

Sitzung: 19. Januar 2011

Nr. 2011-000057

Gemeinde Buchs; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Änderungen Lostorf, Wynenfeld, Cartofont und Zentrum; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	27. November 2009
Öffentliche Auflage	16. Februar 2010 bis 17. März 2010
Beschluss des Einwohnerrats	9. Juni 2010
Eingereicht zur Genehmigung	27. September 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Oktober 2010

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen folgende Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vor:

- Änderungen Gebiet Lostorf: Übersichtsplan 1:2'500; § 9 Abs. 6 BNO Industriezone, Bereich KVA, § 13 BNO Naturschutzzone
- Änderungen Gebiet Wynenfeld: Übersichtsplan 1:2'000, § 9 Abs. 4 BNO Industriezone, Einkaufszentrum, § 20 BNO Verkaufsflächen
- Änderungen Bereich Cartofont: Übersichtsplan 1:2'000
- Änderungen Zentrum: Übersichtsplan 1 : 2'000, § 7 BNO Zentrumszone

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung von Buchs vom 16. Dezember 1997 haben sich im Wesentlichen bewährt, daher beschränken sich die vorliegenden Änderungen auf Teilbereiche, insbesondere als Folge der Grenzbereinigung zwischen Suhr und Buchs, sowie der geplanten Erhöhung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums auf 21'000 m² im Wynenfeld.

Versand: 27. Januar 2011

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde am 27. November 2009 ohne Vorbehalte abgeschlossen. Für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans betreffen folgende Bereiche:

2.3.1 Änderungen im Gebiet Lostorf

Grenzregulierung, Abgrenzungen der Bauzonen

Mit der Grenzregulierung zwischen Buchs und Suhr sind die Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) und die regionale Schiessanlage von Suhr zu Buchs umgeteilt worden. Die Bauzonen werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Überbaubarkeit und der Naturwerte neu abgegrenzt.

Areal Kehrichtverbrennungsanlage (KVA)

Das Areal der KVA (3,44 Hektaren [ha]) wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Industriezone umgezont.

Naturschutzzone und Naturschutzzone im Wald

Die bisherige Materialabbauzone mit Nachnutzung Naturschutz wird in eine Naturschutzzone umgezont und neu abgegrenzt.

2.3.2 Änderung im Gebiet Wynenfeld

Grenzregulierung

Mit der Grenzregulierung zwischen Buchs und Suhr ist das Einkaufszentrum neu vollständig Buchs zugeteilt worden. Die Fläche von 1,74 ha wird der Industriezone zugewiesen, dies analog zur bisherigen Zonenzugehörigkeit in der Gemeinde Suhr.

2.3.3 Änderung Cartofont

Nach der Verlegung des Fabrikkanals werden verschiedene situationsbedingte Anpassungen vorgenommen.

2.3.4 Änderung Zentrumszone

Für den Bereich östliche Oberdorfstrasse wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung betreffen folgende Bereiche:

- § 7 BNO, Zentrumszone: Die maximale Ausnutzungsziffer für Wohnen in der Zentrumszone wird auf 0,8 angehoben (Arealüberbauung maximal 0,9).
- § 9 Abs. 4 BNO, Industriezone: Die zulässige Verkaufsfläche des Einkaufszentrums wird von 15'000 m² auf 21'000 m² erhöht.
- § 9 Abs. 6 BNO, Industriezone: Die Bestimmung wird so ergänzt, dass die Kehrichtverbrennungsanlage im Gebiet Lostorf ausdrücklich zonenkonform ist.
- § 13 BNO, Naturschutzzone: Die Bestimmungen werden präzisiert.
- § 20 BNO, Verkaufsflächen: Die Definition wird der kantonalen Praxis angepasst.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet, S 2.1

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Die Industriezone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Lostorf werden gegenüber der Naturschutzzone neu abgegrenzt. Es sind Ein- und Auszonungen von je 0,6 ha vorgesehen. Nach der Genehmigung schreibt der Regierungsrat das Siedlungsgebiet gemäss den neuen Bauzonen fort (Kapitel 2.1, Beschluss 4.1, lit. b).

Einkaufscenter, Fachmärkte, S 4.3

Der Grosse Rat hat am 22. Juni 2010 das Einkaufszentrum Wynenfeld mit 21'000 m² Nettoladenfläche im Richtplan festgesetzt (Kapitel S 4.3, Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, Beschluss 2.2). Die Vorlage entspricht diesem Beschluss.

Vernetzungskorridor, L 3.3

Die Änderungen im Gebiet Lostorf erfolgen abgestimmt auf den Wildtierkorridor "Suret" von überregionaler Bedeutung, der im Richtplan festgesetzt ist.

Auch im Übrigen stimmt die Vorlage mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Änderungen im Gebiet Lostorf

Mit der Grenzregulierung zwischen Buchs und Suhr sind verschiedene Flächen im Gebiet Lostorf von Suhr nach Buchs umgeteilt worden, so das Areal der Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA), die regionale Schiessanlage und die Materialabbauzone.

Grenzregulierung, Abgrenzungen der Bauzonen

Die Bauzonen werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Überbaubarkeit und der Naturwerte neu abgegrenzt. Die Abgrenzungen sind nachvollziehbar begründet. Die Einzonungen der Industriezone beim Kieswerk (0,6 ha) werden flächengleich mit Auszonungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Schiessanlage kompensiert.

Areal KVA

Das Areal der KVA (3,44 ha), das in Suhr in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt war, zont Buchs in die Industriezone um. Die Zonenbestimmungen der Industriezone werden richtigerweise so ergänzt, dass die KVA ausdrücklich zonenkonform ist (§ 9 Abs. 6 BNO).

Naturschutzzone und Naturschutzzone im Wald

Die bisher in Suhr gelegene Materialabbauzone mit Nachnutzung Naturschutz wird in Buchs in eine Naturschutzzone umgezont. In der BNO werden die Bestimmungen zur Naturschutzzone angepasst und erweitert (§ 13 BNO). Damit wird der Amphibienstandort von nationaler Bedeutung (Objekt 24, Bereich A) gut umgesetzt. Im Wald wird der Amphibienstandort (Objekt 24, Bereich B), soweit er auf Gemeindegebiet von Buchs liegt, neu mit einem "Naturschutzgebiet im Wald Lostorf, Bereich B" umgesetzt.

Waldfeststellung

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei den Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen festgestellt worden (§ 6 Waldgesetz, AWaG; SAR 931.100).

3.1.4 Änderungen im Gebiet Wynenfeld

Grenzregulierung

Mit der Grenzregulierung ist das ganze Areal des Einkaufszentrums neu der Gemeinde Buchs zugeteilt worden. Die Fläche von 1,74 ha wird der Industriezone zugewiesen. Materiell ändert sich nichts, da die Fläche in Suhr bereits der Industriezone zugeteilt war.

Erweiterung Wynecenter

Nach dem Ausbau 2006 plant die Migros eine weitere Vergrösserung der Verkaufsfläche des Wynecenters von 18'300 m² auf 21'000 m². Das realisierte Projekt hat die Vergrösserung baulich bereits vorweggenommen, die Flächen werden zurzeit jedoch noch als Lager verwendet. Mit der Änderung von § 9 Abs. 4 BNO wird die rechtliche Voraussetzung geschaffen, dass die Flächen für den Verkauf genutzt werden können. Gleichzeitig wird die Definition der Verkaufsfläche der kantonalen Praxis angepasst (§ 20 BNO). Die Bestimmungen sind nachvollziehbar begründet und rechtmässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Zur geplanten Vergrösserung der Verkaufsfläche auf 21'000 m² und auf der Basis der Erweiterung der Parkplatzzahl von 925 auf 1'200 ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt worden. Die Abteilung für Umwelt kommt in ihrem Bericht vom 28. Oktober 2009 zum Schluss, dass der UVB die Umweltbereiche genügend umfassend und richtig beschreibe. Der UVB weise nach, dass die vorgesehenen erweiterten Nutzungen grundsätzlich umweltverträglich realisierbar seien. Für das Baubewilligungsverfahren sind verschiedene Auflagen formuliert worden, insbesondere Nachweise zur Verkehrsbelastung, zur Parkplatzzahl und zum ökologischen Ausgleich.

3.1.5 Änderungen Cartofont

Der Kanal bei der Cartofont wird umgelegt und verkürzt. Um die als Gewässer bezeichneten Flächen des nicht mehr benötigten Kanalteils baulich nutzen zu können, werden sie entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen. Der Schutz der Uferbestockungen wird der neuen Lage des Kanals angepasst. Die Änderungen sind begründet und rechtmässig.

3.1.6 Änderungen Zentrumszone

In der Zentrumszone sind gemischte Nutzungen zugelassen. Die Ausnützungsziffer beträgt bei Normalüberbauung 0,9, bei Arealüberbauung 1,0 und für Wohnen 0,6. Gestützt auf eine Standortanalyse soll entlang der Aarauer- und der Mitteldorfstrasse eine linear ausgerichtete "Einkaufsstrasse" entstehen. In der übrigen Zentrumszone soll vermehrt das Wohnen im Vordergrund stehen. Daher wird die Ausnützungsziffer für Wohnen auf 0,8 und bei Arealüberbauungen auf maximal 0,9 angehoben.

In der Zentrumszone wird in zwei Gebieten eine Pflicht für Gestaltungspläne festgelegt. Für den Teilbereich zwischen Oberdorfstrasse und Suhre ist in absehbarer Zeit keine Gesamterneuerung zu erwarten. Daher soll hier die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden. Die Änderungen in der Zentrumszone sind begründet und rechtmässig.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung, Änderungen Lostorf, Wynenfeld, Cartofont und Zentrum der Gemeinde Buchs vom 9. Juni 2010 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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 Beschwerde beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

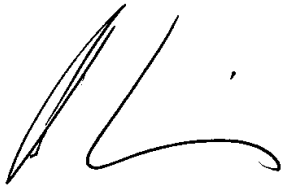
5.

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.

Verteiler

- Gemeinderat, Mitteldorfstrasse 69, 5033 Buchs
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.