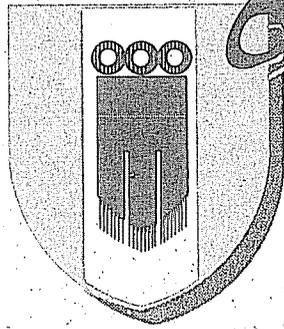
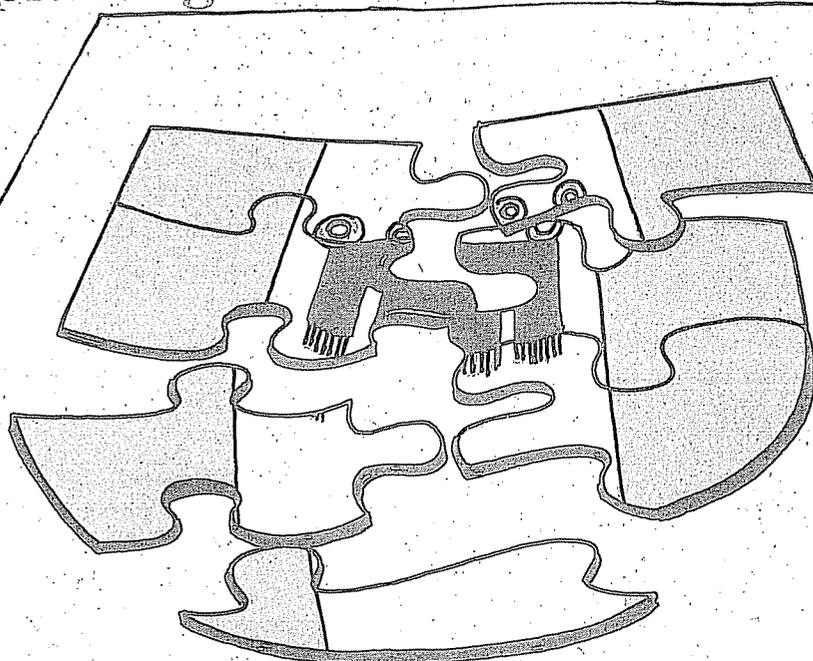


Buchs *aktuell*



MITTEILUNGSBLATT
DER GEMEINDE BUCHS SG

Sondernummer
Ortsplanung



Inhalt

Vorwort	3	Das neue Baureglement	24
Kurze Geschichte zu einem langen Prozess	4	Der neue Zonenplan	25
Welche Rahmenbedingungen bestimmen die Planung?	5	Die Schutzverordnung	26
Wer arbeitete an der Ortsplanung mit?	6	Das Parkplatzreglement	29
Die Richtplanung	7	Wie geht es mit der Planung weiter?	29
Richtplan Siedlung und Verkehr - Aussagen zur Siedlung	7	Mitwirken heisst Stellung nehmen	30
Siedlungsgrenzen und Entwicklungsrichtung festlegen Unverwechselbares erhalten - Schutzwürdiges schützen Unbebaute Grundstücke haushälterisch nutzen		Planungsbegriffe	31
Richtplan Siedlung und Verkehr - Aussagen zum Verkehr	11		
Durchgangs- und Schwerverkehr vom Siedlungsgebiet fernhalten Mehr Verkehrssicherheit auf Innerorts-Hauptstrassen Attraktive Verbindungen für Fussgänger und Radfahrer Gezielte Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr Verkehrsführung im Zentrum- Parkierung			
Richtplan Zentrum	16		
Geschlossene Zeilenbebauung zwischen Grünau- und Bahnhofstrasse Einzelgebäude auf der Nordseite der Bahnhofstrasse und auf der Südseite der Grünaustrasse Aufgelockerte Zentrumsränder Weitere Aussagen des Richtplanes Zentrum			
Richtplan Natur und Landschaft	20		
Bestehende Werte erhalten Qualitäten fördern und Konflikte abbauen Neue Qualitäten schaffen			

Herausgeber

Politische Gemeinde Buchs
Rathaus
9470 Buchs

Redaktion

Informationskommission der Politischen Gemeinde Buchs

Text

Mario F. Broggi AG, Ingenieure und Planer, Vaduz

Gestaltung und Illustration

ARTelier Sepp Gähwiler, Buchs

Auflage

5500 Exemplare

Druck

BuchsDruck, Buchs

Mitte-August 1992

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger

Das vor Ihnen liegende "Buch aktuell" ist in der Ortsplanung unserer Gemeinde ein wichtiger Meilenstein. In der Folge sind die Ergebnisse einer langjährigen, intensiven und teilweise schwierigen Planungsarbeit dargelegt. Die erarbeiteten Grundlagen sollen mithelfen, die Entwicklung der nächsten 15-20 Jahre zu steuern. Laut Raumplanungsgesetz Art. 4 sorgt die Behörde dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Ortsplanung mitwirken kann. Sie werden nun eingeladen, Ihre Anliegen und Wünsche zu äussern. Ihre Stellungnahmen werden wir nach Möglichkeit in die Planung einfließen lassen. Der Gemeinderat befindet sich erst nach diesem Mitwirkungsverfahren über die definitive Fassung der einzelnen Pläne und Reglemente.

In einem zweiten Schritt findet die öffentliche Auflage von Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung und Parkplatzreglement statt. Den Direktbetroffenen bietet sich dann die Möglichkeit, rechtlich Einsprache zu erheben. Dieses Verfahren findet voraussichtlich Ende des Jahres 1992 statt.

Hinweise zu den stattfindenden Veranstaltungen finden Sie auf Seite 29.

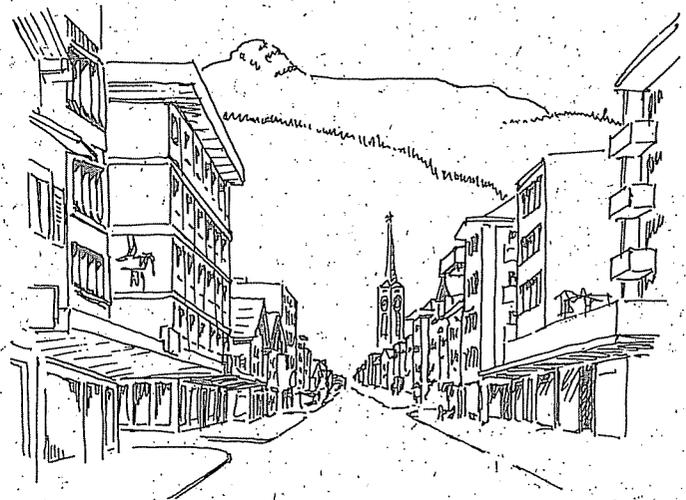
Der Gemeinderat bedankt sich für Ihr Interesse und Ihre Mitarbeit. Er hofft auf eine Ortsplanung, die den Erfordernissen der Zeit und den Menschen gerecht wird.

E. Hanselmann
Gemeindammann

Kurze Geschichte zu einem langen Prozess

Was veranlasst die Behörden dazu, im Abstand von 15-20 Jahren eine langwierige Planungsarbeit auf sich zu nehmen und vertraut gewordene Rechtsgrundlagen, z.B. das Baurèglement und die Zonenplanung, abzuändern? Mit dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahre 1979 erwuchs den Gemeinden u.a. die Aufgabe, auch die bisher nicht bezeichneten Gebiete einer Zone zuzuordnen. Dies war der eigentliche Anlass für eine Teilrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Buchs im Jahre 1985. Schon bald zeichnete sich ab, dass die Planungsarbeit auf verschiedenen Sachgebieten vertiefter betrieben werden sollte. Dafür sprachen verschiedene Gründe, von denen nur die wichtigsten genannt sind:

- Mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der dazugehörigen Verordnung wurden neue Bestimmungen, namentlich die Pflicht zur Ausweisung von Fruchtfolgeflächen, erlassen.
- Die Revision des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) im Jahre 1987 verpflichtet die Behörden, für den ökologischen Ausgleich zu sorgen. Gleichzeitig wurden auch die Beitragsleistungen des Bundes auf eine neue Basis gestellt.
- Gestützt auf das Umweltschutzgesetz wurde im Jahre 1986 die Lärmschutzverordnung (LSV), welche die Zuweisung der Zonen sehr direkt beeinflusst, in Kraft gesetzt. Die Luftreinhalteverordnung als weiteres wichtiges Instrument im Umweltbereich wirkt sich auf Stufe Gemeinde vor allem auf die Richtplanung aus.
- Seit Erarbeitung der Zonenplanung von 1979 hat sich das Planungsverständnis verändert. In der Zwischenzeit ergaben sich aus der Arbeit verschiedener Kommissionen zusätzliche Lösungsansätze für einzelne Probleme.



- Einzelne Probleme, z.B. der ständig wachsende Verkehr auf dem Hauptstrassennetz, machten eine Berücksichtigung im Rahmen der Planungsrevision erforderlich.

Aus der vorgesehenen Teilrevision entwickelte sich aus diesen Umständen heraus allmählich eine Totalrevision.

Die Phasen der Planung nach einer satirischen Darstellung im Nebelspalter.

Phasen der Planung:

1. *Begeisterung*
2. *Ernüchterung*
3. *Suche der Schuldigen*
4. *Bestrafung der Unschuldigen*
5. *Auszeichnung der Nichtbeteiligten*

Nebelspalter Nr. 38/1971

Wie obiges Zitat sind auch alle weiteren aus: NEF ROBERT (1975): Sprüche und Widersprüche zur Planung, Zitatenschatz für Planer und Verplante, Schriftenreihe zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Nr. 24, Zürich, 176 S.

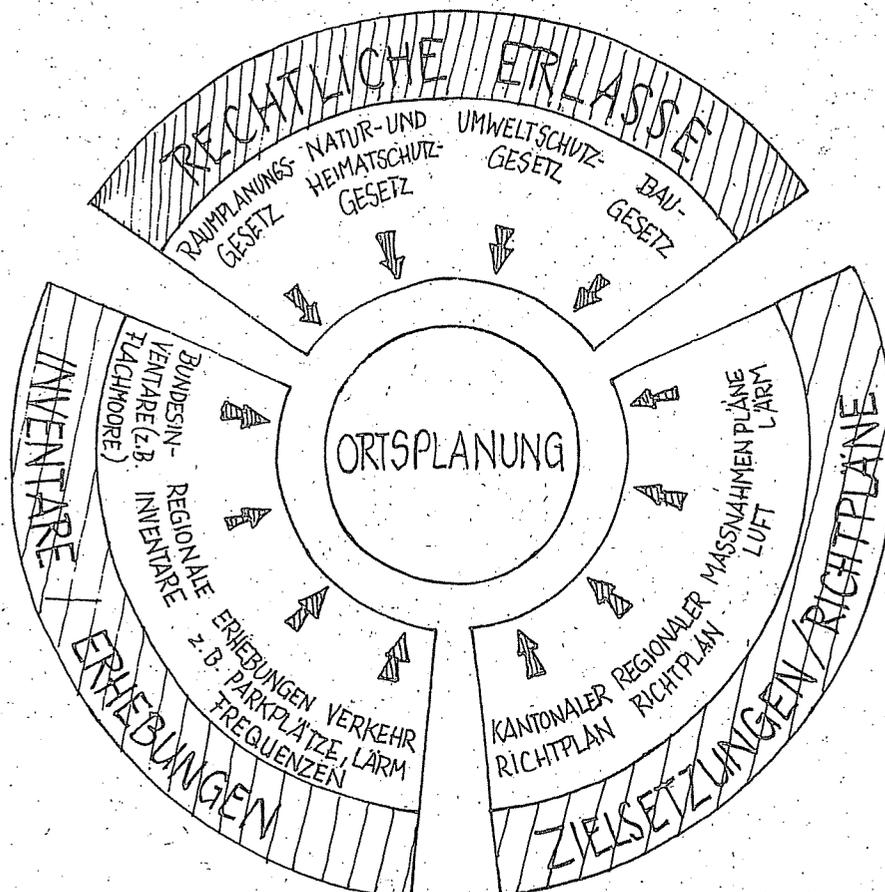
Welche Rahmenbedingungen bestimmen die Planung?

Die wichtigsten Rahmenbedingungen bei der Planung stellen die rechtlichen Erlasse (Gesetze und Verordnungen) dar. Sie stecken den Handlungsspielraum ab, welcher der Gemeinde gegeben ist. Einen zentralen Stellenwert nehmen das kantonale Baugesetz (BauG), das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das Natur- und Heimatschutzgesetz und das Umweltschutzgesetz, selbstverständlich mit den jeweiligen Verordnungen, ein. Sie sind für die Gemeinde verbindlich.

Einen grösseren Spielraum lassen die kantonalen und kommunalen Richtpläne zu. Sie haben richtungsweisenden Charakter. Auf gleicher Stufe, aber eher handlungsanweisend sind einzelne Weisungen des Kantons, z.B. zur Handhabung des Grossratsbeschlusses über die kantonalen Gesamtpläne und über den Richtplan von 1989.

Eine dritte Gruppe bilden die verschiedenen Inventare und Grundlagenerhebungen, etwa die Inventare zum Naturschutz oder der Lärmbelastungskataster.

In Verbindung untereinander bilden diese Vorgaben die Basis der Ortsplanung.



Wer arbeitete an der Ortsplanungsrevision mit?

Seit Beginn der Revisionsarbeiten besteht eine Planungskommission, die sich aus Mitgliedern des Gemeinderates sowie dem Bauchef zusammensetzt. In der frühen Phase der Planungsarbeit wurden jeweils auch die Vertreter der anderen Korporationen (Orts- und Schulgemeinde) beigezogen.

Daneben bestehen verschiedene Fachkommissionen, die sich mit einem fachlichen oder räumlichen Teilbereich der Planung befassen, so

- die Zentrumsplanungskommission,
- die Verkehrskommission und
- die Naturschutzkommission.

Sie "unterstehen" dem Gemeinderat und setzen sich aus 2 bis 3 Ratsmitgliedern, einem Vertreter des Bauamtes sowie Interessen- oder Bevölkerungsvertretern zusammen. Die Ergebnisse der Fachplanungen haben in die Ortsplanung Eingang gefunden und wurden von der Bau- und Planungskommission koordiniert.

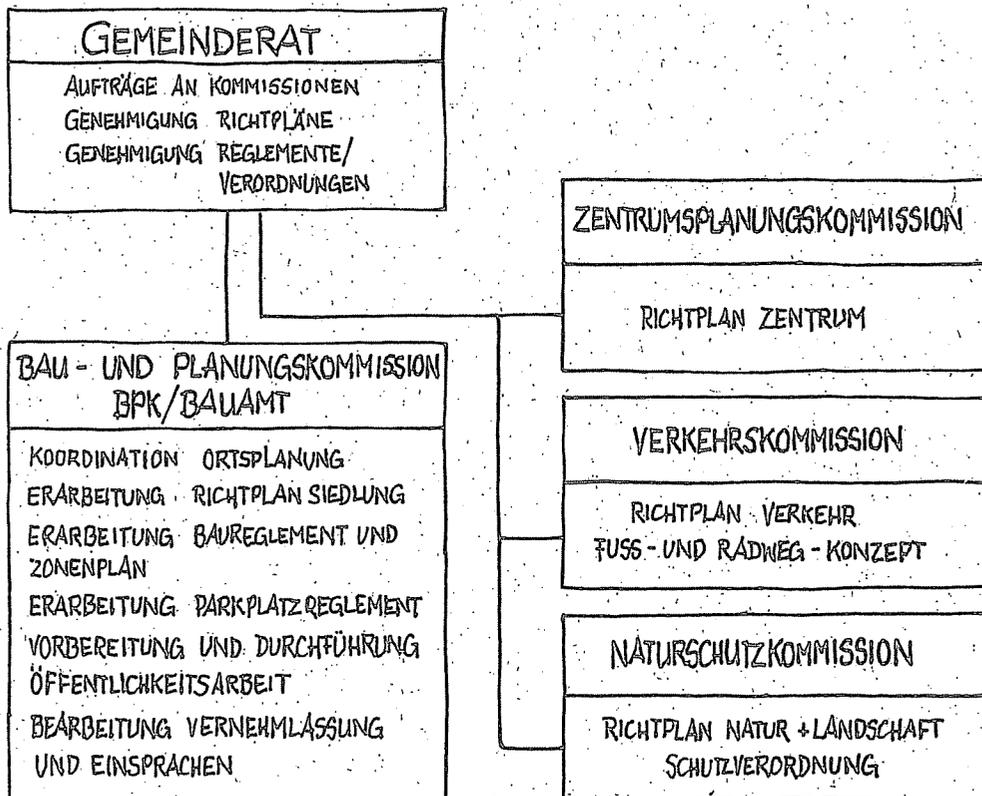
Die Kommissionen sind von verschiedenen Fachleuten begleitet worden.

Die an der Ortsplanung beteiligten Kommissionen haben sich bemüht, den Gegenbeweis zur folgenden Aussage anzutreten:

Eine Kommission ist eine Sackgasse, in die Ideen hineingelockt werden und dann in Ruhe erdrosselt werden.

John A. Lincoln

AUFGABEN IM RAHMEN DER ORTSPLANUNGSREVISION



Die Richtplanung

Die Richtplanung zeigt auf der Basis der heute erkennbaren Probleme und sinnvollen Ziele die Richtung der angestrebten mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gemeinde auf. Der Richtplan ist somit die Grundlage zur Festlegung kurzfristiger Ziele und zur Beurteilung konkreter Vorhaben. Er ist ein Koordinationsinstrument für Behörden und Verwaltung und schliesslich auch Orientierungshilfe für die Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Ortsplanung wurden in Buchs Richtpläne zu den Sachbereichen Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft sowie zum Zentrum erarbeitet. Die Aussagen zur Siedlungsentwicklung und zum Verkehr sind in einem Plan zusammengefasst worden.

Bei der Bearbeitung der kommunalen Richtpläne konnte in Teilbereichen auf kantonale und regionale Richtpläne abgestützt werden.

Der Richtplan wird vom Gemeinderat genehmigt und anschliessend der Vernehmlassung unterstellt. Nach der Berücksichtigung allfälliger Änderungswünsche und Anregungen aus der Bevölkerung werden die Richtpläne erlassen. Eine Möglichkeit zur Einsprache ist nicht gegeben.

Richtpläne haben wegweisenden Charakter und sind behördenverbindlich. Dagegen sind sie für den Privaten nicht rechtsverbindlich.

Richtplan Siedlung + Verkehr - Aussagen zur Siedlung

1 Siedlungsgrenzen und Entwicklungsrichtung festlegen

Für die Erhaltung der Siedlungs- und Landschaftsqualität sind klare Grenzen eine wichtige Voraussetzung. Sie gewährleisten einerseits eine unverbaute Landschaft und fördern andererseits einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden. Eine Aufgabe der Richtplanung bestand darin, die weitgehend bestehenden Grenzen zu überprüfen. In mehreren Teilgebieten, so etwa südlich Burgerau oder im Bereich Saxweg wurden die Grenzen bewusst eng gehalten.

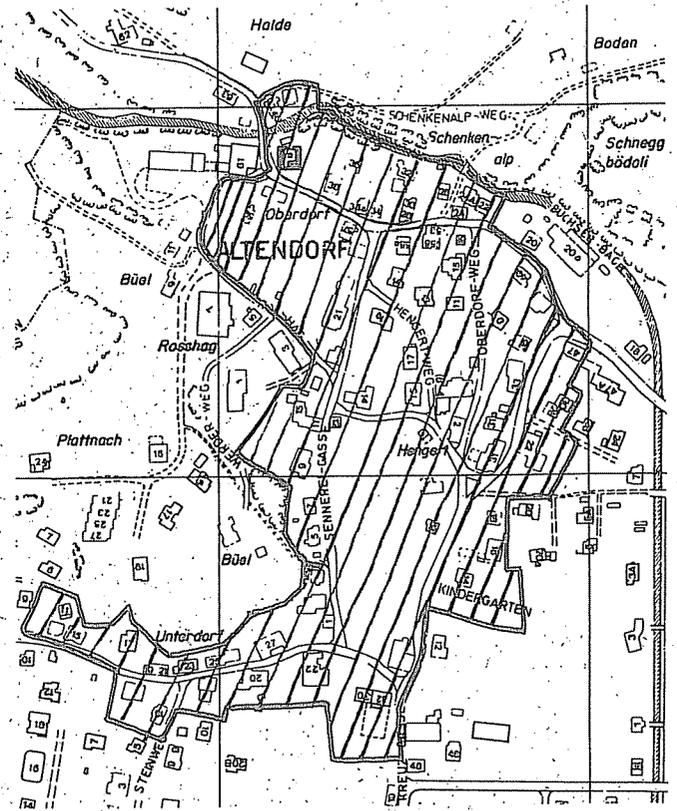
Zu dieser Haltung haben u.a. auch die noch recht grossen Entwicklungspotentiale innerhalb der bestehenden Bauzone beigetragen. Die Hauptrichtung der Entwicklung soll nach innen erfolgen. Dagegen halten sich die Neuerschliessungen von Baugebieten in Grenzen. Für die Wohnnutzung wird einzig die Räfiser Halde als grössere zusammenhängende Fläche neu eingezont. Mit Ausnahme des Gebietes südlich der Birkenau soll östlich der Bahnlinie keine bauliche Nutzung vorgesehen werden.

Die gewerblich-industrielle Nutzung soll sich anschliessend an das heutige Industriegebiet in nördlicher Richtung entwickeln.

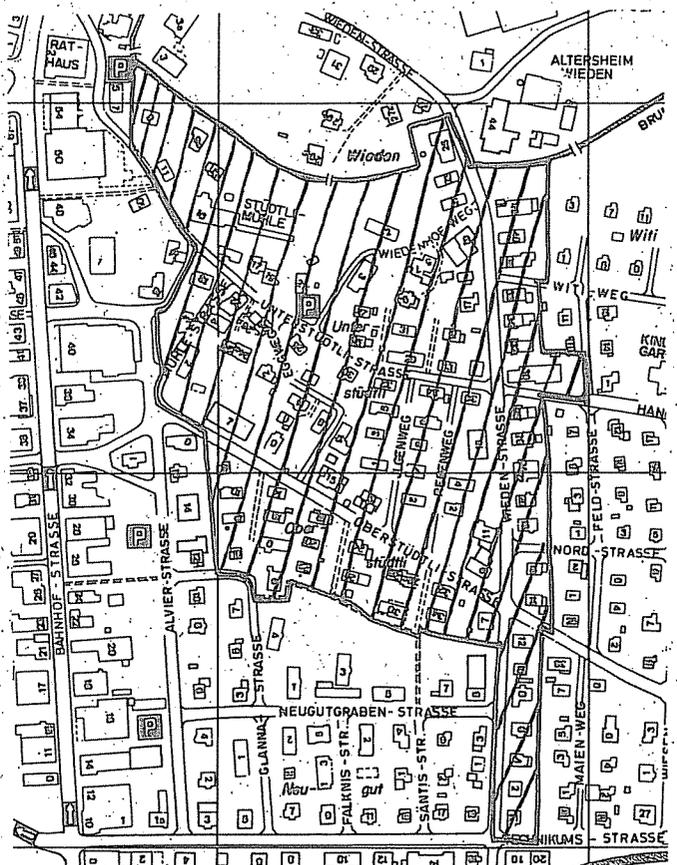
Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 der Raumplanungsverordnung (Zonenplan vom 20. Dezember 1979 mit Änderungen bis Ende 1990).

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, sind 78% der eingezonten Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen überbaut. Bei den Zonen für Industrie und Gewerbe sind es knapp 64%. Von der gesamten eingezonten Fläche sind heute rund drei Viertel genutzt.

Nutzungs- klassen	Bauzone (in ha)	überbaut/ weitgehend überbaut (in ha)	(in %)	nicht überbaut (in ha)
KA	11,46	10,73	93,6	0,73
KB	3,16	2,86	90,5	0,3
W2	87,86	69,0	78,5	18,86
W3	21,59	16,32	75,6	5,27
W4	26,05	16,24	62,3	9,81
WG2	23,27	18,08	77,7	5,19
WG3	17,67	14,64	82,9	3,03
WG4	7,47	6,97	93,3	0,5
1. Subtotal	198,53	154,84	78,0	43,69
GI3	10,07	7,12	70,7	2,95
GI4	1,31	0,91	69,5	0,4
I	44,64	27,79	62,3	16,85
2. Subtotal	56,02	35,82	63,9	20,2
Zwischen- total 1 + 2	254,55	190,66	74,9	63,89
Oe	44,82	35,25	78,7	9,57
3. Subtotal	44,82	35,25	78,7	9,57
Total Gem.	299,37	225,91	75,5	73,46



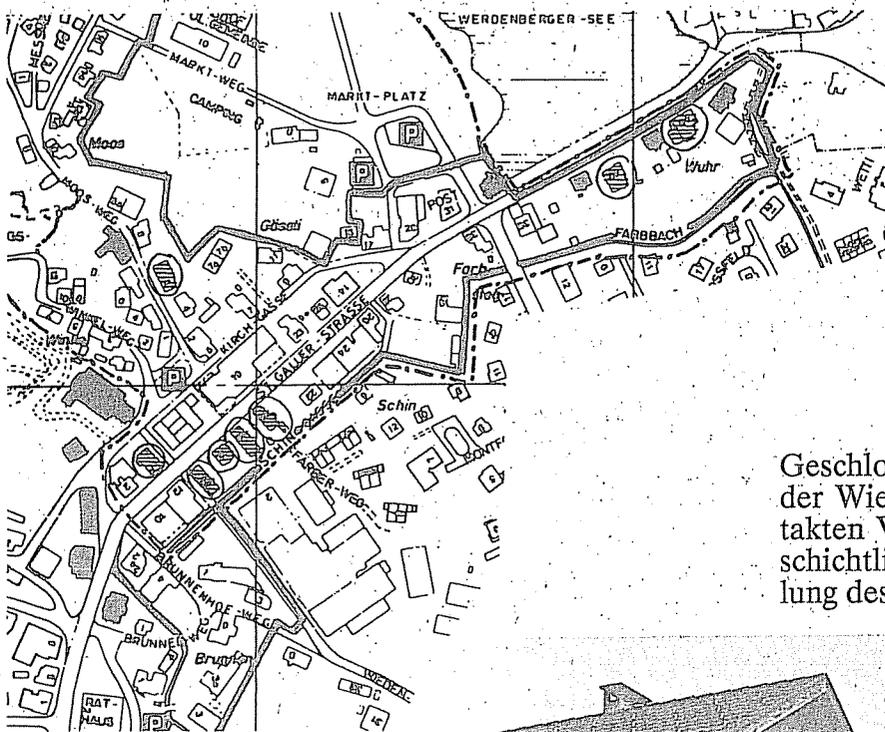
Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete Altendorf und Stüttli. Ziel des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung des Siedlungsgefüges und nicht der Denkmalschutz. In solchen Gebieten werden Um- und Neubauten nicht verhindert, aber es werden besondere Ansprüche an die gestalterische Qualität gestellt.



2 Unverwechselbares erhalten - Schutzwürdiges schützen

Jeder Ort hat seinen Charakter und seine Eigenheiten, durch die er sich von anderen Dörfern unterscheidet. Die baulichen Elemente, welche die Unverwechselbarkeit und damit Teil der dörflichen Identität ausmachen, sollen erhalten bleiben. Wenn, wie im Falle von Buchs, die typischen Siedlungsteile einfach und unspektakulär sind, so sollen eben diese erhalten bleiben. Diese Grundhaltung widerspiegelt sich in der Ausweisung grosszügiger Ortsbildschutzgebiete. Ihnen kommt die Aufgabe zu, die bauliche Entwicklung so zu lenken, dass der unverwechselbare Charakter der einzelnen Siedlungsteile erhalten bleibt.

Eine strengere Bestimmung als der Ortsbildschutz soll für jene Einzelbauten angestrebt werden, die im kantonalen Inventar als Schutzobjekte enthalten sind. Für diese Bauten besteht der Schutz in einer möglichst ungeschmälerter Erhaltung. Eine Häufung solcher Bauten findet sich entlang der St.Gallerstrasse im Bereich Wuer.



- SCHUTZWÜRDIGE BAUTEN
- ⊞ ERHALTENSWERTE BAUTEN
- BEGRENZUNG ORTSBILDSCHUTZGEBIET
- - - ZONENBEGRENZUNG Z. SCHUTZ VON SCHLOSS U. STÄDTCHEN WERDENBERG

Geschlossene Häuserzeile auf der Nordseite der Wiedenstrasse mit praktisch vollständig intakten Vorgärten. Das Stüttli ist eine sozialgeschichtlich bedeutsame Arbeiterbauern-Siedlung des späten 19. Jahrhunderts.



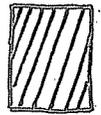
Foto: G. Mosimann

3 Unbebaute Grundstücke haushälterisch nutzen

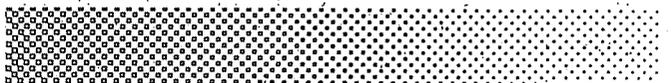
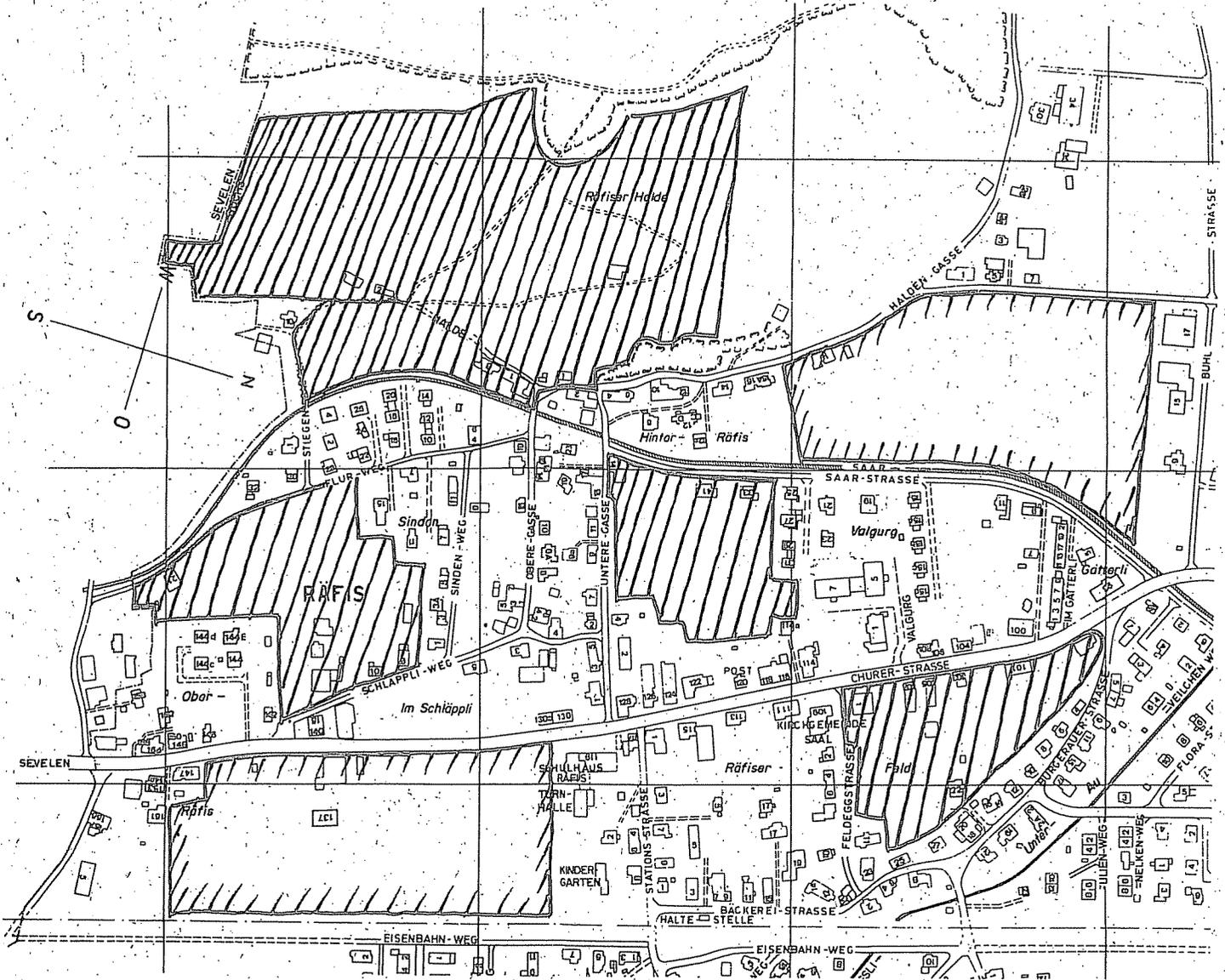
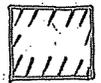
In der Gemeinde Buchs bestehen verschiedene grössere unüberbaute Grundstücke inmitten des besiedelten Gebietes. Deren Nutzung ist teilweise schwierig oder kann durch einzelne Vorhaben beinahe verunmöglicht werden. Um dieses Potential sinnvoll nutzen zu können, ist für diese innerörtlichen Baugebiete die Erarbeitung von Studien, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen erforderlich. Zeigt bereits die Studie, dass ein bestimmtes Vorhaben eine sinnvolle spätere Überbauung nicht verhindert, kann auf die Überbauungsplanpflicht verzichtet werden.

Gebiete mit Überbauungsplanpflicht im Orts-
teil Räfis. Mit dieser Massnahme soll eine
möglichst sinnvolle Nutzung des knappen Bo-
dens gewährleistet werden.

GEBIETE, IN DENEN EINE STUDIE, EIN
UEBERBAUUNGS- ODER GESTALTUNGS-
PLAN ERFORDERLICH IST.



KÜNFTIGE BAUFLÄCHEN MIT ENT-
SPRECHENDEN AUFLAGEN.



Richtplan Siedlung und Verkehr - Aussagen zum Verkehr

Im Verkehrsrichtplan finden auch die konzeptionellen Aussagen zum Fuss- und Radwegnetz Eingang, die in einer früheren Planungsphase erarbeitet wurden.

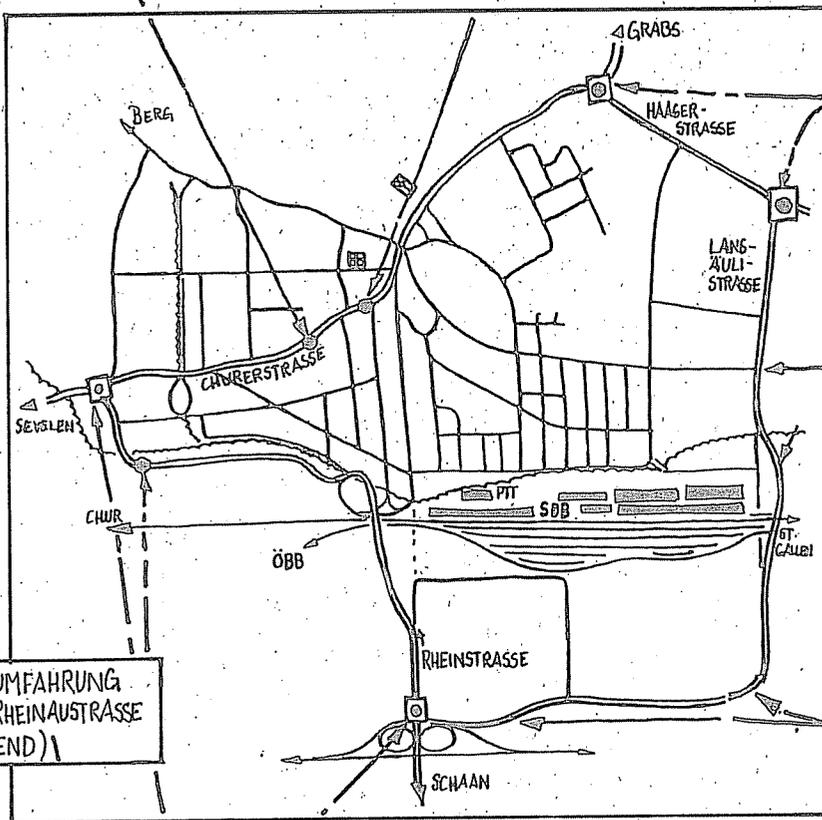
1 Durchgangs- und Schwerverkehr vom Siedlungsgebiet fernhalten

Soweit dies unter den gegebenen Bedingungen überhaupt möglich ist, soll der Durchgangs- und Schwerverkehr möglichst von den Siedlungsgebieten ferngehalten werden. Auf der Achse Churerstrasse-St.Gallerstrasse bestehen keine realistischen Möglichkeiten,

diesen Grundsatz umzusetzen. Dagegen lässt sich der Ost-West Verkehr teilweise auf andere Achsen verlagern. Mit der Helda- und Rheinaustrasse besteht bereits eine Südumfahrung. Im Norden soll eine ähnliche Lösung angestrebt werden. Hierfür eine eigene Strasse zu bauen, lässt sich nach heutigen Erkenntnissen allerdings nicht rechtfertigen und wäre für die Gemeinde auch zu kostspielig. Die dafür vorgesehene Längäulistrasse erfüllt aber eine Reihe weiterer Funktionen. Sie erschliesst das Industriegebiet, die grossen Schulen, die Kehrichtverwertungsanlage (KVA) und künftig auch das Dienstleistungszentrum der Bahn (Cargo Service Center; CSC). Gelingt es, diese Strasse sinnvoll an die Autobahn anzubinden, kann sie auch die Funktion einer Nordumfahrung übernehmen.

VERMINDERTE FAHRGESCHWINDIGKEITEN ZUR VERBESSERUNG DES VERKEHRSABLAUFS UND ZUR ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT

GESTALTERISCHE VERKNÜPFUNG DER ZENTRUMSTEILE BAHNHOFSTRASSE / PFÜNDGUT ÜBER DIE CHURERSTRASSE



PFÖRTNERBEREICHE ÜBERGANG INNERORTS - AUSSERORTS.

DIREKTE ERSCHLISSUNG INDUSTRIE / CSC / SCHULEN / KVA KÜNFTIGE NORDUMFAHRUNG

SÜDL. ZENTRUMUMFAHRUNG HELDAUSTRASSE - RHEINAUSTRASSE (BESTEHEND)

DIREKTE ANBINDUNG DER LANGÄULISTRASSE AN DEN AUTOBAHNANSCHLUSS (RICHTPLAN)

PFÖRTNERBEREICHE

In einer Machbarkeits-Studie aus dem Jahre 1988 wurden die verschiedenen Varianten zur Erschliessung des Industriegebietes und des künftigen CSC-Areals geprüft. Am besten schnitt dabei jene Erschliessungsvariante ab, welche die Langäulistrasse direkt an den Autobahnanschluss anbindet. In der Zwischenzeit wurde mittels einer Baulinie der für einen künftigen Anschluss notwendige Raum gesichert.

Mit der Annahme des Kredits für den Ausbau der Langäuliunterführung durch die Bürgerschaft im Jahre 1991 hat die Gemeinde den ersten Schritt zur Realisierung dieser Erschliessungs- und Umfahrungsstrasse gemacht. Im Dezember 1991 sicherte die Generaldirektion der SBB den Ausbau des CSC und damit ihren Beitrag zur Langäuliunterführung zu. In der Mai-Session hat auch der grosse Rat den Kredit für den Beitrag des Kantons gesprochen.

2 Mehr Verkehrssicherheit auf Innerorts-Hauptstrassen

Durch geeignete Massnahmen soll der Verkehrsablauf auf den innerörtlichen Hauptstrassen beruhigt werden. Ziel dieser Massnahmen ist eine Erhöhung der Sicherheit, insbesondere für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, bei gleichzeitiger Reduktion des Schadstoffausstosses und der Lärmemissionen. Wie der Lärmbelastungskataster aufzeigt, sind solche Massnahmen auf einzelnen Abschnitten (z.B. der Rheinstrasse und der St.Gällerstrasse) zwingend. Auf diesen Strassen ist der Kanton für die Lärmsanierung zuständig. Ein Massnahmenpaket, welches die Aussagen des Verkehrsrichtplanes im wesentlichen unterstützt, liegt gegenwärtig beim Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) zur Vorprüfung.

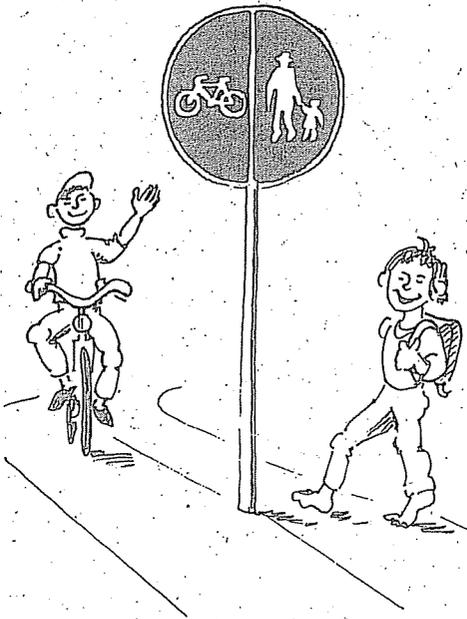
Welche Massnahmen an einem bestimmten Ort konkret ergriffen werden sollen, ist weder Gegenstand der Richtplanung noch des Sanierungsprogrammes. Die Planungsinstrumente äussern sich hauptsächlich zu den Grundsätzen:

- Ausbildung von Pfortnerbereichen, um die Einfahrt in den beruhigten Bereich auch optisch sichtbar zu machen.
- Gestaltung des Strassenraumes mittels Alleen (z.B. entlang der neuen Überbauung Migros-Vögele).
- Errichtung von Mittelinseln zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Generell tiefere, signalisierte Geschwindigkeit.

Zwei Projekte auf Gebiet der Gemeinde Buchs - die Kreuzungen Langäulistrasse-Haagerstrasse und Rheinaustrasse-Churerstrasse - sind baureif. Ihre Realisierung scheiterte vorerst an den Kürzungen der Bundessubventionen.

3 Attraktive Verbindungen für Fussgänger und Radfahrer

Für Fussgänger und Radfahrer sind Verbindungen dann attraktiv, wenn sie möglichst direkt und gleichzeitig sicher sind. Im allgemeinen gibt es in Buchs viele solche Verbindungen. Neuralgische Stellen bestehen an den Kreuzungspunkten mit den Hauptstrassen oder im Bereich von Schulhäusern. Das Schwergewicht der Sanierungen muss also hier liegen. Für den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer unangenehme Überquerungen der Hauptstrasse ergeben sich etwa beim Gätterli, bei der Kreuzung Rheinaustrasse-Saarstrasse oder beim Rathaus. Für die Beseitigung der problematischen Bereiche auf den Hauptstrassen ist der Kanton zuständig. Entsprechend lange ist der Realisierungsweg.



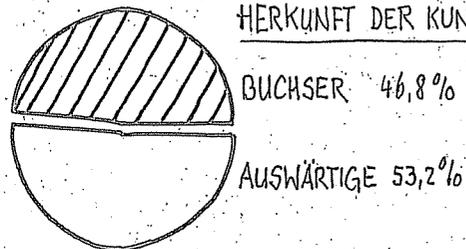
4 Gezielte Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr

Auch auf dem Sektor des öffentlichen Verkehrs ist die Gemeinde allein kaum handlungsfähig. Mit der von der Bürgerschaft im Jahre 1987 gesprochenen Defizitgarantie an die Verkehrsbetriebe Buchs wurde bereits schon vor Erarbeitung des Richtplanes ein Schritt in die richtige Richtung gemacht. Künftige Angebotsverbesserungen

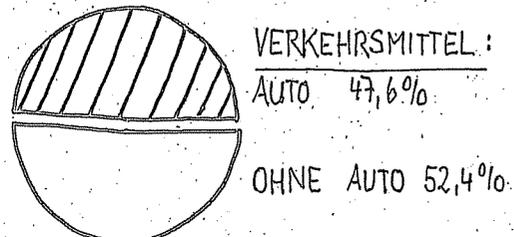
müssen aber eher auf regionaler Basis gelöst werden. Im Vorstand der Regionalplanung werden gegenwärtig Möglichkeiten zur Verbesserung des öffentlichen Regionalverkehrs diskutiert. Im Vordergrund steht die Erweiterung des Bus-Angebotes, von dem auch die Buchser Bevölkerung profitieren würde.

Im November 1988 wurde als Grundlage für die Verkehrsplanung eine Kundenumfrage durchgeführt. Die Auswertung der Befragung deckte einige interessante Ergebnisse auf:

HERKUNFT DER KUNDEN:



VERKEHRSMITTEL:



VERKEHRSMITTEL BUCHSER:



VERKEHRSMITTEL AUSWÄRTIGE:



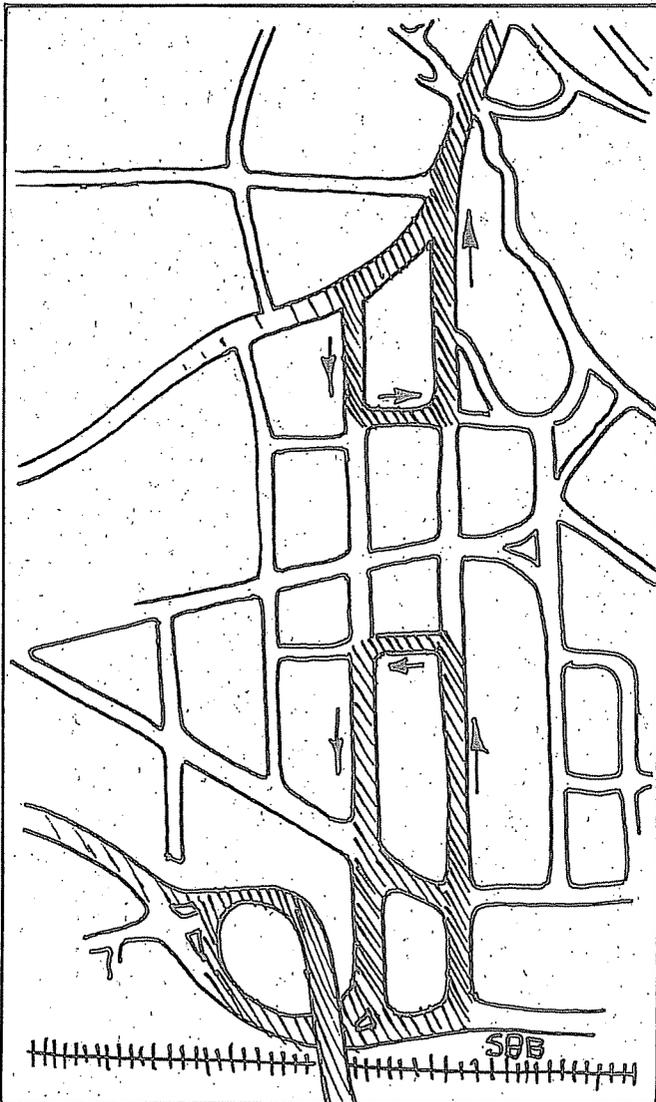
TOTAL KUNDEN: 3250 BEFRAGTE

TOTAL BUCHSER: 1520 BEFRAGTE

5 Verkehrsführung im Zentrum

Das Zentrum soll fußgängerfreundlicher werden. Der Verkehrsrichtplan sieht deshalb ein verkehrssarmes Zentrum vor. Um dies zu erreichen, soll der Durchgangsverkehr ferngehalten und der Verkehr in Ost-West-Richtung unterbrochen werden. Zwar kann das Zentrum auch künftig mit dem Auto erreicht werden, doch muss es der Autofahrer in der Regel in derselben Richtung wieder verlassen. Dagegen ist das

Grundidee der künftigen Verkehrsführung im Zentrum ist die Unterbrechung des Durchgangsverkehrs in Ost-West-Richtung. Voraussetzung hierfür ist der direkte Anschluss der Langgaulstrasse an die Autobahn.



Zentrum in nord-südlicher Richtung auch weiterhin durchlässig.

Damit dieses Konzept keinen unerwünschten Ausweichverkehr erzeugt, sind in den zentrumsnahen Bereichen flankierende Massnahmen erforderlich.

Der Vorteil dieses Konzepts liegt darin, dass der Verkehr auch künftig über das bestehende Strassennetz abgewickelt werden kann und die Massnahmen sich schrittweise umsetzen lassen.

Alle guten Grundsätze sind in der Welt schon vorhanden, was fehlt ist deren Anwendung.

Blaise Pascal: Pensées

6 Parkierung

Der Richtplan nimmt auch zur Parkplatzfrage Stellung, wobei zwischen einzelnen Siedlungsgebieten unterschieden werden muss. Ausserhalb des Zentrums wird die bisherige Praxis der Bereitstellung von Parkplätzen nur unwesentlich geändert. Im Laufe der Planungsarbeiten zeigte sich, dass vor allem die Mehrfamilienhausquartiere der 50er und 60er Jahre hinsichtlich Parkierung gewisse Probleme aufgeben, weil der heutige Parkplatzbedarf in der Regel nicht abgedeckt werden kann. Damit der Verlust der hier wichtigen Grünflächen in Grenzen gehalten werden kann, wurden Möglichkeiten zur nachträglichen Erweiterung der Parkplätze aufgezeigt, die den Bauherren als Empfehlung abgegeben werden.

Wird das Ziel eines verkehrssarmen und gestalterisch attraktiven Zentrums angestrebt, bleibt dies nicht ohne Auswirkungen auf das Parkplatzangebot. Mittelfristig muss davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der Parkplätze eher verringert. Hierfür sprechen folgende Tatsachen:

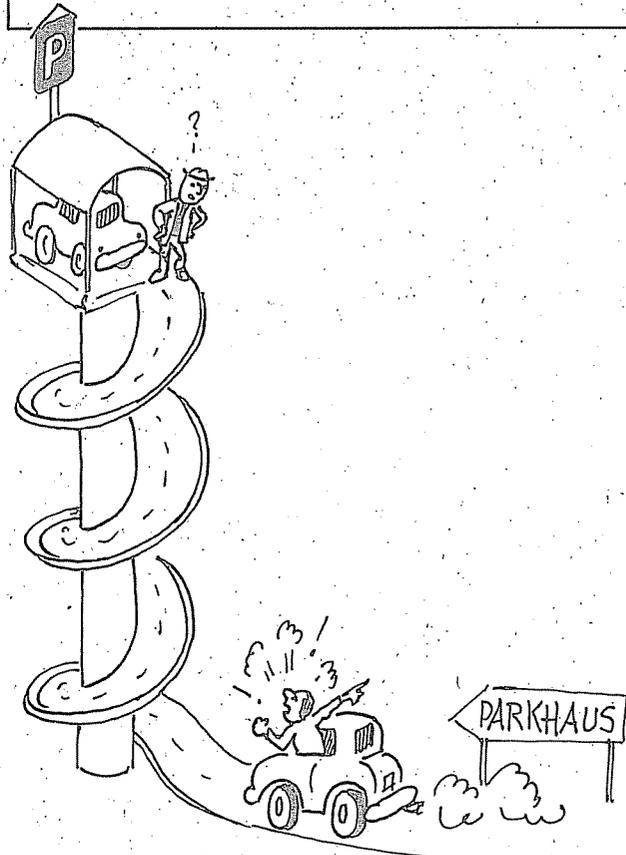
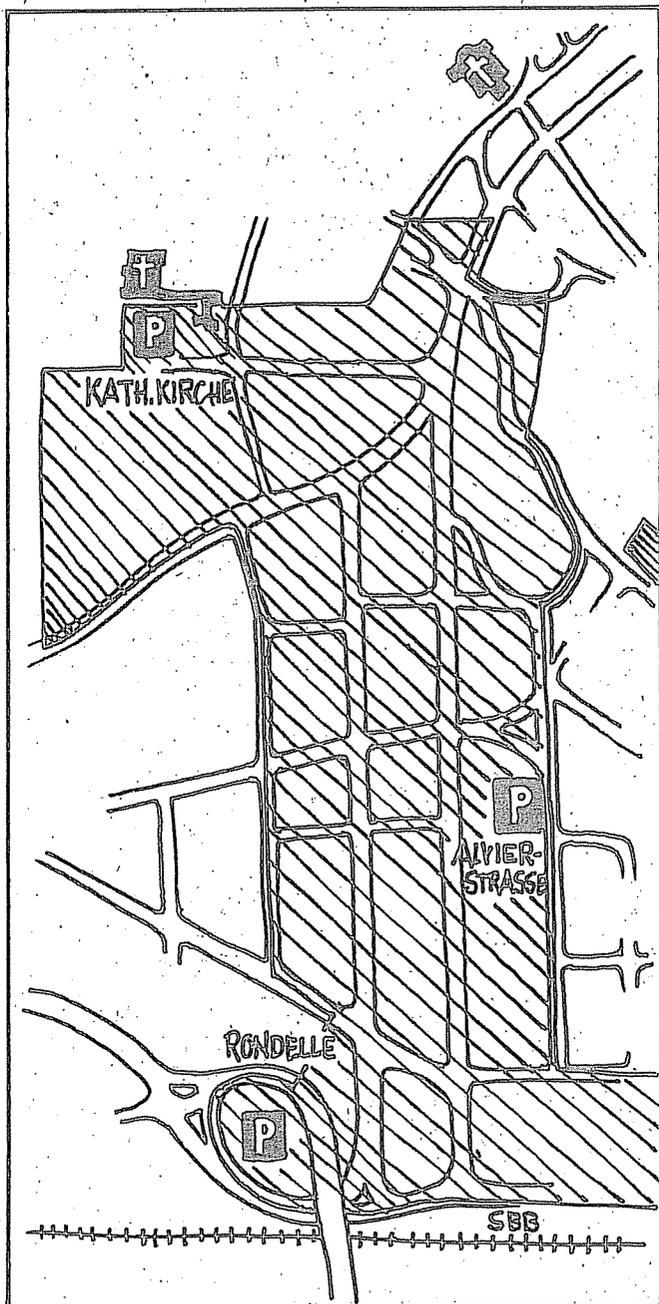
- Heute unüberbaute Grundstücke, die als Parkplätze zur Verfügung stehen, werden überbaut (z.B. Parkplatz Jelmoli oder Areal Bahnhofli).
- In der Regel sind die Bauherren nicht in der Lage, diese Parkplätze vollumfänglich in einer unterirdischen Anlage zu ersetzen.

- Die Zahl der Parkplätze nimmt auch im Vergleich zur realisierten Nutzfläche ab. Diese Tendenz lässt sich bei den meisten der in neuerer Zeit bewilligten Bauvorhaben verfolgen.
- Schliesslich fallen einige oberirdische Parkplätze auch zugunsten einer besseren Gestaltung der Hauptstrassenzüge im Zentrum (Bahnhofstrasse, Grünaustrasse) weg.

Um einen massvollen Parkplatzbedarf dennoch befriedigen zu können, schlägt der Verkehrsrichtplan die Erstellung von Parkplätzen am Rande des Zentrums vor. Hierfür in Frage kommt vor allem die Rondelle. Auf der Westseite des Zentrums besteht ein solches Parkplatzangebot auf privatem Grund bei der Migros. Mit der geplanten Überbauung Pfrundgut wird das Angebot wesentlich vergrössert.

Gemäss einer Grundlagenerhebung zum Verkehrsrichtplan aus dem Jahre 1988 sind im Zentrum von Buchs (Begrenzung gemäss nebenstehender Abbildung) gut 1400 öffentlich zugängliche Parkplätze vorhanden.

Mit der Annahme des Budgets 1992 hat die Bürgerschaft auch einem Planungskredit von Fr. 50'000 zugestimmt, welcher dazu dienen soll, die Bereitstellung von weiteren Parkplätzen bei der Rondelle voranzutreiben.



Richtplan Zentrum

Der Richtplan Zentrum kann als Teilbereich des Richtplanes Siedlung aufgefasst werden. Gegenüber diesem unterscheidet er sich durch einen höheren Detaillierungsgrad. Basis für den Richtplan Zentrum bildet das Wettbewerbsergebnis von 1990 (vgl. "Buch aktuell" Nr. 11), das zum Leitbildentwurf führte. Dieser wurde nach einer ersten Vernehmlassungsrunde im Frühjahr 1991 zur vorliegenden Fassung weiterentwickelt. Dabei konnten verschiedene Anregungen und Anliegen aus der Bevölkerung und seitens der direkt Betroffenen berücksichtigt werden.

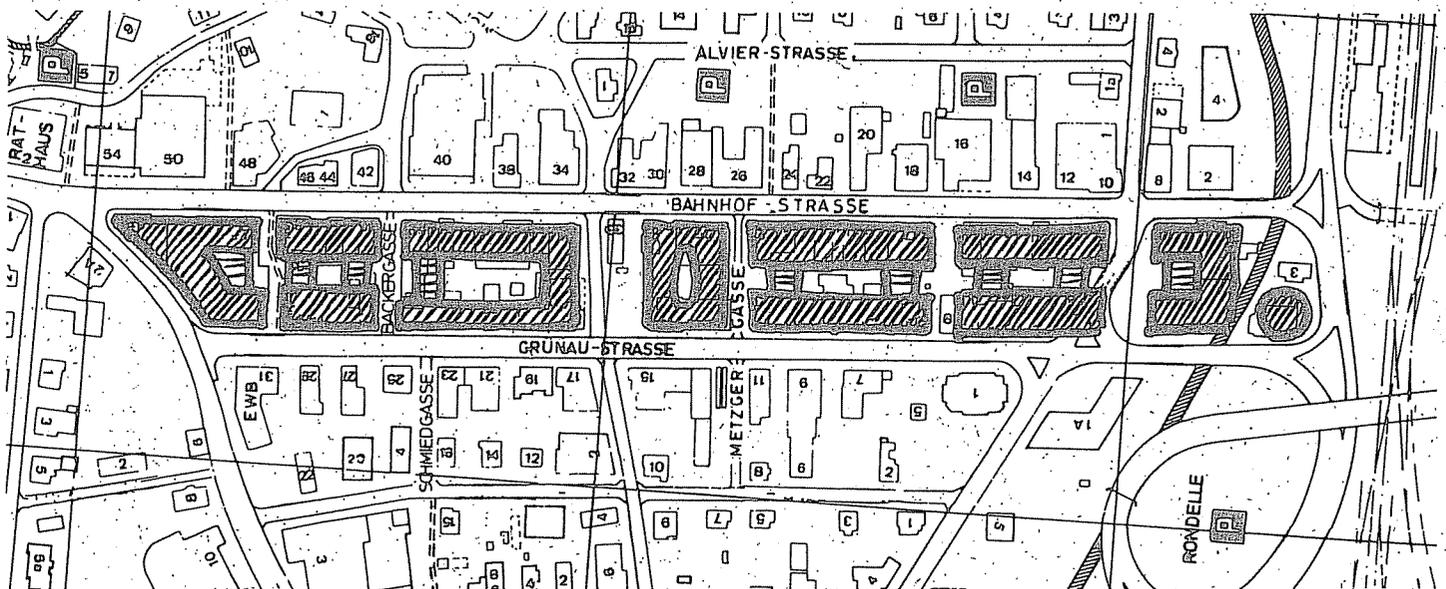
Ein lebendiges Zentrum muss auf verschiedene Entwicklungstendenzen reagieren können und Spielraum für Gestaltung und Nutzung anbieten. Diesem Grundanliegen Rechnung tragend, werden im Richtplan Zentrum die Vorgaben formuliert, welche eine charaktervolle Entwicklung begünstigen; und dies sowohl gestalterisch wie hinsichtlich der Nutzung. Die einzelnen Bauvorhaben erfüllen die Aufgabe eines Mosaiksteins. Aus ihrem Zusammenwirken soll im Laufe der Zeit ein unverwechselbares Dorf-bild entstehen, welches die zentrale Funktion dieses Dorfteiles auch gestalterisch unterstützt. Von ebenso grosser Bedeutung ist jedoch das Erreichen einer für die Allgemeinheit wie für den Privaten sinnvollen Nutzungsdichte im Zentrum. Der Richtplan Zentrum zeigt auf, wie die städtebauliche Struktur organisiert werden muss, damit eine hohe Nutzung auch weiterhin verträglich realisiert werden kann.

1 Geschlossene Zeilenbebauung zwischen Grünau- und Bahnhofstrasse

Im Gebiet zwischen Grünau- und Bahnhofstrasse sieht der Richtplan Zentrum eine Zeilenbebauung (geschlossene Baukörper parallel zur Strasse) vor. Entlang der Querstrassen können diese Zeilen nach Bedarf geschlossen werden. Mit Rücksicht auf die schmalen Querverbindungen weisen diese Baukörper allerdings weniger Geschosse auf und springen etwas zurück.

Die Regelbauweise ist geschlossen. Nur in begründeten Ausnahmen (z.B. bei unzumutbarer Beeinträchtigung der Wohnqualität) muss ein Bauherr künftig gegenüber dem ost- und westseitigen Nachbarn einen Grenzabstand einhalten. Neu wird eine Bautiefe festgelegt. Das Erdgeschoss darf durchgehend überbaut werden. Verkaufsläden, die eine grosse Grundfläche benötigen, sollen vor allem in diesem Bereich angesiedelt werden.

Der Richtplan Zentrum sieht entlang der Bahnhof- und Grünaustrasse eine geschlossene Zeilenbebauung vor. Der dazwischenliegende Hof kann eingeschossig überbaut werden. Allfällige Verbindungen entlang der Querstrassen sind nur dreigeschossig und springen um 3m zurück.



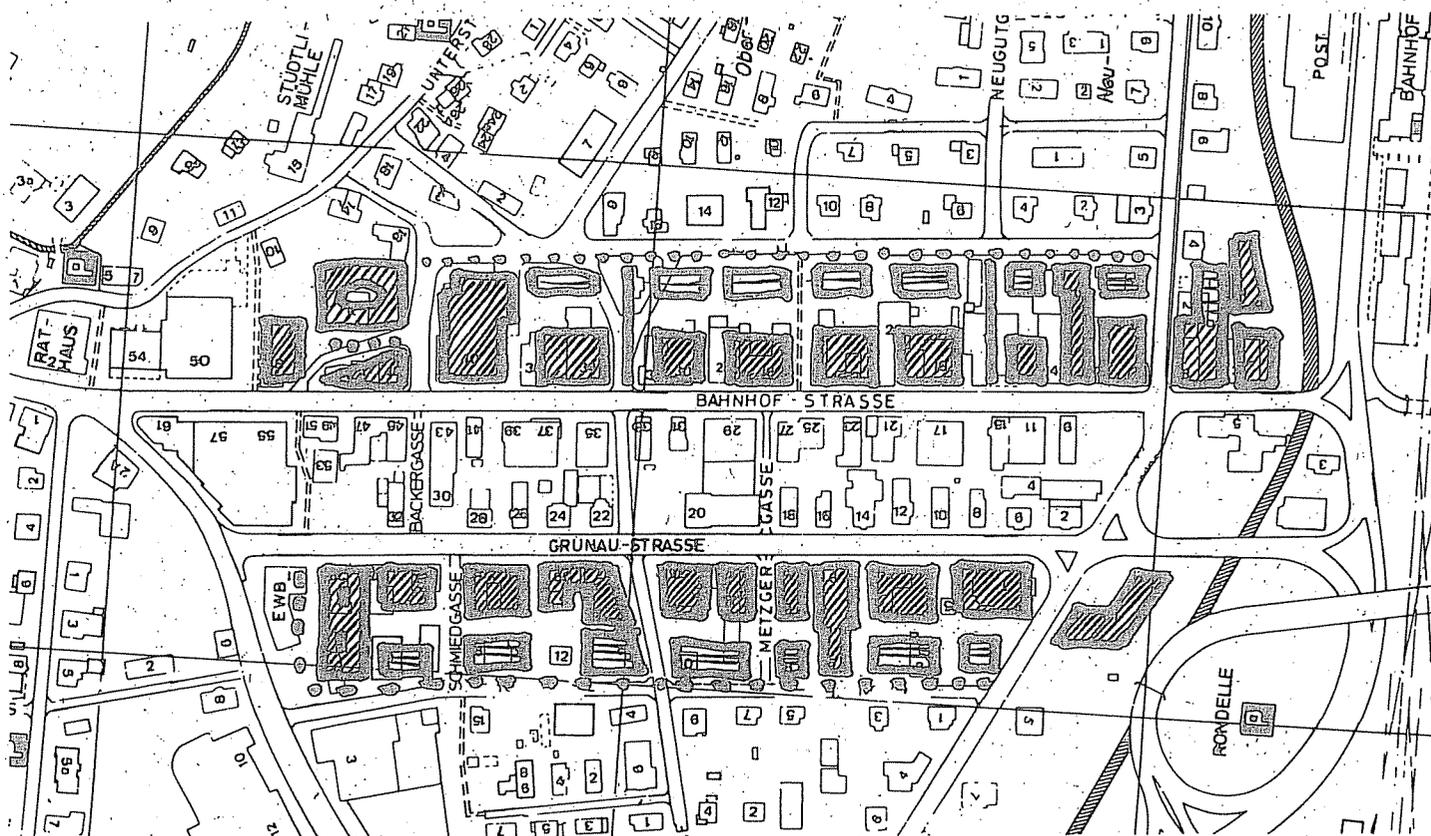
2 Einzelbauten auf der Nordseite der Bahnhofstrasse und auf der Südseite der Grunaustrasse

Hier wird die aufgrund der Realität sich abzeichnende Bebauung mit einzelnen Baukörpern übernommen. Die wichtigsten Änderungen bestehen darin, dass einzelne Masse (Gebäuelänge und Gebäudetiefe) festgelegt werden. Gegenüber der heutigen Regelung wird der Grenzabstand zwischen den Einzelbauten um 2m erhöht.

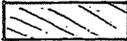
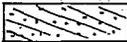
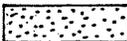
3 Aufgelockerte Zentrumsränder

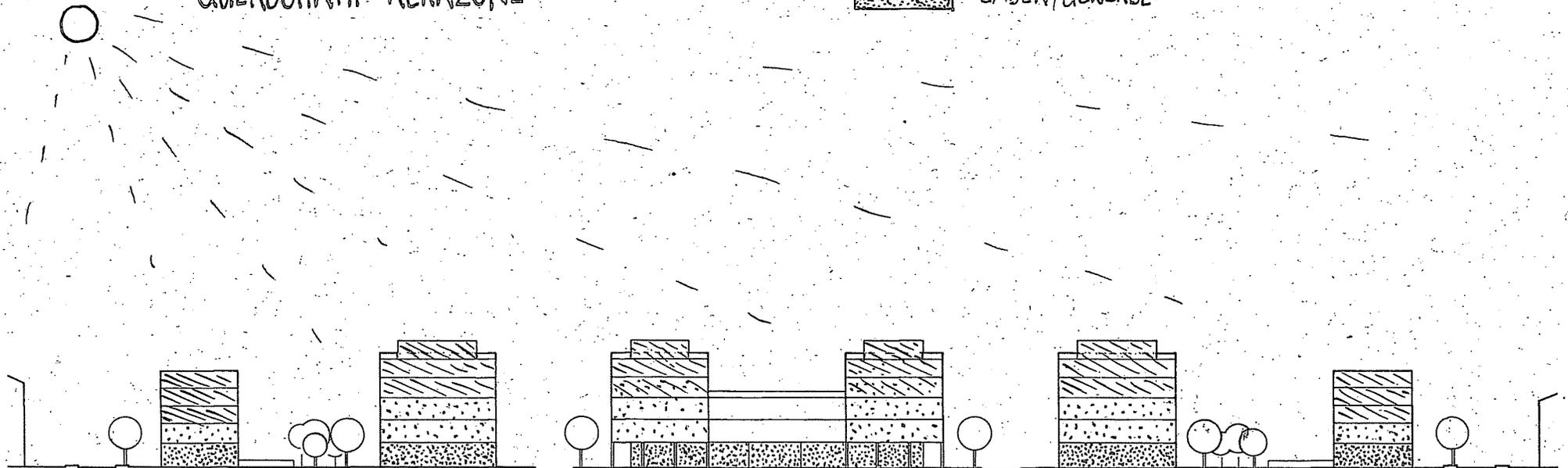
Den Zentrumsrändern kommt die wichtige Aufgabe zu, gestalterisch den Übergang zu den anschliessenden Wohn- und Wohngewerbebezonen herzustellen. Dies drückt sich in einer geringeren Gebäudehöhe aus. In der Länge übernehmen die Baukörper dieser Gebiete die Masse der Bahnhofstrasse, sind aber weniger tief. Gewerbliche Nutzung ist möglich, doch ist ein hoher Wohnanteil erwünscht. Dies drückt sich auch in der Ausscheidung grosszügiger Grünbereiche aus.

Auf der Nordseite der Bahnhof- und der Südseite der Grunaustrasse sind nach Regelbauweise grosszügige, einzelne Baukörper vorgesehen. Mit den rückwärts daran anschliessenden länglichen Bauten wird der Übergang des Zentrums zu den angrenzenden Wohn- und Wohngewerbebezonen eingeleitet.



QUERSCHNITT KERNZONE

-  WOHNEN
-  WOHNEN/BÜRO
-  BÜRO/LADEN
-  LADEN/GEWERBE



SCHONFELDSTRASSE

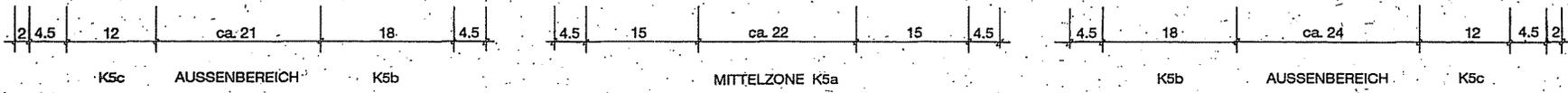
GRUNBEREICH

GRÜNAUSTRASSE

BAHNHOFSTRASSE

GRUNBEREICH

ALVIERSTRASSE

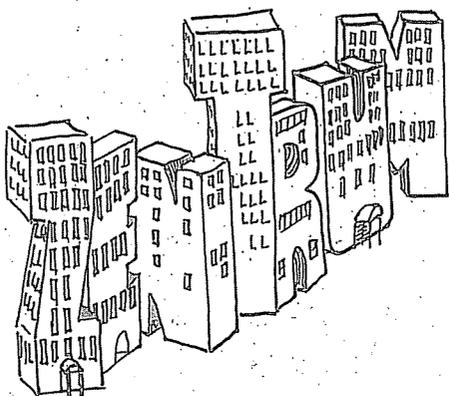


4 Weitere Aussagen des Richtplanes Zentrum

Der Richtplan Zentrum enthält weitere Vorstellungen zur Entwicklung des Plangebietes:

- Er schlägt vor, wo nach Möglichkeit Plätze oder Strassenausweitungen erreicht werden sollten.
- Er enthält allgemeine Hinweise zur Grüngestaltung.
- Er schlägt vor, wie architektonische Probleme (z.B. Arkaden, Vordächer, Hausdächer) gelöst werden sollen.

Die Aussagen des Richtplanes beziehen sich auf die Regelbauweise. In Einzelfällen kann mittels eines Überbauungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Lösung realisiert werden kann.



Fragen der Betroffenen - Antworten der Behörde

Ist der Richtplan für den Einzelnen verbindlich?

Nein, der Richtplan ist behördenverbindlich. Für den Besitzer ist das Baureglement massgebend. In diesem finden jedoch die richtplanerischen Aussagen (z.B. in Form von Gebäudelängen und Gebäudetiefen) Eingang.

Muss die Bausubstanz, die nicht dem Richtplan entspricht abgerissen und richtplangerecht aufgebaut werden?

Nein, weder Richtplan noch Baureglement können den Liegenschaftsbesitzer dazu verpflichten, einen Neubau zu erstellen.

Muss im Falle einer Renovation der Bau an den Richtplan bzw. das neue Baureglement angepasst werden?

Im Baugesetz (Art. 77bis) ist die Bestandesgarantie verankert, welche den Bestand und die Erneuerung zonenfremder Bauten und Anlagen gewährleistet.

Wann werden also Richtplan und Baureglement wirksam?

Wenn Neubauten erstellt oder bestehende Bauten so stark verändert werden, dass der Umbau einem Neubau gleichgesetzt werden muss.

Richtplan Natur und Landschaft

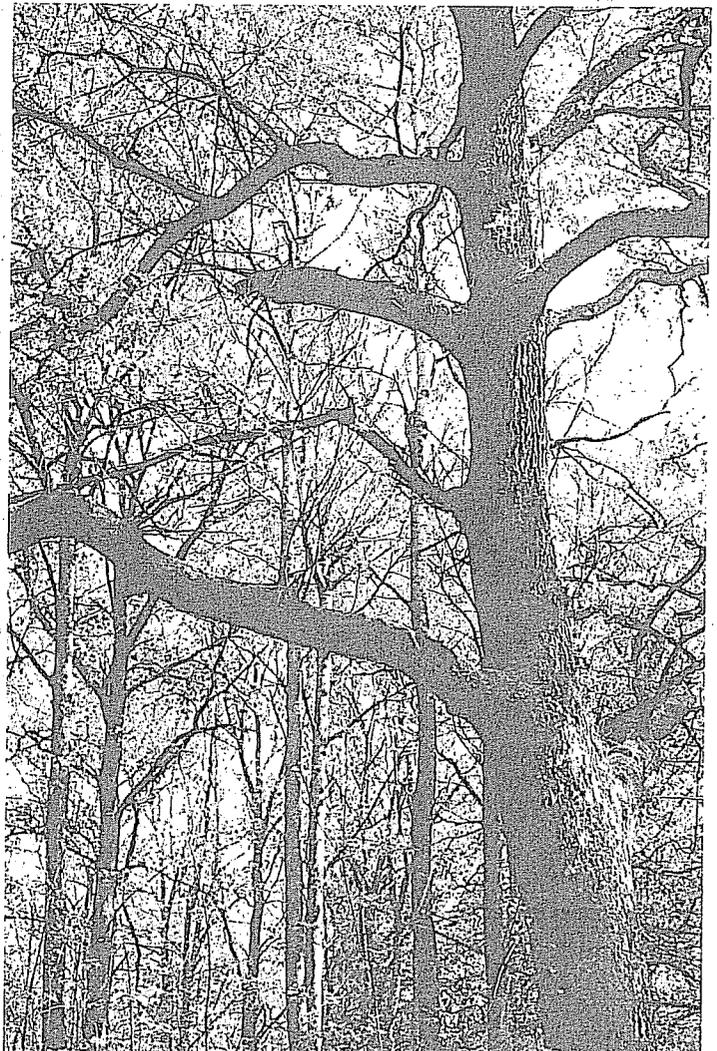
1 Bestehende Werte erhalten

Der Richtplan Natur und Landschaft gibt zunächst Auskunft über jene Flächen und Gebiete, denen aus der Sicht des Natur- oder Landschaftsschutzes eine besondere Bedeutung zukommt. Damit ihre längerfristige Erhaltung sichergestellt ist, sind oft Nutzungsbeschränkungen angezeigt. Diese können in einer Extensivierung oder in der zwingenden Fortführung einer bisher sinnvollen Nutzung und Pflege bestehen. Da diese Beschränkungen verbindlich geregelt werden müssen, erscheinen die entsprechenden Flächen, auch in der Schutzverordnung (SVO).

Die geschützten Bereiche bilden das Rückgrat einer auf die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt abzielenden Landschaftsnutzung. Die wichtigsten dafür in der Gemeinde Buchs in Frage kommenden Gebiete sind der Rheindamm (Innenseite), der Auwald Ceres in Verbindung mit der Wiesenfurt, das Afrika-Seelein, das Räfiser Holz sowie ein Feuchtgebiet unterhalb des Kurhauses.

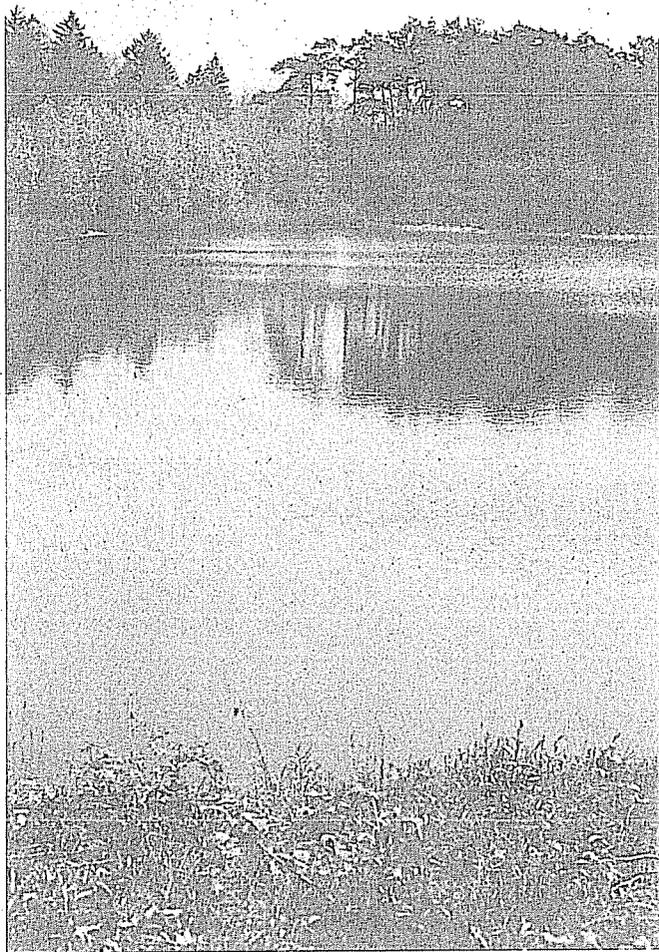
Der Auwald Ceres ist aufgrund seiner Grösse und seiner Baumartenzusammensetzung einer der bedeutendsten Wälder in den Tallagen der Region.

Foto: H. Schlegel



2 Qualitäten fördern und Konflikte abbauen

Mit der Revision des Natur- und Heimatschutzgesetzes im Jahre 1987 wurde den Behörden der Auftrag erteilt, für den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb der Siedlung zu sorgen. Damit hat der Gesetzgeber die Erhaltung der Natur auch ausserhalb der eigentlichen Naturschutzgebiete zur Aufgabe erklärt. Im Richtplan Natur und Landschaft unserer Gemeinde wurden daher auch jene Bereiche aufgezeigt, die bei einer sachgerechten Nutzung und Pflege für die Erhaltung der Natur eingesetzt werden könnten. Es sind dies z.B. die vielen Bachborde, die grossen ungenutzten Rasenflächen in der Umgebung von Schulhäusern oder die Bahnböschungen. Diese Flächen unter Schutz zu stellen wäre weder sinnvoll, noch ist dies rechtlich möglich. Um das gewünschte Ziel dennoch zu erreichen, sind daher andere Massnahmen notwendig, etwa der Erlass von Weisungen oder der Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen. Mit der Annahme des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung ökologischer Leistungen im Herbst 1991 und dem Erlass der dazugehörigen Verordnung sind die Grundlagen hierfür geschaffen worden.



Das Gebiet Afrika steht bereits unter Schutz. In seiner heutigen Form bietet es der Tier- und Pflanzenwelt ähnliche Bedingungen an, wie sie vor der Korrektur des Rheins im Bereich des Flusses anzutreffen waren. Das Naturschutzgebiet soll um den südlich anschliessenden Föhrenwald erweitert werden.

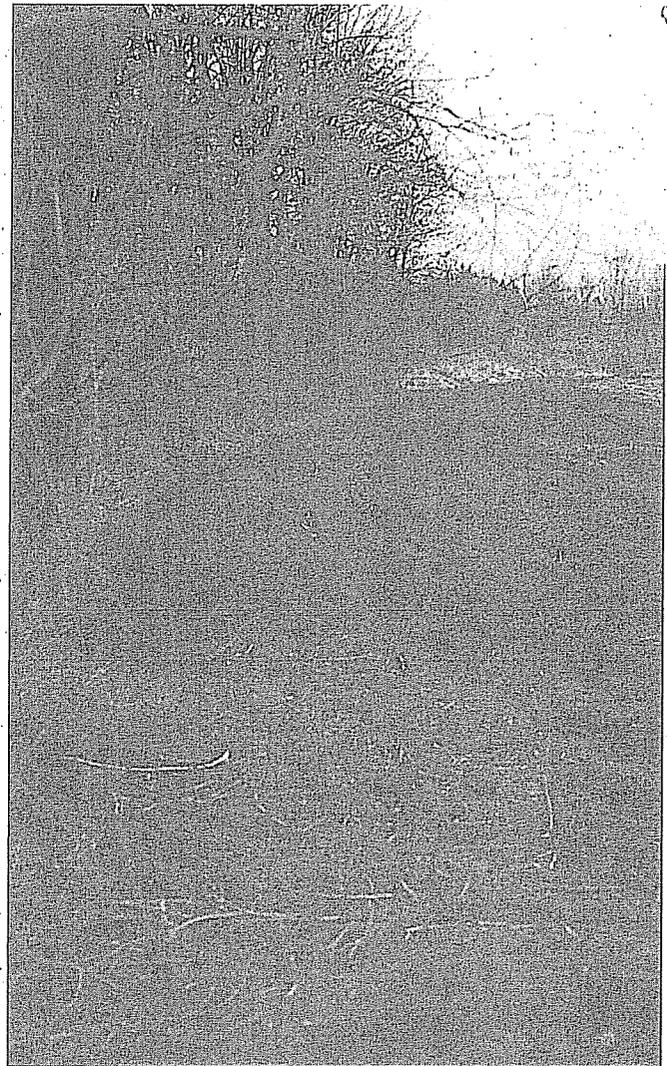
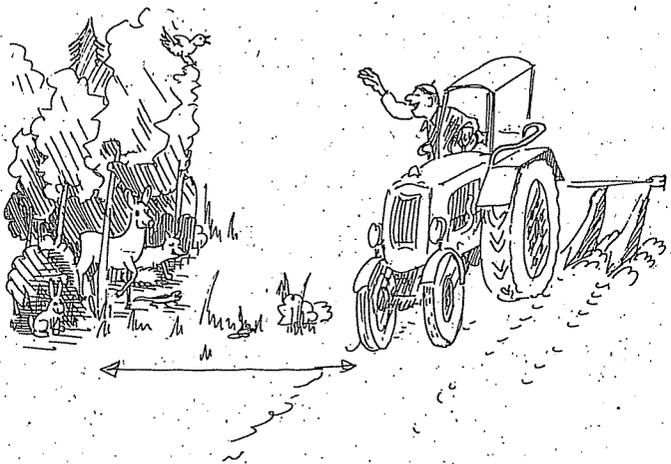
Foto: H. Schlegel



3 Neue Qualitäten schaffen

Das genannte kantonale Gesetz erlaubt es künftig auch, bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche, etwa einzelne Randstreifen entlang von Äckern oder Wiesen, auf dem Wege einer Vereinbarung in den Dienst der Naturerhaltung zu stellen. Im Richtplan ist festgehalten, wo solche Massnahmen erwünscht sind.

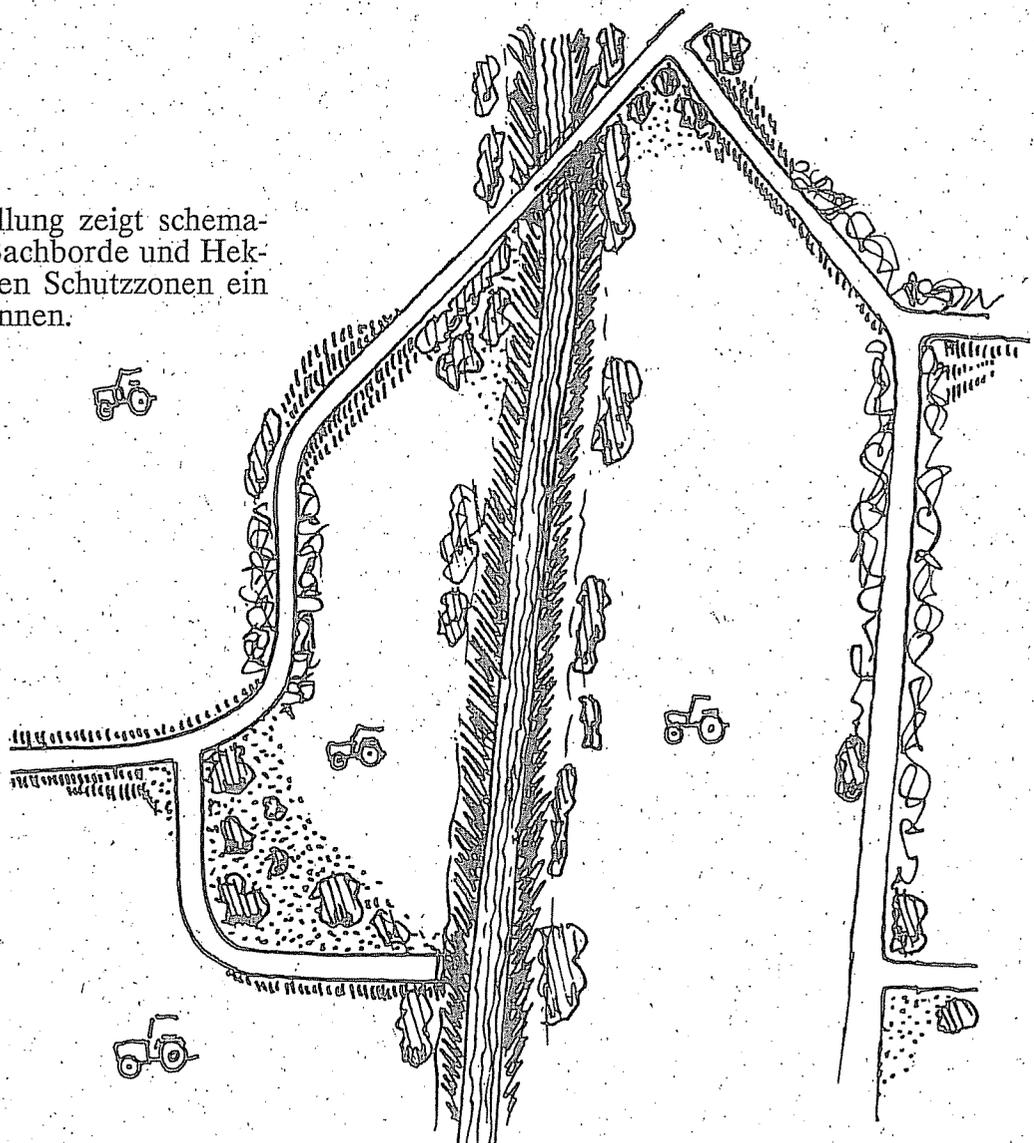
Die Massnahmenbereiche "Qualitäten fördern und Konflikte abbauen" sowie "Neue Qualitäten schaffen" bezwecken die Vernetzung der isoliert in der Landschaft liegenden Naturschutzgebiete miteinander.



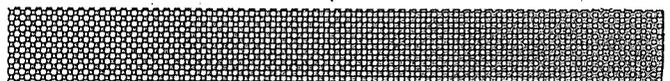
Ein in der genutzten Landschaft häufiger Konflikt ist der Verlust an Säumen. Im Falle einer schonenden Nutzung können sie sich zu artenreichen Biotopen entwickeln.

Foto: H. Schlegel

Die nebenstehende Darstellung zeigt schematisch auf, wie Wegränder, Bachborde und Hecken zusammen mit einzelnen Schutzzonen ein vernetztes System bilden können.



-  SÄNDIGES OEDLAND M. SCHUTZFLORA/SCHUTZZONE
-  HOCHSTAUDENFLUR
-  UNGEDÜNGTER, TROCKENER MÄHWIESENSTREIFEN
-  WILDKRAUTSAUM
-  GEBÜSCH, HECKEN
-  FURWEG
-  BACHLAUF
-  LANDWIRTSCHAFTSZONE



Der Beweis für die Güte des Puddings findet sich im Essen, nicht im Kochbuch.

Aldous Huxley

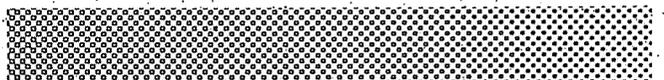
Das neue Baureglement

Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan eine Einheit und enthält alle im Zusammenhang mit dem Bauen rechtsverbindlichen Vorschriften. Es regelt aber auch die nachbarrechtlichen Bestimmungen des öffentlichen Rechts. Im einzelnen gliedert sich das Baureglement in folgende Teile:

- Allgemeine Bestimmungen zum Geltungsbereich, zur Zielsetzung und zur Zuständigkeit
- Planungsmittel und Verfahren bei Richtplannungen
- Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Vorschriften zur Regelbauweise
- Allgemeine Planungsvorschriften für die Erstellung von Bauten und Anlagen
- Vorschriften zur Bauausführung und Baukontrolle
- Verfahrensvorschriften

Das neue Baureglement weist im Vergleich zum gegenwärtig noch rechtskräftigen weniger Artikel auf. Auf die Wiederholung von Bestimmungen des kantonalen Gesetzes wurde bewusst verzichtet. Im neuen Baureglement nicht mehr enthalten sind die Aussagen des Natur- und Heimatschutzes sowie der Parkierung. Beide Sachbereiche werden in gesonderten Reglementen (Schutzverordnung bzw. Parkplatzreglement) behandelt.

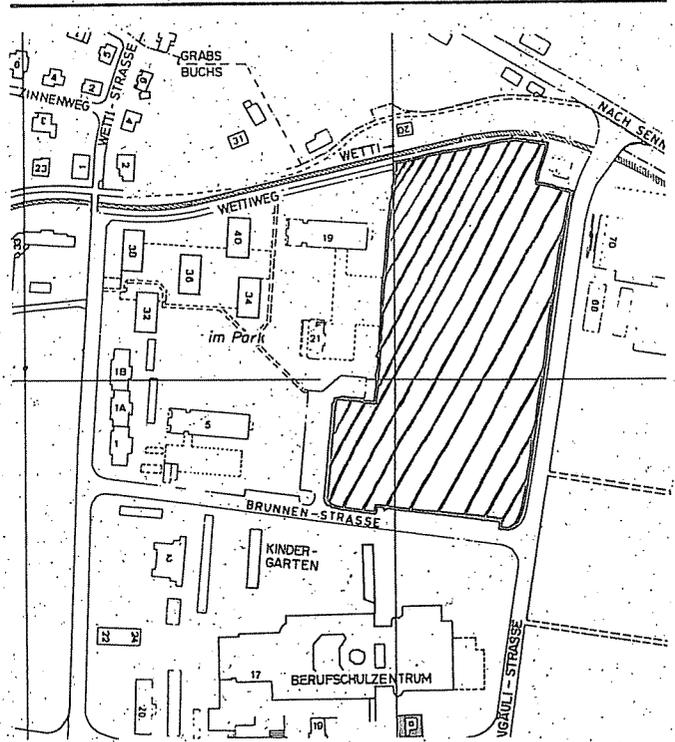
Materiell von besonderer Bedeutung sind in erster Linie die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in den einzelnen Zonen, die Verringerung der Grenzabstände in den neueren Wohnzonen (W2) sowie die neuen Bestimmungen zur Regelbauweise im Zentrum.



Der neue Zonenplan

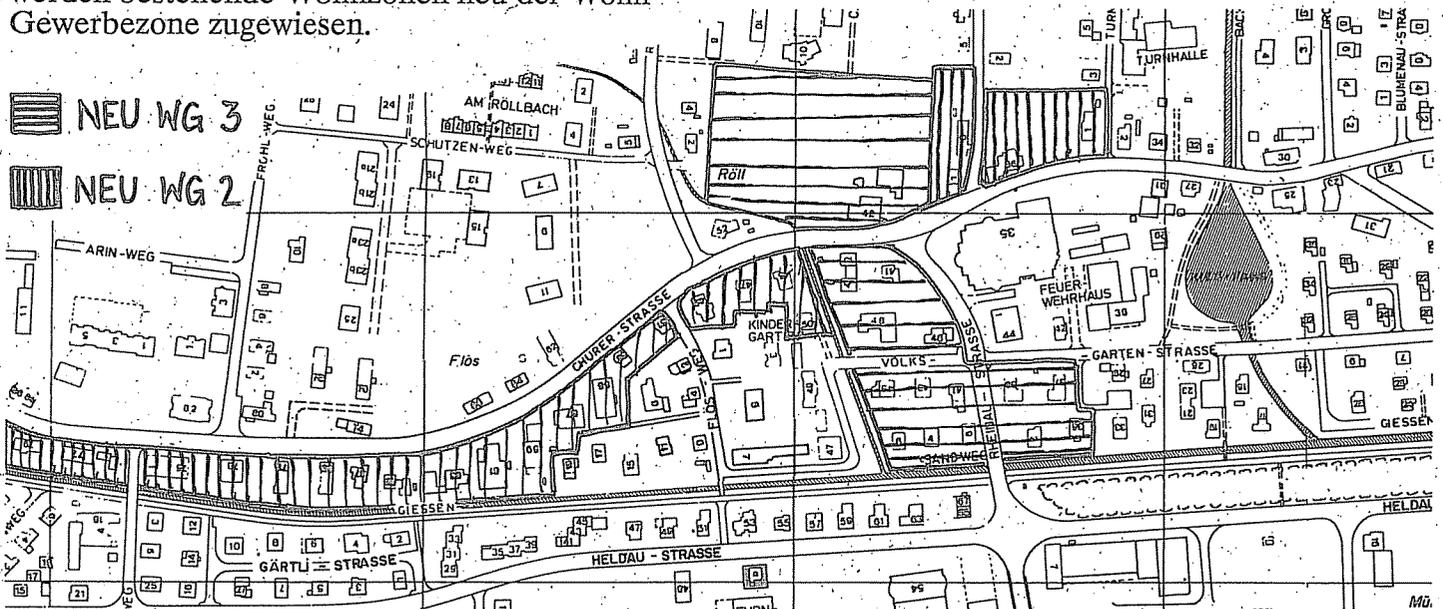
Der neue Zonenplan bestätigt in den meisten Bereichen die Planung von 1979. Die wesentlichsten Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Zuweisung von bisher im übrigen Gemeindegebiet liegenden Flächen in die Landwirtschaftszone. Davon betroffen sind das ganze Berggebiet und der Hangfuss im Bereich Sax-Rietli - Flat. Diese gesetzlich verlangte Einzonung war Auslöser für die Revision der Ortsplanung.
- Umzonung von stark lärmbelasteten Liegenschaften an der Churer- und Rheinaustrasse von der Wohnzone in die Wohn-Gewerbezone.
- Einzonung der Räfiser Halde gemäss Volksentscheid aus dem Jahre 1987.
- Umzonung einer grösseren Wohnzone südlich des Frohlweges in die Landwirtschaftszone.
- Zuweisung der Altbausubstanz Altendorf und Wäseliweg in die Wohn-Gewerbezone 2 anstelle der bisherigen Wohnzone.
- Umzonung des bisher noch nicht überbauten Gebietes zwischen Brunnenstrasse und Wéttibach von der Wohnzone 4 in die Wohn-Gewerbezone 4.
- Die Umsetzung des Richtplanes Zentrum hat zur Folge, dass die bisherige Kernzone A in eine innere und zwei äussere Kernzonen unterteilt wird. Die Grenzen verlaufen nördlich der Bahnhof- bzw. südlich der Grünaustrasse ungefähr parallel zu diesen Strassenzügen mitten durch das Planungsgebiet.



Die südlich an die Langäulistrasse anschliessende Fläche wird neu als Wohn-Gewerbezone 4 ausgewiesen.

Vor allem entlang stark belasteter Strassenzüge werden bestehende Wohnzonen neu der Wohn-Gewerbezone zugewiesen.



Die grosse Landwirtschaftsfläche in der Bildmitte wird aus der Bäuzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

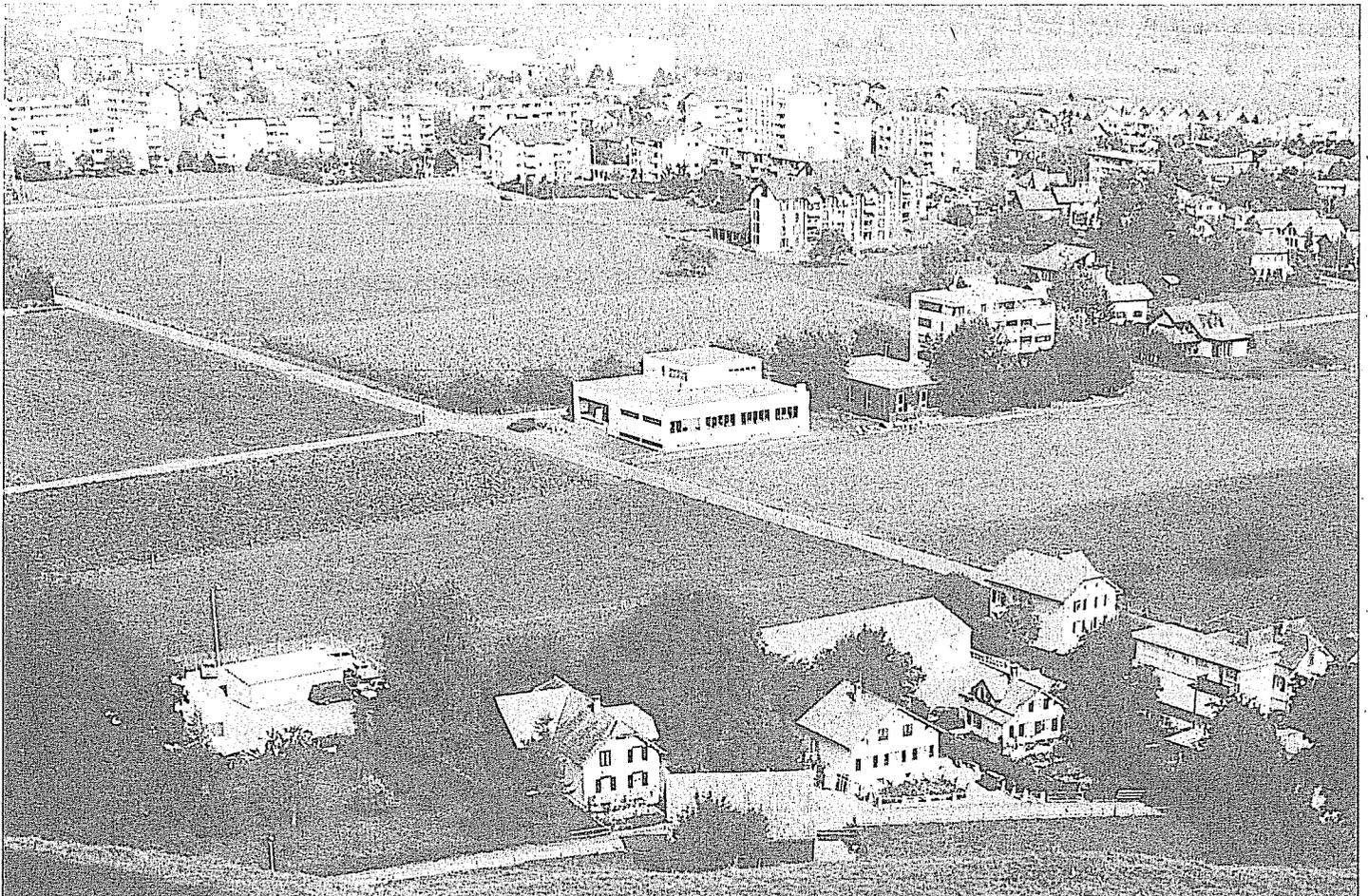


Foto: G. Mosimann

Die Schutzverordnung

Die vorliegende Schutzverordnung ist ein eigenständiges rechtsverbindliches Instrument. Es regelt den Schutz für alle Formen von Schutzgebieten und Schutzgegenständen. Dazu gehören der Ortsbildschutz und der Schutz von Einzelbauten sowie der Natur-, Landschafts- und Naturdenkmalschutz.

Die Schutzverordnung ist für den Privaten verbindlich.

Die allgemeinen Bestimmungen beziehen sich auf den Geltungsbereich, die Wirkung und den Umgebungsschutz.

In einem zweiten Abschnitt sind die Schutzbestimmungen für die einzelnen Kategorien aufgeführt, und im dritten Abschnitt ist der Vollzug geregelt.

Der Schutzverordnung ist ein Plan beigelegt, aus dem die Abgrenzungen und die Lage der einzelnen Schutzgebiete ersichtlich sind.

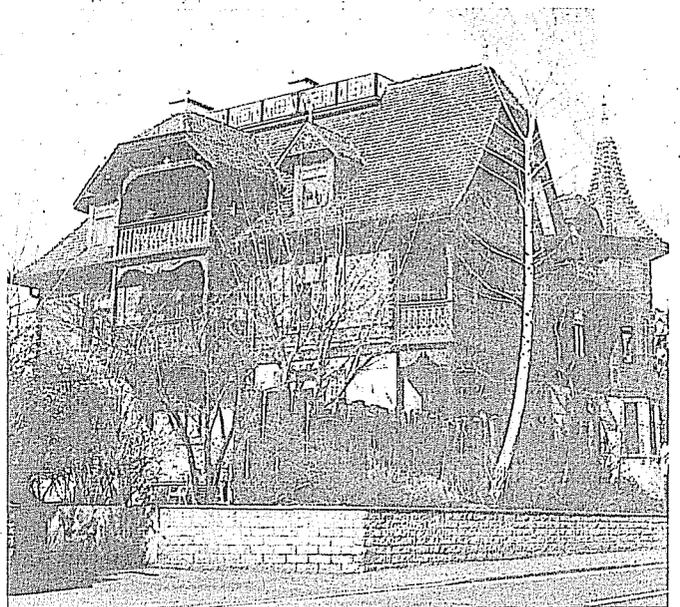
Auffällig sind die grosszügig ausgewiesenen Ortsbildschutzgebiete. Sie umfassen im wesentlichen die alten Siedlungsteile von Buchs, Räfis und Burgerau. In den Ortsbildschutzgebieten muss der Bauherr künftig minimale, der entsprechenden Situation angepasste Anforderungen bezüglich Gestaltung erfüllen (u.a. Einhaltung der Proportionen und der Massstäblichkeit oder bestimmter Dachformen). Die bauliche Entwicklung dieser Gebiete ist somit gewährleistet, ohne dass der erhaltenswerte Charakter zerstört wird. Vor allem wird damit aber auch umschrieben, dass im Interesse des Ortsbildschutzes von den Bestimmungen des Baureglementes abgewichen werden kann (z.B. Unterschreitung des Strassenabstandes). Der Ortsbildschutz kann sich für den Bauwilligen also auch auszahlen, indem er dessen Planungsspielraum vergrössert.

Eine stärkere Einschränkung für den Besitzer stellt dagegen die Einstufung seines Hauses als Kulturobjekt dar. Diese müssen erhalten werden, und auch im Falle der Erneuerung sind die denkmalpflegerischen Bestimmungen einzuhalten.



Zwei Beispiele schützenswerter Bauten in der Gemeinde Buchs. Oben: Altes Rathaus; unten: Villa Guardamunt an der Churerstrasse.

Fotos: G. Mosimann





Die für den Naturschutz bedeutsamen Gebiete - Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten - liegen erwartungsgemäss zwischen Binnenkanal und Rhein sowie am Berg. Dies trifft auch für die Landschaftsschutzgebiete zu.

Eines der landschaftlich schönsten und ökologisch wertvollsten Gebiete in unserer Gemeinde befindet sich am Buchserberg, im Bereich Guscha - Guggi. Das Kerngebiet besteht aus dem regional bedeutsamen Hangried Feldmann.

Foto: H. Schlegel

Konsequenzen des Schutzes für die einzelnen Schutzformen

Naturschutzgebiet: Der Naturschutz ist die Hauptnutzung. Sofern eine andere Nutzung erlaubt oder erwünscht ist, hat sie sich den Zielen des Naturschutzes unterzuordnen.

Lebensräume: Ihr Schutz bezweckt die Vermeidung von Störungen der Tier- und Pflanzenwelt, "die über eine den Anforderungen der Wald-, Flur- und Arterhaltung angepasste land- und forstwirtschaftliche Grundnutzung hinausgehen." Die Grundnutzung in diesen Gebieten ist die Land- oder die Forstwirtschaft und nicht der

Naturschutz. Für die Lebensräume gelten stets auch die Ziele des Landschaftsschutzes."

Landschaftsschutzgebiet: Im Vordergrund steht die Erhaltung des Landschaftsbildes. Die Elemente, welche den Wert der Landschaft ausmachen (z.B. Bäche, Hecken, schöne Waldränder, alte Einzelbäume) müssen erhalten bleiben. Aufgrund ihres Strukturereichtums sind die Landschaftsschutzgebiete zumeist auch für die Tier- und Pflanzenwelt von erhöhter Bedeutung.

(Angaben gemäss Kreisschreiben des Bau- / departementes vom 8.1. 1991).

Das Parkplatzreglement

Ein drittes, rechtsverbindliches Instrument bildet das Parkplatzreglement.

- Es legt die Grundlagen für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze fest. Eine wichtige Neuerung besteht darin, dass im Zentrum die notwendige Parkplatzzahl tiefer angesetzt wird als in den weniger gut erschlossenen Gebieten.
- Es enthält die Bestimmungen, wie die Parkplätze zu bauen sind.
- Es regelt die Auslösung der Parkplätze und die Verwendung der damit eingenommenen Mittel.
- Es schafft die Rechtsgrundlage, um nach Bedarf auch die Abgaben für "Laternengaragen" einfördern zu können.

Der Planer soll nicht die Regie Führen im Theater des zukünftigen Geschehens, er hat aber für eine Bühne zu sorgen, auf der verschiedene Zukunftsgestaltungen möglich sind.

Robert Nef; Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung, Zürich 1975

Wie geht es mit der Planung weiter?

Mit diesem "Buch aktuell" wird in Form einer Vernehmlassung das Mitwirkungsverfahren eröffnet. Während 20 Tagen haben alle Bürgerinnen und Bürger sowie Organisationen, Parteien, Betriebe usw. die Möglichkeit, zum vorliegenden Planungspaket Stellung zu nehmen.

Nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Die Planung wird im Lichte dieser Wünsche und Anregungen nochmals überprüft und allenfalls geändert.

Nach der Bereinigung der Reglemente und Pläne findet die öffentliche Auflage gemäss Art. 29 BauG statt. Einspracheberechtigt ist, "wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse därtut" (Art. 29bis, BauG).

Schliesslich unterstehen Baureglement und Zonenplan noch dem fakultativen Referendum, welches aber erst nach Erledigung der Einsprachen eröffnet wird.

Wichtige Daten:

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Ortsplanung findet eine öffentliche Veranstaltung statt:

- Dienstag, 25. August 1992
- 20.00 Uhr
- Feuerwehrhaus Volksgartenstrasse

Ein vollständiges Planungsdossier liegt auf dem Bauamt der Gemeinde zur Einsicht auf.

Die Mitglieder der Bau- und Planungskommission sind gerne bereit, Fragen zu beantworten.

Letzter Abgabetermin für Stellungnahmen: Dienstag, 15. September 1992.

Mitwirken heisst Stellung nehmen

Im Rahmen des mit diesem "Buchs aktuell" eröffneten Mitwirkungsverfahrens erhalten Sie die Möglichkeit, zu den vorgelegten Ergebnissen der Planung oder einzelnen Detailfragen Stellung zu nehmen.

Die Form, wie Sie Ihre Meinung mitteilen möchten, ist Ihnen freigestellt. Sie erleichtern uns jedoch die Auswertung der eingegangenen Anregungen und Wünsche, wenn Sie genau festhalten, zu welchem Teil der Planung Sie Ihre Stellung abgeben.

Wir bitten Sie, sich kurz zu fassen und Ihre Wünsche und Anregungen zu begründen.

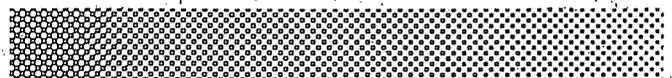
Beachten Sie den Einsendeschluss für Ihre Stellungnahme (15.9.1992).

Wir danken Ihnen für Ihr Entgegenkommen.



*Eine falsche Antwort ist leicht festzustellen,
aber es braucht Originalität, eine falsche Frage
zu entdecken.*

Anthony Jay: Management and Macchiavelli



Planungsbegriffe

Richtplan

Der Richtplan dient als konzeptionelle Planung der Steuerung und Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten.

Er ist behördenverbindlich. Die Behörden sind in dem Sinne an den Richtplan gebunden, als sie im Rahmen ihres Ermessens dessen Aussagen erwägen und berücksichtigen müssen.

Leitbild

Dem Leitbild kommen dieselben Funktionen zu wie dem Richtplan. Im Unterschied zu diesem hat das Leitbild auf kommunaler Stufe keinen "Rechtstitel". Ein Leitbild muss daher durch einen Gemeinderatsbeschluss zum behördenverbindlichen Richtplan erhoben werden.

Zonenplan

Der Zonenplan ist ein Nutzungsplan, welcher die Nutzungsarten und Nutzungsintensitäten räumlich klar zuordnet.

Baureglement

Das Baureglement enthält das Raumplanungsrecht der Gemeinde, insbesondere die Bestimmungen, welche für die einzelnen Zonen gelten (z.B. Abstände, Ausnützung usw.). Im Baureglement sind aber auch die im Zusammenhang mit der Bautätigkeit massgeblichen Verfahrensvorschriften aufgeführt.

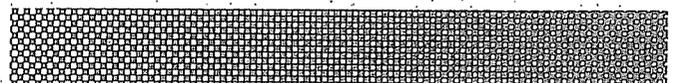
Baureglement und Zonenplan bilden eine Einheit und sind für jedermann verbindlich.

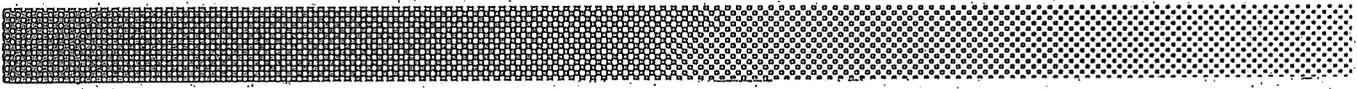
Schutzverordnung

Die Schutzverordnung enthält die Bestimmungen zum Schutz aller schutzwürdigen Gebiete und Objekte. Sie ist rechtsverbindlich. Zur Schutzverordnung gehört ein Plan, in dem Lage und Begrenzung der Schutzgebiete eingetragen sind. Der zur Schutzverordnung gehörende Plan ist ebenfalls ein Nutzungsplan.

Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind diejenigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, die gesamtschweizerisch nötig sind, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die Bevölkerung ausreichend mit Nahrungsmitteln versorgt werden kann. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, ihre Fruchtfolgeflächen zu bezeichnen.





Buch *at* *Stu*ell

