

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1 Mai 2024

Versand: 7. Mai 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000508

**Gemeinde Buchs; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation;
Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. Juli 2021
Mitwirkung	10. Januar 2020 bis 6. März 2020
1. Öffentliche Auflage	15. Oktober 2021 bis 15. November 2021
2. Öffentliche Auflage	19. August 2022 bis 19. September 2022
Beschluss Einwohnerrat	4. April 2023
Eingereicht zur Genehmigung	11. März 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	26. Juni 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Buchs am 4. April 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 21. Februar 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 11. Oktober 2023
- Spezialplan Hochwasserschutz vom 7. Februar 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 11. Oktober 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Buchs wurde am 6. März 2001 vom Grossen Rat genehmigt und hat zwischenzeitlich den Planungshorizont erreicht. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Nutzungsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und den kantonalen Richtplan angepasst sowie das kommunale Raumentwicklungskonzept umgesetzt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde sehr sorgfältig erarbeitet. Als sehr gute Grundlage für die Arbeiten dient das umfassende regionale Entwicklungskonzept (REK). Ergänzend wurden ein Freiraumkonzept, ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) und eine Quartieranalyse als wichtige Grundlagen erstellt. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich gewürdigt.

Insgesamt setzt die revidierte Nutzungsplanung die Handlungsfelder und Strategien aus dem REK sachgerecht um. Besonders unterstützt werden die Bestrebungen zur Schaffung von attraktiven Zentrumsstrukturen entlang der Aarauerstrasse und Mitteldorfstrasse sowie zur Weiterentwicklung der quartierspezifischen Wohnraumqualitäten. Auch der Ansatz, im wichtigen Gebiet "Torfeld" über ein anreizbasiertes Instrument (Strukturplan beziehungsweise Sonderbauvorschriften) eine qualitativ hochstehende Entwicklung anzustossen, ist sehr zweckmässig.

Das Gebiet "Steinachermatt" wird von der Gesamtrevision ausgeklammert, um vorab die nötigen planerischen Grundlagen erarbeiten zu können. Die Ausklammerung des in sich geschlossenen Gebiets ist mit Blick auf die Lärmsituation, Fragen zur Entwicklung sowie der ökologischen Qualitäten nachvollziehbar begründet. Die damit verbundenen Anpassungen in der BNO werden als sachgerecht beurteilt (vgl. Ziffer 3.6.1).

Ebenfalls von der Gesamtrevision ausgeklammert wird das Gebiet "Lostorf". Dies aufgrund von neuen Erkenntnissen zur Umsetzung des Bundesinventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) und der Überschneidung von Bauzonen mit der Kernzone (Gebiet A) des IANB. Dies betrifft auch die dortigen Naturschutzzonen im Wald. Gestützt auf den Austausch mit dem Bundesamt für Umwelt muss die nutzungsplanerische Umsetzung des IANB als noch ungenügend angesehen werden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Zu den wesentlichen Elementen der Nutzungsplanrevision gehören die Förderung der (Nach-)Verdichtung und die Erarbeitung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Dies erfolgt über Strukturpläne, neue Gestaltungsplanpflichtgebiete, die Zentrums- sowie die Gartenstadtzone und in diesem Sinne auch unter Berücksichtigung der quartierspezifischen Wohnraumqualitäten, die es zu erhalten beziehungsweise weiterzuentwickeln gilt. Entlang der Aarauerstrasse und Mitteldorfstrasse wird der Grundstein für attraktive Zentrumsstrukturen gelegt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. So wird am Naturschutzgebiet entlang der Suhre im südlichen Gemeindegebiet festgehalten und an der Abgrenzung nichts geändert. Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Gewässerraum der Suhre sowie der Kanäle und stehenden Gewässer umgesetzt. Weiter wurden die Naturobjekte überprüft und wo nötig angepasst sowie ergänzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde überarbeitet und an das revidierte übergeordnete Recht angepasst. Neben Festlegungen zum Mehrwertausgleich wurde ebenfalls die Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Buchs zählt gemäss Raumkonzept Aargau zu den urbanen Entwicklungsräumen. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Aarau Regio hat mit Datum vom 27. Februar 2020 zur Gesamtrevision Buchs Stellung genommen.

Er kommt zu dem Schluss, dass die Planung den im Regionalentwicklungskonzept von Aarau Regio festgelegten Grundsätzen entspricht, insbesondere denjenigen für den Kernraum (gezielte Verdichtung, hochwertige Landschafts- und Gewässerräume). Mit den vorbereitenden Instrumenten sei eine ausgezeichnete Grundlage für die Planung gelegt worden. Die Siedlungsentwicklung sei zudem vorbildlich auf die Nutzungsplanungen der umgebenden Gemeinden abgestimmt worden. Namentlich erwähnt wird dabei das Entwicklungsgebiet "Torfeld".

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 235,2 ha auf. Davon sind 217,7 ha überbaut und 17,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,7 ha Wohn- und Mischzonen, 3,8 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 6,1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Planungsbericht, Kapitel 11.1).

3.4.2 Bevölkerungsentwicklung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung entsprach ziemlich genau dem Planwachstum gemäss Raumkonzept. Die kantonale Planungsannahme geht von einer Bevölkerungszahl von rund 9'950 Personen im Jahr 2034 und 10'450 Personen im Jahr 2040 aus (+1,31 % pro Jahr gegenüber 2012). Die Gemeinde geht gestützt auf das vorgängig erarbeitete REK ebenfalls von diesen Prognosen aus.

3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Ein Kernelement der Gesamtrevision Buchs ist unter anderem die massgeschneiderte und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Diese erfolgt über Strukturpläne, neue Gestaltungsplanpflichtgebiete sowie die neue Zentrum- und Gartenstadtzone. In der Summe wird sich dies positiv auf die noch unter den Richtplanannahmen liegenden Einwohnerdichten auswirken.

Die Mindestdichten für die unbebauten Wohn-/Mischzonen-Reserven (90 E/ha¹) kann mit der geplanten Zonierung sowie in Anbetracht der in den Schlüsselgebieten "Mühlematte" und "Wynenfeldweg" vorliegenden Entwicklungsabsichten erreicht werden.

Die angestrebten Einwohnerdichten per 2040 in den bebauten Gebieten werden zwar als ambitioniert beurteilt, erscheinen jedoch als sachgerecht. Ob der Dichtepfad erreicht werden kann, hängt insbesondere von der (Innen-)Entwicklung in den Handlungsgebieten "Aarauerstrasse / Unteres Torfeld" und "Fabrikweg" ab.

Das Fassungsvermögen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.4 Wohnschwerpunkt (WSP) nach Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan sind an den Standorten "Hunzikermatte" (Festsetzung) und "Steinfeld" (Zwischenergebnis) zwei WSP festgelegt. Der Verzicht auf die Einzonung des WSP "Hunzikermatte" erscheint in der aktuellen Situation und um die qualitative Innenentwicklung nicht zu konkurrieren, sachgerecht. Mit Blick auf eine spätere Aktivierung des WSP ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung im Raum Aarau, Suhr, Buchs und allenfalls Gränichen eine überkommunale Abstimmung angezeigt.

Der Verbleib des Standorts "Steinfeld" in der Landwirtschaftszone ist ebenfalls sachgerecht. Das Gebiet ist als Standort für OeBA festgesetzt, wobei die Nutzung noch offen ist. In den nächsten Jahren wird sich zeigen müssen, in welche Richtung oder für welche Vorhaben eine Entwicklung opportun erscheint.

3.4.5 Arbeitsplatzzonen und Zonen für OeBA

Buchs weist, wie für urbane Entwicklungsräume gemäss Raumkonzept bezeichnend, im Verhältnis zur Bevölkerungszahl einen hohen Anteil an Beschäftigten auf. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird diesem ausgewogenen Verhältnis Rechnung getragen. Für Betriebsnutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie) werden die bestehenden Flächen weitestgehend erhalten und es werden neue Flächen gefördert. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Durch die Umzonungen im Bereich Fabrikweg beziehungsweise in der Zentrumszone reduzieren sich die OeBA um gut 1 ha auf rund 6,1 ha unüberbaute OeBA. Die Festlegungen zu den OeBA werden um den Aspekt Alters- und Pflegezentrum / Alterswohnungen ergänzt. Die Ausführungen und Festlegungen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

3.4.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Mit der vorliegenden Revision werden einzelne Zonenverläufe innerhalb der Bauzone angepasst, was sachgerecht ist.

¹ Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

Wichtigste Umzonungen

Mit der Zentrumszone "Mitteldorfstrasse" (ZM) und der Zentrumszone "Aarauerstrasse" (ZA) wird der Ortskern von Buchs aufgewertet und gestärkt. Dies in Verbindung mit einer angemessenen Dichte und unterschiedlichen quartierspezifischen Identitäten.

Mit der Gartenstadtzone wird eine Differenzierung der Wohnzonen dort vorgenommen, wo spezifische Qualitäten erhalten werden sollen (Durchgrünung). Die Anpassungen im Bereich der Wohnzonen und die Schaffung der Gartenstadtzone sind sachgerecht.

Die Umzonung von der Gewerbezone und der OeBA in die Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg (WAF) ermöglicht eine attraktive Mischnutzung mit Bezug zum Uferraum der Suhre. Die Zuweisung zu einer Gestaltungsplanpflicht ist sachgerecht.

Mit der Zuweisung der Parzelle 1057 zur Arbeitszone A (mit begründeter Gestaltungsplanpflicht) wird die bisher bedingte Umzonung (Teiländerung aus dem Jahr 2016) gestützt auf die geänderten Verhältnisse auf rechtlich klaren Boden gestellt. Dies ist sachgerecht und mit der Planbeständigkeit vereinbar.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu keinen Änderungen in der Bauzonenbilanz beziehungsweise im Siedlungsgebiet gemäss Richtplan.

3.4.7 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Strukturplangebiete

Für neun Areale, die entweder noch unbebaut sind oder ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen, werden Pflicht-Gestaltungspläne vorgeschrieben. Der Gemeinderat sieht sowohl allgemeine als auch spezifische Anordnungen im Bereich (Pflicht-)Gestaltungspläne sowie Konkurrenzverfahren vor. Diese sind im Grundsatz sachgerecht und zweckmässig.

Mit dem Instrument des Strukturplans beabsichtigt der Gemeinderat die Steuerung der ortsbaulichen Entwicklung für ein grösseres zusammenhängendes, bereits bebautes Gebiet, das sich über mehrere Grundzonen erstreckt (beispielsweise im Gebiet "Torfeld"). Der Strukturplan soll eine Grundlage zur Beurteilung für die Abweichung von der Regelbauweise und einen Anreiz für eine hochwertige Siedlungsentwicklung bieten. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Strukturpläne auch mit einem Gestaltungsplan umsetzen. Dies, sowie das System der Strukturplangebiete an sich, ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte hat das Ortsbild stark geprägt, wobei sich gewisse charakteristische Elemente erhalten haben. So wird im ISOS die noch weitgehend unbebaute Nahumgebung entlang dem Suhrelauf als Lagequalität erwähnt, ebenso gewisse räumliche Qualitäten entlang der Durchgangsstrasse. Mit den Massnahmen in der vorliegenden Planung (Freiraumkonzept, Grünräume, Aufwertung mit den beiden neuen Zentrumszonen) nimmt der Gemeinderat diese Aspekte adäquat auf.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden total 13 Objekte (davon vier neu) unter Schutz gestellt. Drei Objekte (Spittel [Armenhaus], Arbeiterhäuser Neubuchs sowie der Bäuerliche Vielzweckbau [Hochstudhaus]) werden aus dem Inventar entlassen.

Insbesondere die Argumentation zur Schutzentlassung des bisherigen kommunalen Substanzschutzobjekts BUS903 (Spittel) vermag dabei nur bedingt zu überzeugen. Namentlich der Passus,

wonach das *"Spittelgebäude für die Gemeinde keine historische Bedeutung hat"*, erscheint angesichts der ursprünglichen Funktion des Hauses als Armenhaus und somit als wichtige kommunale Bauaufgabe unberechtigt. Aufgrund der historischen Bedeutung ist die Gemeinde gehalten, beim "Spittelgebäude" gestützt auf § 25 des Kulturgesetzes (KG) und § 40 BauG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den gebührenden Schutz des Gebäudes zu sorgen.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Nutzungsplan und im Freiraumkonzept werden wertvolle Grünzonen festgelegt. Die Grünzone entlang der Suhre nimmt dabei eine wichtige Rolle für die Vernetzung der Lebensräume siedlungsbewohnender Arten ein. Die Definition der Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze ist sachgerecht.

3.4.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV bildet die zu einer guten Abstimmung von Siedlung und Verkehr notwendigen rechtlichen Grundlagen ab und ist mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kultur abgestimmt.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Der Richtplan hält mit den Standorten "Rohrerstrasse Ost / Pulverhausweg", "Torfeld Süd-Ost" und "Wynenfeld" drei wirtschaftliche ESP von kantonaler Bedeutung fest. Das Wynencenter ist zudem im kantonalen Richtplan als Standort mit hohem Verkehrsaufkommen festgesetzt.

Der ESP "Wynenfeld" soll gemäss kantonalem Richtplan auch der Vorrangnutzung "Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf" (GFN) dienen. Die Vorlage bezeichnet reine Logistiknutzungen mit über 200 Fahrten pro Tag in der Arbeitszone II als nicht zulässig. Dies mag zwar nicht ohne Weiteres vereinbar mit den kantonalen Interessen an diesem Standort sein. Aufgrund des bereits hohen Bestands an Logistiknutzungen erscheint die Festlegung für reine Logistikbetriebe im vorliegenden Einzelfall vertretbar.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Das Thema der Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wird neu in einer separaten BNO-Bestimmung zusammengefasst. Die Bestimmungen sind sachgerecht und zeugen von der Absicht, keine neuen grösseren Ladenflächen dezentral entstehen zu lassen. Für bestehende Nutzungen an anderen Standorten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG.

Im Richtplan ist der Standort "Wynecenter" als Einkaufszentrum mit einer Nettoladenfläche von maximal 21'000 m² festgesetzt. Die grundeigentümergebundene Umsetzung in der BNO erscheint mit Blick auf die Rechtssicherheit sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Es werden keine Ein- oder Auszonungen vorgenommen. Das Landwirtschaftsgebiet und die FFF werden sachgerecht dargestellt beziehungsweise umgesetzt.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage (davon ausgenommen ist das Gebiet "Lostorf" gemäss Ziffer 2.2) erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Naturobjekte und Naturschutzzonen wurden aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen und an aktuelle Gegebenheiten angepasst. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Der Wildtierkorridor Suret (AG 6) ist ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung. Gemäss Planungsbericht wurde dieser in Absprache mit der zuständigen Fachstelle an die bestehende Parzellenstruktur angepasst und ist insgesamt sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Sämtliche öffentliche Gewässer sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) korrekt dargestellt.

Raumbedarf der Fliessgewässer

Der Gewässerraum der Suhre wird durchgehend mit beidseitigen Uferstreifen von je 15 m Breite umgesetzt. Es ergibt sich eine Gewässerraumbreite von 42–44 m. Diese Breite entspricht der Gewässerraumumsetzung im angrenzenden Stadtgebiet von Aarau und ist für den aktuellen Zustand und in Anbetracht der bebauten Strukturen längs der Suhre sachgerecht. Auf einzelnen Abschnitten ist der Schutz der Suhre durch Schutzzonen sogar noch etwas grösser.

Bei den beiden ehemaligen Wasserwerkskanälen (Kanal Cartofont und Fabrikkanal) wird ausserhalb von Naturschutzzonen eine Gewässerraumzone mit 3 m breiten Uferstreifen umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Das stehende Gewässer auf der Parzelle 993 befindet sich im Gebiet "Steinachermatt", das von der Gesamtrevision ausgeklammert wird. Der Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums wird damit begründet, dass weitere Abklärungen nötig sind und die ökologische Bedeutung des (allenfalls künstlich angelegten) Gewässers noch zu untersuchen ist. Dies hat zur Folge, dass bis auf weiteres die Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zur Anwendung kommen und die Pendenz zur Prüfung und allfälligen Umsetzung eines Gewässerraums bestehen bleibt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser auf dem separaten "Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte 1:2'500" mit dem Vorschriftenmodell um. Dies sowie die entsprechenden Bestimmungen, auch zum Schutz vor Oberflächenabfluss, sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Das Waldareal wurde korrekt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen (vgl. Ziffer 2.2).

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die Gesamtrevision sieht keine Festlegung von neuen Bauzonen vor. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Umzonung

von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Die Aufstufungen in die Empfindlichkeitsstufe (ES) III werden aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen. Im Gebiet der Gysistrasse wird auf eine Aufstufung verzichtet, was angesichts der Einführung der Tempo-30-Zone sachgerecht ist.

Das erarbeitete Freiraumkonzept ist auch mit Blick auf den Lärmschutz wertvoll.

Störfallvorsorge

Entlang der Konsultationsbereiche ist keine Verdichtung oder Nutzungsintensivierung vorgesehen. Das Thema Störfall wird sachgerecht abgehandelt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Die Gemeinde sieht eine entsprechende Regelung vor. Auf die Festlegung einer Frist für die Überbauung von Grundstücken wird vorliegend jedoch verzichtet.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision", beschlossen vom Einwohnerrat Buchs am 4. April 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)

- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.