtschaft

##### Ziele

In der Ebene wird neben dem Erhalt der Natur- und Kulturwerte auch der Lebensraumverbund verbessert. Die Anliegen der Landwirtschaft werden im Rahmen der übergeordneten Entwicklungsziele berücksichtigt.

##### Planerische und strategische Vorgaben

Die Fruchtfolgeflächen werden in ihrer Fläche und Qualität erhalten. Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist eine qualifizierte Interessenabwägung erforderlich (kantonaler RP V11).

##### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen   |
|------------------------|--------------------|--|
| S 4.2, 4.3             |                    | Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für eine anderweitige Verwendung wird eine qualifizierte Interessenabwägung nach den im kantonalen Richtplan enthaltenen Prüfpunkten vorgenommen. |

#### 3.3.2 Gewässerräume

##### Planerische und strategische Vorgaben

- Der Raumbedarf soll an oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und die Erholung gesichert werden (GschG, s. Kap. 2.2.4).
- Oberirdische und unterirdische Gewässer sollen ausreichend geschützt werden (GschG s. Kap. 2.2.4).

##### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen  |
|------------------------|--------------------|---|
| L 7.1                  | –                  | Der Gewässerraum soll koordiniert mit der Revision der Ortsplanung festgelegt werden. |

## 3.4 Verkehr

### 3.4.1 Motorisierter Individualverkehr siedlungsverträglich gestalten

#### Ziele

Die Bestimmungen in den kommunalen Reglementen zur Festlegung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen von Wohn- und Gewerbenutzungen sind regional aufeinander abgestimmt und berücksichtigen die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (AP 2, Massnahme NM-4).

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Erschliessungsgüte mit dem ÖV ist bei der Bemessung des zu erstellenden Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen zu berücksichtigen (AP 2, Massnahme NM-4).
- Es sind Gebiete zu bezeichnen, in denen bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes eine Reduktion oder ein Erlass der Ersatzabgaben für Abstellplätze für Personenwagen geprüft wird (AP 2, Massnahme NM-4).

#### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen  |
|------------------------|--------------------|---|
| –                      | Art. 19 ff. BauR   | Die Regelbauvorschriften werden im Sinne der erwähnten Vorgaben und abgestimmt auf die Bedürfnisse der Stadt überarbeitet. Hierzu dient der Werkzeugkasten Parkierung der Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein und der Region St.Galler Rheintal als Grundlage. |

### 3.4.2 Fuss- und Veloverkehr sicher und attraktiv gestalten

#### Planerische und strategische Vorgaben

Bei allen privaten und öffentlichen Bauvorhaben soll die Erstellung von Veloabstellanlagen gefordert werden (AP 2, Massnahme NM-4).

#### Handlungsanweisung

| Umsetzung<br>Richtplan | Rahmennutzungsplan | Massnahmen   |
|------------------------|--------------------|--|
| V 3.7                  | Art. 26 BauR       | Die Regelbauvorschriften werden im Sinne der erwähnten Vorgabe und abgestimmt auf die Bedürfnisse der Stadt ergänzt. Hierzu dient der Werkzeugkasten Parkierung der Agglomerations Werdenberg-Liechtenstein und der Region St.Galler Rheintal als Grundlage. |

Bezüglich der Ziele, planerischen und strategischen Vorgaben und den daraus resultierenden Handlungsanweisungen zum Fuss- und

Velowegnetz und den öffentlichen Veloabstellanlagen wird auf das Fuss- und Veloverkehrskonzept verwiesen.

### **3.5 Freiräume**

Bezüglich der Ziele, planerischen und strategischen Vorgaben und den daraus resultierenden Handlungsanweisungen zum Sachbereich «Freiräume» wird auf das Freiraumkonzept bzw. den Masterplan Freiraum verwiesen.

## 3 Instrumente

### Richtplan

## 3.6 Allgemeines

### 3.6.1 Bestandteile

Der kommunale Richtplan der Stadt Buchs setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

#### Richtplankarten (Massstab 1:5'000 bzw. 1:10'000)

Die bestehende Richtplankarte beinhaltet die Sachbereiche «Siedlung», «Landschaft» und «Verkehr». Diese wird grundsätzlich beibehalten. Einzig der Bereich «Fuss- und Veloverkehr» wird aus dieser Karte entfernt und zusammen mit dem neuen Bereich «Freiräume» in einer separaten Karte dargestellt. Durch die Aufteilung der Inhalte auf zwei Karten kann die Lesbarkeit gewährleistet werden.

#### Richtplantext

Der Richtplantext legt die einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung dar. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und den Richtplanbeschlüssen. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand, den Realisierungszeitpunkt und die Zuständigkeit.

#### Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht (nach Art. 47 RPV) dient der Erläuterung.

### 3.6.2 Sachbereiche

Die Aussagen des Richtplans werden in folgende Sachbereiche gegliedert:

- Siedlung (bestehend);
- Landschaft (bestehend);
- Verkehr (bestehend);
- Freiräume (neu);
- Ausstattung (bestehend).

Damit die bestehende Richtplanstruktur nicht auseinanderfällt, werden die bestehenden, in den Bereichen «Siedlung», «Landschaft» und «Verkehr» enthaltenen Aussagen und Inhalte zu den Freiräumen trotz teilweise vorhandener Doppelspurigkeit mit denjenigen Inhalten und Aussagen im neuen Sachbereich «Freiräume» beibehalten. Mit wechselseitigen Verweisen werden Bezüge zwischen den verschiedenen Sachbereichen hergestellt.

## 3.7 Änderungen bzw. Ergänzungen

### 3.6.3 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im kommunalen Richtplan vom September 2011 stehen überwiegend im Zusammenhang mit den neuen Vorgaben aus der übergeordneten Planung und den neuen strategischen Grundlagen der Gemeinde (s. Kap. 2.3). Daneben wurden aber auch zwischenzeitlich umgesetzte oder überholte Aussagen und Inhalte aus der Richtplankarte und dem Richtplantext angepasst bzw. entfernt. Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen werden in den nachstehenden Kapiteln kurz erläutert.

### 3.7.1 Siedlung

#### Raum für den Wirtschaftsstandort gewährleisten (S 2)

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Stadtzentrum (S 2.1): In diesem Beschluss wird die Aussage im Masterplan Regionale Raumentwicklung (s. Kap. 2.3.3) zu den Standorten für publikumsintensive Einrichtungen umgesetzt.
- Überbauung «Chez Fritz» (bisher S 2.1.2): Die Überbauung befindet sich in der Realisierung. Der Beschluss wird daher entfernt.
- Entwicklungsgebiete Areal Pfrundgut, Alvierstrasse und Schönfeldstrasse (S 2.1.2, S 2.1.3 und S 2.1.4): Die Entwicklungsgebiete werden in Entsprechung zur Strategie der Innenentwicklung in den Richtplan aufgenommen.
- Bahnhof / Bushof / Areal Giessen (S 2.2.1): Der Bushof wurde zwischenzeitlich realisiert, weshalb der entsprechende Beschluss angepasst wird. Für eine Hotellerie- und Kongressnutzung besteht kein unmittelbares Bedürfnis mehr.
- Tower (bisher S 2.2.2): Die Überbauung befindet sich in der Realisierung. Der Beschluss wird daher entfernt.
- Entwicklungsgebiete «ÜG südlich Lokremise» und Rheinstrasse (S 2.2.3 und S 2.2.4): Die Entwicklungsgebiete, welches auch Hochhausstandorte sind, sollen der neu geschaffenen Schwerpunktzone zugewiesen werden. Diese Zonenart bietet die gewünschte Flexibilität.

Zudem können damit frühzeitig die Entwicklungsziele in der Rahmen-nutzungsplanung verankert werden.

- Rheincity 2. Etappe (bisher S 2.3.1): Die 2. Etappe befindet sich in der Realisierung, weshalb der entsprechende Beschluss angepasst wird.
- Entwicklungsgebiet Unterstüdtlistrasse / Oberstüdtlistrasse (bisher S 2.1.3): Der Beschluss wird durch denjenigen mit der Bezeichnung «Entwicklungsgebiet Alvierstrasse» ersetzt.
- Entwicklung Innovationspark (S 2.5) und Gewerbestandort (S 2.6): In diesen Blättern werden Anpassungen aufgrund des überarbeiteten Kapitels Arbeitszonenbewirtschaftung des kantonalen Richtplan vorgenommen.
- Baugebietserweiterung Anker Ost (S 2.5.3): Das Richtplanblatt S 2.5 wird um ein neues Entwicklungsgebiet ergänzt, welches dem Thema «Innovationspark» zugeordnet werden kann.
- Baugebiet «Unteres Äuli» (bisher S 2.6.1): Im betroffenen Baugebiet entstanden in den letzten Jahren neue Wohnbauten. Der Beschluss lässt sich innerhalb des Richtplanhorizonts nicht umsetzen, weshalb er entfernt wird.
- Entwicklung Kehrichtverbrennungsanlage (S 2.7): Für die Realisierung einer neuen KVA im Industrieareal Ochensand wird ein neues Richtplanblatt geschaffen.

### **Den Bildungsstandort Buchs stärken (S 3)**

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Entwicklungskonzept (S 3.1.1) und Campus-Motel (S 3.1.2): Die Anpassung bzw. Ergänzung erfolgen in Entsprechung zu den Handlungsanweisungen gemäss Kap. 3.2.2. Der Beschluss zur Förderung von Studentenwohnraum wird gestrichen.
- Entwicklung Schulstandorte (S 3.2): An verschiedenen Schulstandorten werden in Entsprechung zur Schulraumplanung zusätzliche Flächen für die Schulraumentwicklung bezeichnet.

### **Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln (S 4)**

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Wohnen im historischen Umfeld (S 4.1): Mit der Neuaufnahme des Wohnsegments «Wohnen im historischen Umfeld» werden Handlungsanweisungen der Strategie «Das Siedlungsgebiet strukturieren» (s. Kap. 3.2.4) umgesetzt. Diesem Segment werden die historischen Strukturen und Dorfkerne zugewiesen.
- Die unter die Strategie «Buchs als Wohnstandort weiterentwickeln» fallenden Entwicklungsgebiete der Strategie der Innenentwicklung

- werden einem passenden Wohnsegment (S 4.1 bis S 4.4) zugewiesen. Für die einzelnen Gebiete werden die Entwicklungsziele / Randbedingungen sowie Aufträge festgelegt.
- Nördlicher Teil des Räfiserfelds (bisher S 4.1.1): Das Entwicklungsgebiet wurde zwischenzeitlich überbaut. Der Beschluss wird daher entfernt.
  - Baulandreserven (bisher S 4.1.3): Der Beschluss wird in ein neues Richtplanblatt (S 9) überführt.
  - Baugebiet Räfis (bisher S 4.1.5): Der Beschluss wird entfernt, weil für die grössere Baulandreserve seit August 2017 ein rechtskräftiger Überbauungsplan (Schläppli) besteht und das übrige Gebiet weitgehend bebaut ist.
  - Baugebiet Kreuzgasse (bisher S 4.1.6): Der Beschluss wird entfernt. Das betroffene Grundstück wird der Kernzone zugewiesen.
  - Flös Ost (bisher S 4.2.2): Das betroffene Grundstück stellt eine langfristige Reserve für die Schulentwicklung und Alterswohnungen dar und soll daher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben.
  - Flös West (bisher S 4.2.3): Der Beschluss wird im Rahmen der vorliegenden Revision umgesetzt und kann daher entfernt werden.
  - Neuräfis (bisher S 4.2.4): Ein besonderes Innenentwicklungspotenzial wurde im Rahmen der Quartieranalyse nicht ausgemacht, weshalb der Beschluss gestrichen wird.
  - Baugebietserweiterungen Sax und Rungelätsch (S 4.3.7 und S 4.3.8): Die Gebiete westlich des Saxweges werden aus Emissionsgründen (Zoo/Tierpark und Werkhof) und aufgrund einer Hochwassergefährdung (s. Massnahmenkonzept) nicht mehr den Baugebietserweiterungen zugewiesen.
  - Verdichtungsgebiet, aufzonen (bisher S 4.3.1): In Gebieten, die sich gemäss Strategie der Innenentwicklung für eine Aufzonen eignen, wird eine solche im Rahmen der vorliegenden Revision umgesetzt (s. S 4.4.2 und S 4.4.3).
  - Verdichtungsgebiet, Ausbaugrad erhöhen (bisher S 4.3.2): Ein besonderes Innenentwicklungspotenzial wurde im Rahmen der Quartieranalyse nur für die erste Bautiefe entlang der Alvierstrasse und das Gebiet südlich des Stadtzentrums ausgemacht. Ersteres wird dem Entwicklungsgebiet Stadtzentrum (S 2.1) zugeordnet. Letzteres wird in den Beschluss S 4.4.4 überführt. Der Beschluss kann daher entfernt werden.

### Das Siedlungsgebiet strukturieren (S 5)

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Wohn- / Gewerbegebiete (S 5.1): Die ausserhalb der Kerngebiete liegenden gemischt genutzten Entwicklungsgebiete der Strategie der Innenentwicklung werden diesem Richtplanblatt zugewiesen. Für die beiden Gebiete werden die Entwicklungsziele / Randbedingungen sowie Aufträge festgelegt. In diesem Blatt wird weiter die Handlungsanweisung betr. Überprüfung der bestehenden Mischzonen umgesetzt.
- Altendorferstrasse / Mühle (bisher S 5.1.1): Diese Massnahme wird in die Beschlüsse S 4.1.2 und S 4.1.4 überführt.
- Baulandreserven (bisher S 5.1.3): Der Beschluss wird in ein neues Richtplanblatt (S 9) überführt.
- Dörfliches Zentrum (bisher S 5.2): Der Inhalt dieses Blattes wird in den Beschluss S 4.1.1 überführt.
- Ortszentrum Räfis (S 5.2.1): Die ergänzte Massnahme dient der Förderung der Entwicklung des Ortszentrums Räfis.
- Ortsbildschutzgebiete Substanz (S 5.4): Der bestehende Auftrag wurde im Rahmen dieser Revision erledigt (s. Kap. 3.8 und 3.9.3). In der Richtplankarte werden die neu abgegrenzten Ortsbildschutzgebiete dargestellt. Für die Grundeigentümer sollen diese über die Schutzverordnung verbindlich werden. Der Beschluss wird entsprechend angepasst.
- Umgebungsschutzgebiet (S 5.5): Dieses Thema wird in Entsprechung zu den Handlungsanweisungen (s. Kap. 3.2.4) neu in den Richtplan aufgenommen. In der Richtplankarte wird das Umgebungsschutzgebiet gemäss Kap. 3.9.3 dargestellt.
- Erschliessungsprogramm (bisher S 5.6): In der Stadt Buchs gibt es derzeit und in absehbarer Zeit keine Gebiete, für die noch Erschliessungsleistungen zu erbringen sind. Eine hinreichende Erschliessung besteht auch bei den neu eingezonten Gebieten gemäss Kapitel Zonenplan. Das Thema der Baulanderhältlichkeit ist über Richtplanblatt S 9 abgedeckt. Das genannte Richtplanblatt wird daher entfernt.
- Gebiet und Strassenraum mit Einordnungsgebot (S 5.6 und S 5.7): In diesen neu geschaffenen Richtplanblättern werden die Handlungsanweisungen der Strategie «Das Siedlungsgebiet strukturieren» umgesetzt. Die wichtigen Verbindungen des Fuss- und Veloverkehrs werden dem Fuss- / Veloverkehrskonzept entnommen. Als solche gelten grundsätzlich Verbindungen, die sowohl dem Hauptwegnetz des Fussverkehrs als auch dem Velowegnetz zugewiesen sind.
- Freihaltegebiete (S 5.9): Dieses Thema wird in Entsprechung zu den Handlungsanweisungen (s. Kap. 3.2.4) neu in den Richtplan

aufgenommen. Die in der Richtplankarte dargestellten Freiflächen ergaben sich aus dem Auftrag «Umsetzung ISOS».

- Arbeitsgebiet mit Nutzungsbestimmungen (S 5.10): In diesem neu geschaffenen Richtplanblatt wird eine Handlungsanweisung (s. Kap. 3.2.4) umgesetzt.

#### **Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen (S 6)**

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Zentrumsachse St.Gallerstrasse / Churerstrasse (S 6.1): In diesem Massnahmenblatt werden verschiedene Präzisierungen vorgenommen. Der Beschluss wird zudem um eine Aussage bezüglich Umsetzung ergänzt.
- Marktplatz (S 6.7): Zum Campingplatz wird ein neuer Beschluss aufgenommen. Eine Verlegung des Campingplatzes wird im Zusammenhang mit der Aufwertung / Neuorganisation des Marktplatzes geprüft.
- Bahnhofplatz / Bushof (bisher S 6.8): Das Massnahmenblatt wird gestrichen, da der einzige darin enthaltene Beschluss zwischenzeitlich umgesetzt wurde.

#### **Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten (S 7)**

In diese Strategie wird ein neues Massnahmenblatt zu den Familien- und Kleinpflanzgärten aufgenommen. Das Projekt zur Zusammenlegung der bestehenden Gärten an zwei Standorten hat die betroffene Grundeigentümerin, die Ortsgemeinde, kürzlich lanciert.

#### **Kulturelles Erbe erhalten (S 8)**

In dieser neuen Strategie werden die Handlungsanweisungen zu den schützenswerten Bauten, archäologischen Fundstellen und Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (s. Kap. 3.2.5) umgesetzt.

Die Schutzverordnung Teil Kultur wird überarbeitet, sobald das Hinweisinventar zu den Baudenkmalern vorliegt. Die erforderlichen Grundlagen zu den übrigen Themen archäologische Fundstellen und historischen Verkehrswege sind mit dem Fundstelleninventar der Kantonsarchäologie und Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz vorhanden. Die im kantonalen Richtplan enthaltenen archäologischen Fundstellen müssen mittels Schutzverordnung grundeigentümergebunden geschützt werden. Bei den Verkehrswegen sollen diejenigen mit (viel) Substanz sollen in die Schutzverordnung aufgenommen werden. Die Wege verlaufen grösstenteils auf einer bestehenden Strasse bzw. auf einem bestehenden Weg, weshalb auf einen Schutz der historischen Verläufe verzichtet wird.

### **Eigentum (S 9)**

In dieser neuen Strategie wird die Handlungsanweisung betr. Baulandmobilisierung (s. Kap. 3.2.6) umgesetzt.

## **3.7.2 Landschaft**

### **Siedlungsökologie fördern, Siedlungslandschaft aufwerten (L 1)**

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Grün- und Freiraumkonzept (bisher L 1.1.1): Der Beschluss wird gestrichen. Das Freiraumkonzept wurde im Rahmen dieser Revision der Ortsplanung erarbeitet.
- Grünpuffer stärken (L 1.1.4): Der Beschluss wird neu aufgenommen. Eine flächengleiche Umlegung des Waldes soll zugunsten eines durchgehenden Waldstreifens zwischen der Bebauung an der Rheinstrasse und der Industrie sowie für eine allfällige Fortsetzung des rückwärtigen Veloweges in westliche Richtung geprüft werden.

### **Landwirtschaft (L 3)**

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umzonung in Landwirtschaftszone (L 3.1.1): Der Beschluss wird gemäss den geänderten übergeordneten Bestimmungen angepasst.
- Intensivlandwirtschaftszone (bisher L 3.1.2): Der Beschluss wird gestrichen. Er wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

### **Naturgefahren (L 6)**

Die im Massnahmenkonzept enthaltenen raumplanerischen Massnahmen werden im vorliegenden Richtplan vollständig berücksichtigt: Die Bauerweiterungsgebiete S 4.3.7 (Runggelätsch) und S 4.3.8 (Sax) werden auf die Abgrenzung der dort vorgeschlagenen Freihaltezone angepasst. Im Bauerweiterungsgebiet S 4.2.3 (Wäseli) wird ein Hinweis auf die dort vorhandenen Risiken ergänzt.

### **Gewässerräume (L 7)**

Der Auftrag zur flächendeckenden Festlegung des Gewässerraumes (s. Kap. 3.3.1) wird in einem neuen Richtplanblatt verankert.

### 3.7.3 Verkehr

#### Verkehr möglichst nachhaltig entwickeln (V 0)

Das vollständig überarbeitete Kapitel Mobilität des kantonalen Richtplans nimmt die Stadt Buchs zum Anlass, als Grundlage für die Überarbeitung des eigenen Richtplankapitels Verkehrs ein Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten. Der entsprechende Auftrag wird im Richtplan unter einer neuen Strategie verankert.

#### Öffentlicher Verkehr fördern (V 1)

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Ausbau Doppelspur (bisher V 1.1): Die Doppelspur wird aktuell realisiert. Die entsprechenden Beschlüsse können daher entfernt werden.
- Nordschleife Bahnhof Buchs (V 1.1): Dieses Massnahmenblatt wird aufgrund der Überarbeitung des Kapitels Mobilität des kantonalen Richtplans angepasst. Für die Stadt ist die Südschleife weiterhin keine Ausbauoption.
- Verkehrsdrehscheibe Bahnhof Buchs (V 1.3). In diesem neu geschaffenen Massnahmenblatt wird ein neuer Beschluss aus dem kantonalen Richtplan umgesetzt.
- Haltestelle Räfis (bisher V 1.4): Die Bahnhaltestelle Räfis-Burgerau wurde im Jahr 2013 geschlossen. Die Haltestelleninfrastruktur wird aktuell mit dem Doppelspurausbau zurückgebaut.
- Ergänzung Busnetz / Gestaltung Bushaltestelle: Das Massnahmenblatt wird um einen neuen Beschluss aus dem kantonalen Richtplan ergänzt.

#### Motorisierter Individualverkehr siedlungsverträglich gestalten (V 2)

Innerhalb dieser Strategie werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Begegnungszone Bahnhofstrasse / Bahnhofplatz (bisher V 2.1.2): Die Begegnungszone wurde zwischenzeitlich verfügt und soll im Zusammenhang mit der Realisierung des Hochhauses «Chez Fritz» umgesetzt, weshalb der entsprechende Beschluss entfernt wird.
- Kreuzungsumgestaltung (V 2.2): Die Beschlüsse zu den Kreuzungsumgestaltungen werden an den aktuellen Stand des BGK und an das 18. Strassenbauprogramm angepasst.
- Anbindung Burgerau (V 2.3): Eine Unterführung Räfis-Burgerau für den MIV ist mit der klaren Ablehnung eines Nachtragskredits auf absehbare Zeit kein Thema mehr. Falls eine Unterführung dennoch einmal notwendig werden sollte, wird der bestehende Korridor auf Höhe des Narzissenwegs weiterhin zu diesem Zweck freigehalten. Für den

Fussverkehr wird im Bereich des Bahnübergangs Stationsstrasse die Realisierung einer Unterführung geprüft (s. Beschluss V 3.1.4).

#### **Fuss- und Veloverkehr sicher und attraktiv gestalten (V 3)**

Der bestehende Inhalt dieser Strategie werden durch die Aussagen und Inhalte des Fuss- / Veloverkehrskonzept ersetzt. Bei den Verbindungen des Fuss- und Veloverkehrs wird in einer ersten Stufe zwischen Haupt- und Nebenverbindungen und in einer zweiten Stufe zwischen bestehenden, noch zu klassierenden und noch zu erstellenden Verbindungen unterschieden. Die bestehenden Nebenverbindungen und die erhobenen Schwachstellen werden in der Richtplankarte aus Gründen der besseren Lesbarkeit nicht dargestellt. Diese Informationen können dem Fuss- / Veloverkehrskonzept entnommen werden. In den Richtplan sind weiter die Standorte für Veloabstellanlagen eingeflossen. Bezüglich der Anforderungen an die Dimensionierung und Ausgestaltung der Fuss- und Veloinfrastrukturen (Verbindungen und Abstellanlagen) wird auf das Fuss- / Veloverkehrskonzept und die einschlägigen VSS-Normen verwiesen.

#### **3.7.4 Freiräume**

Die Kategorie Freiraum wird neu geschaffen und beinhaltet die Aussagen des Freiraumkonzeptes beziehungsweise Masterplans Freiraum. Die Inhalte werden, wie in den anderen Kategorien des Richtplans, in Strategien gegliedert. Diese lauten:

- Innerstädtische Freiraumqualitäten ausbauen;
- Freiräume lebendig gestalten;
- Landschaftsbild bewahren;
- Gutes Klima schaffen.

## **3.8 Überprüfung Ortsbildschutzgebiete**

#### **3.8.1 Allgemeines**

Die Ortsbildschutzgebiete (OBS-Gebiete) wurden im Rahmen der Revision des Richtplans mit Unterstützung des Fachbüros IBID AG, Winterthur überprüft und neu abgegrenzt. Bei der Überprüfung hat sich gezeigt, dass die bestehenden Gebiete eher zu gross ausgeschieden sind und auch Gebiete umfassen, die keine schützenswerten Ortsbilder (mehr) aufweisen.

Die im Richtplan dargestellten Ortsbildschutzgebiete umfassen nur diejenigen Siedlungsteile, welche über eine schützenswerte Substanz aufweisen, was namentlich auf die Gebiete mit dem höchsten Erhaltungsziel nach ISOS (A) zutrifft. Die neuen Ortsbilder sind deutlich kleiner als die bisherigen. Mit der Zuweisung dieser Gebiete zum Ortsbildtyp «Substanzschutz» gelten für diese jedoch strengere Schutzvorschriften. In

Ortsbildern mit Substanzschutz werden alle siedlungsgeschichtlich bedeutenden Bauten, Anlagen und Freiräume inklusive Gärten, Mauern, Einfriedungen, Bodenbeläge etc. in ihrer äusseren Substanz und in ihrem Erscheinungsbild zu pflegen und zu erhalten sein. Diejenigen Teile der bestehenden Ortsbilder, welche künftig nicht mehr in einem Ortsbildschutzgebiet liegen werden, werden im Zonenplan grösstenteils einer Zone mit Einordnungsgebot zugewiesen.

Die geplanten Änderungen der Ortsbildschutzgebiete in der Schutzverordnung sind nachstehend kurz erläutert. Weitere Aussagen zu den Ortsbildschutzgebieten inkl. Beurteilung der geplanten Anpassung der Gebietsabgrenzungen können den beiliegenden Ortsbildbeschrieben (s. Beilage B2), welche das Büro IBID AG erarbeitet hat, entnommen werden. Die grundeigentümergebundene Anpassung der Gebiete erfolgt in einem separaten Verfahren mit der Revision der Schutzverordnung.

### **3.8.2 Änderungen der Abgrenzung**

#### **Kantonales OBS-Gebiet St.Gallerstrasse / Wuer**

Das kantonale Ortsbildschutzgebiet St.Gallerstrasse / Wuer entspricht einem Teilgebiet des im ISOS ausgewiesenen Gebietes Nr. 0.3. Es umfasst die erste Bautiefe entlang der St. Gallerstrasse auf Höhe des Werdenbergersees und berücksichtigt die Bebauung zwischen St. Gallerstrasse und Farbbach.

#### **Kantonales OBS-Gebiet Ortskern / Kirche / Zentrum**

Das kantonale Ortsbildschutzgebiet Ortskern / Kirche / Zentrum umfasst zwei unterschiedliche Siedlungskerne, die östlich und westlich der Kirche liegen. Es entspricht weitestgehend den beiden im ISOS ausgewiesenen Baugruppen Nrn. 1.1 sowie 2.2. Das Gebiet wird um ein Wohn- und Geschäftshaus entlang der Kirchgasse ergänzt, welches den Auftakt zum Ortsbildschutzgebiet bildet. Zudem wird das Gebiet nördlich um das westliche Ende des im ISOS erwähnten Gebietes Nr. 4 ergänzt.

#### **Kantonales OBS-Gebiet Wiedenstrasse**

Das kantonale Ortsbildschutzgebiet Wiedenstrasse entspricht einem Teilgebiet der im ISOS ausgewiesenen Gebiete Nr. 5 und 11. Es umfasst die nördliche Gebäudereihe entlang der Wiedenstrasse. Für das bestehende Ortsbildschutzgebiet Stütli gewichtet der Stadtrat das Interesse einer Siedlungsentwicklung nach innen höher als die Interessen an einer Erhaltung des zentrumsnah gelegenen Quartiers.

#### **Kantonales OBS-Gebiet Schulhaus- / Groffeld- / Blumenaustrasse**

Dieses kantonale Ortsbildschutzgebiet entspricht weitestgehend den im ISOS ausgewiesenen Baugruppen Nrn. 8.3, 9.4 und 9.5. Das Ortsbildschutzgebiet im Bereich der Schulhausstrasse umfasst dabei die historische Bebauung bis zum Primarschulhaus Grof im Norden sowie bis zur Bachstrasse entlang des Tobelbachs im Süden. Dabei bildet das Ensemble des Schulhauses Grof sowohl aufgrund der Platzsituation und des sich öffnenden Strassenraums als auch von seiner Lage innerhalb des Gebiets das prägende Zentrum.

Im Bereich der Blumenaustrasse entspricht das Ortsbildschutzgebiet der ersten Etappe des planmässig angelegten Wohnquartiers. Es berücksichtigt die nördliche Reihe entlang der Blumenaustrasse sowie die südliche Reihe des Gartenwegs. Letztere verfügt über eine weniger strenge Bebauung mit trauf- und giebelständigen Bauten. Gleiches gilt ebenfalls für die südliche Zeile der Blumenaustrasse mit identisch übernommenen Bautypen analog dem Gartenweg. Diese haben gegenüber der nördlichen Häuserzeile der Blumenaustrasse jedoch ein aufgelockertes Bebauungsmuster.

Als zusätzliche Erweiterung dieses Ortsbildschutzgebiets bildet die Groffeldstrasse am prägenden Kreuzungsbereich mit der Schulhausstrasse eine wichtige Erweiterung der planmässigen Bebauung. Die typenähnlichen Heimatstilbauten mit prägenden, geschwungenen Giebeln sind charakteristisch für die Wende zum 20. Jahrhundert. Mit der beidseitigen, giebelständigen Bebauung ergibt sich ein homogenes, gut erhaltenes und repräsentatives Wohnquartier für diese Zeit.

#### **Kantonales OBS-Gebiet Kappelistrasse**

Das bestehende, kantonale Ortsbildschutzgebiet wird auf die im ISOS ausgewiesene Baugruppe Nr. 0.6 reduziert.

#### **Kantonales OBS-Gebiet Altendorf**

Das kantonale Ortsbildschutzgebiet Altendorf entspricht grösstenteils dem im ISOS ausgewiesenen Gebiet Unterdorf (Nr. 14). Das Gebiet Oberdorf mit seiner bäuerlich-gewerblichen Altbebauung wird aus dem Ortsbildschutzgebiet entlassen. Die Bebauung ist in diesem Teil des Dorfes stark durchmischt. Zudem lassen sich keine klaren Strassenzüge und Gebiete abgrenzen. Das Gebiet Oberdorf wird im Zonenplan jedoch vollständig der Kernzone zugewiesen und unterliegt dadurch dem Einordnungsgebot.

#### **Kommunales OBS-Gebiet Unterräfis**

Das kommunale Ortsbildschutzgebiet Unterräfis entspricht der im ISOS verzeichneten Baugruppe Nr. 0.1. Der historische Siedlungskern von Unterräfis begrenzt sich jedoch nicht nur auf die Bebauung westlich des

Saarkanals, sondern umfasste ebenfalls das gesamte Strassengeviert innerhalb der Oberen und Unteren Gasse. Im Gegensatz zum übrigen, ab Mitte des 20. Jahrhunderts erweiterten Siedlungsgebiets, hat sich der bäuerliche Charakter mit der lockeren Bebauung auch in diesem Bereich grösstenteils erhalten. Aufgrund dessen wird das Ortsbildschutzgebiet Unterräfis mitsamt der Erweiterung um diesen Bereich östlich des Saarkanals, wo die historischen Bauten weitgehend erhalten sind, ausgewiesen.

### **3.8.3 Entlassungen**

#### **Kommunales OBS-Gebiet Burgerau**

Im kommunale Ortsbildschutzgebiet Burgerau besteht keine Substanz, die eine Zuweisung zum Ortsbildschutzgebiet rechtfertigt. Das Gebiet soll daher neu der Kernzone Erhalt zugewiesen werden, wodurch es dem Einordnungsgebot unterliegt.

#### **Kommunales OBS-Gebiet Oberräfis**

Die Baugruppe Nr. 0.4 nach ISOS, welcher sich im bestehenden, kommunalen Ortsbildschutzgebiet Oberräfis befindet, liegt auf dem Gebiet der Gemeinden Buchs und Sevelen. Der Teil auf Seveler Gemeindegebiet ist nicht grundeigentümergebunden geschützt und wurde zum Teil neu bebaut. Auch auf dem Buchser Gemeindegebiet ist das bestehende Ortsbildschutzgebiet zwischenzeitlich von moderner Bebauung umgeben. Der Erhalt des Ortsbildes wird aufgrund seiner Insellage als nicht sinnvoll erachtet.

## **3.9 Nachweise**

### **3.9.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

Der kantonale Richtplan schreibt im Blatt S 13 vor, dass bei den Gebieten der Siedlungsentwicklung nach innen insbesondere folgenden Themen zu behandeln sind und ein allfälliges Optimierungspotenzial aufzuzeigen ist:

- Qualität der ÖV-Erschliessung (Thema-Nr. 1);
- Qualität der FVV-Erschliessung (Thema-Nr. 2);
- Qualität der MIV-Erschliessung (Thema-Nr. 3);
- Auswirkungen des zu erwartenden Mehrverkehrs (Thema-Nr. 4);
- Lärm (Thema-Nr. 5);
- Umgebung, Ortsbild und Landschaft (Themen-Nrn. 6).

In der nachstehenden Tabelle sind die relevanten Themen (siehe Nummern in der Themenaufzählung), das Optimierungspotenzial und die

Massnahmen im Richt- und Rahmennutzungsplan je Entwicklungsgebiet aufgeführt.

Tab. 3 Übersicht Optimierungspotenzial bei den Innenentwicklungsgebieten

| Gebiet              |         | Relevante Themen-Nrn. | Optimierungspotenzial  | Massnahme im RP   in der RNP  |
|---------------------|---------|-----------------------|--|---|
| Bezeichnung         | Nr.     |                       |  |   |
| Pfrundgut           | S 2.1.1 | 3   4                 | hohes Verkehrsaufkommen auf den übergeordneten Strassen im Zentrum, vor allem in Hauptverkehrszeiten                 | Mehrverkehr möglichst mit ÖV und FVV bewältigen (Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes bei PP-Anlagen mit mehr als 50 PP verankern) |
|                     |         | 5                     | Gebiet grenzt im Norden / Osten an übergeordnete Strasse   | Massnahmen im Rahmen des SNP festlegen, Temporeduktion prüfen   |
|                     |         | 6                     | Gebiet bildet westlichen Zentrumsauftakt   | Qualifiziertes Verfahren durchführen und Ergebnis mit SNP sichern   |
| Alvierstr.          | S 2.1.3 | 3   4                 | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.1   | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.1  |
|                     |         | 6                     | Gebiet soll Teil des Stadtzentrums werden  | Gebiet zur Weiterentwicklung des Stadtzentrums der Kernzone zuweisen  |
| Schönfeldstr.       | S 2.1.4 | 3   4                 | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.1   | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.1  |
|                     |         | 6                     | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.3   | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.1.3  |
| Mühleäulistr.       | S 2.2.2 | 5                     | Gebiet liegt zwischen einer übergeordneter Strasse und den Bahngleisen   | Massnahmen im Rahmen des SNP festlegen  |
|                     |         | 6                     | siehe unter Thema Nr. 5  | hohe Qualität mit SNP sichern   |
| südlich Lokremise   | S 2.2.3 | 5                     | Gebiet liegt an den Bahngleisen und unterhalb einer übergeordneten Strasse   | Massnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes prüfen und mit SNP sichern   |
|                     |         | 6                     | siehe unter Thema Nr. 5  | Entwicklungskonzept erarbeiten und Ergebnis mit SNP sichern   |
| Rheinstr.           | S 2.2.4 | 5                     | übergeordnete Strasse führt mitten durch das Gebiet  | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.2.3  |
|                     |         | 6                     | siehe unter Thema Nr. 5  | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.2.3  |
| Rheincity 3. Etappe | S 2.3.1 | 2                     | Gebiet weist kaum Infrastrukturen für den FVV auf  | Wegnetz im Gebiet Rheincity 2. Etappe nach Norden fortführen  |
|                     |         | 4                     | Mehrverkehr könnte Knoten Langäuli- / Güterstrasse überlasten  | Mehrverkehr möglichst mit ÖV und FVV bewältigen (siehe unter S 2.1.1), betroffener Knoten ggf. ausbauen   |
|                     |         | 5                     | Gebiet liegt an den Bahngleisen  | Gebäude und Grundrisse lärmgünstig anordnen   |
|                     |         | 6                     | Teil des ehemaligen Güterbahnhofs / der Entwicklung mit dem Namen Rheincity  | Qualifiziertes Verfahren durchführen und Ergebnis mit SNP sichern   |
| Anker Ost           | S 2.5.3 | 2                     | Anbindung an Siedlungsgebiet westlich des Bahnareals fehlt   | FVV-Netz mit einer Passarelle ergänzen  |
|                     |         | 5                     | Gebiet liegt an den Bahngleisen  | siehe unter Gebiet-Nr. S 2.5.3  |
|                     |         | 6                     | Gebiet liegt am östlichen Kopf der geplanten Passarelle und ist für die Verbindung der Eingang ins Industriequartier | Qualifiziertes Verfahren durchführen und Ergebnis mit SNP sichern   |

|                          |         |       |   |  |
|--------------------------|---------|-------|---|--|
| Winkel / Moos            | S 4.1.1 | 1     | keine ÖV-Güteklasse   | Leichte Verkürzung der Fusswegdistanzen zu den umliegenden Haltestellen aufgrund der geplanten Ergänzungen des FV-Netzes |
|                          |         | 6     | Gebiet ist Teil eines historischen Dorfkerns                                  | Einpassung mittels Kernzone und SNP sichern  |
| Altendorferstr.          | S 4.1.2 | 3   4 | Altendorferstrasse weist einen reduzierten Ausbaugrad auf                     | Entwicklungskonzept erarbeiten und Ergebnis evtl. mit SNP sichern  |
|                          |         | 6     | Gebiet / Umfeld weisen historische Strukturen auf                             | Einpassung mittels Kernzone und SNP sichern  |
| Wiese Altendorf          | S 4.1.3 | 6     | siehe unter Gebiet Nr. S 4.1.2  | siehe unter Gebiet Nr. S 4.1.2   |
| Mühle Altendorf          | S 4.1.4 | 1     | keine ÖV-Güteklasse   | keine Verbesserung möglich   |
|                          |         | 3   4 | zuführende Strassen weisen einen reduzierten Ausbaugrad auf                   | Beschränkung PP-Anzahl prüfen  |
|                          |         | 6     | siehe unter Gebiet Nr. S 4.1.2  | siehe unter Gebiet Nr. S 4.1.2   |
| Arbeitersiedlung Witiweg | S 4.2.1 | 6     | identitätsstiftende Arbeitersiedlung  | Erhalt des prägenden Charakters mit qualifiziertem Verfahren oder Studie / Konzept und SNP sichern                       |
| Im Park                  | S 4.3.1 | 6     | Siedlung weist eine besondere Architektursprache auf                          | Gebiet mit Einordnungsgebot erlassen   |
| ISR                      | S 4.3.2 | keine | -   | -  |
| Sternstrasse             | S 4.3.3 | 4     | An höhere Häuser bzw. Hochhäuser gelten erhöhte städtebauliche Anforderungen. | Qualifiziertes Verfahren durchführen und Ergebnis mit SNP sichern  |
| Chrüzgasse               | S 4.3.4 | 2     | FV-Netz weist in Nord-Süd-Richtung Lücken auf                                 | Netzergänzungen umsetzen   |
|                          |         | 5     | Gebiet liegt an einer übergeordneten Strasse                                  | Massnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes prüfen und mit SNP sichern  |
| Flös Mitte               | S 4.3.5 | 5     | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4  | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4   |
| Neuhof                   | S 4.4.1 | 2     | FV-Netz weist in diesem Gebiet Lücken auf                                     | Netzergänzungen umsetzen   |
| Stüdtli                  | S 4.4.2 | 2     | FV-Netz weist in westliche Richtung Lücken auf                                | Netzergänzungen umsetzen   |
|                          |         | 3   4 | Erschliessungsstrassen weisen einen reduzierten Ausbaugrad auf                | im Masterplan berücksichtigen  |
|                          |         | 6     | Gebiet weist historische Strukturen auf und liegt zentrumsnah                 | im Masterplan berücksichtigen  |
| Hanfland                 | S 4.4.3 | 6     | Gebiet grenzt südlich an ein OBS-Gebiet                                       | südlicher Teil des Gebiets einer Zone mit niedriger Dichte zuweisen  |
| Schönfeldstr.            | S 4.4.4 | 4   6 | siehe unter Gebiet Nr. S 2.1.4  | siehe unter Gebiet Nr. S 2.1.4   |
| Churer-/Rheinstr.        | S 5.1.1 | 5     | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4  | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4   |
| Oberräfis                | S 5.1.2 | 5     | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4  | siehe unter Gebiet Nr. S 4.3.4   |
|                          |         | 6     | Gebiet bildet südliches Eingangstor in die Stadt                              | Entwicklungskonzept erarbeiten und Ergebnis evtl. mit SNP sichern  |

### 3.9.2 Erweiterung Siedlungsgebiet

Der Stadt Buchs steht gemäss dem Gemeindeporträt vom August 2017 eine Fläche von maximal 21.8 ha zur Siedlungserweiterung von Wohn- und Mischzonen bis 2040 zu (s. Kap. 2.2.1). Für eine Einzonung müssen die im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S 12) enthaltenen Voraussetzungen eingehalten sein. Zudem muss die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsfläche aufgenommen sein.

Nachfolgend sind diejenigen Bauerweiterungsgebiete des kommunalen Richtplans aufgeführt, welche im kantonalen Richtplan noch nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen sind. Die im Bahnareal befindlichen Erweiterungsgebiete S 2.2.4 und S 2.5.3 werden gemäss Koordinationsblatt S 13 des kantonalen Richtplans bei der Festlegung des Siedlungsgebietes quantitativ nicht angerechnet und sind deshalb nachstehend auch nicht aufgeführt.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, umfasst das Siedlungserweiterungsgebiet der Stadt Buchs eine Fläche von rund 6,1 ha. Damit werden die Vorgaben des kantonalen Richtplan deutlich unterschritten. Die restliche Fläche von 15.7 ha wird im Richtplan noch nicht verortet.

Tab. 4 Übersicht Erweiterung Siedlungsgebiet

| Gebietsbezeichnung  | Richtplan Nr. | Fläche (ha) | Dichteziel (E/ha) | Einwohnerpotenzial (E) |
|---|---------------|-------------|-------------------|------------------------|
| Wäseli  | S 4.2.3       | 1.6         | 65                | 104                    |
| Sax   | S 4.3.8       | 4.5         | 96                | 432                    |
| Total Siedlungserweiterungsgebiet                         |               | 6.1         | –                 | 536                    |
| Option Siedlungserweiterungsgebiet gemäss Gemeindeporträt |               | 21.8        |                   |                        |
| Differenz   |               | - 15.7      |                   |                        |

### 3.9.3 Umsetzung ISOS

Die Gemeinden müssen die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfließen lassen (s. Kap. 3.2.4). Nachfolgend wird dargelegt, wie dieser Auftrag umgesetzt wurde bzw. umgesetzt werden soll. Dazu werden die einzelnen ISOS-Einträge tabellarisch zusammengefasst und ausgewertet. Nachstehend sind die Handlungsgrundsätze aufgeführt:

- Die Ortsbilder mit schutzwürdiger Substanz werden dem Ortsbildschutzgebiet mit Substanzschutz zugewiesen. In diesen Ortsbildern

werden alle siedlungsgeschichtlich bedeutenden Bauten, Anlagen und Freiräume inklusive Gärten, Mauern, Einfriedungen etc. in ihrer äusseren Substanz und in ihrem Erscheinungsbild zu pflegen und zu erhalten sein. Bei Kulturobjekten ist gegebenenfalls zusätzlich die innere Substanz zu erhalten und zu pflegen.

- Grössere identitätsstiftende Freiräume werden dem Umgebungsschutzgebiet zugewiesen. Kleinere identitätsstiftende Freiräume innerhalb der Siedlung werden dem Freihaltegebiet zugeordnet. Sie sollen vor einer Überbauung bewahrt werden.
- Die historisch gewachsenen Kerngebiete sollen im Zonenplan erkennbar sein. Sie werden der Strategie «Wohnen im historischen Umfeld» (Kernzone) zugewiesen. Alle anderen Gebiete mit identitätsstiftender Struktur werden dem Gebiet mit Einordnungsgebot (Art. 99 PBG) zugewiesen. Die neuen Vorschriften der Kernzone werden mit jenen der heutigen OBS-Gebiete vergleichbar sein. Heute wie künftig ist das Ziel, die prägenden (dörflichen) Bebauungs- und Freiraumstrukturen zu erhalten. Für Neu- und Ersatzbauten gilt ein Einordnungsgebot.

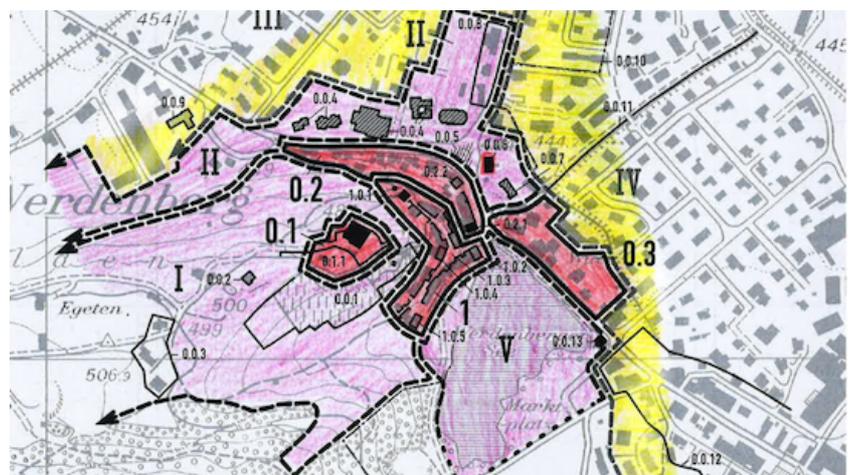
### Werdenberg (nationale Bedeutung)

Das Städtchen Werdenberg, welches zuletzt im Jahr 2008 erfasst wurde, liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Grabs. Einige zur Identität des Ortes gehörende Elemente (Häuserzeile 0.3 und Umgebung V) befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Buchs.

Abb. 23 Ausschnitt Inventarblatt ISOS Werdenberg

Legende:

- rot Erhaltungsziel A (Substanz)
- violett Erhaltungsziel a (Struktur)
- gelb Erhaltungsziel b (Eigenschaften)



Tab. 5 Übersicht über die Umsetzung der ISOS-Einträge

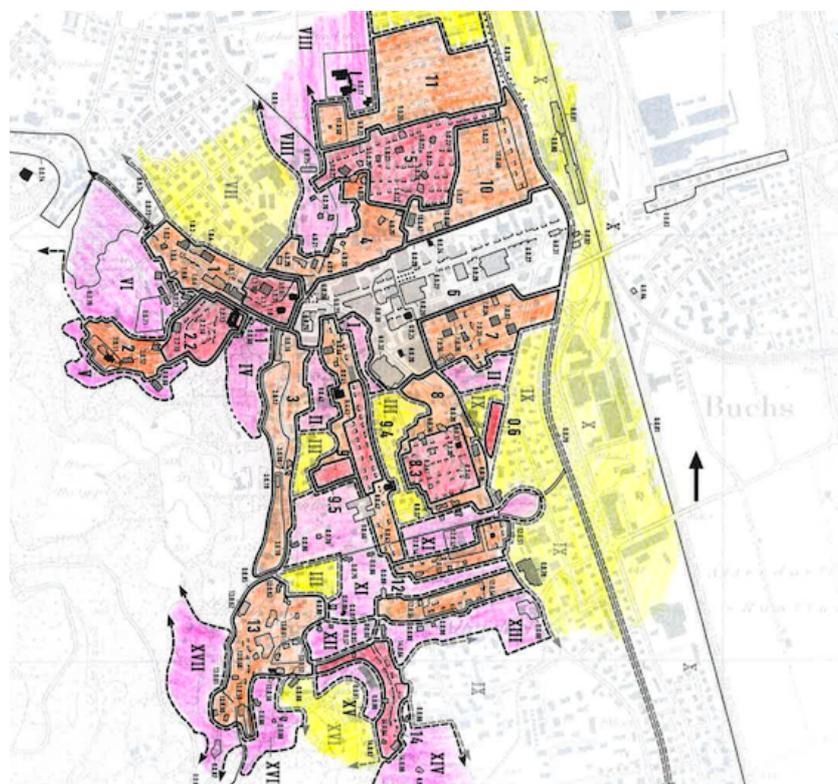
| Gebiet | Erhaltungsziel                   | Umsetzung in Planungsinstrument   |
|--------|----------------------------------|---|
| 0.3    | A (= Erhalten der Substanz)      | Das Gebiet verbleibt in der Kernzone und im OBS-Gebiet. Das OBS-Gebiet wird jedoch auf das Gebiet mit schützenswerter Substanz reduziert. |
| V      | a (=Erhalten der Beschaffenheit) | Der See und der angrenzende Marktplatz werden neu dem Umgebungsschutzgebiet zugewiesen.   |

### Buchs (kantonale Bedeutung)

Das Ortsbild von Buchs, welches 1998 erfasst wurde, besteht aus dem historischen Dorfkern am Fusse des Buchserbergs, dem historischen Ortsteil Altendorf, dem Gebiet Nebenbach – ein bäuerlich-gewerbliches Bindeglied zwischen Buchs und Altendorf sowie einigen regelmässig bebauten Quartieren und Strassenzügen. Das ursprüngliche Ortsbild ist vielerorts noch intakt. Vor allem in den zentrumsnahen Gebieten ist jedoch ein Veränderungsdruck spürbar.

Abb. 24 Ausschnitt Inventarblatt ISOS Buchs

Legende:  
rot Erhaltungsziel A (Substanz)  
orange Erhaltungsziel B (Struktur)  
violett Erhaltungsziel a (Struktur)  
gelb Erhaltungsziel b (Eigenschaften)



Tab. 6 Übersicht über die Umsetzung der ISOS-Einträge

| Gebiet | Erhaltungsziel              | Umsetzung in Planungsinstrument   |
|--------|-----------------------------|---|
| 1      | B (= Erhalten der Struktur) | Im Gebiet ist keine schützenswerte Substanz vorhanden, weshalb es aus dem OBS-Gebiet entlassen wird. Der Strukturerehalt wird über die Kernzone gewährleistet.  |
| 1.1    | A (= Erhalten der Substanz) | Das Gebiet verfügt über einige geschützte Einzelobjekte. Es verbleibt im OBS-Gebiet und in der Kernzone.  |
| 2      | B (= Erhalten der Struktur) | Da das Gebiet mit Ausnahme der Brauerei über keine schutzwürdige Substanz verfügt, wird es aus dem OBG-Gebiet entlassen. Der Strukturerehalt wird mit der Zuweisung des Gebiets zur Kernzone gewährleistet. |
| 2.2    | A (= Erhalten der Substanz) | Das ursprüngliche Ortsbild ist noch weitgehend intakt. Das Gebiet soll deshalb im OBS-Gebiet verbleiben und neu zusätzlich der Kernzone zugewiesen werden.  |

| Gebiet | Erhaltungsziel                | Umsetzung in Planungsinstrument   |
|--------|-------------------------------|---|
| 3      | B (= Erhalten der Struktur)   | Im Gebiet ist keine schutzwürdige Substanz vorhanden, weshalb es aus dem OBS-Gebiet entlassen wird. Die ursprüngliche Struktur ist noch gut ablesbar. Die Zuweisung zur Kernzone gewährleistet ihren Erhalt.  |
| 4      | B (= Erhalten der Struktur)   | Der ältere Teil des Gebiets (Westen) soll im OBS-Gebiet verbleiben und zusätzlich der Kernzone zugewiesen werden. Im übrigen Gebiet ist keine besondere Baustruktur vorhanden. Es soll daher aus dem OBS-Gebiet entlassen und aufgrund der Zentrumsnähe umstrukturiert werden.  |
| 5      | A (= Erhalten der Substanz)   | Die nördliche Gebäudereihe entlang der Wiedenstrasse zeichnet sich durch ein regelmässiges Bebauungsmuster und noch gut erhaltener Substanz aus. Die Häuserzeile soll im OBS-Gebiet verbleiben. Das übrige Gebiet weist kaum mehr schützenswerte Substanzen auf. Es soll aufgrund der zentralen Lage umstrukturiert und aus dem OBS-Gebiet entlassen werden.                          |
| 6      | C (= Erhalten des Charakters) | Das Gebiet umfasst das heutige Stadtzentrum. Die Zuweisung zur Kernzone bleibt bestehen. Die prägenden Elemente werden in einem eigenen Baureglement mittels spezifischer Gestaltungsvorschriften gesichert.  |
| 7      | B (= Erhalten der Struktur)   | Eine prägende Struktur ist nicht mehr vorhanden. Das Gebiet ist aufgrund seiner Zentrumsnähe zudem für eine Umstrukturierung vorgesehen. Einzelne Gebäude werden als geschütztes Kulturobjekt ergänzt.  |
| 8      | B (= Erhalten der Struktur)   | Die schützenswerte Substanz / Struktur beschränkt sich auf das Teilgebiet 8.3.  |
| 8.3    | A (= Erhalten der Substanz)   | Die erste Etappe des planmässig angelegten Wohnquartiers wird neu dem OBS-Gebiet zugewiesen. Das ursprüngliche Ortsbild ist hier noch weitgehend erhalten.  |
| 9      | B (= Erhalten der Struktur)   | Der Strukturerehalt entlang der Schulhausstrasse wird neu über ein Gebiet mit Einordnungsgebiet (Zonenplan) gewährleistet. Das OBS-Gebiet wird auf die Gebiete 9.4 und 9.5 reduziert.   |
| 9.4    | A (= Erhalten der Substanz)   | Das ursprüngliche Ortsbild ist noch intakt. Das Gebiet soll im OBS-Gebiet verbleiben.   |
| 9.5    | A (= Erhalten der Substanz)   | Die erste Bautiefe entlang der Groffeldstrasse wird neu dem OBS-Gebiet zugewiesen.  |
| 10     | B (= Erhalten der Struktur)   | Entlang der markanten Gebäudereihe an der Technikumstrasse wird ein Einordnungsgebot festgelegt. Innerhalb des Quartiers ist keine prägende Struktur mehr vorhanden.  |
| 11     | B (= Erhalten der Struktur)   | Das Gebiet verbleibt mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone. Der Erhalt der hohen Durchgrünung soll durch Anpassungen der Regelbauvorschriften (s. hierzu RP-Beschluss F 2.1) erreicht werden. Die Arbeitersiedlung ist für eine verdichtete Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen. Dabei ist auch ein Erhalt der Gebäude und deren bauliche Ergänzung denkbar. Das |

| Gebiet | Erhaltungsziel                    | Umsetzung in Planungsinstrument   |
|--------|-----------------------------------|---|
|        |                                   | Gebiet wird im Zonenplan mit einer SNP-Pflicht überlagert.  |
| 12     | B (= Erhalten der Struktur)       | Die Strassenzüge haben eine untergeordnete Bedeutung für das Ortsbild. Zudem wurde die Struktur teilweise durch Neubauten verändert. Ein Schutz oder Einordnungsgebot wird deshalb als nicht zweckmässig angesehen.   |
| 13     | B (= Erhalten der Struktur)       | Das ursprüngliche Ortsbild ist noch weitgehend intakt. Nebst einigen gut erhaltenen Bauernhäusern verfügt das Gebiet auch über besondere freiräumliche Qualitäten (ummauerte Gärten). Der Strukturerehalt soll künftig über die Kernzone sichergestellt werden. Aus dem OBS-Gebiet wird das Gebiet entlassen. |
| 14     | A (= Erhalten der Substanz)       | Das ursprüngliche Ortsbild ist noch weitgehend intakt. Das Gebiet soll daher grösstenteils im OBS-Gebiet verbleiben   |
| 0.6    | A (= Erhalten der Substanz)       | Die Baugruppe verbleibt im OBS-Gebiet.  |
| I      | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Für den nördlichen Teil besteht ein rechtskräftiger Überbauungsplan. Der südliche Teil wird als Verkehrsfläche genutzt.   |
| II     | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Die als Spielplatz genutzte Freifläche im Quartier Kappeli bleibt durch die Zuweisung zur Freihaltezone erhalten.   |
| III    | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| IV     | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet umfasst den Friedhof und die vorgelagerte Hangfläche. Der Friedhof verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Hangfläche wird zum Schutz der Aussicht der Freihaltezone zugewiesen. Aus dem OBS-Gebiet soll sie entlassen werden.   |
| V      | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Der in der Bauzone gelegene Teil ist fast vollständig bebaut. Die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Fläche wird dem Landwirtschafts- bzw. Freihaltegebiet zugewiesen.  |
| VI     | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet wird dem Umgebungsschutzgebiet zugewiesen. Siehe dazu auch Ortsbild Werdenberg.  |
| VII    | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| VIII   | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| IX     | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| X      | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| XI     | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist heute weitgehend bebaut.   |
| XII    | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet wird mittels SNP bebaut. Der Wiesencharakter ist zu erhalten.  |

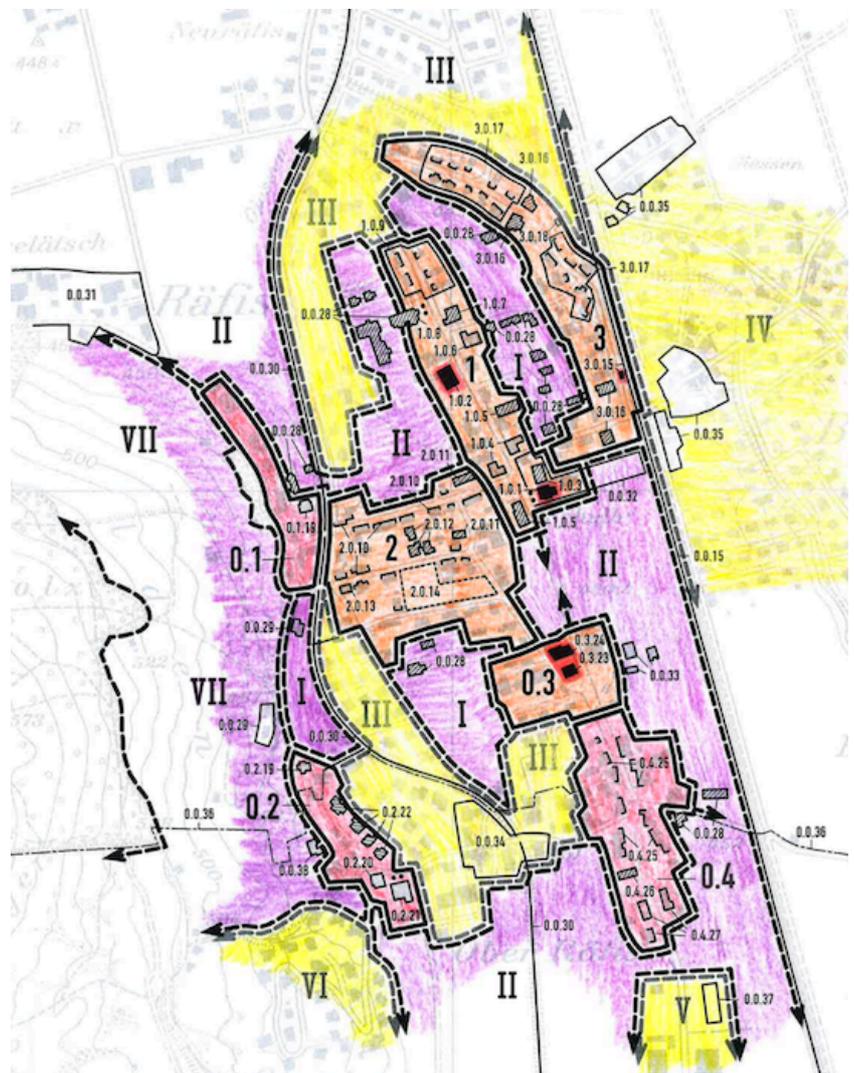
| Gebiet | Erhaltungsziel                    | Umsetzung in Planungsinstrument  |
|--------|-----------------------------------|--|
| XIII   | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist noch kaum bebaut. Da der Grünstreifen keinen besonderen Wert aufweist, soll er nicht geschützt werden.  |
| XIV    | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das direkt an die Siedlung angrenzende Gebiet ist dem Siedlungsentwicklungsgebiet zugeordnet. Das angrenzende Ortsbild ist bei der Entwicklung dieser Fläche zu berücksichtigen. |
| XV     | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.  |
| XVI    | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.  |
| XVII   | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist weitgehend bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen. Die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.                   |

### Räfis (kommunale Bedeutung)

Das mehrteilige ehemalige Bauerndorf Räfis liegt auf dem Gebiet der Gemeinden Buchs und Sevelen. Zum Ort Räfis gehört auch die benachbarte Burgerau. An einigen Orten ist das ursprüngliche Ortsbild auch dank gut erhaltener Wohn- und Bauernhäuser jedoch noch gut erkennbar. Die grösseren umliegenden Freiflächen wurden zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Das Ortsbild wurde 1998 erfasst.

Abb. 25 Ausschnitt Inventarblatt ISOS Räfis

- Legende:
- rot Erhaltungsziel A (Substanz)
  - orange Erhaltungsziel B (Struktur)
  - violett Erhaltungsziel a (Struktur)
  - gelb Erhaltungsziel b (Eigenschaften)



Tab. 7 Übersicht über die Umsetzung der ISOS-Einträge

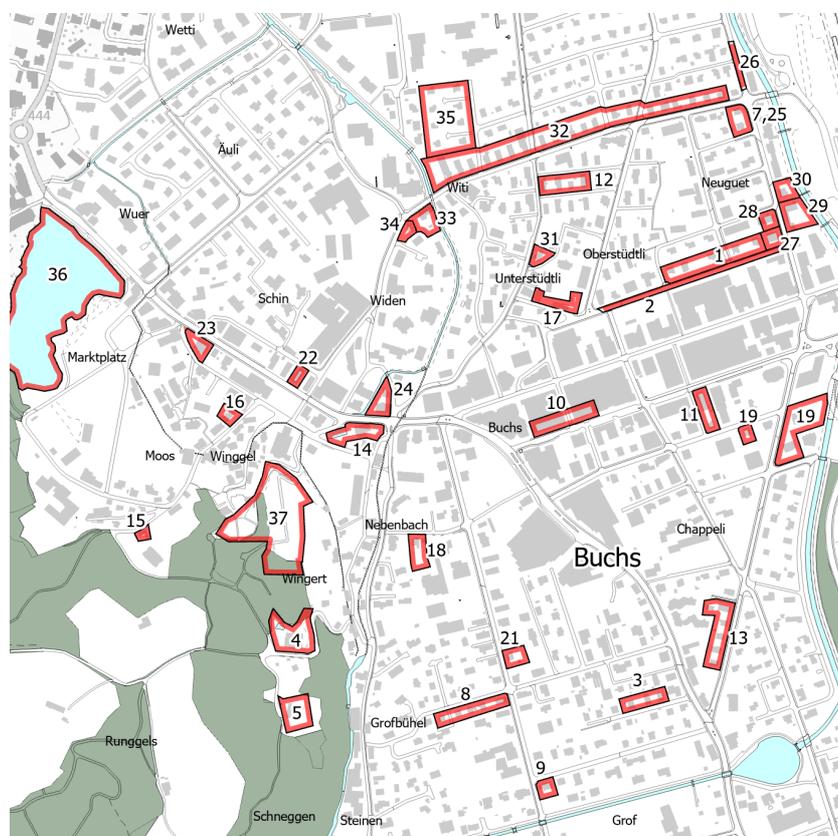
| Gebiet | Erhaltungsziel              | Umsetzung in Planungsinstrument  |
|--------|-----------------------------|--|
| 1      | B (= Erhalten der Struktur) | Das ursprüngliche Ortsbild ist aufgrund zahlreicher Neubauten kaum mehr erkennbar, weshalb auf einen Schutz verzichtet wird. Das Schulhaus Räfis ist als Einzelobjekt geschützt. |

|     |                                   |   |
|-----|-----------------------------------|---|
| 2   | B (= Erhalten der Struktur)       | Das gesamte Strassengeviert innerhalb der Oberen und Unteren Gasse gehört zum historischen Siedlungskern von Unterräfis. Es wird im Zonenplan der Kernzone zugewiesen. Der Bereich, in dem die historischen Bauten weitgehend erhalten sind, soll im OBS-Gebiet verbleiben. Darin befinden sich auch zwei Einzelschutzobjekte. Die Umgebung eines dieser Objekte soll mit der Zuweisung zur Freihaltezone von einer Bebauung freigehalten werden. |
| 3   | B (= Erhalten der Struktur)       | Die im Plan bezeichneten Baugruppen und das dazwischenliegende Gebiet werden im Zonenplan der Kernzone zugewiesen. Der südliche Teil des Gebiets weist keine besonderen Qualitäten auf, weshalb dort auf Massnahmen verzichtet wird.  |
| 0.1 | A (= Erhalten der Substanz)       | Das ursprüngliche Ortsbild ist noch weitgehend intakt. Das Gebiet verbleibt deshalb im OBS-Gebiet und wird dem Kernzone zugewiesen. Der zum Einzelobjekt 0.1.19 gehörende Freiraum wird dem Freihaltegebiet zugewiesen.   |
| 0.3 | B (= Erhalten der Struktur)       | Das Gebiet weist heute keine historische Struktur mehr auf. Die Gehöfte 0.3.23 und 0.3.24 werden als Einzelobjekte in der Schutzverordnung geschützt.   |
| 0.4 | A (= Erhalten der Substanz)       | Ein Erhalt der historischen Struktur / Substanz wird aufgrund des Bauzustandes und der umgebenden modernen Bebauung (Insellage) als nicht sinnvoll angesehen. Das Gebiet und die beiden Einzelobjekte gemäss Schutzverordnung sollen aus dem Schutz entlassen werden.   |
| I   | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das nördliche Gebiet ist heute weitgehend bebaut. Für das südliche Gebiet besteht ein rechtskräftiger Überbauungsplan.  |
| II  | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| III | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Das Gebiet ist weitgehend bebaut.   |
| IV  | b (= Erhalten der Eigenschaften)  | Die auf der östlichen Seite der Bahngleise gelegene Burgerau wurde nicht inventarisiert. Die dörfliche Struktur soll erhalten werden. Der Strukturerehalt soll neu über die Kernzone gewährleistet werden. Aus dem OBS-Gebiet wird es entlassen. Schützenswerte Substanzen sind kaum vorhanden.   |
| VII | a (= Erhalten der Beschaffenheit) | Der nördliche Teil wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der südliche Teil wurde erst kürzlich überbaut.   |

### 3.9.4 Berücksichtigung ICOMOS

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) wurde im Rahmen der Überarbeitung des Richtplans und des Kulturinventars auf seine Aktualität und Schutzwürdigkeit überprüft. In den Planungsinstrumenten wird die Liste wie folgt berücksichtigt:

Abb. 26 Situationsplan mit den erfassten Objekten



Tab. 8 Übersicht über die Umsetzung der ICOMOS-Einträge

| Nr. | Kategorie                 | Gartentyp                    | Zustand / Umsetzung in Planungsinstrument   |
|-----|---------------------------|------------------------------|---|
| 1   | Ensemble gleicher Objekte | –                            | Das Ensemble ist für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung. Es liegt in einem Verdichtungsgebiet.        |
| 2   | Einzelobjekt              | Allee / Baumreihe            | Eine Allee / Baumreihe ist nicht vorhanden. Zu sehen sind einzig einige wenige grosse Einzelbäume.            |
| 3   | Ensemble gleicher Objekte | Reihenhausgärten / Vorgarten | Die Vorgärten sind noch mehrheitlich in einem guten Zustand. Sie liegen innerhalb des OBS-Gebiets (Substanz). |
| 4   | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten             | Den Garten gibt es aufgrund eines Neubaus nicht mehr.   |
| 5   | Einzelobjekt              | Gartenwirtschaft             | Die Gartenwirtschaft gibt es aufgrund eines Neubaus nicht mehr.   |
| 6   | Einzelobjekt              | –                            | Das Einzelobjekt kann nicht verortet werden.  |

|    |                           |   |  |
|----|---------------------------|---|--|
| 7  | Ensemble gleicher Objekte | EFH-Garten                              | Die zwei Gärten sind in einem guten Zustand. Für das Ortsbild sind sie von untergeordneter Bedeutung.  |
| 8  | Ensemble gleicher Objekte | EFH-Garten                              | Die Gärten sind gut erhalten. Sie liegen innerhalb eines OBS-Gebiet (Substanz).  |
| 9  | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten                        | Der Garten hat seinen ursprünglichen Zustand aufgrund von Umgestaltungsarbeiten verloren.  |
| 10 | Einzelobjekt              | –                                       | Den Garten gibt es aufgrund von Neubauten nicht mehr.  |
| 11 | Ensemble gleicher Objekte | Bürgerhausgärten                        | Es befindet sich nur noch ein Garten im ursprünglichen Zustand. Das Einzelobjekt ist für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung. Es liegt zudem im Ergänzungsgebiet. |
| 12 | Ensemble gleicher Objekte | Reihenhausgärten / Vorgärten            | Die Vorgärten sind noch mehrheitlich in einem guten Zustand. Sie liegen im Umstrukturierungsgebiet.  |
| 13 | Ensemble gleicher Objekte | Reihenhausgärten / Vorgärten            | Die Vorgärten sind noch mehrheitlich in einem guten Zustand. Sie liegen innerhalb des OBS-Gebietes (Substanz).   |
| 14 | Einzelobjekt              | Anlage zu öffentlichem Gebäude (Traube) | Der Garten ist gut erhalten. Er liegt im OBS-Gebiet (Substanz).  |
| 15 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten hat seinen ursprünglichen Zustand aufgrund von Umgestaltungsarbeiten verloren.  |
| 16 | Einzelobjekt              | Reihenhausgärten / Vorgärten            | Der Garten ist gut erhalten. Er liegt im OBS-Gebiet (Substanz).  |
| 17 | Ensemble gleicher Objekte | EFH-Garten                              | Einer der Gärten wurde teilweise zu einem Abstellplatz umfunktioniert. Der andere Garten ist schlecht unterhalten. Die Gärten liegen im Umstrukturierungsgebiet.         |
| 18 | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten                        | Der Garten ist noch vorhanden. Für das Ortsbild ist er von untergeordneter Bedeutung.  |
| 19 | Ensemble gleicher Objekte | Bürgerhausgärten                        | Auf einem der Gärten ist ein Neubau entstanden. Die anderen beiden Gärten sind Bestandteile von neuen Kulturobjekten.  |
| 20 | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten                        | Der Garten ist gut erhalten. Er liegt im OBS-Gebiet (Substanz).  |
| 21 | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten                        | Der Garten ist gut erhalten. Für das Ortsbild ist er aufgrund seiner zurückversetzten Lage von untergeordneter Bedeutung.  |
| 22 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten hat seinen ursprünglichen Zustand aufgrund von Umgestaltungsarbeiten verloren.  |
| 23 | Einzelobjekt              | Gartenwirtschaft                        | Die Gartenwirtschaft ist noch vorhanden. Sie liegt im Kerngebiet. Ein Schutz wird nicht als nötig bzw. zweckmässig erachtet.   |
| 24 | Einzelobjekt              | –                                       | Der Garten des Gerichtsgebäudes liegt im OBS-Gebiet (Substanz) und Kerngebiet.   |
| 25 | Ensemble gleicher Objekte | EFH-Garten                              | Das Ensemble wurde doppelt erfasst (s. Nr. 7).   |
| 26 | Einzelobjekt              | Allee / Baumreihe                       | Eine Allee / Baumreihe ist nicht mehr vorhanden.   |
| 27 | Einzelobjekt              | Bürgerhausgärten                        | Der Garten wird mittlerweile als Parkierungsfläche genutzt. Die Mauer ist gut erhalten. Das Einzelobjekt ist für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung.             |
| 28 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten wird mittlerweile als Parkierungsfläche genutzt. Die Mauer ist gut erhalten. Das Einzelobjekt ist für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung.             |
| 29 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten ist gut erhalten. Für das Ortsbild ist er von untergeordneter Bedeutung.  |
| 30 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten ist gut erhalten. Das Einzelobjekt ist für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung.  |
| 31 | Einzelobjekt              | EFH-Garten                              | Der Garten ist gut erhalten. Für das Ortsbild ist es jedoch von untergeordneter Bedeutung.   |

|           |                           |                  |   |
|-----------|---------------------------|------------------|---|
| <b>32</b> | Ensemble gleicher Objekte | –                | Die Vorgärten sind in einem guten Zustand. Sie liegen im OBS-Gebiet (Substanz).     |
| <b>33</b> | Einzelobjekt              | Bauernhausgärten | Den Garten gibt es aufgrund eines Neubaus nicht mehr.                               |
| <b>34</b> | Einzelobjekt              | EFH-Garten       | Der Garten ist gut erhalten. Für das Ortsbild ist er von untergeordneter Bedeutung. |
| <b>35</b> | Ensemble gleicher Objekte | EFH-Garten       | Die Gärten sind gut erhalten. Sie liegen in einem Weiterentwicklungsgebiet.         |
| <b>36</b> | Einzelobjekt              | Uferanlage       | Die Uferanlage liegt im Umgebungsschutzgebiet.                                      |
| <b>37</b> | Einzelobjekt              | Friedhof         | Der Friedhof befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.          |

### 3.9.5 Fruchtfolgeflächen

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsgebietes (betrifft das Gebiet Wäseli mit der Nr. S 4.2.3) wird bestehende Fruchtfolgeflächen im Umfang von ca. 1,4 ha beansprucht.

### 3.9.6 Naturgefahren

Siehe hierzu das Kapitel 3.14.3.

### 3.9.7 Störfallvorsorge

In den Konsultationsbereichen Eisenbahn und Betrieb liegen verschiedene bestehende und neue Entwicklungsgebiete. Es sind dies die Gebiete mit den Nrn. S 2.2.2, S 2.2.3, S 2.2.4, S 2.3.1, S 2.4.3, S 2.5.1, S 2.5.3, S 3.2.4 sowie S 4.3.6. In den entsprechenden Beschlüssen wurde der Hinweis angebracht, dass die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Zonen- oder Sondernutzungsplanverfahren angemessen berücksichtigt werden sollen. Im Sinne der Vorsorge sind angemessene Abstände zur Bahnlinie und die Zugänglichkeit derselben für Einsatzkräfte zu prüfen.

## 3 Instrumente

### Rahmennutzungsplan

#### 3.10 Allgemeines

##### 3.10.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan setzt sich aus dem Zonenplan und dem Baureglement zusammen. Die beiden Instrumente ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Gemäss PBG können in den beiden Instrumente weitere Regelungen getroffen werden.

##### 3.10.2 Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplan ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

#### 3.11 Zonenplan

##### 3.11.1 Allgemeines

###### Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans werden verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen erfolgt gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien:

- Grundstücksgrenze;
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer, etc.);
- Baulinien;
- Bodenbedeckung;
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten);
- Erschliessung und Bebaubarkeit;
- Topografie;
- Bestehende Bauzonenabgrenzung.

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Grundstücksgrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Grundstücksgrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

#### Pendenzen:

- Die Gemeindestrassenplan der Stadt Buchs wird aktuell bereinigt. In diesem Zusammenhang werden die klassierten Verkehrsflächen überprüft und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan bereinigt.

#### Trennung von Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert. Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

### 3.11.2 Zonen

#### Bezeichnungen

In Art. 12 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Legende des revidierten Zonenplans folgende Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich. Bei den Zonen nach PBG beschreiben die Zahlen die höchstens zulässige Gesamthöhe, bei denjenigen nach BauG die höchstens zugelassene Anzahl Vollgeschosse.

Tab. 9 Übersicht Änderung Zonenbezeichnungen

| Zonenbezeichnung nach PBG (neu) | Zonenbezeichnung nach BauG (alt) |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Bauzonen                        |                                  |
| Wohnzone 11.2                   | Wohnzone 2                       |
| Wohnzone 14.8                   | Wohnzone 3                       |
| Wohnzone 17.6                   | Wohnzone 4                       |
| Wohn- / Gewerbezone 11.2        | Wohn-Gewerbe-Zone 2              |
| Wohn- / Gewerbezone 14.8        | Wohn-Gewerbe-Zone 3              |
| Wohn- / Gewerbezone 17.6        | Wohn-Gewerbe-Zone 4              |
| Arbeitszone 12                  | Gewerbe-Industrie-Zone 2         |
| Arbeitszone 15                  | Gewerbe-Industrie-Zone 3         |
| Arbeitszone 20                  | Gewerbe-Industrie-Zone 4         |
| Arbeitszone 25 und 30           | Industriezone                    |
| Kernzone C 11.2                 | –                                |
| Kernzone B und C 14.8           | Kernzone 3                       |
| Kernzone A und B 21             | Kernzone 5a und 5b               |
| Kernzone B 17.6                 | Kernzone 5c                      |

|   |  |
|---|--|
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A und B                       | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen        |
| Freihaltezone Sport und Freizeit sowie Ortsplanung                    | Grünzone                                       |
| Intensiverholungszone «Zoo / Tierpark»                                | Intensiverholungszone «Zoo / Tierpark»         |
| Schwerpunktzone Chez Fritz, Rheincity, Rheinstrasse A-E und Anker Ost | –  |
| Nichtbauzone  |  |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz                                 | Grünzone und Naturschutzgebiet                 |
| Landwirtschaftszone   | Landwirtschaftszone                            |
| Intensivlandwirtschaftszone   | Intensivlandwirtschaftszone                    |
| Intensiverholungszone «Familien- und Kleinpflanzgärten»               | –  |
| –   | Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski |
| –   | übriges Gemeindegebiet                         |

Folgende Zonen sind im revidierten Richtplan nicht mehr enthalten:

- Übriges Gemeindegebiet:  
Die Zonenart ist im kantonalen Gesetz nicht mehr enthalten. Die betroffenen Flächen sind einer definitiven Nutzung zuzuweisen. Dabei sind die Kriterien des Agglomerationsprogramms (s. Kap. 2.3.2) zu berücksichtigen. Da das übrige Gemeindegebiet eine Nichtbauzone ist, wird es in der Regel entweder einer Freihaltezone (z. B. Böschungen von Strassen) oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände:  
Im bestehenden Zonenplan sind dieser Zone zwei Flächen zugewiesen. Für diese Zone besteht kein Bedarf mehr. Die im Gebiet Malbun gelegene Fläche liegt vollständig auf einem Grundstück der Ortsbürgergemeinde, welche den dortigen Skilift betreibt. Die im Tal gelegene Fläche ist Teil einer ehemaligen Talabfahrt, die hauptsächlich auf dem Gebiet der Gemeinde Sevelen lag. Im Zonenplan der Gemeinde Sevelen ist ebenfalls kein entsprechender Eintrag (mehr) vorhanden.

### Übersicht Flächenveränderungen

Die Flächenveränderungen (Um- und Einzonungen) sind in einem separaten Plan, dem sogenannten Änderungsplan, dargestellt. Dieser dient lediglich der Information. Die Auswirkungen der Veränderungen auf die Bauzonenkapazität in den Wohn- und Mischzonen kann dem Kap. 3.14.1 entnommen werden. Die Änderungen im Bereich der Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen sind für die Erläuterung nummeriert.

Abb. 27 Änderungsplan, Ausschnitt Nord

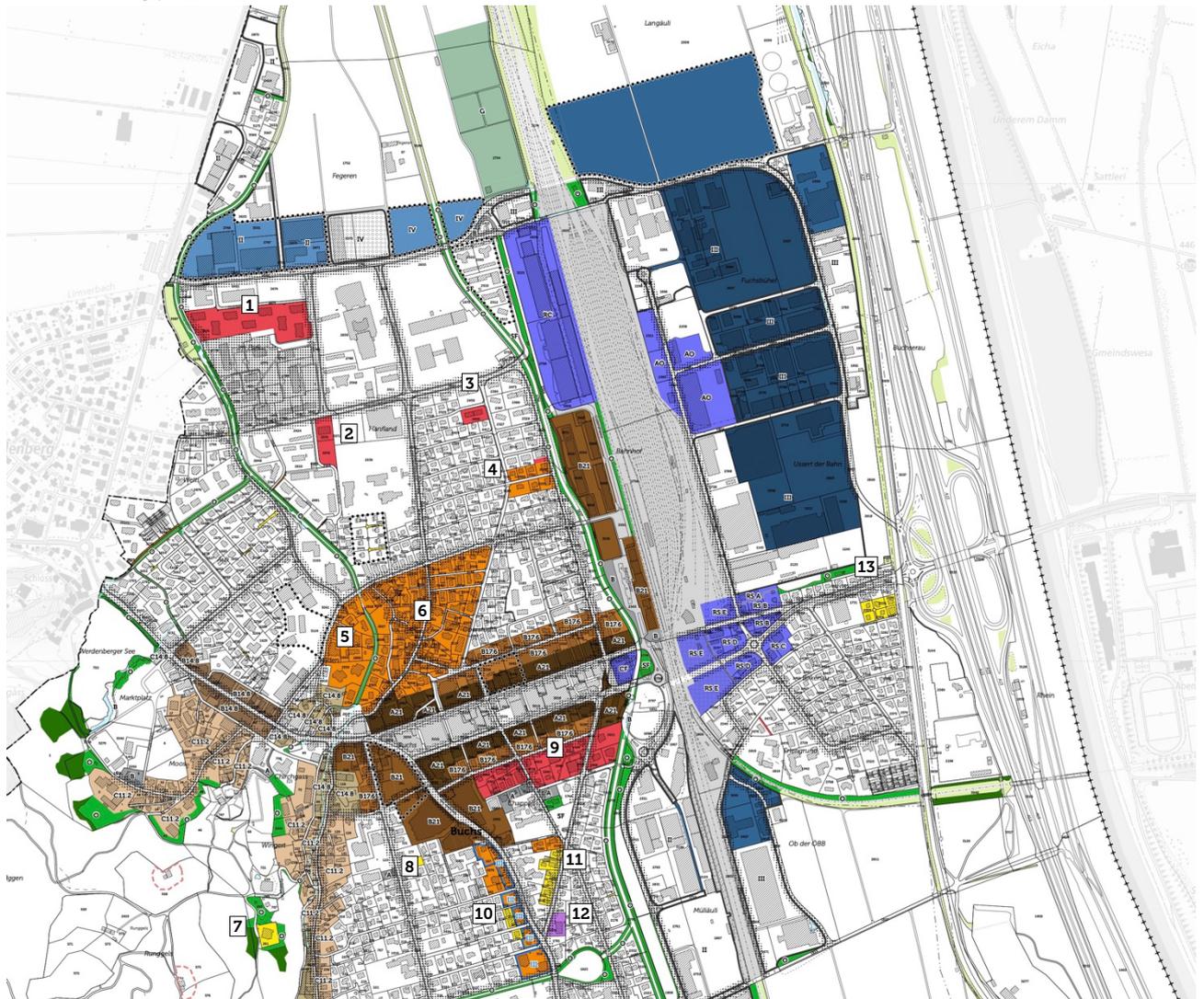
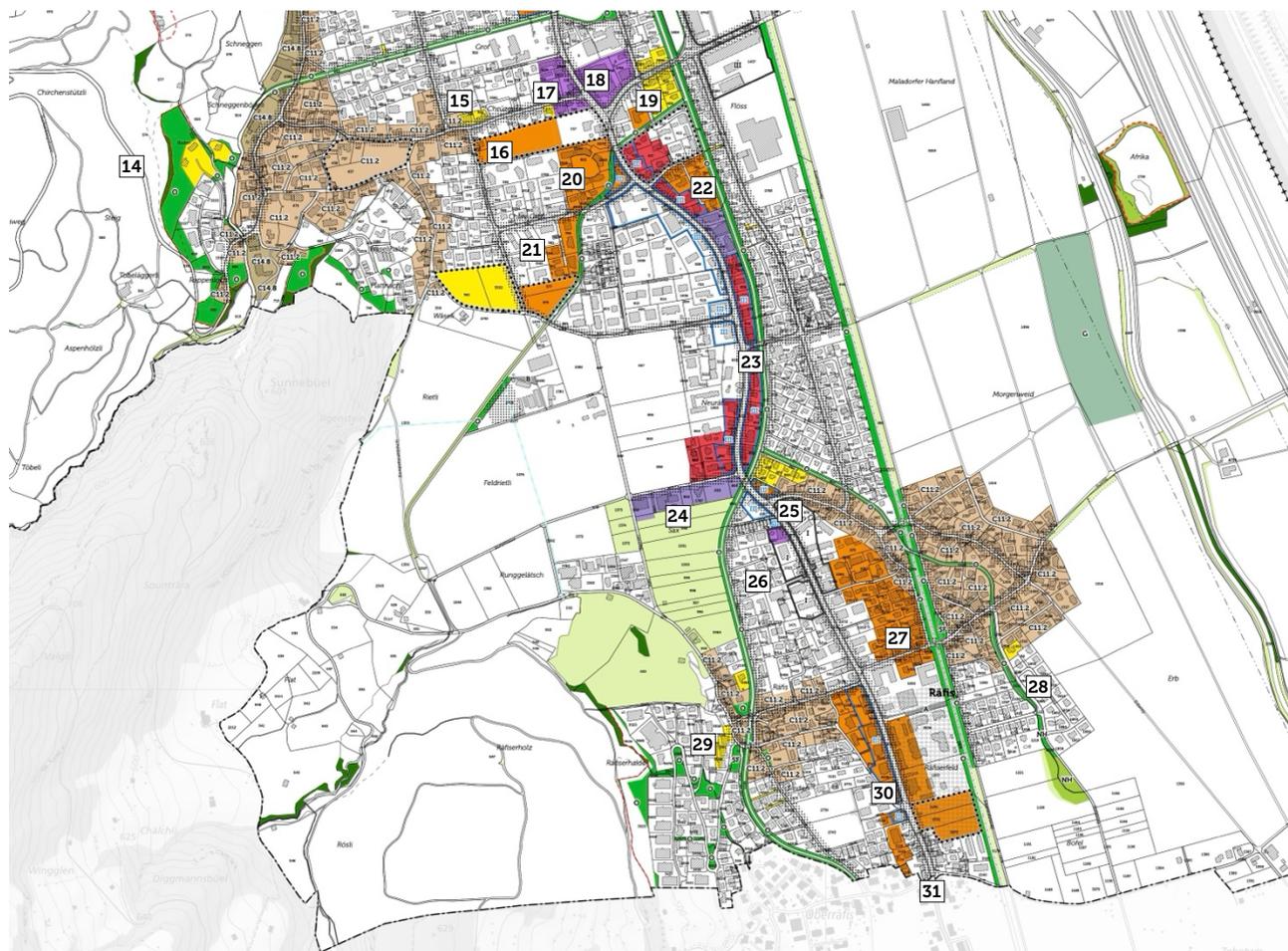


Abb. 28 Änderungsplan, Ausschnitt Süd



### Umzonungen

#### Wohnzonen (W)

Verschiedene Gebiete (Plan-Nrn. 1, 5, 9, 19, 23, 25 und 27) und Einzelgrundstücke (Plan-Nrn. 7, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 28, 29, 30 und 31) liegen heute in der Wohn-Gewerbezone, werden aber vorwiegend für Wohnzwecke genutzt. In Entsprechung zum Richtplan werden diese Gebiete / Einzelgrundstücke einer reinen Wohnzone zugewiesen. Im Gebiet Plan-Nr. 23 verbleiben die Grundstücke, welche gewerblich genutzt werden, in der Wohn- / Gewerbezone. Die Umzonung ist im Gebiet Plan-Nr. 23 in mehreren Fällen mit einer Aufzonung verbunden, in den Gebieten Plan-Nrn. 11 und 25 mit einer Abzonung. Im Gebiet Plan-Nr. 11 betrifft es eine geschützte, zweigeschossige Baugruppe. Der betroffene Teil des Gebiets Plan-Nr. 25 weist eine kleinteilige Grundstücks- und Erschliessungsstruktur auf und ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Umnutzung erfordert eine Umzonung des südlichen Teils des Areal von der Zone für

öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W 17.6. Ebenfalls dieser Zone zugewiesen wird der nördliche Teil des Areals und die östlich angrenzenden Grundstücke, welche sich heute in Wohnzone W3 befinden. ).

Aufzonungen werden auch andernorts vorgenommen (vgl. Plan-Nrn. 2, 3, 4, 6, 16, 21 und 22) Angrenzen Auf dem Grundstück Plan-Nr. 3 besteht eine viergeschossige Bebauung, weshalb diese der Wohnzone 17.6 zugewiesen. Im Gebiet Plan-Nr. 4 wurde gemäss RP-Beschluss S 4.4.3 eine Aufzonung geprüft. Aufgrund des südlich angrenzenden Ortsbildschutzgebietes wird eine Höhenabstufung (zum OBS-Gebiet abnehmend) als ortsbaulich sinnvoll erachtet. Das Gebiet Plan-Nr. 6 ist gemäss RP-Beschluss S 4.4.2 als Umstrukturierungsgebiet vorgesehen. Um eine dichtere Bauweise zu ermöglichen, wird es der Wohnzone W 14.8 zugewiesen. In dieser Zone liegen auch die westlich und östlich angrenzenden Gebiete. Die Grundstücke Plan-Nr. 16 wird der Wohnzone 14.8 zugewiesen, wodurch eine quartierverträgliche Nutzungsverdichtung ermöglicht wird.

In einem Fall (Plan-Nr. 8) ist eine Abzonung vorgesehen. Es betrifft den rückwärtigen Teil eines Grundstücks, welche über eine schmale Strasse erschlossen ist. Die anderen über diese Strasse erschlossenen Grundstücke sind ebenfalls der Wohnzone 11.2 zugewiesen.

#### Wohn- / Gewerbezone (WG)

Verschiedene Einzelgrundstücke (Nrn. 12, 24 und 26) liegen heute in der Wohnzone, werden aber gemischt genutzt bzw. eine solche Nutzung liegt im Interesse des Richtplans. Für die Grundstücke Nrn. 12 und 24 ist die Umzonung mit einer Aufzonung verbunden.

Die Grundstücke im Gebiet Nr. 17 werden analog der gegenüberliegenden Seite der Churerstrasse der nächsthöheren Wohn / Gewerbezone zugewiesen. Das Gebiet Nr. 18 soll in Entsprechung zum Richtplan (S 5.1.1) von einer reinen Gewerbezone in eine Wohn- / Gewerbezone umgezont werden.

#### Arbeitszone (A)

Die Arbeitszone mit der höchsten Empfindlichkeitsstufe (bisher Industriezone) wird neu in zwei Zonentypen aufgeteilt, die sich bezüglich der zulässigen Gesamthöhe differenzieren. In der Arbeitszone A25 sind wie bisher Bauten mit einer Gesamthöhe bis zu 25 m erlaubt. In dieser Zone verbleiben die Arbeitsgebiete Müliäuli und Ob der ÖBB sowie der äussere Teil des Arbeitsgebiets Ussert der Bahn / Fuchsbühel. Der innere Teil dieses Gebiets und der Standort der neuen Kehrrichtverbrennungsanlage (Grundstücke Nr. 2406) werden der neu geschaffenen Arbeitszone A30 zugewiesen. In dieser Zone sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis zu 30 m zulässig. Zur Gesamthöhe nicht angerechnet werden gemäss Art. 83, Abs. 2 PBG technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Kamine.

Eine weitere Aufzonung wird im Gebiet Fegeren vorgenommen. Damit befindet sich nun die gesamte erste und zweite Bautiefe entlang der Langäulistrasse in der Arbeitszone A20. Dieser Zone war bisher nur das östliche Gebiet zugewiesen.

#### Kernzonen (K)

##### *Typ A und B*

Mit der Unterscheidung der Kernzonen des Stadtzentrums in zwei Typen wird einer differenzierten Gestaltung Rechnung getragen.

Der Kernzone A wird das innere Stadtzentrum, welches sich entlang der Bahnhofstrasse und der Grünaustrasse erstreckt, zugewiesen. Das an der Churerstrasse gelegene Gebäude des Wasser- und Elektrizitätswerkes der Stadt Buchs (Grundstück Nr. 3120) wird nicht nur für öffentliche Zwecke genutzt, weshalb es von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone A umgezont werden soll. Die übrigen Flächen der heutigen Kernzone wie auch die nördliche Seite der Alvierstrasse werden zur Weiterentwicklung des Stadtzentrums der Kernzone B zugeteilt. Weitere Erläuterungen dazu sind im Kap. 3.13 zu finden.

##### *Typ C*

Der Kernzone C werden die historischen Strukturen und Dorfkerne, in Entsprechung zum Richtplan, zugewiesen. Bisher waren sie mehrheitlich der Wohn-Gewerbezone zugeteilt. Bei der Kernzone handelt es sich ebenfalls um eine Mischzone. Mit der Zuweisung zur Kernzone gilt in diesen Gebieten künftig ein generelles Einordnungsgebot.

Aufgrund der heutigen Zonierung wird zwischen zwei Kernzonen C, die sich bezüglich Gebäude- bzw. Gesamthöhe unterscheiden, differenziert.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Bei den Schulen Kappeli und Grof werden die Flächen der RP-Beschlüsse S 3.2.1 und S 3.2.2 zur Sicherung des zusätzlich benötigten Schulraumbedarfs in die OeBA umgezont. Ebenfalls dieser Zone zugewiesen wird der neu erstellte Bahnhofplatz. Das Grundstück Nr. 5 wird zur Arrondierung des Marktplatzes in die OeBA umgezont.

Im Zonenplan werden zwei Arten von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der einzuhaltenen Lärmgrenzwerte. Diese Differenzierung war bisher mit einer überlagernden Festlegung vorgenommen worden.

#### Freihaltezonen (FiB und FaB)

Die Freihaltezonen umfassen die bestehenden Grünzonen und Freiflächen innerhalb der Siedlung. Bei Letzterem handelt es sich mehrheitlich um Flächen des übrigen Gemeindegebiets, wozu Strassen- oder

Bachböschungen gehören. Es wird zwischen folgenden Arten von Freihaltezonen unterschieden:

#### *Sport und Freizeit (SF)*

Der Grünzone «Sport und Freizeit» werden die Spielplätze (Sternstrasse, Kappeli und Burgerau) und der im Zusammenhang mit dem Hochhaus «Chez Fritz» entstehende Park am Giessen (s. RP-Beschluss F 1.6.3) zugewiesen.

#### *Ortsplanung (O)*

Der Freihaltezone «Ortsplanung» umfasst lediglich Gebiete innerhalb der Siedlung. Konkret handelt es sich dabei um Strassen- und Bachböschungen, Bahnareale, identitätsstiftende Grünflächen gemäss Richtplan (RP-Beschluss S 5.9), Waldabstandflächen und Freiflächen zwischen Baugebiet und Wald. In der Räfiserhalde werden dieser Zone zudem die Freihaltegebiete gemäss Überbauungsplan Räfiserhalde zugewiesen.

#### *Natur- und Heimatschutz (NH)*

Der Freihaltezone «Natur- und Heimatschutz» werden die Naturschutzgebiete gemäss bestehender Schutzverordnung zugewiesen. Diese Gebiete sind bereits in der rechtskräftigen Schutzverordnung als Naturschutzgebiet ausgeschieden, weshalb auf eine doppelte Zuweisung (zu einer Schutzzone) verzichtet wird. Diejenigen Teile der Naturschutzgebiete, welche im Wald liegen, werden im Zonenplan nicht dargestellt.

#### *Freihaltezone Natur- und Heimatschutz*

Die im Wald liegenden Flächen der Naturschutzgebiete gemäss Schutzverordnung werden mit der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz überlagert.

#### *Schwerpunktzonen (SPZ)*

Der Zonenplan enthält nebst der rechtskräftigen Schwerpunktzone «Chez Fritz» drei neue Schwerpunktzonen. Diese sind:

#### *Rheincity*

Der Schwerpunktzone «Rheincity» wird die Fläche der 3. Etappe der Entwicklung Rheincity gemäss Richtplan zugewiesen.

#### *Rheinstrasse A - E*

Die um den Verkehrsknoten Rhein- / Birkenau- / Industriestrasse gelegenen Gebiete des Entwicklungsgebiets Gewerbestandorts gemäss Richtplan werden in die Schwerpunktzone «Rheinstrasse» umgezont. Sie sollen

gemeinsam mit den westlich angrenzenden Bauerweiterungsgebieten des Gewerbestandorts entwickelt werden. Damit in der Übergangszeit (zwischen Erlass Schwerpunktzone und Rechtskraft Sondernutzungsplan) weiterhin die Bestimmungen der heutigen Zonierung angewendet werden können, muss die Schwerpunktzone in Teilgebiete unterteilt werden.

#### «Anker-Ost»

Der Schwerpunktzone «Anker-Ost» wird das Entwicklungsgebiet östlich des Bahnareals (s. RP-Beschluss S 2.5.3) zugewiesen.

#### Landwirtschaftszone (L)

Verschiedene Flächen ausserhalb des Baugebiets, welche im bestehenden Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, werden in die Landwirtschaftszone umgezont.

#### Intensiverholungszone «Familien- und Kleinpflanzgärten» (I)

Die Familien- und Kleinpflanzgartennutzung soll an zwei bestehenden Standorten im Norden und Süden des Gemeindegebiets zusammengelegt werden, wodurch grössere zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen entstehen, welche einfacher bewirtschaftet werden können. Eine grössere Anzahl Gärten wird zudem mit der geplanten Baugebietserweiterung Fegeren aufgegeben werden müssen. Ersatzflächen sollen am direkt angrenzenden Standort Nord angeboten werden. Die Gärten lagen bisher in der Landwirtschaftszone. Neu sollen sie der Intensiverholungszone zugewiesen werden. Auf die Thematik der Fruchtfolgefläche wird im Kap. 3.14.4 eingegangen.

## Einzonungen

### Übersicht

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevisionen werden nachstehend aufgeführte Einzonungen vorgenommen:

Tab. 10 Übersicht geplante Einzonungen

| Gebiet                        | RP-Nr.  | Parz. Nrn.             | Zonenart |                   | Fläche<br>in ha |
|-------------------------------|---------|------------------------|----------|-------------------|-----------------|
|                               |         |                        | heute    | künftig           |                 |
| <b>Wohn- / Mischzonen</b>     |         |                        |          |                   |                 |
| ÜG südlich Lokremise          | S 2.2.4 |                        | VF       | SPZ RS            | 1.26            |
| Wäseli (OBS-Gebiet Altendorf) | –       | 358                    | L        | KC 21             | 0.07            |
| Wäseli                        | S 4.2.3 | 361, 375,<br>377, 3352 | üG       | W 11.2,<br>W 14.8 | 1.10<br>0.54    |
| Sax                           | -       | 849                    | üG       | WG 17.6           | 0.04            |
| Räfis (südlicher Teil)        | S 4.3.6 | 1170, 2721,<br>3573    | üG       | W 14.8            | 0.96            |
| <b>Arbeitszonen</b>           |         |                        |          |                   |                 |
| Langäuli                      | S 2.4.2 | 2508                   | L        | A 25              | 8.5             |
| Fegeren                       | S 2.5.2 | 1752, 1754             | L        | A 20              | 1.4             |

### Wohn- / Mischzonen

Bei den Einzonungen handelt es sich mit einer Ausnahme um Baugebietserweiterungen des Typs «Absicht» gemäss Richtplan. Die Ausnahme betrifft das Grundstück Nr. 358 am südlichen Ende des Unterdorfes von Altendorf. Mit der Einzonung wird der Ortsrand angemessen arrondiert und die Kernzone auf das Ortsbildschutzgebiet Substanz abgestimmt.

Die Anforderungen des kantonalen Richtplans an Einzonungen sind im Kapitel 2.2.1 (vgl. kantonaler Richtplan, S 12 und S 14) zusammengefasst. Diese können wie folgt erfüllt werden:

- Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen wird gemäss Kap. 3.14.1 nicht überschritten.
- Der geforderte Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen (kantonaler RP S 13) wird mit der vorliegenden Revision erbracht.
- Die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung haben sich kurz vor Abschluss der Arbeiten am Zonenplanentwurf verschärft. Beim Gebiet «ÜG südlich Lokremise» können die neuen Anforderungen erfüllt werden. Bei den Einzonungen auf den Grundstücken Nrn. 358 und 849 handelt es sich um eine Kleinstarrondierungen des Baugebietes, für welche der kantonale Richtplan eine Ausnahme von Anforderungen vorsieht. Das Gebiet Wäseli liegt nur zum Teil in der ÖV-Güteklasse C, welche vorliegend eigentlich verlangt wird. Tatsächlich besteht aber für das gesamte Gebiet eine gleichwertige Erschliessungsqualität, welche mit dem Bahnhof Buchs und der nahen Regionalbus-haltestelle als hinreichend beurteilt werden kann. Die Fusswegdistanzen zur Bushaltestelle weichen nur geringfügig voneinander ab. Die

Einzonung dient zudem auch der Arrondierung des Baugebiets. Das Gebiet Räfis liegt im Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen», in welchem die ÖV-Güteklasse D gefordert wird. Diese Erschliessungsqualität ist vorhanden.

- Die betroffenen Flächen verfügen über mindestens eine geringe Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV-Güteklasse D).
- Die Verfügbarkeit des Baulandes wird gemäss RP-Beschluss S 9 mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen sichergestellt.

Die Einzonungen im Gebiet Wäseli liegen ausserhalb des im kantonalen Richtplans festgelegten Siedlungsgebietes. Eine entsprechende Anpassung des Siedlungsgebietes kann im Rahmen der jährlichen Richtplananpassung erfolgen.

#### Arbeitszonen

Die im kantonalen Richtplan bezeichneten neuen Arbeitsplatzgebiete (s. RP-Beschlüsse S 2.4.2 und S 2.5.2) sollen nach Möglichkeit im Rahmen dieser Revision eingezont werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans S14 «Abstimmung Siedlung und Verkehr» und S21 «Arbeitszonenbewirtschaftung» erfüllt werden können. Die beiden Gebiete weisen unterschiedliche Stände der planerischen Aufbereitung auf. Beim strategischen Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung (S 2.4.2) wird mit diesen Arbeiten erst gestartet, bei der Erweiterung des Arbeitsgebiets Fegeren (S 2.5.2) wurden erste Abklärungen im Rahmen der ersten Realisierungsetappe dieses Gebietes vorgenommen. Die erforderlichen Nachweise für die Einzonungen werden nach der kantonalen Vorprüfung bzw. der Mitwirkung ergänzt. Ebenfalls erst später werden die genaue Abgrenzungen der Einzonungen festgelegt.

#### **3.11.3 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufen**

Entlang der Churerstrasse werden zahlreiche Grundstücke gemäss der Strategie des Richtplans von einer Mischzone in eine Wohnzone umgezont. Bei Grundstücken, bei denen der Immissionsgrenzwert am Tag und / oder Nacht um 5 Dezibel und mehr überschritten wird, werden mit einer Lärmvorbelastung (Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe) ergänzt.

### 3.1.1.4 Überlagerungen

#### Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht

In den nachstehend aufgeführten Gebieten wird gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG und in Entsprechung zum Richtplan eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Die besonderen öffentliche Interessen, welches eine solche Festlegung rechtfertigt, können den entsprechenden RP-Beschlüssen entnommen werden. Die Zwecke der zu erlassenden Sondernutzungspläne sind im Zonenplan festgelegt. Folgende Richtplangebiete sind betroffen:

Tab. 11 Übersicht Gebiete mit SNP-Pflicht

| Vorhaben              | Bezeichnung              | RP-Nr.  | Betroffene Parz. Nrn.                                      |
|-----------------------|--------------------------|---------|--|
| Innenentwicklung      | Pfrundgut                | S 2.1.2 | 136, 140, 141, 144, 145, 1289, 3360, 3361                  |
| Innenentwicklung      | Wiese Altendorf          | S 4.1.3 | 437, 438, 439, 737, 777, 1453                              |
| Innenentwicklung      | Arbeitersiedlung Witiweg | S 4.2.1 | 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077 |
| Baugebietserweiterung | Wäseli                   | S 4.2.3 | 361, 375, 377, 3352  |
| Innenentwicklung      | Sterngasse               | S 4.3.3 | 2500, 2510, 2512, 2513, 2585                               |
| Innenentwicklung      | Chrüzgasse               | S 4.3.4 | 357, 1452  |
| Innenentwicklung      | Flös Mitte               | S 4.3.5 | 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 433, 434, 435, 778 |
| Baugebietserweiterung | Räfis Süd                | S 4.3.6 | 1170, 2721, 3573   |
| Innenentwicklung      | Neuhof                   | S 4.4.1 | 3124   |
| Öffentlicher Platz    | Alvierplatz              | F 1.5.2 | 1943, 2613, 2989, 3138, 3146, 3147, 3148                   |

Darüber hinaus gilt gemäss Art. 19 Abs. 3 PBG in allen Schwerpunktzonen eine unbefristete Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans.

#### Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

Die nachstehenden Nutzungsbeschränkungen werden gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG festgelegt:

##### Detailhandel

Mit dieser Festlegung wird der RP-Beschluss S 5.2 zur Förderung des Ortszentrums Räfis als Versorgungstützpunkt umgesetzt. Die Festlegung wird auf die erste Bautiefe entlang der Churerstrasse beschränkt.

##### Ausschluss Verkaufsflächen

Mit dieser Festlegung wird der RP-Beschluss S 5.10 umgesetzt. Im gesamten Gebiet «Wirtschaftspark» gemäss Richtplan und in Arbeitszonen, die nicht direkt über das übergeordnete Strassennetz erschlossen sind,

werden sämtliche Verkaufsnutzungen ausgeschlossen. In den übrigen Gebieten sind Fabrikläden zulässig. Keine Einschränkung gilt für die Grundstücke Nr. 3172, auf welcher bereits Verkaufsflächen des periodischen Bedarfs bestehen.

#### Fegeren

Die Festlegung für das Arbeitsgebiet Fegeren wurde vom bestehenden Zonenplan übernommen. Sie gilt neu auch für die Erweiterung dieses Arbeitsgebiets.

#### **Gebiet mit Einordnungsgebot**

Die Gebiete und Strassenräume mit Einordnungsgebot gemäss Richtplan (s. RP-Beschlüsse S 5.6 und S 5.7) werden mit einem Einordnungsgebot überlagert.

#### **Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone**

Gemäss dem kantonalen Richtplan (s. Kap. 2.2.3) hat die Gemeinde die Möglichkeit, Waldfeststellungen ausserhalb der Bauzonen durchzuführen. Die Gemeinde hat dem Kantonsforstamt hierzu die Gebiete zu melden, in denen eine Waldzunahme verhindert werden soll. Die entsprechenden Gebiete hat die Stadt Buchs im Zonenplan bezeichnet. Folgende besondere Umstände liegen bei diesen Gebieten vor.

- Bewohnte Einzelgebäude oder Gebäudegruppen in Waldesnähe;
- Naturschutzzonen in Waldnähe;
- Kompostieranlage CERES.

Die neuen statischen Waldgrenzen innerhalb und angrenzend an die bezeichneten Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone werden vom Kantonsforstamt in einem separaten Verfahren parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung erlassen (s. Kap. 3.15). Im Zonenplan sind sie als Hinweis dargestellt.

#### **Waldgrenze gegenüber der Bauzone**

In verschiedenen Waldabschnitten, die (neu) an die Bauzone grenzen, besteht noch keine Waldfeststellung. Die neuen statischen Waldgrenzen werden vom Kantonsforstamt in einem separaten Verfahren parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung erlassen (s. Kap. 3.15). Im Zonenplan sind sie als Hinweis dargestellt.

### 3.11.5 Hinweise

#### Unproduktive Flächen

Die vegetationslosen Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wie Fels oder Geröllhalden werden gestützt auf Art. 7 Abs. 1 PBG keiner Nutzungszone zugewiesen. Sie gelten somit als unproduktive Flächen.

#### Hinweis Planungswert

Auf zwei Flächen, die eingezont werden sollen und möglicherweise lärm-belastet sind (betrifft die Richtplangebiete-Nr. S 2.2.3 und S 4.3.6), wird mit einer Schraffur angezeigt, dass bei Bauvorhaben die Planungswerte eingehalten werden müssen. Diese Einschränkung ergibt sich aus Art. 29 der Lärmschutzverordnung.

#### Verkehrsfläche

Die im Zonenplan dargestellte Verkehrsfläche sind die klassierten Strassenflächen nach Gemeindestrassenplan vom 18. Juni 1990 und 22. August 1994 (Stand 22. März 2023) und die Bahngleise der amtlichen Vermessung.

Pendenz: Die Verkehrsfläche wird angepasst, sobald der bereinigte Gemeindestrassenplan vorliegt.

#### Wald

Im Zonenplan ist der Wald der amtlichen Vermessung vom Februar 2024 dargestellt. Das Projekt «periodische Nachführung 2017» (PNF 2017) ist in diesen Daten berücksichtigt. In Buchs konnte es im September 2023 abgeschlossen werden. Waldränder, welche von den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen abweichen, wurden noch manuell an diese angepasst.

## 3.12 Baureglement

### 3.12.1 Allgemeines

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 5. Dezember 2022 auf und wurde den besonderen Gegebenheiten der Stadt Buchs angepasst.

Im Sommer 2021 haben die Bauverwaltungen der Gemeinden in der Region Werdenberg die damals vorgelegenen Entwürfe der neuen Baureglemente miteinander verglichen. Es hat sich gezeigt, dass die Reglemente, soweit überhaupt möglich, einheitliche Regelungen enthalten. Die unterschiedlichen Ausgangslagen in den betroffenen Gemeinden erfordern zum Teil auch unterschiedliche Regelungen. Der in diesem Zusammenhang erarbeitete Harmonisierungsvorschlag ist in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Die Regelungen zum Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und den Kinderspielplätzen, welche bisher in einem separaten Reglement enthalten waren, werden in das Baureglement integriert. Neu besteht für die Kernzonen A und B ein ergänzendes Reglement, welches die grosse Bedeutung des Stadtzentrums widerspiegelt.

Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements im Detail erläutert.

### 3.12.2 Allgemeine Bestimmungen (Kap. A)

#### Zweck (Art. 1)

Der Zweckartikel ist nicht direkt justizierbar. Er soll jedoch zeigen, zugunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt.

#### Zuständigkeit (Art. 2)

Dieser Artikel definiert die Aufgaben und Kompetenzen im Vollzug. Da sich die bisherige Aufteilung bewährt hat, soll diese im Grundsatz beibehalten werden.

#### Beizug von Sachverständigen

Das Musterbaureglement wird dahingehend ergänzt, dass der Beizug von Fachleuten in einigen Fällen die Regel sein soll. So etwa, wenn von der Regelbauweise abgewichen werden soll oder wenn erhöhte Anforderungen an die Einordnung gestellt werden. Hier soll sich der Entscheid der Baukommission auf die Empfehlung einer unabhängigen Fachperson stützen können. Deren Honorare können über die Gebühr den Gestellenden übertragen werden. Im Sinne der Transparenz werden die häufigsten Gründe für den Beizug von Sachverständigen aufgezählt. Es gelten die Grundsätze des rechtsstaatlichen Handels und in Bezug auf den

Beizug und die Kostenfolge von Sachverständigen das Prinzip der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 BV.

#### Rekursinstanz

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde (Stadtrat) die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können.

### **3.12.3 Definitionen (Kap. B)**

#### **Bruttogeschossfläche (Art. 3)**

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und der Spiel- und Begegnungsflächen basiert auf der Geschossfläche. Im PBG fehlt eine Definition zur Geschossfläche, weshalb sie im Baureglement ergänzt wird. Die Definition folgt der in der Architektur bekannten SIA-Norm.

### **3.12.4 Raumplanung (Kap. C)**

#### **Gebiet mit bestimmter Nutzungsart nach Art. 7 PBG (Art. 4)**

In diesem Artikel werden die RP-Beschlüsse S 5.2 und S 5.10 umgesetzt. Die Vorschriften zum Gebiet Fegeren werden vom bestehenden Reglement übernommen.

#### **Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht (Art. 5)**

In diesem Artikel wird festgelegt, welche geringfügigen Vorhaben namentlich an bestehenden Bauten und Anlagen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht (s. Kap. 3.11.4) vor Erlass eines Sondernutzungsplans bewilligt werden können.

#### **Wohn- / Gewerbebezonen, Nutzungsvorgaben (Art. 6)**

Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass Bauteile, bei welchen aufgrund einer gewerblichen Nutzung eine Erleichterung gegenüber der Regelbauweise gewährt wurde, wegen wohngyienischen Überlegungen später nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden können.

#### **Kernzone, allgemein (Art. 7)**

Das PBG sieht gemäss Art. 99 vor, dass in Kernzonen weiterhin ein generelles Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die

Neubauten auf Basis einer ortsbaulichen Analyse in den Bestand einpassen.

Dieser Artikel enthält allgemeine Gestaltungsvorschriften, die für alle Arten der Kernzone gelten. Diese betreffen insbesondere die Höhenlage des untersten Geschosses sowie die typische Fassaden- und Dachgestaltung. Eine Differenzierung erfolgt nur hinsichtlich der Bauweise, Gebäudeausdehnung (Gebäudehöhe/ -tiefe) und Geschossigkeit. Damit sind sowohl die Entwicklungs-/ Erhaltungsabsichten im Zentrum, als auch die historisch gewachsenen Strukturen angemessen berücksichtigt / gesichert.

#### **Kernzone, Kernzone A/B (Art. 8)**

Siehe hierzu Kap. 3.13.

#### **Kernzone, Kernzone C (Art. 9)**

Dieser Artikel enthält die spezifischen Gestaltungsvorschriften für die Kernzone C, welche die historischen Strukturen und Dorfkerne umfasst. Zur Sicherung des Gesamtbildes betreffen diese neben den Gebäuden hauptsächlich die Gestaltung der privaten Vorzonen (Vorplätze und Vorgärten) gegenüber den öffentlichen Strassen / Räumen.

#### **Intensiverholungszone (Art. 10)**

In diesem Artikel werden die Zwecke der Freihaltezonen, in Ergänzung zur Legende des Zonenplans, näher umschrieben. Für die Intensiverholungszone «Zoo / Tierpark» werden die Bestimmungen des bestehenden Reglements übernommen. Eine weitergehende Einschränkung der Nutzung aufgrund der Gefährdung durch Überflutung wird als nicht notwendig erachtet (vgl. RP-Beschluss L 6.1.1).

In der Intensiverholungszone «Familien- und Kleinpflanzgärten» sollen nur bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen gemäss Art. 136, Abs. 2, lit. a) und B) PBG zulässig sein. Die Kleinbauten dürfen demnach nicht beheizt werden.

#### **Schwerpunktzonen (Art. 11 - 14)**

Die Vorschriften der Schwerpunktzone «Chez Fritz» werden vom bestehenden Reglement übernommen. Für die neuen Schwerpunktzonen «Rheincity», «Rheinstrasse» und «Anker Ost» werden die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklungen (Zweck und zulässige Nutzungsart) dem Richtplan entsprechend festgelegt. Für die betroffenen Gebiete gilt mit der Umzonung in die Schwerpunktzone eine unbefristete Sondernutzungsplanpflicht. Als Grundlage muss hierfür ein qualifiziertes Verfahren (Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerb, etc.) durchgeführt werden. In der Übergangszeit (zwischen Erlass Schwerpunktzone und

Rechtskraft Sondernutzungsplan) werden die Bestimmungen der heutigen Zonierung zur Anwendung kommen.

#### **Intensivlandwirtschaftszone «Altendorfer Hanfland» (Art. 15)**

Die Zweckbestimmung der Intensivlandwirtschaftszone wird vom bestehenden Reglement übernommen.

#### **Besondere Bauweise (Art. 16)**

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo ein öffentliches Interesse dies gebietet.

Die Anforderungen können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen bestätigt haben. Die entsprechenden Themen werden in diesem Artikel aufgelistet. Konkrete Inhalte sind im Verfahren festzulegen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert.

### **3.12.5 Nutzungs- und Bauvorschriften (Kap. D)**

#### **Grundstückszufahrten und Abstellplätze an Gemeindestr. (Art. 17)**

Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Die Zulässigkeit, rückwärts auszufahren, wird in der Norm SN VSS 40 050 und von senkrecht angeordneten Abstellplätzen (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm SN VSS 40 291a definiert. Bei solchen Abstellplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm SN VSS 40 273 oft ortsbaulich nicht zu vertreten, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht/zerstört würden und hinsichtlich der Verkehrssicherheit fragwürdig, weil «ausgeräumte» Strassenräume zu schnellem Fahren einladen. Die Anzahl von nebeneinanderliegenden, senkrecht zur Strasse angeordneten Abstellplätzen wird auf drei (Vorplatzgrösse in EFH-Quartieren) beschränkt.

Bei allen übrigen Strassen oder für grössere Parkieranlagen sind Grundstückszufahrten den Kreuzungen grundsätzlich gleichgestellt; auch hinsichtlich der Sichtweiten.

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Normen nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher einer

Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C\_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

#### **Entsorgungseinrichtungen (Art. 18)**

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Um Kehricht bereitzustellen, gibt es verschiedene Unterflur-Sammelsysteme. In Kern- und Schutzzonen sind Entsorgungseinrichtungen aus Ortsbildgründen als Unterflurcontainer zu erstellen. Ausserhalb dieser Gebiete können sie auch als Halbunterflurcontainer realisiert werden.

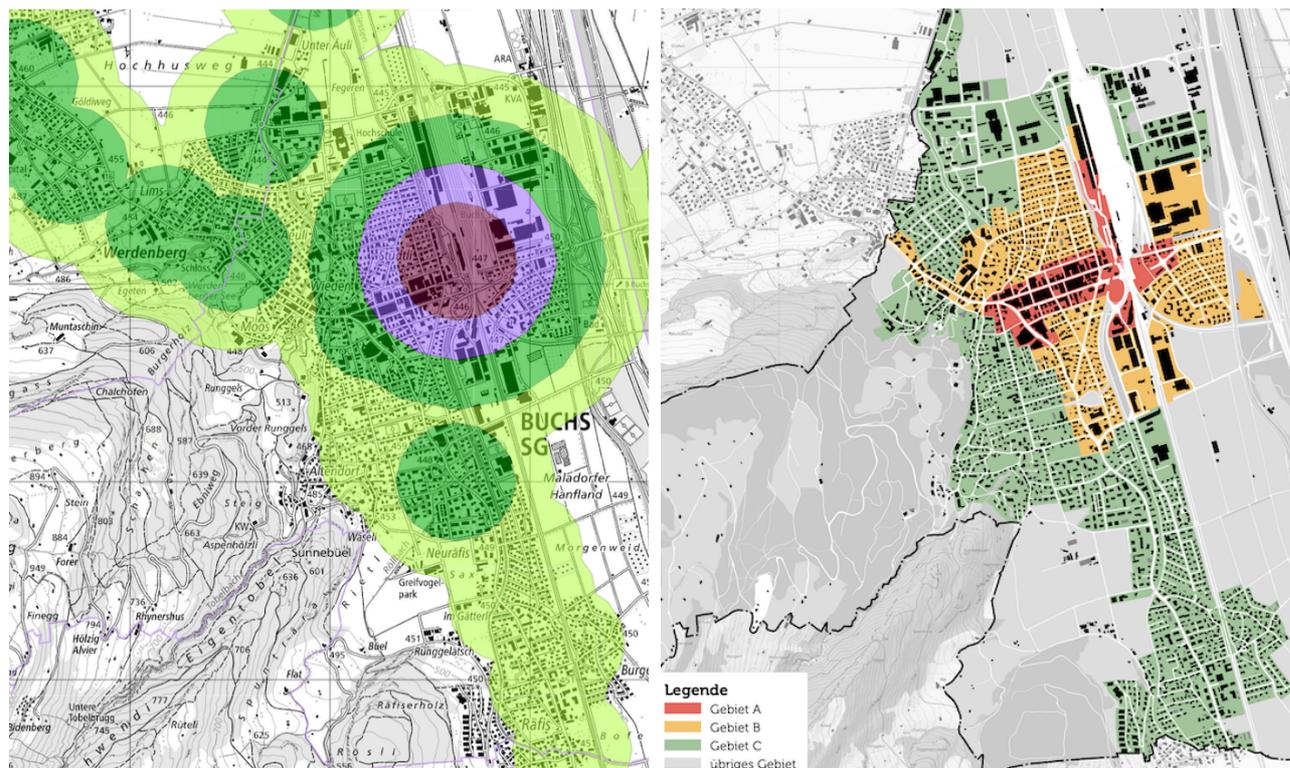
#### **Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art. 19 bis 22)**

Normalbedarf für Personenwagen

Der Normalbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen wird künftig für die meisten Nutzungen anhand der Richtwerte der VSS-Norm 40 281 zu errechnen sein. Im Baureglement verbleiben die Richtwerte für die häufig vorkommende Wohnnutzung. Ebenfalls im Reglement definiert werden die Werte, auf welcher der Normalbedarf aufgrund der vorhandenen Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr reduziert werden kann. Aus der Anwendung dieser Reduktionsfaktoren resultiert die Mindestanzahl an Abstellplätze, welche ohne Mobilitätskonzept bereitzustellen ist. Die Definition von eigenen Werten hat den Vorteil, dass die örtlichen Verhältnisse bei der Berechnung besser berücksichtigt werden können. Die Zuteilung des Siedlungsgebietes in die vier Gebiete erfolgte basierend auf den ÖV-Güteklassen des Bundes und kann bei wesentlichen Veränderungen durch den Stadtrat angepasst werden.

Der Mindestbedarf an Parkplätzen nach heutigem Reglement hat sich in der Vergangenheit oft als zu hoch erwiesen. Bei der Festlegung der neuen Berechnung wurde daher darauf geachtet, dass dieser künftig tiefer ausfallen wird. Auf die Festlegung eines Maximalbedarfes wurde verzichtet.

Abb. 29 Plan «ÖV-Güteklassen» des ARE  
Abb. 30 Reduktionsplan der Stadt Buchs



#### Normalbedarf für Motorräder

Analog den Abstellplätzen für Personenwagen wird auch die Erstellung einer Mindestzahl von Abstellplätzen für Motorräder verlangt.

#### Mobilitätskonzept

Eine weitere Reduktion des Bedarfs ist möglich, wenn ein Mobilitätskonzept vorgelegt und darin nachgewiesen wird, dass eine hinreichende Erschliessung auch mit weniger Abstellplätzen gewährleistet ist, weil eine geringere Nachfrage aufgrund guter Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖV und FVV und des geringen Autobesitzes der angestrebten Zielgruppe erwartet werden kann. Dies erleichtert beispielsweise die Realisierung von Alters- oder Studentenwohnungen.

#### Ersatzabgabe

Es wird weiterhin eine Ersatzabgabe für nicht erstellte Abstellplätze in bisheriger Höhe verlangt. Ein Anspruch auf die Wahl zwischen Erstellung von Abstellplätzen und der Bezahlung der Ersatzabgabe besteht gemäss Art. 70 PBG nicht.

#### Ladeinfrastruktur

Zur Förderung der Elektromobilität wird neu verlangt, dass Abstellplätze für Personenwagen, insbesondere nachträglich, ohne grösseren Aufwand mit einem Elektroanschluss ausgestattet werden können.

#### **Abstellplätze für Fahrräder (Art. 23)**

In diesem Artikel wird der RP-Beschluss V 3.7 umgesetzt.

#### **Spiel- und Begegnungsflächen (Art. 24)**

Diese Vorschrift wird unverändert vom regionalen Musterbaureglement übernommen. Die Erstellungspflicht ergibt sich aus dem PBG. Der Umfang entspricht demjenigen des geltenden Reglements über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Stadt Buchs. Die Richtlinie für Spielräume von Pro Juventute beschreibt, wie eine hohe Spielraumqualität erreicht werden kann.

#### **Massgebendes Terrain (Art. 25)**

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsbild gehört insbesondere auch die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. Entlang wichtiger Strassen sollen Hochparterres zulässig bzw. möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird.

#### **Tabelle der Regelbauweise für Hauptbauten (Art. 26)**

##### *Grundsatz*

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die Masse für Bauten, die lediglich dem Verunstaltungsverbot genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse nach Art. 35 des Baureglements zulässig. Die neuen Regelbaumasse sind nicht immer mit denjenigen nach Baugesetz (BauG) vergleichbar, da Gemeinden teilweise abweichende Messweisen definiert haben.

Die neuen Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung ermöglicht wird und zugleich unverhältnismässige Massstabs-sprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden gemäss einer eigenen Analyse des heutigen Ausbaugrades in der Regel nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese - in Wirklichkeit kaum ausgenützten - Regelbaumasse die ausschliessliche Referenz. So ist sichergestellt, dass sich die Verdichtung im einem für den Gebäudebestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Für die neuen Schwerpunktzonen werden die Regelbaumasse im Sondernutzungsplan basierend auf städtebaulichen Konzepten, Richtprojekten, etc. festgelegt.

#### *Vorbehalt für Gebiete mit Einordnungsgebot*

In Gebieten mit Einordnungsgebot gelten die Masse der Regelbauweise unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen des Einordnungsgebotes eingehalten werden. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Maximalmasse der Tabelle der Regelbaumasse.

#### Grenzabstand

Gemäss Art. 79 PBG muss künftig für alle Zonenarten ein (kleiner) Grenzabstand festgelegt werden. In den Wohn- und Wohn-/Gewerbezonnen wird zur Wahrung des Quartiercharakters und aus wohngygienischen Gründen auch weiterhin ein grosser Grenzabstand festgelegt. Die bestehenden Masse haben sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und werden daher übernommen.

Ohne anderslautende Regelung entspricht der minimale Gebäudeabstand Art. 93 PBG.

#### Gesamthöhe

Wie oben erwähnt, muss neu für alle Zonenarten eine Gesamthöhe festgelegt werden. Eine solche Festlegung bestand bisher nicht in allen Zonenarten. Bei den Zonenarten, welche bereits über eine Gesamthöhe (bisher Firsthöhe) verfügen, wurden diese unverändert oder geringfügig angepasst übernommen. In der Wohn- und Wohn-/Gewerbezonnen sind die in der Regelbautabelle aufgeführten Gesamthöhen auf Bauten mit Satteldächern ausgelegt. Bauten mit Flachdächern beanspruchen diese Höhen nicht, weshalb für diese eine um 2.0 m reduzierte Gesamthöhe gilt.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden gegenüber dem bestehenden Baureglement leicht reduziert. Im Lichte einer fehlenden Geschossigkeit würden die heutigen Gebäudehöhen dazu führen, dass meist ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden könnte. Mit den vorgesehenen Gebäudehöhen können die heutigen Nutzungsreserven weiterhin realisiert werden, während eine weitergehende bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Vollgeschossen in den Gebieten gemäss Innenentwicklungsstrategie angestrebt wird (siehe Kap. 2.3.4).

Die in der Regelbautabelle aufgeführten Gebäudehöhen sind auf Bauten mit Satteldächern ausgelegt und berücksichtigen den zusätzlichen Raumbedarf eines Kniestockes. Bei Bauten mit Flachdächern gilt eine um 1.0 m reduzierte Gebäudehöhe, welche jedoch wiederum durch Absturzsicherungen um die gleiche Höhe überschritten werden darf.

#### Talseitige Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. Die Differenz zwischen der Gebäudehöhe und der talseitigen Fassadenhöhe wird auf knapp 3.0 m festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch wird verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen. In der Kernzone gilt das Einordnungsgebot, weshalb dort auf die Festlegung einer talseitigen Fassadenhöhe verzichtet wird.

#### Winkelmass für Dachraum

Das geltende Winkelmass von 60° hat sich in der Praxis als zu gross erwiesen und wird daher auf 45° reduziert.

#### Bruchteil je Fassadenabschnitt

Das geltende Mass von 1/2 hat sich in der Praxis als zu gross erwiesen und wird daher auf 1/3 reduziert.

#### Gebäudelänge

Bei der Überprüfung der Gebäudelänge hat sich gezeigt, dass diese bei den tatsächlich realisierten Bauten mehrheitlich unter den bisherigen Maximalmassen liegen. Beurteilungsgrundlage für die künftige Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind damit nicht die Maximalmasse des bestehenden Reglements, sondern die tatsächlich gebaute Masse. Das Ziel ist es, dass der Bestand in allen Bauzonen massvoll erweitert werden kann. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein deshalb schon zu einer Reduktion gegenüber der heutigen Regelung führen muss.

Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 11.2 | WG 11.2: MFH 2-Spänner
- W 14.8 | WG 14.8: MFH 3-Spänner

#### Gebäudebreite

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge und -

breite verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudebreite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

#### Grünflächenziffer

Mit der Einführung der Grünflächenziffer soll der RP-Beschluss F 2.1 umgesetzt werden, welcher den Erhalt des bestehenden Durchgrünungsanteils zum Ziel hat. Als zweckmässig hat sich ein minimaler Grünflächenanteil von 55 % herausgestellt. Dieser Wert kann sowohl in bestehenden als auch neuen Bebauungsstrukturen erreicht werden.

Der minimale Grünflächenanteil kann gemäss Art. 36 Abs. 5 des BauR bis um 15 Prozentpunkte reduziert werden, wenn die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich übererfüllt werden.

#### Empfindlichkeitsstufe (ES)

Den Zonenarten werden mit einer Ausnahme die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-UZG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen. Einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird, wie heute, nach Empfindlichkeitsstufen differenziert. Die Zonen, in denen sich die Schulen oder Verwaltungen befinden, werden der üblicherweise geltenden ES, der ES II, zugewiesen. Die übrigen Zonen, in denen sich Freizeit- und Arbeitsnutzungen sowie Verkehrsanlagen befinden, werden gestützt auf Art. 42 Abs. 2 LSV und Art. 7 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz vom 8. November 1990 der nächsthöheren ES zugeordnet. Für eine lärmempfindliche betriebliche Nutzung ergeben sich hiermit gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV die gleichen Grenzwerte, wie wenn sie in einer Zone mit ES IV liegen würden, was heute der Fall ist.

#### Erhöhung der Gesamt- und Gebäudehöhen (Art. 27)

Da für die Bestimmung des Dachraums die maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Höhen massgebend sind, sind diese zu knapp bemessen, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Damit die Realisierung von Bauten mit einem Hochparterre oder einem überhohen Erdgeschoss weiterhin attraktiv bleibt, werden hierfür ebenfalls Zuschläge in Höhe der beanspruchten Mehrhöhe gewährt.

#### Grenzabstand (Art. 28)

Mit der Regelung, dass gegenüber einer öffentlichen Strasse bis an den Strassenabstand gebaut werden kann, soll die Übernahme von prägenden Baufluchten, wie beispielsweise jene an der Schulhausstrasse, ermöglicht werden.

#### **Strassenabstand (Art. 29)**

Die bestehenden Abstände haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Die Abstände gegenüber der Bahnhof- und Grünaustrasse sind ins Reglement für die Kernzonen A und B übernommen worden. Für geringfügige Kleinbauten und übrige Anlagen werden reduzierte Strassenabstände festgelegt.

Im Gegensatz zum Grenzabstand, der sich auf die Fassaden bezieht, gilt der Strassenabstand auch für unterirdische Bauteile. Dies ist im Hinblick auf die Begrünung der Strassenräume zweckmässig.

In Gebieten mit Einordnungsgebot kann die Stadt aus städtebaulichen Überlegungen (F 1.8 ff.) kleinere oder grössere minimale Strassenabstand festlegen, wobei diese gegenüber Kantonsstrassen nicht kleiner sein können als nach StrG.

#### **Kleinbauten und Anbauten (Art. 30)**

Für Kleinbauten und Anbauten werden weitgehend die Regelungen des Musterbaureglements übernommen. Zusätzlich wird der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten definiert.

#### **Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 31)**

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 2.0 m sein kann. Sie hat aber auf den nach Art. 1, Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Fassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

#### **Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 32)**

Ein Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile wird zur Förderung von naturnah gestalteten Freiräumen, insbesondere von Baumpflanzungen eingeführt (vgl. hierzu auch RP-Beschluss F 2.1).

#### **Abgrabungen (Art. 33)**

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung

freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

#### **Gebiete mit Einordnungsgebot (Art. 34)**

In diesem Artikel sind gestützt auf Art. 99 Abs. 2 PBG die massgebenden Kriterien für die Beurteilung von Bauten und Anlagen in Kernzonen oder Gebieten / Strassenräumen mit Einordnungsgebot nach Zonenplan hinsichtlich ihrer Einordnung in die Umgebung aufgeführt. Zur Beurteilung werden zusätzliche Baugesuchsunterlagen wie ortsbauliche Situationsanalysen oder Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten verlangt. Für die einzelnen Strassenräume wird die Stadt basierend auf den im Richtplan enthaltenen Gestaltungskriterien Planungshilfen erarbeiten (s. RP-Beschluss F 1.8).

#### **Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung (Art. 35)**

Nach Art. 100 PBG kann die Gemeinde Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorsehen. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen gegenüber den Regelbaumassen begrenzt. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen auch eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Zur Beurteilung kommen die Kriterien in Art. 34 BauR (Einordnungsgebot) zur Anwendung.

Alle Masse liegen auch mit den in diesem Artikel enthaltenen Zuschlägen in der Regel nicht über den Massen, die im bestehenden Reglement gegolten haben.

Damit die Lösung insgesamt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führt, sind ausgleichende Massnahmen wie eine Vergrösserung der Grenzabstände zu prüfen.

Wenn die Mehrhöhe oder Mehrlänge durch einen grösseren Grenzabstand kompensiert wird, kann keine aus dieser Abweichung fliessende, übermässige Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes geltend gemacht werden. Dies heisst aber nicht, dass eine solche immer vorliegt, wenn der Grenzabstand nicht vergrössert wird.

#### **Ökologischer Ausgleich (Art. 36)**

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St.Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Der ökologische Ausgleich basiert einerseits auf dem Ziel, möglichst wenig des belebten Bodens zu bebauen, bzw. davon einen möglichst grossen Teil ökologisch wertvoll zu begrünen. Dazu eignen sich

Nachweise, die Möglichkeit zur Erhaltung/Schaffung von Grünflächen aufzeigen oder Mindestziffern.

Wichtig ist es aus ökologischer Sicht, dass die einzelnen Grundstücke für Kleinlebewesen durchlässig bleiben. Das hat insbesondere Konsequenzen auf Stützkonstruktionen.

Im Baureglement werden das Prinzip des ökologischen Ausgleichs und die minimalen Ausgleichsfaktoren je Zonenart geregelt, in Ausführungsbestimmungen die Berechnungsfaktoren und der Vollzug.

#### **Lichtemissionen (Art. 37)**

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich in grundsätzlicher Hinsicht aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichte «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Baute oder Anlagen nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst aber nur, dass vorgängig kein Verfahren durchgeführt wird. Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

### **3.12.6 Verfahren und Vollzug (Kap. E)**

#### **Bauberatung (Art. 38)**

In diesem Artikel wird der Wille der Stadt, Bauwillige zu beraten, verankert. Ziel ist es, Baubewilligte frühzeitig über die relevanten übergeordneten Planungen und Leitlinien sowie die Qualitäten der Ortsbilder zu informieren, sodass diese bei der Entwicklung der Bauvorhaben berücksichtigt und Planungsleerläufe verhindert werden können.

#### **Baugesuchsunterlagen (Art. 39)**

Der Art. 21 Abs. 1 PBV enthält eine Auflistung der einzureichenden Baugesuchsunterlagen. Darüber hinaus werden weitere Unterlagen wie einen Umgebungsplan oder Energienachweis verlangt.

#### Gebühren (Art. 40)

Die Gemeinde wird im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung einen Gebührentarif erlassen. Die Möglichkeit, Vorschüsse zu verlangen, ist in Art. 96 VRP gegeben.

#### 3.12.7 Schlussbestimmungen (Kap. F)

##### Inkrafttreten, Übergangsbestimmung (Art. 41)

Diese Vorschrift wird vom Musterbaureglement übernommen. Eine Ergänzung wird bezüglich Anpassung der Ersatzabgabe vorgenommen.

##### Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 42)

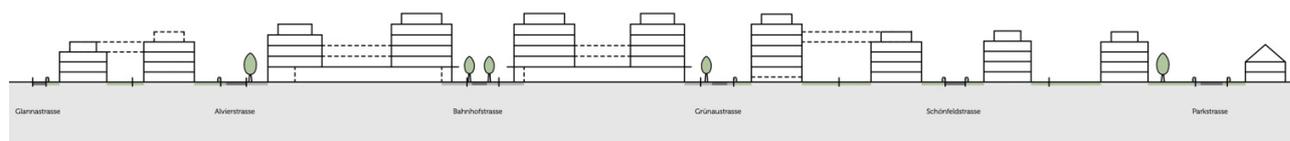
Dieser Artikel enthält alle Erlasse, welche mit dem Vollzugsbeginn des Baureglements aufgehoben werden.

### 3.13 Baureglement für die Kernzonen A und B

Die Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften für die Kernzonen A und B werden in einem separaten Baureglement als integraler Bestandteil des Baureglements geregelt. Es widerspiegelt die hervorgehobene Bedeutung des Stadtzentrums. Mit der Unterscheidung der Kernzonen des Stadtzentrums in zwei Typen wird einer differenzierten Gestaltung Rechnung getragen.

Das Stadtzentrum wird durch seinen orthogonalen Stadtgrundriss geprägt. Ausgehend von der Bahnhofstrasse als Hauptgeschäftsachse / Flaniermeile, nehmen die Nutzungs- und Bebauungsintensität in nördlicher und südlicher Richtung ab (vgl. Abb. 31). Dieses Grundprinzip soll zum einen beibehalten und zum anderen sollen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Abb. 31 Schnitt / Abwicklung Stadtzentrum



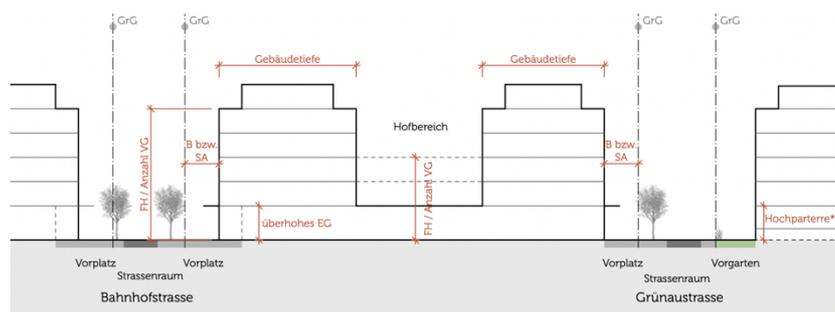
Die Kernzonen haben zum Ziel, die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des inneren Stadtzentrums als attraktives Einkaufs- und Geschäftszentrum mit innerstädtischem Wohnangebot zu sichern. Mit den Vorschriften sollen insbesondere die Belebung des öffentlichen Raumes sowie dessen Erscheinungsbild definiert werden.

Mit Differenzieren der Bauweise (K A = geschlossen, K B = offen) und Sichern der Baufluchten mit Gebäudehöhen / Geschossigkeit werden die

Proportion des Strassenraumes sowie dessen bauliche Begleitung gesichert; die gewerblich genutzten Erdgeschosszonen sorgen für dessen Belebung.

Abb. 32 Querschnitt inneres Stadtzentrum, Kernzone A

**GrG** Grundstücksgrenze  
**FH** Fassadenhöhe  
**VG** Vollgeschoss  
**B / SA** Baulinie beziehungsweise Strassenabstand  
**\*** Hochparterre bei Wohnnutzung, überhohes EG bei publikumsaktiver Nutzung



Mit den Gestaltungsvorschriften für die privaten Vorzonen wird das flächig einheitliche Erscheinungsbild von Trottoir und privater Vorzone erreicht. Um im Falle einer erdgeschossigen Wohnnutzung die Privatsphäre zu gewährleisten, sind Hochparterre und die Begrünung der Vorzone im Sinne eines Vorgartens vorgeschrieben.

## 3.14 Nachweise

### 3.14.1 Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (WMZ)

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell» durchgeführt. Im Dimensionierungstool werden gemäss Vorgabe nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Ebenfalls nicht angerechnet werden die geplanten Umzonungen in die Schwerpunktzone. Folgende Ein- und Umzonungen sind kapazitätsrelevant:

Tab. 12 Zusammenzug kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

| Grundstücks-Nrn.  | Ort                             | Zonenart    |                                     | Veränderung WMZ-Fläche              | Einfluss auf Kapazitätsindex (gerundet) |
|---|---------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|   |                                 | heute       | künftig                             |                                     |   |
| <b>Umzonungen</b>   |                                 |             |                                     |                                     |   |
| 417   | Flös                            | OeBA        | W 17.6                              | + 0.17 ha                           | - 0.2 %                                 |
| 3061  | Neuhof                          | GI          | W 17.6<br>WG 14.8                   | + 0.90 ha<br>+ 0.89 ha              | - 1.1 %<br>- 0.4 %                      |
| 3120  | Zentrum                         | OeBA        | KA 21                               | + 0.33 ha                           | - 0.2 %                                 |
| 83, 3071, 2916  | Ortskern                        | OeBA        | KC 14.8                             | + 0.22 ha                           | - 0.1 %                                 |
| 268, 269, 491, 492,<br>2386, 2389, 3429,<br>3444                    | Alten-<br>dorferstr.            | GI          | KC 14.8                             | + 1.24 ha                           | - 0.9 %                                 |
| 489   | Rosshag                         | GI          | KC 14.8                             | + 0.59 ha                           | - 0.4 %                                 |
| 1756, 1758, 1759,<br>1779, 1806, 2833,<br>2837, 2565                | Rheincity,<br>Bahnhof-<br>platz | K 5         | FiB O<br>OeBA<br>VF (inkl.<br>Bahn) | - 0.44 ha<br>- 0.31 ha<br>- 1.59 ha | + 0.4 %<br>+ 0.3 %<br>+ 1.4 %           |
| 69, 3535  | Nebenbach                       | W 2         | FiB O                               | - 0.20 ha                           | + 0.1 %                                 |
| 43, 45, 48, 51  | Moos                            | WG 2        | FiB O                               | - 0.32 ha                           | + 0.2 %                                 |
| 468, 746, 1440,<br>1442   | Wäselihalde                     | W 2         | FiB O                               | - 0.31 ha                           | + 0.2 %                                 |
| 3389, 3477, 3506,<br>3507, 3508, 3509,<br>3510, 3512, 3513,<br>3525 | Räfiserhalde                    | W 2         | FiB O                               | - 0.83 ha                           | + 0.4 %                                 |
| 992, 1126, 1128   | Unterräfis                      | W 2<br>WG 2 | FiB O                               | - 0.02 ha<br>- 0.05 ha              | + 0.1 %<br>+ 0.1 %                      |
| 1774, 1775  | Zentrum                         | K 5         | FiB SF                              | - 0.13 ha                           | + 0.2 %                                 |
| 5   | Markplatz                       | WG 2        | OeBA                                | - 0.14 ha                           | + 0.1 %                                 |
| 2424, 3370  | Hanfland                        | W 4         | OeBA                                | - 0.54 ha                           | + 0.7 %                                 |
| 3063, 3098, 3131  | Kappeli                         | WG 4        | OeBA                                | - 0.18 ha                           | + 0.2 %                                 |
| 1993, 2145  | Kappeli                         | W 2         | OeBA                                | - 0.09 ha                           | + 0.1 %                                 |
| 185   | Grof                            | W 3         | OeBA                                | - 0.05 ha                           | + 0.1 %                                 |
| <b>Einzonungen</b>  |                                 |             |                                     |                                     |   |
| 358   | Wäseli                          | L           | KC 11.2                             | + 0.07 ha                           | +/- 0.0 %                               |
| 361, 375, 377, 3352   | Wäseli                          | üG          | W 11.2<br>W 14.8                    | + 1.10 ha<br>+ 0.54 ha              | - 0.4 %<br>- 0.4 %                      |
| 849   | Sax                             | üG          | WG 17.6                             | + 0.04 ha                           | +/- 0.0 %                               |
| 1170, 2721, 3573  | Räfis                           | üG          | W 14.8                              | + 0.96 ha                           | - 0.7 %                                 |

Gemäss der Berechnung des Dimensionierungstools reduziert sich der Kapazitätsindex nach allen relevanten Umzonungen von 4.0 % auf 1.8 % (s. Anhang A1). Damit ist die Kapazität der Bauzonen kleiner als der voraussichtliche Bedarf von 15 Jahren (Zonenplanhorizont). Die Vorgaben nach Art. 15 RPG werden eingehalten. Die Stadt behält es sich vor, vor

Ablauf von 15 Jahren nach Rechtskraft des neuen Zonenplans bei Bedarf weitere Flächen gemäss kommunalem Richtplan (vgl. Bauerweiterungsgebiete mit mittelfristigem Realisierungshorizont) einzuzonen.

### 3.14.2 Übersicht Flächenveränderungen

Sämtliche Flächenveränderungen, welche durch Ein-, Um- oder Auszonungen resultieren, sind in der Tabelle in der Beilage B3 bilanziert.

Hinweis: Die Anpassungen, welche im Zusammenhang mit der Bereinigung des Strassenplans vorgenommen werden, werden die Bilanz noch verändern.

### 3.14.3 Naturgefahren

#### Wasser

Von einer Gefährdung (gelbe und blaue Gefahrengebiete) durch Hochwasser sind verschiedene Gebiete im Norden, Zentrum und Süden des Baugebiets betroffen. Nutzungsintensivierungen unter anderem durch Um- und Einzonungen sind mit einer Ausnahme (Hightech Campus Buchs) nur noch im gelben Gefahrengebiet möglich. Keine Nutzungsintensivierung findet durch die geplante Umzonung der Familien- und Kleinpflanzgärten statt. Diese Nutzung besteht heute bereits. Bei der eingezonten Fläche (Richtplangebiet S 4.2.3) ist bei seltenen Überflutungser eignissen (100-jährlich) mit Fliesstiefen bis 25 cm zu rechnen. Der Hochwassergefahr kann bei sämtlichen Gebieten im gelben und blauen Gefahrengebiet mit geeigneten Objektschutzmassnahmen (z.B. minimale Terrainanpassungen) begegnet werden. Beim Richtplangebiet S 4.2.3 können diese Massnahmen mittels Sondernutzungsplan gesichert werden.

#### Rutschung

Von einer Gefährdung durch Rutschung sind nur einige wenige Flächen innerhalb des Baugebiets betroffen. Die noch unbebauten Flächen im blauen Gefahrengebiet werden im Rahmen dieser Revision in eine Freihaltezone umgezont. Bei den bestehenden Bauten im blauen Gefahrengebiet können bei Bedarf Objektschutzmassnahmen umgesetzt werden.

#### Sturz

Von einer Gefährdung durch Sturz sind nur einige wenige Flächen innerhalb des Baugebiets betroffen. Eine Nutzungsintensivierung ist in diesen Flächen wegen ihrer Lage im Waldabstand nicht mehr möglich. Bei den

bestehenden Bauten im blauen Gefahrengebiet können bei Bedarf Objektschutzmassnahmen umgesetzt werden.

### 3.14.4 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Durch die geplanten Ein- bzw. Umzonungen werden bestehende FFF-Kartierung gemäss Geoportal im Umfang von insgesamt ca. 8.2 ha beansprucht. Die Flächen setzen sich wie nachstehend aufgeführt zusammen. Bei den drei letztgenannten Gebieten ist anzumerken, dass ein Grossteil dieser Flächen bereits heute als Familien- und Kleinpflanzgärten bzw. Aussenraum einer Schule genutzt werden und es sich dabei somit tatsächlich auch um keine (vollwertigen) Fruchtfolgeflächen handelt. Die restlichen, heute nicht als solche genutzten Flächen sind für bestehende Gärten vorgesehen, die ausserhalb dieser beiden Gebiete aufgehoben werden sollen. Die im Rahmen der Zusammenlegung geplante Umzonung schafft bessere Verhältnisse für die landwirtschaftliche Nutzung und vergrössert die von Familien- und Kleinpflanzgärten beanspruchte Fläche nicht.

Tab. 13 Übersicht beanspruchte Fruchtfolgeflächen gemäss Karte Fruchtfolgeflächen

| Gebiet     | Richtplan-Nr. | Parz. Nrn.          | Beanspruchte FFF |
|------------|---------------|---------------------|------------------|
| Wäseli     | S 4.2.3       | 361, 375, 377, 3352 | ca. 1.4 ha       |
| Räfis      | S 4.3.6       | 1170, 2721, 3573    | ca. 0.8 ha       |
| Lettgiesli | S 7.3         | 1751, 1754          | ca. 2.0 ha       |
| Morgenweid | S 7.3         | 1319, 1396          | ca. 4.0 ha       |
| Sax        | -             | 8489                | ca. 0.04 ha      |

Im Rahmen der Erweiterung der ARA wurde durch eine Bodenverbesserung auf der Grundstück Nr. 1376 und die Neukartierung der Grundstück Nr. 1355 ein Überschuss an FFF in der Höhe von 1.8 ha kompensiert. Diese Fläche könnte von der vorliegenden Beanspruchung in Abzug gebracht werden. Ob die Beanspruchung innerhalb Buchs vollständig kompensiert werden könnte, ist fraglich, da im Tal kaum mehr Flächen ausserhalb des Baugebiets bestehen, welche nicht als FFF erfasst sind.

### 3.15 Waldfeststellung

Die Gemeinde möchte gemäss Kap. 3.11.4 in verschiedenen Gebieten ausserhalb der Bauzone die Waldgrenze festlegen. Zudem grenzt in einigen Gebieten der Wald neu an die Bauzone. Die neuen Waldgrenzen wurden basierend auf den Daten der amtlichen Vermessung vom Februar 2024 festgelegt, in welches das Ergebnis des Projekts «periodische Nachführung 2017» (PNF 2017) eingeflossen ist. Die neuen statischen Waldgrenzen werden vom Kantonsforstamt in einem separaten Plan respektive Verfahren parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung erlassen.

## 4 Bewilligung

### 4.1 Vorprüfung

#### Allgemeines

Der kommunale Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement wurden am ... zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom ... wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

#### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und wie / wo der Hinweis berücksichtigt wurde

Tab. 14 Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

| Ziffer VP | Anmerkung | Umsetzung | Verweis  |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| RP 1.1    | Feld 1.1  |           | Feld 1.2 |
| RP 1.2    | Feld 2.1  |           |          |
| ZP 1.3    |           |           |          |
| ZP 1.4    |           |           |          |

#### Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und Begründung, wieso der Hinweis nicht berücksichtigt wurde

Tab. 15 Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

| Ziffer VP | Anmerkung | Umsetzung | Verweis  |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| RP 1.1    | Feld 1.1  |           | Feld 1.2 |
| RP 1.2    | Feld 2.1  |           |          |
| ZP 1.3    |           |           |          |
| ZP 1.4    |           |           |          |

## 4.2 Mitwirkung

Die Ortsplanung wurde in Etappen der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem die Bevölkerung über die Themen zur Innenentwicklung informiert wurde und sich zum Raumkonzept, Entwurf der Richtplanung und Rahmennutzungsplanung äussern konnte.

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und wie / wo der Hinweis berücksichtigt wurde

Tab. 16 Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

| Ziffer VP | Anmerkung | Umsetzung | Verweis  |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| RP 1.1    | Feld 1.1  |           | Feld 1.2 |
| RP 1.2    | Feld 2.1  |           |          |
| ZP 1.3    |           |           |          |
| ZP 1.4    |           |           |          |

### Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und Begründung, wieso der Hinweis nicht berücksichtigt wurde

Tab. 17 Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

| Ziffer VP | Anmerkung | Umsetzung | Verweis  |
|-----------|-----------|-----------|----------|
| RP 1.1    | Feld 1.1  |           | Feld 1.2 |
| RP 1.2    | Feld 2.1  |           |          |
| ZP 1.3    |           |           |          |
| ZP 1.4    |           |           |          |

### 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am ... zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

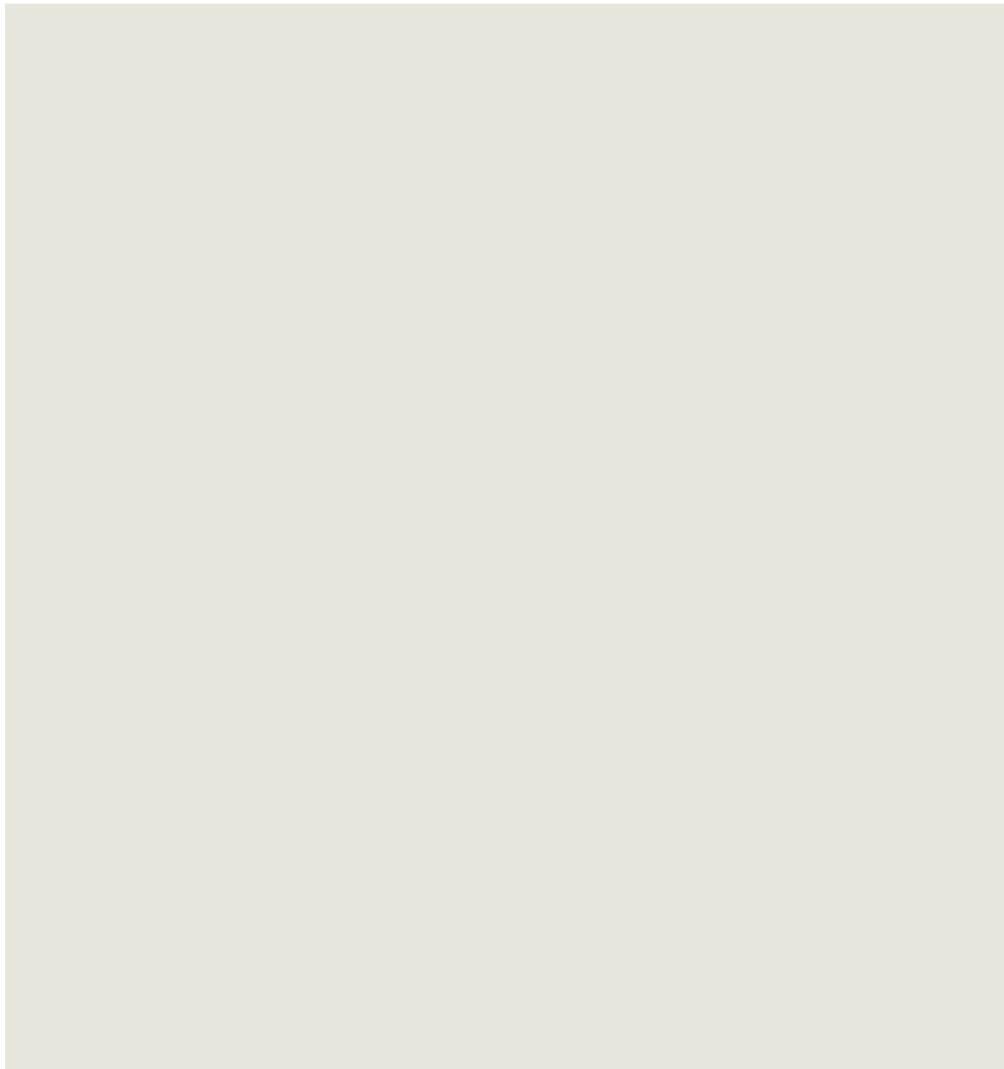
- Hier bitte keine weiteren Angaben zum Rechtsverfahren, da diese nie nachgeführt werden. Vielmehr sind sie auf dem Titelblatt des Instruments ersichtlich.
- Sofern sich aus dem Auflageverfahren Anpassungen aufgrund von Einsprachen ergeben, sind diese hier zu ergänzen. Dann erfolgt ein zweiter Erlass.

Tab. 18 Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

| Einsprache | Seite / Absatz | Umsetzung | Verweis |
|------------|----------------|-----------|---------|
| Familie XX |                |           |         |
| Verein XX  |                |           |         |
|            |                |           |         |

## Anhang

### A1 Tabelle «Bauzonendimensionierung WMZ»



# A1 Tabelle «Bauzonendimensionierung WMZ»

## Gemeinde

Gemeinde: Buchs (SG)  
Region: Sarganserland-Werdenberg  
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbane Verdichtungsräume

## Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

|          | Grundlagedaten                                   | Zonenplanentwurf  |                               |
|----------|--|---|-------------------------------|
| Zonentyp | Bestand<br>Unbebaute Fläche in<br>m <sup>2</sup> | Flächenveränderungen<br>der unbebauten Fläche<br>m <sup>2</sup> | Relevanter Dichtewert<br>E/ha |
| K5a      | 4'967  | -21400  | 78                            |
| W2       | 54'000   | -3500   | 50                            |
| W3       | 11'528   | 14500   | 102                           |
| WG2      | 4'559  | -5100   | 46                            |
| WG3      | 2'870  | 8900  | 67                            |
| WG4      | 4'987  | -1400   | 77                            |
| K*11.2   | 0  | 700   | 48                            |
| K*14.8   | 0  | 20500   | 98                            |
| W*17.6   | 0  | 5300  | 154                           |

| Kennwerte   | Grundlagedaten | Zonenplanentwurf |
|---|----------------|------------------|
| Einwohnerkapazität auf<br>unbebauten Flächen total (E)          | 505            | 780              |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität<br>auf bebauten Flächen (E)      | 498            | 498              |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität<br>in speziellen Potenzialen (E) | 0              | 0                |
| Einwohnerkapazität total (E)                                    | 1'003          | 1'278            |
| Erwarteter<br>Einwohnerzuwachs (E)                              | 1'507          | 1'507            |
| Dichte über alle Wohn-<br>und Mischzonen (E/ha)                 | 61.89          | 61.31            |
| Kapazitätsindex   | 4 %            | 1.8 %            |

## Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021  
Kapazitätsberechnung erstellt durch:

## Beilage

- B1** Planungsbericht Quartieranalyse
- B2** Ortsbildbeschriebe
- B3** Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen

