

Teilrevision § 25 BNO

Gemeinde Buchs

Planungsbericht gemäss § 47 RPV

12. August 2025

Vom Gemeinderat am 12. August 2025 zuhanden Beschluss des Einwohnerrates verabschiedet. Vom Einwohnerrat am 21. Oktober 2025 beschlossen.

Impressum

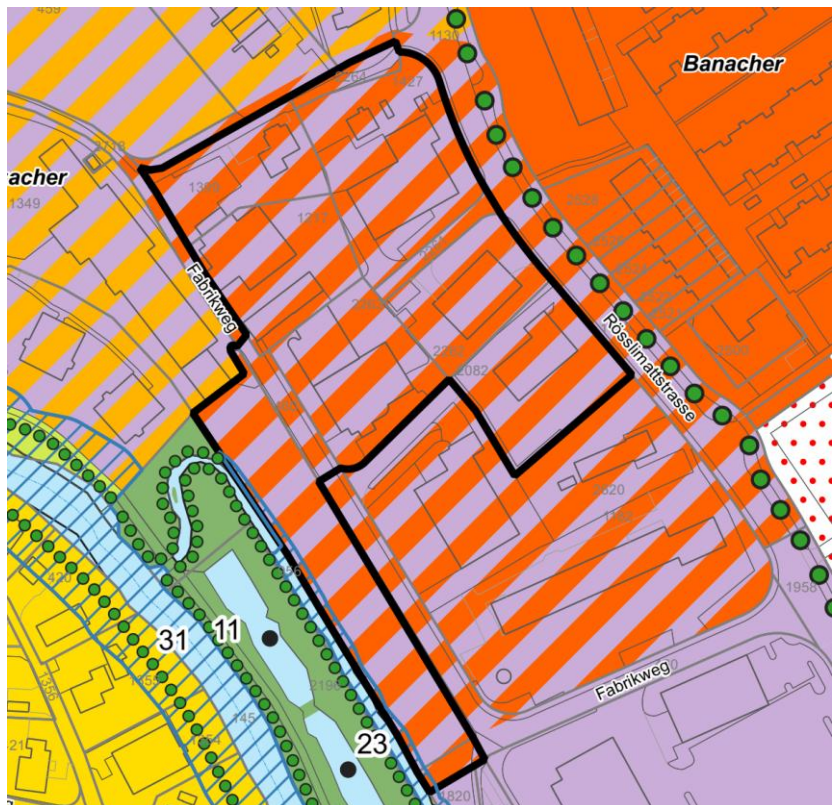
Auftrag	Planungsbericht nach § 47 RPV zur Teilrevision § 25 BNO
Auftraggeberin	Gemeinderat Buchs, Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, dipl. Kult. Ing ETH/SIA/REG A, Planer FSU roger.michelon@planteam.ch, 041 469 44 55 David Waltisberg, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen, BSc UZH in Geografie david.waltisberg@planteam.ch, 041 469 44 52
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	buc_Bericht_§25_BNO_250812
Auftragsnummer	628.64
Version	2.1

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Verfahren	7
2.1	Grundsatz	7
2.2	Verfahrensablauf	7
2.2.1	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	7
2.2.2	Beschluss Einwohnerrat	7
2.2.3	Beschwerdeverfahren	7
2.2.4	Genehmigung Kanton	7
3.	Auflagedokument	8

1. Ausgangslage

Mit der vom Regierungsrat am 1. Mai 2024 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung Buchs wurde das Areal «Fabrikweg» neu der «Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg» zugewiesen (im Plan: rot/violett schraffiert). Zusätzlich wurde die Zone - soweit sie nicht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde steht – mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.



Dazu wurde die folgende Bestimmung dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt:

§ 25 Wohn- und Arbeitszone
Fabrikweg

¹ Die Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg ist für nicht bzw. mässig störende Betriebsnutzung, öffentliche Nutzungen sowie Verkaufsnutzungen bestimmt.

² Es gilt die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 6.

³ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters darf der Wohnanteil insgesamt maximal 30 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen.

Diese Umzonung wurde im Einwohnerrat ausführlich diskutiert. In der Detailberatung hat er gemäss Protokoll dazu folgende Beschlüsse gefällt:

- Der Absatz 2 wurde gestrichen, da dieser im Vergleich mit dem Zonenplan missverständlich war. Der Zonenplan ist alleine für sich

rechtsetzend. Die Gestaltungsplanpflicht muss in der BNO nicht zwingend erwähnt werden, zumal sie sich widersprüchlich auf die ganze Zone bezog.

Abstimmung über den Antrag von Thomas Meier

§ 25 Abs. 2 BNO sei ersatzlos zu streichen.

Der Antrag wird mit 33 : 5 Stimmen (bei 1 Enthaltung) angenommen.

- Der Absatz 3 (der aufgrund der Streichung von Abs. 2 neu zum Absatz 2 aufrückte) wurde ebenfalls politisch intensiv diskutiert. Gemäss Vorlage war vorgesehen, dass sich der maximale Wohnanteil von 30% nur auf Gestaltungsplanpflichtgebiet bezieht und in der übrigen Zone der Wohnanteil unbeschränkt frei bleibt. Demnach wäre auf dem Areal der Ortsbürgergemeinde auch eine reine Wohnüberbauung möglich gewesen.

Der Einwohnerrat hat beschlossen, die Beschränkung des Wohnanteils von 30% auf die ganze Zone auszuweiten.

Abstimmung über den Antrag von Thomas Meier

§ 25 Abs. 2 (vorher 3) BNO sei wie folgt zu ändern: "Der Wohnanteil darf insgesamt maximal 30 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen.

Der Antrag wird mit 29 : 6 Stimmen (bei 4 Enthaltungen) angenommen.

Da die Ausweitung der 30%-Regel keine geringfügige Änderung darstellt, die der Einwohnerrat ohne erneute Auflage vornehmen kann, kommt dieser Antrag einer Rückweisung an den Gemeinderat gleich. Der Gemeinderat erhält den Auftrag, die Ortsplanung im ordentlichen Verfahren entsprechend anzupassen.

Diese wurde in der Schlussabstimmung des Einwohnerrats mit dem Passus «unter Berücksichtigung der Rückweisung gemäss Anträgen zu § 25 BNO» entsprechend berücksichtigt:

Die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan und der Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte gemäss der ersten öffentlichen Auflage und gemäss den Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage seien mit den folgenden Änderungen

- im Gebiet Triesch (Parzellen 38, 710 und 1510) im Perimeter des bestehenden Kindergartens Triesch (Anpassung und Erweiterung der Zone OeBA im Umfang von 200 m² zu Lasten der Grünzone, ohne bestehende Strassenfläche)
- Ausklammerung des Gebiets Lostorf von der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung - mit Ausnahme des Wildtierkorridors sowie des Bereichs der Landwirtschaftszone auf Parzelle 1311 - und Behandlung in einer späteren Teilrevision
- im Bereich der Landwirtschaftszone, Parzelle 1311 und Industriestrasse, Parzellen 1138 und 599 jeweils im Umfang von weniger als 200 m²
- Ergänzung der Empfindlichkeitsstufen im Bauzonen- und Kulturlandplan für die Zone OeBA im Sinne einer unwesentlichen Änderung

unter Berücksichtigung der Rückweisungen gemäss Anträgen zu § 25 BNO

Dem Regierungsrat wurde deshalb nur Absatz 1 von § 25 BNO zur Genehmigung eingereicht. Dies wurde in der Ausschreibung auch so kommuniziert.


< Publikation 2 von 6 >

Publ.-Nr:
00.035.907

Stelle:
Gemeinde Buchs

Rubrik:
Gemeinden / Beschlüsse

für PDF-Export markieren

 [PDF ansehen](#)

Beschlüsse des Einwohnerrats; Rechtskraft und Zustandekommen Referendum

25.05.2023

Folgende Beschlüsse des Einwohnerrats vom 4. April 2023, welche dem fakultativen Referendum unterstanden, sind nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist gültig zu Stande gekommen:

1. Reglement über die Gebühren im Bauwesen.
2. Kredit von Fr. 65'000.-- zulasten der Erfolgsrechnung, Dienststelle 0220, für die Überarbeitung des Personalreglements, der Verordnung zum Personalreglement und allen damit in Zusammenhang stehenden Erlassen.
3. Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonen- und Kulturlandplan und Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte in Übereinstimmung mit der ersten öffentlichen Auflage vom 15. Oktober bis 15. November 2021 und der zweiten öffentlichen Auflagen vom 19. August bis 19. September 2022 mit folgenden unwesentliche Änderungen (im Sinne von § 25 Abs. 3 BauG) gemäss Antrag des Gemeinderats:
 - im Gebiet Triesch (Parzellen 38, 710 und 1510) im Perimeter des bestehenden Kindergartens Triesch: Anpassung und Erweiterung der Zone OeBA im Umfang von 200 m² zu Lasten der Grünzone, ohne bestehende Strassenfläche,
 - im Bereich der Landwirtschaftszone, Parzelle 1311, und der Industriestrasse, Parzellen 1138 und 599, jeweils im Umfang von weniger als 200 m²,
 - Ergänzung der Empfindlichkeitsstufen im Bauzonen- und Kulturlandplan für die Zone OeBA.

An den Gemeinderat zurückgewiesen hat der Einwohnerrat von § 25 BNO (Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg) Abs. 2 (redaktionelle Änderung) und Abs. 3 (Wohnanteil).

Das Gebiet Linstorf wurde von der vorliegenden Gesamtrevision der

Diese Anpassungen muss nun im ordentlichen Planungsverfahren in einer separaten Teilrevision Ortsplanung angegangen werden. Nach Rücksprache mit dem Kanton (Thomas Roduner) ist dazu keine erneute Vorprüfung erforderlich, da der § 25 Abs. 3 mit der 30% Regelung im Rahmen der Gesamtrevision bereits vorgeprüft wurde.

Fazit:

§ 25 der BNO ist **materiell** mit einem neuen Abs. 2 wie folgt zu ergänzen:

«Der Wohnanteil darf insgesamt maximal 30 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen.»

Der ursprüngliche Abs. 2 zur Gestaltungsplanpflicht ist **formell** aufzuheben.

2. Verfahren

2.1 Grundsatz

Die materielle Anpassung von § 25 BNO muss das im kantonalen Baugesetz vorgegebene öffentlich-rechtliche Verfahren durchlaufen.

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

=>Die Vorprüfung zum § 25 BNO ist bereits anlässlich der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung am 9. Juli 2021 erfolgt. Eine erneute Vorprüfung der Änderung ist nicht mehr erforderlich.

Mitwirkung der Bevölkerung
Öffentliche Auflage

Die Mitwirkung der Bevölkerung sowie die öffentliche Auflage können zeitgleich durchgeführt werden. Als nächster Schritt erfolgt das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG, 30 Tage).

Beschlussfassung/Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU (§ 27 BauG).

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. April 2025 die Planung zur öffentlichen Auflage und zur öffentlichen Mitwirkung beschlossen. Diese fand vom 16. Mai bis 16. Juni 2025 statt.

2.2.2 Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat diese Teilrevision an seiner Sitzung vom 21. Oktober 2025 beschlossen.

2.2.3 Beschwerdeverfahren

Dieser Planungsschritt wird nach Abschluss an dieser Stelle erläutert.

2.2.4 Genehmigung Kanton

Dieser Planungsschritt wird nach Abschluss an dieser Stelle erläutert.

3. Auflagedokument

Zur öffentlichen Auflage / öffentliche Mitwirkung gelangt das folgende Dokument.

Gemeinde Buchs

**Änderung § 25 Bau- und Nutzungsordnung
(BNO)**

Vom Gemeinderat am ... zuhanden der öffentlichen Auflage und Mitwirkung verabschiedet.

Vorprüfungsbericht vom			9. Juli 2021
Mitwirkung	vom ... 2025	bis	... 2025
Öffentliche Auflage	vom ... 2025	bis	... 2025
Beschlossen vom Einwohnerrat am			... 2025

Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindegeschreiberin:
.....

Genehmigungsvermerk:
----------------------	-------

Die geänderten Bestimmungen sind **blau** resp. **blau durchstrichen** dargestellt:

§ 25 Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg

¹ Die Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg ist für nicht bzw. mässig störende Betriebsnutzung, öffentliche Nutzungen sowie Verkaufsnutzungen bestimmt.

~~² Es gilt die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 6.~~

² Der Wohnanteil darf insgesamt maximal 30 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen.