

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000471

Gemeinde Buchs; Allgemeine Nutzungsplanung "Änderung von § 25 BNO"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 29. April 2026

Versand: 4. Mai 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. Juli 2021
Mitwirkung und öffentliche Auflage	16. Mai 2025 bis 16. Juni 2025
Beschluss Einwohnerrat	21. Oktober 2025
Eingereicht zur Genehmigung	25. Februar 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Februar 2026

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 21. Oktober 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Änderung § 25 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. März 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der vom Regierungsrat am 1. Mai 2024 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung Buchs wurde das Areal "Fabrikweg" neu der "Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg" zugewiesen. Ein Teil der Zone wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Im Rahmen der Beschlussfassung entschied der Einwohnerrat, den Absatz 2 des § 25 BNO ersatzlos zu streichen (vgl. Protokoll des Einwohnerrats), da die Bestimmung (Gestaltungsplanpflicht) im Vergleich mit dem Zonenplan missverständlich war und der Zonenplan den Bereich der Gestaltungsplanpflicht bereits ausreichend und rechtsetzend festlegte.

Zum Absatz 3 (der aufgrund der Streichung von Absatz 2 neu zum Absatz 2 aufrückte) wurde vom Einwohnerrat damals zudem beschlossen, die Beschränkung des Wohnanteils von 30 % auf die ganze Zone auszuweiten.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Die Ausweitung der 30 %-Regel auf die gesamte Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg stellte keine geringfügige Änderung dar, die der Einwohnerrat direkt hätte beschliessen können. Die beiden Absätze wurden, wie dem im Amtsblatt vom 25. Mai 2023 publizierten Beschluss zu entnehmen ist, korrekterweise an den Gemeinderat zurückgewiesen. Der Gemeinderat erhielt den Auftrag, die Ortsplanung im ordentlichen Verfahren – hiermit vorliegend – entsprechend anzupassen.

Da eine entsprechende Bestimmung zur Beschränkung des Wohnanteils in der "Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg" ursprünglich vorgesehen und damit auch bereits abschliessend vorgeprüft und für genehmigungsfähig befunden wurde (vgl. abschliessender Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021), bedarf es keiner erneuten Vorprüfung, und die Vorlage wurde direkt zur Genehmigung eingereicht.

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).

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung "Änderung von § 25 BNO", beschlossen vom Einwohnerrat Buchs am 21. Oktober 2025, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.