

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zum Beschluss über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wie folgt:

Das Wichtigste in Kürze

Gemäss § 15 des Raumplanungsgesetzes soll der Planungshorizont für Bauzonen einem Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Die aktuell gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs wurde vom Einwohnerrat am 16. Dezember 1997 beschlossen und am 6. Mai 2001 vom Grossen Rat genehmigt. Der Planungshorizont war bereits 2017 überschritten, weshalb die Gesamtrevision der Nutzungsplanung basierend auf der Bewilligung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat (20. Juni 2017) an die Hand genommen wurde.

Mit der neuen Nutzungsplanung sollen sowohl die Ziele und Strategien des Raumentwicklungskonzepts (REK) von 2017 umgesetzt als auch Rechtsicherheit in Bezug auf die geänderten übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton erlangt werden.

Wie bereits bei der Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts wurde auch für den Prozess der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wiederum von Anfang an nebst der Steuerungsgruppe (Gemeindepräsident, Vize-Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin, Leiterin Bau Planung Umwelt und Auftragnehmer) eine Begleitgruppe (je ein/e Vertreter/in der im Einwohnerrat vertretenen politischen Parteien, der Umwelt- und Heimatschutzkommission, der Landwirte, des Gewerbevereins und der Ortsbürgerkommission) eingesetzt.

Nach der Erarbeitung und dem Vorliegen der ersten Entwürfe zu den neuen Planungsinstrumenten wurde im Rahmen der Mitwirkung und mit öffentlichen Informationsanlässen Anfang 2020 auch die Bevölkerung einbezogen. Die darauf eingegangenen insgesamt fünfzig Mitwirkungseingaben zeugten vom grossen Interesse an der Planungsvorlage. Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wurden Anpassungen vorgenommen. Nach Vorliegen des Vorprüfungsberichts der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung erfolgte im Herbst 2021 die öffentliche Auflage.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kam es zu acht Einwendungen. Nach den Einigungsverhandlungen im Februar 2022 wurden die Planungsvorlagen angepasst. Die Anpassungen machten eine zweite öffentliche Auflage notwendig, welche im Spätsommer 2022 erfolgte. Die zweite öffentliche Auflage führte zu keinen Einwendungen mehr.

Sowohl aufgrund der zweiten öffentlichen Auflage als auch aufgrund der darauf völlig unerwarteten Erfordernisse seitens des Kantons zur Ausklammerung des Gebiets Lostorf aus der vorliegenden Gesamtrevision musste der abschliessende Vorprüfungsbericht im Juli 2022 und im Dezember 2022 nochmals angepasst werden.

Die Planungsvorlage wird dem Einwohnerrat mit allen relevanten Dokumenten und Plänen somit zum Beschluss vorgelegt.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 20. Juni 2017 bewilligte der Einwohnerrat den Verpflichtungskredit zur Revision der Nutzungsplanung. Nach dem Abschluss der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, zwei öffentlichen Auflagen und dem Vorliegen der Einwendungsentscheide wird die Vorlage gemäss § 25 Abs. 1 Baugesetz (BauG) dem Einwohnerrat vorliegend zum Beschluss unterbreitet.

2. Ziele und Umfang der Revision der Nutzungsplanung

Der Planungshorizont für Bauzonen soll gemäss § 15 des Raumplanungsgesetzes für den Bedarf auf 15 Jahre entsprechen. Dieser Planungshorizont ist durch die aktuell gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Buchs, beschlossen vom Einwohnerrat am 16. Dezember 1997 und genehmigt vom Grossen Rat am 6. Mai 2001, bereits seit langem überschritten. Mit den darauffolgenden insgesamt zwei Teilrevisionen von 2001 (Grenzanpassungen zwischen Buchs und Suhr) und von 2016 (Entlassung der ehemaligen Wuhranlagen als Kulturobjekte, bedingte Umzonung der Gewerbezone im Neubuchs in eine Industriezone aufgrund eines damals aktuellen konkreten Projekts) änderte sich daran nichts.

Nachdem jedoch von Seiten Bund und Kanton die Gesetzgebung zur Raumentwicklung in wesentlichen Punkten Veränderungen erfuhr, wurde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung für Buchs notwendig. Die vorliegende neue Nutzungsplanung der Gemeinde soll die planerische Grundlage für die weitere Entwicklung für rund 15 Jahre schaffen.

Mit der neuen Nutzungsplanung werden folgende Absichten verfolgt:

- Umsetzung der Ziele und Strategien gemäss Raumentwicklungskonzept (REK).
- Erlangung von Rechtssicherheit: Die geänderten übergeordneten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton fliessen in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein, namentlich die Übernahme der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).

Die Nutzungsplanung setzt sich aus folgenden grundeigentümerverbindlichen Instrumenten zusammen:

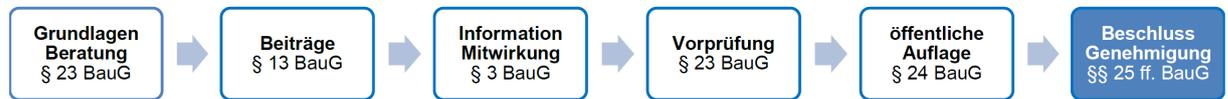
- Bauzonen- und Kulturlandplan und Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die folgenden Dokumente haben orientierenden oder wegweisenden Charakter und lagen während der öffentlichen Aktenaufgabe zusätzlich zur Einsicht auf:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2022
- Mitwirkungsbericht vom 8. Dezember 2020
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021
- Ergänzung kantonalen Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2022
- Raumentwicklungskonzept (REK)
- Freiraumkonzept mit Plänen
- Quartieranalyse
- Inventar Kulturobjekte
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

3. Verfahren

Das Verfahren der Revision der Nutzungsplanung umfasst die folgenden Schritte und Abläufe entsprechend den Vorgaben des kantonalen Baugesetzes (BauG):



Nach der öffentlichen Auflage erfolgen zusammengefasst noch folgende Schritte im Rahmen des Rechtssetzungsverfahrens, welche sich auch nach Gemeindegesetz und Gemeindeordnung richten:

- Vorlage des Gemeinderates an den Einwohnerrat
- Beschluss des Einwohnerrats (§ 25 BauG)
- Publikation des Einwohnerratsbeschlusses, welcher dem fakultativen Referendum unterliegt (§ 58 GG)
- Volksabstimmung, falls ein Referendum ergriffen würde und zustande käme
- Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses (§ 13 Abs. 1 Bauverordnung, BauV), nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist, Nichtzustandekommens eines allfällig ergriffenen Referendums oder nach Ablehnung eines allfälligen Referendums in der Volksabstimmung
- Bereitstellung und Eingabe der Genehmigungsakten
- Evtl. Beschwerdeverfahren gegen Beschlüsse über die Nutzungsplanung (§ 26 BauG)
- Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 27 BauG)

Mit dem Raumentwicklungskonzept (REK) vom Mai 2017 legte der Gemeinderat für Buchs die Entwicklungsstrategie als Agglomerationsgemeinde und Teil eines Siedlungsgefüges rund um die Stadt Aarau fest. Die Erarbeitung des REK erfolgte im Rahmen einer Projektsteuerung (Vertreter aus Gemeinderat, Verwaltung und Auftragnehmer) und unter Beteiligung einer Begleitgruppe bestehend aus je einem Vertreter der ansässigen und im Einwohnerrat vertretenen politischen Parteien. Zum Abschluss wurde es der interessierten Bevölkerung in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Die Eingaben aus dem darauffolgenden Mitwirkungsverfahren wurden in einem Bericht zusammengefasst und flossen in den bereinigten Bericht zum REK vom Mai 2017 ein.

Das Raumentwicklungskonzept zeigt die massgeblichen Aspekte für die angestrebte Gesamtentwicklung, für den öffentlichen Aussenraum, das Freiraumsystem und die Bebauung auf. Damit bot es die konzeptionelle Grundlage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung und für die Überarbeitung der Planungsinstrumente (BNO und Bauzonen- und Kulturlandplan).

Für das Verfahren zur Revision der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat wiederum eine Projektorganisation einberufen: Unter dem Vorsitz des Gemeindepräsidenten fungierte eine Steuerungsgruppe bestehend aus Gemeindepräsident, Vize-Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin, Leiterin Bau Planung Umwelt und Auftragnehmer. Die Begleitgruppe setzte sich zusammen aus je einem/einer Vertreter/in der im Einwohnerrat vertretenen politischen Parteien, der Umwelt- und Heimatschutzkommission, der Landwirte und des Gewerbevereins.

Im Verlauf des Jahres 2018 erfolgte der Einstieg in die Planung mit folgenden Arbeitsschritten:

- Einstieg in die Planung
 - Startsitzen mit Begleitgruppe
 - Begehung des Siedlungsgebiets mit Begleitgruppe

- Entwurf von Grundlagen
 - Quartieranalyse und Nutzungskonzeption
 - Freiraumkonzept
 - Konzept für höhere Häuser
 - Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)
 - Überarbeitung Inventar der Kulturobjekte durch die Denkmalpflege

Im Rahmen von fünf Sitzungen der Steuerungsgruppe und insgesamt 14 Sitzungen mit der Begleitgruppe wurden die Planungsinstrumente bis im September 2019 erarbeitet. Vom 10. Januar 2020 bis am 6. März 2020 erfolgte die öffentliche Mitwirkungsaufgabe. Die insgesamt 50 Mitwirkungsbeiträge wurden bis im Oktober 2020 bearbeitet und zusammen mit der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 20. Mai 2020 und den erarbeiteten Umsetzungsvorschlägen für die neue Bau- und Nutzungsordnung sowie den Bauzonen- und Kulturlandplan der Begleitgruppe im Oktober 2020 vorgestellt und erläutert.

Nach der Bereinigung der Planungsinstrumente erfolgte durch die zuständige Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt die erste Vorprüfung mit Bericht vom 9. Juli 2021. Im Anschluss daran erfolgte die 1. öffentliche Auflage der Planungsinstrumente vom 15. Oktober bis 15. November 2021. Während der Auflagefrist gingen acht Einwendungen ein. Die Einigungsverhandlungen erfolgten im Februar 2022. Aufgrund dieser Gespräche beschloss der Gemeinderat Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung. Diese Änderungen erforderten gemäss § 24 Abs. 1 BauG eine zweite öffentliche Auflage. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 19. August bis 19. September 2022 mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass nur noch zu den Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflagen Einwendungen erhoben werden könnten. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine weiteren Einwendungen ein. Nach der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Einwendungen (gegen die nicht separat Beschwerde geführt werden kann) aus der ersten öffentlichen Auflage, liegen nun die Unterlagen zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vor (§ 25 BauG), die gemäss § 58 des Gemeindegesetzes des Kantons Aargau dem fakultativen Referendum untersteht.

Nach dem unbenutzten Ablauf der Referendumsfrist oder dem Nichtzustandekommen eines allfällig ergriffenen Referendums oder nach Ablehnung eines allfälligen Referendums in der Volksabstimmung erwächst der Entscheid des Einwohnerrats in Rechtskraft, was publiziert werden muss (§ 13 Abs. 1 BauV). Mit der Publikation beginnt für die Einwendenden die 30-tägige Beschwerdefrist für allfällige Beschwerden gegen den Beschluss des Einwohnerrats, inklusive die Einwendungsentscheide, an den Regierungsrat gemäss § 26 BauG. Die allgemeinen Nutzungspläne werden durch den Regierungsrat genehmigt. Werden sie durch den Regierungsrat nicht vorbehaltlos genehmigt, so entscheidet gemäss § 27 BauG der Grosse Rat. Der Genehmigungsentscheid, inkl. die Beschwerdeentscheide, des Regierungsrats können gestützt auf § 28 BauG beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Letzte Instanz im Verfahren ist das Bundesgericht.

4. Handlungsspielraum des Einwohnerrates

Entsprechend § 25 Abs. 2 BauG erlässt der Einwohnerrat die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will er wesentliche Änderungen anbringen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Eine Anpassung im Sinne einer wesentlichen materiellen Änderung setzt wiederum eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage und bei allfälligen Einwendungen die Durchführung von Einigungsverhandlungen und Einwendungsentscheide voraus, bevor die geänderte Nutzungsplanung wieder dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt werden kann. Ein entsprechender Prozess dauert ohne Einwendungen einige Monate, kann sich aber bei komplexen Korrekturen mit Abklärungen und Einwendungsverfahren auch über ein Jahr hinziehen. In dieser Zeit besteht rechtliche Unsicherheit in den von diesen Anpassungen betroffenen Gebieten.

5. Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (10. Januar bis 6. März 2020) wurden alle Interessierten durch eine Publikation im Landanzeiger und im Amtsblatt zusätzlich zu einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung am 18. Januar 2020 eingeladen. Dazu wurde ein öffentlicher Dorfrundgang unter der Führung des Gemeinderats und des beauftragten Planungsbüros organisiert. Nach der Präsentation des Planungsprozesses und der erarbeiteten Entwürfe zu den Planungsinstrumenten im Gemeindesaal wurden Fragen beantwortet und im Forum diskutiert. Zusätzlich zu diesem Anlass konnten am 23. Januar 2020 und am 13. Februar 2020 anlässlich von Fragenstunden weitere Fragen mit dem Gemeinderat bzw. den beauftragten Planern geklärt werden. Jede interessierte Person hatte die Möglichkeit zur Mitwirkungs eingabe. Davon machten 50 Private, Unternehmen und Parteien und Institutionen mit rund 140 Änderungsanträgen Gebrauch. Die Anträge und deren Begründungen sowie deren Aufarbeitung sind im Mitwirkungsbericht aufgezeigt.

6. Kantonaler Vorprüfungsbericht

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hält in ihrem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021 im Rahmen der Gesamtbeurteilung fest, dass das umfassende REK als sehr gute Grundlage für die Arbeiten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung diene und als ergänzende Unterlagen auch ein Freiraumkonzept, ein KGV und eine Quartieranalyse erstellt worden seien. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich gewürdigt.

Weiter wurde festgestellt, dass die revidierte Nutzungsplanung die Handlungsfelder und Strategien aus dem REK sachgerecht umsetze. Dabei werden die Bestrebungen zur Schaffung von attraktiven Zentrumsstrukturen entlang der Aarauer- und Mitteldorfstrasse sowie zur Weiterentwicklung der quartierspezifischen Wohnraumqualitäten besonders unterstützt. Der Ansatz im Gebiet "Torfeld" über das anreizbasierte Instrument des Strukturplans bzw. über Sonderbauvorschriften eine qualitativ hochstehende Entwicklung anzustossen, wurde als sehr zweckmässig beurteilt.

Die wichtigsten Umzonungen (Zentrumszonen an der Aarauer- und an der Mitteldorfstrasse), Wohnzonen und Gartenstadtzone und die teilweise Umzonungen am Fabrikweg wurden insgesamt als sachgerecht beurteilt.

Die im Vorprüfungsbericht angebrachten Hinweise wurden bei den weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

Aus dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege hat der Gemeinderat von 11 Objekten deren 8 als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Bezüglich des Objektes BUS903 Spittel wird im abschliessenden Vorprüfungsbericht der Vorbehalt angebracht, dass es weiterhin als kommunales Schutzobjekt umzusetzen sei. Der Gemeinderat erachtet die Grundlagen zur Umsetzung des Spittels als kommunales Schutzobjekt aber als nicht gegeben und hat dies auch begründet. Er verzichtete somit im weiteren Verfahren auf die Anpassung der Vorlage bezüglich des Spittels.

7. Entscheid über Einwendungen

Die Einwendungsentscheide des Gemeinderats sind dem Einwohnerrat gemäss § 25 Abs. 1 BauG bekannt zu geben, binden den Einwohnerrat aber nicht.

Gemäss § 24 Abs. 2 BauG entscheidet der Gemeinderat, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Eine Verhandlung ist nicht obligatorisch, jedoch angezeigt, wenn ein offenkundiges Missverständnis vorliegt, wenn Einwände bereinigt und Rechtsmittelverfahren vermieden werden können oder eine Verhandlung in den Einwendungen ausdrücklich gefordert wird.

In der 1. öffentlichen Auflage wurden acht Einwendungen eingereicht. Zu allen Einwendungen wurden Einigungsverhandlungen durchgeführt. Über die Einigungsverhandlungen wurden Protokolle erstellt, welche den Beteiligten zugestellt wurden, zwei verlangten eine Protokollergänzung. In der Folge zogen zwei Einwendende ihre Einwendungen zurück, eine Einwendung wurde vom Gemeinderat vollumfänglich und zwei teilweise gutgeheissen, zwei Einwendungen wurden gänzlich abgewiesen.

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen beschloss der Gemeinderat am 9. August 2022 folgende Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (*Änderungen in blauer Schrift*):

- Ausklammerung der Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439 in der "Steinachermatt" aus der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung und Behandlung in einer späteren Teilrevision, wenn die erforderlichen Abklärungen und Planungen der Grundeigentümerin vorliegen, so dass eine darauf abgestimmte Umzonung vorgenommen werden kann. Diese Ausklammerung hat zur Folge, dass § 14 BNO gestrichen werden kann und in § 71 das bisherige Recht für die "Steinachermatt" nicht aufgehoben werden kann, sondern bis zur rechtskräftigen späteren Teiländerung weiterhin gilt.

§ 14, Pflichtgestaltungsplangebiet "Steinachermatt"

~~¹Für das Pflichtgestaltungsplangebiet "Steinachermatt" gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 5 die nachfolgenden:~~

~~²Im Pflichtgestaltungsplangebiet "Steinachermatt" gelten in Bezug auf Abweichungen die kantonalen Vorschriften.~~

~~a) Sicherstellen von möglichst emissionsarmen und sorgfältig gestalteten Übergängen zu den angrenzenden Arbeitszonen;~~

~~b) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung der Parklandschaft und des Weihers.~~

§ 71, Aufhebung bisherigen Rechts

~~¹Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 mit Ausnahme von Abs. 2 aufgehoben.~~

~~²Da die Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439 aus dieser Gesamtrevision ausgeklammert und in einer separaten späteren Teiländerung behandelt werden, bleiben folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung gemäss Abs. 1 in Kraft:~~

~~a. der Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439, welche der Wohnzone W b zugewiesen sind sowie~~

~~b. die für die W b geltenden Bestimmungen von §§ 4 und 5 BNO sowie~~

~~c. Objekt Nr. 21 (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie~~

~~d. Objekt 21 im Anhang I zur BNO "Grube W. Keiser mit Hecken und Gehölzen, teilweise Wald" (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV).~~

~~Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 aufgehoben.~~

- Anpassung in § 21 Nachverdichtung Wohnzone a

§ 21, Nachverdichtung Wohnzone a

³ Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) darf in der W a um bis zu ~~45~~ ~~30~~ m² aGF überschritten werden, wenn:

- a) bei bestehenden Bauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² aGF erstellt wird.
- b) bei Ersatz- oder Neubauten *nicht weniger als im Vorbestand und* mindestens 2 eigenständige Wohnungen realisiert werden, deren Mindestfläche je 60 m² aGF betragen müssen.

Von den übrigen Vorschriften dieser BNO darf nicht abgewichen werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.

⁴ Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen.

⁵ Die Überschreitung der zulässigen aGF gemäss Absatz 1 kann nicht mit einem allfälligen Zuschlag für Gestaltungspläne und Arealbebauungspläne kumuliert werden.

- Im Sinne einer einheitlichen Behandlung und eines einheitlichen Siedlungsbildes wurden die Parzellen 638, 1675, 1678, 1679, 1711, 1718, östlich der Bahnlinie statt der Gartenstadtzone neu der Wohnzone b zugeteilt, die Parzelle 1677 statt der Wohnzone a neu der Wohnzone b und ein kleiner Teil der Parzelle 570 (zwecks Übereinstimmung von Zonen- und Parzellengrenze) statt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Wohnzone b zugeteilt.

- Redaktionelle, jedoch nicht inhaltliche Präzisierungen in § 23

§ 23, Gartenstadtzone

¹ Die Zone bezweckt die strukturelle Erhaltung der von grosszügiger Durchgrünung geprägten Wohnquartiere. Die Struktur wird insbesondere durch Punktbauten in Gärten geprägt, welche in der Regel auf eine parallel zu Quartierstrassen verlaufende Gebäudeflucht ausgerichtet sind.

² Sämtliche Bauten und Anlagen sind harmonisch in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen.

~~³ Soweit § 23 nichts anderes festlegt, gelten die Massvorschriften der Wohnzone W a. Die Gartenstadtzone dient vorrangig dem Wohnen. Nicht störende Betriebsnutzungen sind zulässig.~~

⁴ ~~Es Ausser den Grundmassen von § 18~~ ist eine Gebäudelänge von maximal 20.0 m und eine Grünflächenziffer von 0.45 einzuhalten.

⁵ Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst zu vermeiden. Die Gartenanlagen sind in die natürliche Topografie einzupassen.

⁶ Der Raum zwischen Strasse und Hauptbau ist von Bauten, inkl. Kleinbauten, freizuhalten. Ausgenommen sind Anlagen für Veloabstellplätze. Bei Parzellen mit bestehenden Hauptbauten, die weit zurückversetzt sind und die die Erschliessung im Süden haben, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

- Einführung eines Artikels zur Regelung der Nutzung für das Erotikgewerbe:

§ 28, Nutzungen für das Erotikgewerbe

Nutzungen für das Erotikgewerbe sind nur in den Arbeitszonen I und II zulässig.

Diese Änderungen erforderten entsprechend § 24 Abs. 1 BauG eine erneute öffentliche Auflage, in welcher ausdrücklich nur noch Einwendungen in Bezug auf die Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage zulässig gewesen wären. In der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen mehr ein.

Die Einwendungsanträge und -begründungen sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderats sind aus den einzelnen Einwendungsentscheiden ersichtlich. Aufgrund dieser Beschlüsse ergaben sich in der Bau- und Nutzungsordnung und in den Nutzungsplänen gegenüber der zweiten öffentlichen Auflage keine Änderungen mehr.

8. Besondere Themen

8.1 Unwesentliche Änderung auf den Parzellen 38, 1510 und 710 im Gebiet Triesch

Unmittelbar nach der 2. öffentlichen Auflage stellte sich aufgrund des Bedarfs einer zusätzlichen Kindergartenabteilung im Gebiet Triesch heraus, dass die Zonierung der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten OeBA beim bestehenden Kindergarten Triesch für eine Erweiterung eine unzweckmässig verlaufende Zonengrenze hatte. Gestützt auf die Kompetenz von § 25 Abs. 3 lit. b BauG und § 11 BauV beschloss der Gemeinderat darauf am 22. November 2022 eine unwesentliche Änderung des Zonenplans mit einer Erweiterung der Zone OeBA von 200 m² (ohne bestehende Strassenfläche) zu Lasten der Grünzone. Die unwesentliche Anpassung ist im öffentlichen Interesse.

8.2 Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) im Gebiet Lostorf

Mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021 und dessen Ergänzung vom 5. Juli 2022 bestätigte die kantonale Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Buchs im Bereich Naturschutz (Ziffer 3.4.2 "Naturschutzzonen und -objekte im Kulturlandplan") die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft erfülle.

Im September 2022 kam die Abteilung Raumentwicklung darauf zurück und informierte die Gemeinde Buchs darüber, dass im Gebiet Lostorf die rechtskräftigen Bauzonen OeBA und Arbeitszone vom Objekt AG159 aus dem Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) überlagert würden. Diese Überlagerung werde auf Bundesebene nicht mehr akzeptiert, d. h. die Zonierungen OeBA und Arbeitszone müssten soweit zurückgenommen werden, dass keine Überlagerung mehr mit den Laichgebieten gemäss Bundesinventar bestehe.

Der Gemeinderat nahm Anfang Dezember 2022 von diesem Sachverhalt Kenntnis. Um den Abschluss der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht zu verzögern, beschloss er, das Gebiet Lostorf von der Beschlussfassung des Einwohnerrats zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuklammern. Das bedeutet, dass im Gebiet Lostorf die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 in Kraft bleiben. Die betroffenen Grundeigentümer/Baurechtsnehmer wurden zu dieser Änderung im Dezember 2022 und im Januar 2023 angehört. Von der Ausklammerung ausgenommen sind der überlagerte Wildtierkorridor sowie der Bereich der Landwirtschaftszone auf Parzelle 1311. Das Waldareal und die Waldgrenze werden gemäss des rechtskräftigen Waldgrenzenplans übernommen.

Eine Überarbeitung der allgemeinen Nutzungsplanung im Bereich des Gebiets Lostorf wird im Sinne einer Teilrevision durch den Gemeinderat nun separat an die Hand genommen werden müssen. Dabei werden die kantonale Fachstelle, das BAFU und insbesondere auch die betroffenen Grundeigentümer/Baurechtsnehmer angemessen einzubeziehen sein.

§ 71, Aufhebung des bisherigen Rechts

¹ *Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 mit Ausnahme von Abs. 2 und Abs. 3 aufgehoben.*

² Da die Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439 aus dieser Gesamtrevision ausgeklammert und in einer separaten späteren Teiländerung behandelt werden, bleiben folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung gemäss Abs. 1 in Kraft:

- a. der Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 993, 1560, 1861 und 2439, welche der Wohnzone W b zugewiesen sind sowie
- b. die für die W b geltenden Bestimmungen von §§ 4 und 5 BNO sowie
- c. Objekt Nr. 21 (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- d. Objekt 21 im Anhang I zur BNO "Grube W. Keiser mit Hecken und Gehölzen, teilweise Wald (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV).

³ Da die Parzellen 156, 1311, 2570 und 2574 und die Baurechte 2473, 2578 und 2674 aus dieser Gesamtrevision mit Ausnahme des Wildtierkorridors sowie des Bereichs der Landwirtschaftszone auf Parzelle 1311 ausgeklammert und in einer separaten späteren Teiländerung behandelt werden, bleiben folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 16. Dezember 1997 mit Änderungen vom 5. April 2016 in Kraft:

- a. der Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 156, 1311, 2570 und 2574 und der Baurechte 2473, 2578 und 2674, welche der Industriezone I, der Naturschutzzone Lostorf mit Bereich A und Bereich B (angepasst an den neu festgestellten Wald) und der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten OeBA zugewiesen sind (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- b. die für die Industriezone I, der Naturschutzzone Lostorf mit Bereich A und Bereich B und der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten OeBA geltenden Bestimmungen von §§ 4, 9, 10 und 13 BNO (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV) sowie
- c. Objekt Nr. 24 (Ausschnitt aus dem Bauzonenplan und der Kulturlandplan 1997/2016, Anhang III) sowie
- d. Objekt 24 im Anhang I zur BNO "Grube Lostorf" (Ausschnitt aus der Bau- und Nutzungsordnung 1997/2016, Anhang IV).

8.3 Unwesentliche Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan aufgrund von aktualisierten Daten der amtlichen Vermessung

Im Verlauf des Jahres 2018 erfolgte der Einstieg in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die dem Bauzonen- und Kulturlandplan sowie dem Spezialplan Hochwasserschutz zugrundeliegenden amtlichen Vermessungsdaten gehen auf diesen Zeitraum zurück. Seither haben sich verschiedene Gebäude, Strassen- und Parzellenverläufe und damit auch die amtlichen Vermessungsdaten verändert. Die Pläne der Nutzungsplanung wurden deshalb nun nachgehend zur zweiten öffentlichen Auflage mit aktualisierten Daten der amtlichen Vermessung hinterlegt.

Dies hat im Bauzonen- und Kulturlandplan vereinzelt unzweckmässige Zonenverläufe zur Folge. Gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG kann der Gemeinderat Berichtigungen auf Grund von amtlichen Vermessungen im Rahmen einer unwesentlichen Änderung beschliessen, ohne dass eine öffentliche Auflage nötig ist. Auf dieser Grundlage werden vereinzelte, geringfügige Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen.

8.4 Ergänzung der Empfindlichkeitsstufen im Bauzonen- und Kulturlandplan für die Zone OeBA

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) werden in der Bau- und Nutzungsordnung pro Bauzone definiert. Gemäss § 18 BNO gelten für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) die Empfindlichkeitsstufen gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan. Dies wird auch in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung so gelöst. Nachgehend zur zweiten öffentlichen Auflage fiel auf, dass der Eintrag bei einigen OeBA fehlt. Im Sinne einer unwesentlichen Ände-

zung wird dies nachgeholt. Die ergänzten Einträge entsprechen dabei den Einträgen im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan.

9. Ergänzungen Kantonalen Vorprüfungsbericht

Die Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan sowie an der Bau- und Nutzungsordnung nach den Einwendungsverhandlungen erforderten auch eine Ergänzung des kantonalen Vorprüfungsberichts, welche am 5. Juli 2022 erfolgte.

Ende September 2022 informierte der Kreisplaner der kantonalen Abteilung Raumentwicklung den Gemeinderat darüber, dass im Gebiet Lostorf das Objekt AG 159 aus dem Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) die Bauzone überlappt. Dies wird vom Bund nicht akzeptiert. Obwohl dieser Sachverhalt seit langem so ist, wurde er vom Kanton erst in den letzten Wochen festgestellt. Sollte die Gemeinde an der bisherigen Planung festhalten, wurde ein Bewilligungsvorbehalt angedroht. Der Gemeinderat nahm Anfang Dezember 2022 von diesem völlig unerwarteten und bisher nicht bekannten Sachverhalt Kenntnis. Um die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht zu verzögern, beschloss er - im Einvernehmen mit der Abteilung Raumentwicklung - das Gebiet Lostorf von der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat auszuklammern. Der abschliessende Vorprüfungsbericht musste dazu am 8. Dezember 2022 nochmals ergänzt werden.

10. Antrag

Die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan und der Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte gemäss der ersten öffentlichen Auflage und gemäss den Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage seien mit den folgenden Änderungen

- im Gebiet Triesch (Parzellen 38, 710 und 1510) im Perimeter des bestehenden Kindergartens Triesch (Anpassung und Erweiterung der Zone OeBA im Umfang von 200 m² zu Lasten der Grünzone, ohne bestehende Strassenfläche)
- Ausklammerung des Gebiets Lostorf von der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung - mit Ausnahme des Wildtierkorridors sowie des Bereichs der Landwirtschaftszone auf Parzelle 1311 - und Behandlung in einer späteren Teilrevision
- im Bereich der Landwirtschaftszone, Parzelle 1311 und Industriestrasse, Parzellen 1138 und 599 jeweils im Umfang von weniger als 200 m²
- Ergänzung der Empfindlichkeitsstufen im Bauzonen- und Kulturlandplan für die Zone OeBA im Sinne einer unwesentlichen Änderung

zu beschliessen.

Gemeinderat Buchs AG

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Urs Affolter

Cornelia Crouch-Byland

Beilagen

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonen- und Kulturlandplan
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Spezialplan Hochwasserschutz, Gefahrenkarte

Auflageakten

Folgende Dokumente liegen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (Montag 08.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr sowie Dienstag bis Freitag 08.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr) bei der Kanzlei zur Einsichtnahme auf:

- Ordner mit Einwendungen und Einwendungsbeschlüssen
- Mitwirkungsbericht vom 8. Dezember 2020
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2021
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 5. Juli 2022 (Ergänzung)
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 8. Dezember 2022 (2. Ergänzung)
- Raumentwicklungskonzept Mai 2017
- Mitwirkungsbericht Raumentwicklungskonzept
- Freiraumkonzept mit Plänen
- Quartieranalyse
- Konzept Höhere Bauten
- Inventar Kulturobjekte
- Tabelle Innentwicklungspotential gemäss Werkzeugkasten W4d der Abteilung Raumentwicklung
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht"
- Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2022 bezüglich unwesentliche Änderung des Zonenplans
- Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2022 bezüglich der Ausklammerung des Gebiets Lostorf von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung