

Farbbach Buchs

45084-34

Mitwirkung nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt PBG).

Grundstück

Nr. 2791

Adresse

-

Datum

14. Dezember

Art der Mitwirkung

per Mail

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Aus den Plänen geht nicht hervor ob die Parkplätze gegen den Farbbach noch nutzbar sind.	Das Ingenieurbüro hat einen Plan (14.01.2021) erstellt mit einer Lösung für die Parkplatzproblematik aufgrund des Wegfalls der Stützmauer. Die Variante entspricht der Norm und ein- und ausparkieren ist gut möglich. Die Lage entspricht aber nicht ganz den gesetzlichen Anforderungen. Es besteht aber eine Bestandesgarantie. Der Grundeigentümer hat sich mit dem Mail und unterschriebenem Plan vom 11. März 2021 mit der Lösung als Einverstanden erklärt.

Grundstück

Nr. 1667

Adresse

-

Datum

23. November 2020

Art der Mitwirkung

per Mail

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Wir würden es begrüßen, wenn die Ausweitung des Bachbettes so wenig Rasenfläche wie möglich beansprucht, um die Grünfläche zu erhalten. Die Kante der neuen Böschung sollten speziell entlang des Sitzplatzes maximal 1 Meter des Grundstücks betragen, so dass die Distanz zum Bachbett möglichst bewahrt werden kann. Dadurch könnten vermutlich auch die kürzlich eingesetzten Bepflanzungen stehen bleiben, welche als natürlicher Sichtschutz dienen und einen schönen Ausblick gewähren. Sollten diese Pflanzen doch im Weg sein, wäre es schön, wenn sie einfach leicht versetzt werden könnten.	Gemäss QP 8 / Profil 140.00 wird der Garten nicht oder nur ganz geringfügig betroffen. Die heutige Bepflanzung kann bestehen bleiben.

Grundstück

Nr. 1700

Adresse

-

Datum

27. / 29. November 2020, 20. Januar 2021

Art der Mitwirkung

per Mail

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Absicherung von der Parzelle 1700 zum Farbbach muss gewährleistet sein. Die Eigentümerschaft will nicht haftbar gemacht werden für eventuelle Unfälle usw.	Die Absicherung gegen das Gewässer kann durch eine artenreiche dicht schliessende Strauchhecke gewährleistet werden. Als temporäre Sicherung gegenüber dem Gewässer wird bis zum dichten Zusammenschluss der Sträucher ein unbehandelter Holzzaun mit 2 Latten erstellt. Dieser wird später, nachdem die Sträucher genügend gross sind und die Hecke dicht schliesst, entfernt.
Die Bauerschaft soll verschiedene Konzept betreffend Neubepflanzung / Absperrungen unterbreiten. (Wie von Ihnen erwähnt gehen die kompletten Kosten zulasten der Bauerschaft)	Ein Bepflanzungskonzept wurde erstellt. Es wurde ebenfalls der Mitwirkung unterstellt.
Nachdem sie uns vor Ort das Bauvorhaben erklärt haben, wofür ich mich bedanke, bin ich mit diesen Angaben und den Plänen an meine fünf Kinder gelangt. Nach langer Diskussion war einstimmig klar: Das Projekt in der vorliegenden Ausführung findet keine Zustimmung und kann somit nicht akzeptiert werden. Wir sind der Meinung, dass eine dauerhafte Beanspruchung unseres Bodens de facto einer Enteignung gleichkommt. Gerne bin ich zu weiteren zielführenden Gesprächen bereit.	Rechtliches Gestützt auf die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzverordnung (abgekürzt GSchV) sind die Gemeinden verpflichtet, sämtliche Gewässerräume bis Ende Jahr 2018 festzulegen. Kann die bundesrechtliche Frist nicht eingehalten werden, hat die Umsetzung spätestens im Rahmen der zehnjährigen Frist nach Art. 175 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (abgekürzt: PBG) für die Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung zu erfolgen. Für Teilabschnitte von Gewässern kann sich eine frühzeitige Pflicht zur Festlegung ergeben. Dies ist u.a. bei der Umsetzung von Wasserbauprojekten gemäss Art. 21 ff Wasserbaugesetz (abgekürzt WBG) spätestens im Rahmen des Auflageprojekts notwendig. Aufgrund des Bauvorhabens auf Ihrem Nachbargrundstück Nr. 3232 der «immo prime invest ag» ist die Ausscheidung des Gewässerraums bereits jetzt vom Kanton für den Farbbach vorgeschrieben. Die meisten Gewässerräume auf dem Gemeindegebiet werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegt. Dieser Prozess ist ebenfalls im Gange, dauert aber noch 2 bis 3 Jahre. Die Festlegung des Gewässerraumes basiert auf folgenden Grundlagen:

Anmerkungen	Stellungnahme
	– Gewässerschutzgesetz (GSchG) / 814.20 Stand Januar 2017 – Gewässerschutzverordnung (GSchV) / 814.201 Stand Juni 2018 – «Umgang mit Fruchtfolgeflächen im Gewässerraum», 4. Mai 2011 – Wegleitung «Hochwasserschutz an Fließgewässern» – Planungs- und Baugesetz (PBG) / sGS 731.1 Stand Januar 2018 – Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) / sGS 731.11 – Geoportal Kanton St.Gallen / Grundlagenkarte Gewässerraum / Stand Mai 2020 – Zonenplan Gemeinde – Gewässerraum, Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der – Schweiz, Bundesamt für Umwelt / Bundesamt für Raumentwicklung / Bundesamt für Landwirtschaft, – Juni 2019 Das Vorgehen zur Festlegung des Gewässerraums orientiert sich an den Ausführungen in der Arbeitshilfe «Gewässerraum im Kanton St. Gallen, Stand August 2018» des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation. Arbeitshilfe Gewässerraum Im Gewässerraum sind künftig keine Bauten zulässig (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Ausnahmen sind standortgebundene Anlagen oder zonenkonforme Anlagen mit Ausnahmegewilligung in dicht überbautem Gebiet. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Vorliegendes Projekt Solange der Gewässerraum nicht rechtverbindlich ausgeschieden wird, kommen bei Bauvorhaben an Gewässern die übergangsrechtlichen Gewässerabstandsvorschriften zur Anwendung. Der Abstand wird über eine «konservative» Formel berechnet. Im angefügten Plan haben wir für Ihr Grundstück die Baulinien gemäss heutigem Übergangsrecht und nach Ausscheidung des Gewässerraums gemäss vorliegendem Projekt durch das Ingenieurbüro darstellen lassen. Ihr Grundstück ist schon heute vom

Anmerkungen	Stellungnahme
	Gewässerraum dauerhaft beansprucht, es dürfen schon heute keine Bauten und Anlagen (Parkplätze, Sitzplätze, Swimmingpools, etc.) innerhalb des Gewässerraums erstellt werden. Durch die Gewässerraumfestlegung könnten Sie zukünftig näher an das Gewässer bauen. Dass Ihre Liegenschaft z.T. heute im Übergangsrechtlichen Gewässerraum liegt ist kein Problem, da das Gebäude Besitzstand genießt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Es wäre also so, dass auch Ihr Grundstück von der Gewässerraumausscheidung profitieren würde. Da auch kein Land abgetreten werden muss (keine Enteignung), gibt es auch sonst keine baureglementarischen Nachteile. Die Ausnützung bleibt wie bisher bestehen.
Sie haben mich in ihrem Schreiben vom 22.12. 2020 auf die rechtlichen Belange hingewiesen. Diese sind mir klar, mit der situativen Umsetzung habe ich jedoch meine Bedenken. Von der Immo Prime Invest AG, Verursacherin der Umlegung Ableitung Werdenbergersee werden 28 m2 dauerhaft beansprucht, von meinem Grundstück hingegen 50 m2. Die Revitalisierung des Farbbaches ist sinnvoll, kann aber auch mit weniger dauerhafter Beanspruchung von meinem Grundstück sinnvoll realisiert werden. Mit dem Rückbau der bestehenden Hecke habe ich keine Bedenken sofern die neue Hecke ebenfalls die Absturzgefahr für Kleinkinder verhindert. Mit all ihren aufgeführten Planungsunterlagen können sie meine Bedenken nicht ausräumen.	Die unterschiedliche dauerhafte Beanspruchung entlang des Farbbachs lässt sich mit den Auflagen der kantonalen Stellen zu den Böschungsneigungen erklären. Das Terrain Ihres Grundstückes Nr. 1700 liegt höher als das Terrain des Grundstückes Nr. 3232 der Immo Prime Invest AG. Der Ausgangspunkt der Böschungsneigung 1:2 bildet der Farbbach (Nullniveau) und weil Ihr Grundstück höher liegt kommt auch mehr Land in der Böschungsneigung zu liegen, vgl. Querprofil 9 und 10 Im Gegenzug zur heutigen Situation profitieren Sie von der Gewässerraumausscheidung insoweit, dass unter Berücksichtigung des Strassen- und Grenzabstandes Sie zusätzliches Land für Bauten und Anlagen von ca. 93 m² erhalten, siehe Planausschnitt im Anhang.

Grundstück	Nr. 3339
Adresse	-
Datum	02. Februar 2021
Art der Mitwirkung	per Mail
Versand Eingangsbestätigung	-
Direktbetroffen von	Bepflanzungs- und Unterhaltskonzept / Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Werden die neuangepflanzten Sträucher und Büsche von der Gemeinde regelmässig unterhalten, oder wie wird der Unterhalt geregelt werden? Oder gibt es gar keinen Unterhalt?	Der Farbbach ist eine Gemeindegewässer. Der Unterhalt wird nach dem Ausbau durch die Stadt Buchs ausgeführt.
Die breiteste Stelle des Farbbach wird direkt vor der STWEG Schlossblick (Parzelle 3339) liegen. Was passiert hier mit dem Grenzverlauf. Warum wird der Bachlauf genau auf diesem Grundstück verbreitert.	Der Grenzverlauf (Parzellierung) wird nicht angepasst, da es sich um eine dauernde Beanspruchung handelt. Die Verbreiterung an dieser Stelle wurde im Laufe der Projektierung so festgelegt.
Wird die STWEG enteignet oder wie wird dies geregelt werden (Finanzielle Entschädigung?)	Es handelt sich um eine dauernde Beanspruchung (keine Enteignung oder Abparzellierung) innerhalb des Gewässerraums. Da innerhalb des Gewässerraums keine Bauten und Anlagen zulässig sind, ist diese dauerhafte Beanspruchung für die Eigentümer rechtlich unbedenklich. Die Ausnützung des gesamten Grundstückes bleibt ebenfalls erhalten. Eine finanzielle Entschädigung ist nur bedingt angedacht, weil: — die Eigentümer das Land innerhalb des Gewässerraumes trotzdem nutzen können; — der Gewässerabstand reduziert wird und somit das Grundstück aufgewertet wird; — der Unterhalt künftig von der Gemeinde ausgeführt wird;
Grosse Skepsis herrscht vorallem gegen die Neuanspflanzung von hohen Bäumen.	Die hohen Bäume (2 Schwarzerlen) waren als langfristige Schattenspenden und Landschaftsobjekt am Bachufer gedacht. Diese sollen den Aufenthalt am Ufer attraktiver machen. Da dies nicht erwünscht ist, wird darauf verzichtet und die Bäume durch eine Buschgruppe ersetzt. Ohne Bäume könnten die Sträucher auch etwas anders gruppiert werden. Bei den Sträuchern kann auch bei der Pflege auf die Grösse/Höhe später selektiv eingewirkt werden.

Grundstück

Nr. 1664

Adresse

-

Datum

02. Februar 2021

Art der Mitwirkung

per Mail

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Bepflanzungs- und Unterhaltskonzept / Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Das Haus auf der Parzelle Nr. 1664 wurde ursprünglich in einer Wanne gebaut, um allfälligen Schäden vorzubeugen, die durch die Erhöhung des Grundwasserspiegels und vor allem durch den Anstieg des Wasserstandes des Farbbaches entstehen könnten. Dadurch konnten bis anhin Überschwemmungen im Haus und auf dem Vorplatz verhindert werden. Durch die geplante Neugestaltung des Farbbaches muss weiterhin gewährleistet bleiben, dass durch den Farbbach mit geänderten Wasserlauf und Ausbau keine Wasserschäden am Grundstück und Haus eintreten können.	Mit dem Ausbau des Farbbaches wird die Hochwassersicherheit auf dem ausgebauten Abschnitt gewährleistet.
An der Nordwestecke des Grundstücks steht ein Geräteschuppen (siehe Foto), der für die Unterbringung von Gartengeräten, Werkzeugen und Holz für das Cheminée benötigt wird.	Der Geräteschuppen liegt innerhalb des Gewässer- raumes bzw. liegt auch innerhalb des früher gültigen Gewässerabstandes. Eine Bestandsgarantie gilt nur wenn der Bau der Baute bewilligt wurde.
An der Westseite des Grundstücks und teils in der Böschung steht ein hoher Nadelbaum (unser Haus- baum) als Sichtschutz und Schattenspende (siehe Foto), der sich gut in die geplante Bepflanzung der Böschung integrieren lässt. Diesen Nadelbaum und auch die danebenstehende Eibe möchte ich nicht entfernen.	Sofern der Ausbau entlang der Parzelle wie geplant ausgeführt werden kann, kann auf die Bestockung Rücksicht genommen werden.
Im westlichen Uferabschnitt steht entlang der Grund- stücksgrenze ein Maschendrahtzaun (siehe Foto), der vor allem zum Schutz der Kinder und älteren Perso- nen sowie zum Fernhalten von Tieren errichtet wurde. Gemäss Ziff. 5.2 des Konzeptes soll der Zaun entfernt und nicht wieder ersetzt werden, womit ich mich keinesfalls einverstanden erklären kann. Sollte der Zaun für den Bau und die Bepflanzung der neuen Böschung kurzfristig entfernt werden, muss er an der- selben Stelle auf Kosten der Stadt Buchs wieder er- richtet werden.	Zäune entlang der Gewässer sind eigentlich nicht er- wünscht, da sie die Quervernetzung verunmögli- chen. Ein Schutz für Kinder und ältere Personen und im bedingten Masse auch für Tiere, kann auch durch eine entsprechende Bepflanzung erreicht werden.
Sie haben mir mitgeteilt, dass auf dem Grundstück – vermutlich im südlichen Teil – Leitungen verlegt	Die Planung der Verlegung der Werkleitungen ist noch nicht abgeschlossen.

Anmerkungen	Stellungnahme
seien. Da ich nicht weiss, welche Leitungen wo verlegt wurden, ersuche ich um entsprechende Informationen und Unterlagen.	Sobald die Verlegungsprojekte abgeschlossen sind werden sich die Werke bei den Grundeigentümern melden.
Das Bepflanzungskonzept (Pflanzenplan) enthält die verschiedensten einheimischen Bäume und Sträucher. In Ziff. 5 des Konzeptes wird zugesichert, dass nach Abschluss der Bauarbeiten die Lage der einzelnen Bäume und Sträucher wie auch die Integration der bestehenden Gehölze mit dem Grundeigentümer definitiv festlegen werden. Gerne erwarte ich Ihre entsprechende Einladung.	Die Wünsche der Grundeigentümer können berücksichtigt werden, sofern diese mit dem Gesamtkonzept in etwa übereinstimmen.
Ich schlage vor, diese Vorschläge und Anforderungen bei einem Lokalaugenschein zum besseren Verständnis an Ort und Stelle zu besprechen.	Eine Besprechung vor Ort kann zugesagt werden.

Grundstück

Nr. 3339

Adresse

-

Datum

08. Februar 2021

Art der Mitwirkung

Brief / Mail

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Bepflanzungs- und Unterhaltskonzept / Wasserbauprojekt

Anmerkungen	Stellungnahme
Der Auslauf bei der Galerie wird zuerst Talwärts geführt und soll dann aufwärts in die Carl Hilty Strasse geleitet werden. Dies halten wir für unrealistisch! Verstopfung vorprogrammiert. Siehe blauer Pfeil auf dem Foto! Die direkte Führung des unterirdischen Bachlaufes von der Gelateria direkt zur Carl Hilty Strasse wäre sicher besser. Grüner Pfeil! Grundsätzlich ist es für den obersten Teil - Carl Hilty Strasse bis zur heutigen Einmündung des Ablaufes - eine dringend notwendige Massnahme und Aufwertung des Gewässers.	Die Linienführung grün ist nicht möglich, da bei dieser Variante der "Damm" zwischen dem Werdenbergersee und den Parzellen östlich der Churerstrasse geöffnet werden muss. Dies ist gemäss den Vorgaben der Stadt nicht gestattet (Durchstossung Abdichtung See). Bei den grossen Rohrdurchmessern und dem Rechen beim Auslauf ist nicht davon auszugehen, dass es zu Verstopfungen kommt.
Auf unserem Grundstück wird sehr viel Platz beansprucht. Muss das sein? Und wenn ja - dann bitte die breiteste Stelle ganz im Norden anschliessend an die Parzelle 2654. Auf keinen Fall akzeptieren wir das Gebüsch so nahe an unserem Eingang! Wir warten auf die Ausmarkung und werden dann gegebenenfalls nochmals gegen die	Die Idee dieser Aufweitung war, einen besseren Zugang zum Gewässer zu erhalten und das Gewässer etwas besser als heute in die Bauzone einzubinden. Der Böschungsverlauf kann abgesteckt werden.

Anmerkungen	Stellungnahme
Linienführung Einspruch erheben. Was ist mit einer Entschädigung?	Bei der Bepflanzung sind wir relativ flexibel. Das östliche Gebüsch kann entsprechend schmaler und niedrigwüchsiger ausgebildet werden. Es handelt sich um eine dauernde Beanspruchung (keine Enteignung oder Abparzellierung) innerhalb des Gewässerraums. Da innerhalb des Gewässerraums keine Bauten und Anlagen zulässig sind, ist diese dauerhafte Beanspruchung für die Eigentümer rechtlich unbedenklich. Die Ausnützung des gesamten Grundstückes bleibt ebenfalls erhalten. Eine finanzielle Entschädigung ist nur bedingt angedacht, weil: — die Eigentümer das Land innerhalb des Gewässerraumes trotzdem nutzen können; — der Gewässerabstand reduziert wird und somit das Grundstück aufgewertet wird; der Unterhalt künftig von der Gemeinde ausgeführt wird;
Stauden und Büsche, wenn sie dann von der Stadt gepflegt werden sind okay. Richtige Bäume gehen gar nicht. Wir sind ein Wohnquartier und kein Wald! Schwarzerlen werden 30 - 40 m hoch und wachsen als Birkengehölz sehr schnell, Feldahorn 15 - 20 m! Das bedeutet, keine Morgensonne und keinen Ausblick mehr. Das anfallende Laub wird wohl nicht von der Stadtverwaltung entfernt?!	Auf die Schwarzerlen kann verzichtet werden. Feldahorne werden teils sogar als Schnitthecken gepflanzt. Er ist somit sehr gut schnittverträglich. Die Grösse des Feldahorns wird entsprechend vom Unterhalt bzw. dem Pflegeschnitt bestimmt. Da er hier aber nicht erwünscht ist, kann er weggelassen und durch niedrigere Büsche ersetzt werden. Die Stadt Buchs verzichtet auf die Entfernung des anfallenden Laubes im Gewässerraum auf dem ganzen Stadtgebiet.
In Punkt 6.1 und 6.2 wird der Unterhalt seitens der Stadt beschrieben. Besteht für uns die Möglichkeit einen Zwischenschnitt der offensichtlich sehr dornenreichen Büsche zu verlangen? Schliesslich sollten sich auf unserem Grundstück auch Kinder aufhalten und wohlfühlen können.	Dorntragende Sträucher wachsen in der Regel langsamer als die anderen Arten. Von daher sind Zwischenschnitte kaum notwendig. Die für die Vögel wichtigen Dornsträucher (Heckenrose und Schwarzdorn) können an den westlichen und östlichen Rändern der Parzelle konzentriert gepflanzt werden. Die Anordnung der Sträucher wird für die Auflage entsprechend angepasst. Bei der Ausführung der Pflanzung besteht dann auch noch eine gewisse Flexibilität.
Was ist mit der Ausnützungsziffer, mit dem Gewässerabstand? Werden uns da noch mehr Einschränkungen „beschert“?	Die Ausnützung ist weder von der dauernden Beanspruchung noch von der Gewässerraumausscheidung betroffen. Der Gewässerraum tangiert das Grundstück weniger als der ehemalige Gewässerabstand von 10 m ab Sohle bzw. der Übergangsregelung gem. Gewässerschutzgesetz. Siehe auch Antwort 2.

Grundstück

Nr. 1661

Adresse

-

Datum

11. Februar 2021

Art der Mitwirkung

Brief

Versand Eingangsbestätigung

-

Direktbetroffen von

Bepflanzungs- und Unterhaltskonzept

Anmerkungen	Stellungnahme
Pyramidenpappel: Weiche Gründe sprechen für die Entfernung der Pappel. Ist der Erhalt nicht wünschenswert, da eine Pappel markant und umgebungsprägend ist. Insbesondere stellt sich mir diese Frage, wenn ich feststelle, dass durch die Gemeinde vor wenigen Jahren entlang des Wettibaches Pappeln neu versetzt wurden. Diese Pappeln stehen ebenfalls entlang des Bachlaufes nicht weit entfernt zu meinem Grundstück.	Pyramidenpappeln werden nicht sehr alt. Entsprechend soll diese durch einen Fachmann bezüglich ihres Gesundheitszustands und Stabilität beurteilt werden. Bei gutem Gesundheitszustand kann diese belassen werden. Eine spätere Entfernung würde dann aber zu Lasten der Grundeigentümerin gehen.
Bepflanzung: Bei der Bepflanzung sind unter anderem 2 Traubenkirschen vorgeschlagen. Beim Googeln nach dieser Baumart stelle ich fest, dass diese Art wohl nicht übermässig hoch wird, jedoch ausgeprägte Kronen haben. Die Bäume werden an einem Bachufer versetzt, sie haben also immer mehr als genügend Wasser. Ich befürchte deshalb, dass diese entsprechend kräftig wachsen und sich mit der Beschaffung negativ auf die Parzelle auswirken.	Grundsätzlich wird die Grösse der Gehölze durch den Unterhalt bestimmt. Da Befürchtungen einer zu starken Beschattung bestehen, wird hier auf eine Pflanzung der Traubenkirsche verzichtet.
Bei der Bepflanzung ist es mir allgemein ein Anliegen, dass es eine durchmischte, vielfältige Bepflanzung gibt. Dies wird gemäss ihren Unterlagen im Projekt angestrebt. Jedoch möchte ich vermeiden, dass die Bepflanzung zu einer optischen Mauer wird. In die gleiche Richtung geht auch das Anliegen einer zurückhaltenden Beschattung der Parzelle. Der Bachlauf liegt auf der Südwestseite des Grundstückes. Deshalb ist dieser Wunsch besonders wichtig bei der Umsetzung des Projektes.	Auf die Wünsche kann Rücksicht genommen werden, soweit sie mit dem Bepflanzungskonzept in etwa übereinstimmen. Es wurden daher vor allem niedrigwüchsige oder lückige Sträucher ausgewählt. Der Gartenbereich wurde auf dieser Seite des Baches bewusst frei von Gehölzen gelassen. Eine gewisse Dichtheit der Gehölze wird aber aus ökologischen Gesichtspunkten angestrebt und ist z.B. für die Vögel sehr wichtig. Schlussendlich werden Höhe und Dichtheit durch den Unterhalt bestimmt.