



A-Post
Stadtrat Buchs
St. Gallerstrasse 2
9470 Buchs SG

6. April 2023

Geschäft Nr. 22-5031

Gemeinde Buchs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Neuhof**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Neuhofareal liegt zentral zwischen Bahnhofstrasse und Werdenbergersee. Es ist heute der Gewerbe-Industrie-Zone zugeordnet und wird vielfältig genutzt. Das Areal soll so umorganisiert werden, dass drei verschiedene Bereiche entstehen:

- Im nördlichen Bereich werden Flächen für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheim geschaffen.
- Im mittleren Teil werden die bestehenden Lager abgebrochen und somit entsteht Platz für Wohnungen.
- Im südlichen Bereich soll eine gemischte Nutzung mit ruhigem Gewerbe und Wohnen stattfinden. Die bestehenden Nutzungen im nördlichen und mittleren Bereich sollen hierhin transferiert werden.

Im Hinblick auf die geplante Umstrukturierung des Neuhofareals sollen der nördliche Bereich in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der mittlere Bereich in eine Wohnzone W4 umgezont werden. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 31. August bis zum 29. September 2021 statt. In der Folge wurde der Teilzonenplan Neuhof am 13. Dezember 2021 vom Stadtrat Buchs erlassen, die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Januar bis zum 9. Februar 2022. Es sind sechs Einsprachen eingegangen, welche am 16.



Mai 2022 vom Stadtrat abgewiesen wurden. Die Planunterlagen wurden schliesslich vom 23. Mai bis 1. Juli 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt, dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Im Wesentlichen sind die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 21. Mai 2021 in den Unterlagen berücksichtigt worden, es ist noch Folgendes zu beachten:

2.1 Planungsgrundlagen

Zonenplanänderungen vor der Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente sowie auf Basis des alten Baugesetzes sind nur möglich, wenn die Gesamtrevision dadurch nicht präjudiziert wird, sie einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung tragen und ein öffentliches Interesse dargelegt ist.

Die im Teilzonenplan vorgesehene Umzonung entspricht den Zielen und Absichten der Ortsplanung der Stadt Buchs. Eine Umzonung der Gewerbe-Industrie-Zone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Wohnzone W4 entspricht insbesondere auch dem kommunalen Richtplan vom 11. September 2011: Darin wird das Areal als «Entwicklungsgebiet für zentrumsnahes Wohnen mit modernen Wohnformen» bezeichnet. Es wird somit der aktuellen ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung getragen. Ein Präjudiz für die künftige Entwicklung wird nicht geschaffen, die Neuausrichtung des Neuhofareals wird in der künftigen Ortsplanung übernommen.

Die geplante Entwicklung des Neuhofareals basiert auf einem Masterplan. Dieser wurde am 7. Januar 2020 von der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen beurteilt und als Grundlage für weitere Planungsschritte begrüsst.

2.2 Wohnüberbauung in der Wohnzone W4

Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S12) verlangt für die Umzonung von Arbeitszonen in eine Wohn- oder Mischzone die grundeigentümerverbindliche Sicherung einer angemessenen Dichte. Diese ist noch nachzuweisen und im Sondernutzungsplan zu sichern.

Auf Basis des Masterplans wird in der Wohnzone W4 eine Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität angestrebt (gemäss Planungsbericht mit einem Sondernutzungsplan). Es sind Abweichungen zur Regelbauweise vorgesehen. Eine angemessene Überbauungsdichte wie auch die Projektqualitäten sind noch nachzuweisen und im Sondernutzungsplan zu sichern.

2.3 Erweiterung des Alters- und Pflegeheims in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundlage und Notwendigkeit für weitere (aufwändige) Planungsschritte zur Erweiterung des Alters- und Pflegeheims auf dem Neuhofareal ist eine Umzonung in die Zone für öf-



fentliche Bauten und Anlagen. Um aus ortsbaulicher wie auch funktionaler Sicht ein überzeugendes Projekt realisieren zu können, wird die Stadt Buchs anschliessend ein Variationsverfahren durchführen.

Mit Ausnahme des allseitigen Grenzabstands von 5 Metern weist die noch auf Basis des alten Baugesetzes erlassene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keine Massvorschriften auf. Für ein künftiges Projekt bestehen somit kaum Vorgaben bezüglich der Gebäudedimensionierung. Spätestens mit der anstehenden Gesamtrevision wird der kommunale Nutzungsplan jedoch für alle Bauten und Bauteile Massangaben über Gesamthöhe und Grenzabstand festlegen müssen, so auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Art. 79 Abs. 1 PBG). Mit Blick auf die nachbarlichen Interessen soll eine Höhenbeschränkung in der Nutzungsplanung festgelegt werden.

Die angestrebte (hohe) Projektqualität sowie eine sorgfältige Einfügung des Projekts in der Umgebung – in Berücksichtigung auch nachbarlicher Interessen – sind noch nachzuweisen und im Sondernutzungsplan zu sichern.

2.4 Lärmimmissionen / Mehrverkehr

Mit der Umzonung in die viergeschossige Wohnzone W4 und in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden die Vorschriften bezüglich Lärmimmissionen strenger. In der bisherigen Gewerbe- und Industriezone (GI) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, mässig störende Betriebe sind erlaubt. Demgegenüber sind die viergeschossige Wohnzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Störende Betriebe sind in solchen Zonen nicht zulässig.

2.5 Nichtionisierende Strahlung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Swisscom Mobilfunkanlage BUZN an der Schingasse/Wienstrasse. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, dann muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

2.6 Fazit

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Sie wahrt den Ermessensspielraum der politischen Gemeinde.

Das öffentliche Interesse am Teilzonenplan – als Grundlage für weitere Planungsschritte – ist dokumentiert und nachvollziehbar, die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Im Sinne der Erwägungen ist die Umnutzung und Neustrukturierung des Areals in der Wohnzone W4 bzw. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen jedoch vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig zu machen. Die Auflage ist mit der Stadt Buchs sowie der Grundeigentümerschaft abgesprochen, das rechtliche Gehör wurde gewährt.



Unter Berücksichtigung der Erwägungen und Auflagen ist der angeführte Erlass rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

2.7 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Für die neu in einer Wohnzone W4 bzw. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenen Bereiche wird die Umnutzung und Neustrukturierung des Areals vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig gemacht.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'180.- (davon AFU Fr. 280.- betr. 21-2933 und AFU 100.- betr. 22-5031).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP