Fachliche Stellungnahme; Ergebnisse

EP = Erschliessungsplan, WH = wichtiger Hinweis, VB = Vorbehalt,

GP = Gestaltungsplan, SPB = Spezialzone Breitenloh

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2.	Gesamtbeurteilung	Wesentliche Nutzungserhöhung im Gebiet SPB vorgesehen. Adaptiv vorgesehene Änderungen verbessern zwar die bisher nur unsicher auslegbaren Bestimmungen, genügen aber für sachgerechte Entwicklung des Gebiets nicht (auch wenn in parallel zur VP vorliegendem GP viele Fragestellungen beantwortet).		➤ Kenntnisnahme, Details vgl. nachfolgende Punkte
2.1	Vollständigkeit	Grundlagen gemäss Hinweisen ergänzen, so dass Planungsmassnahmen begründet sind.		➤ Kenntnisnahme, Details vgl. nachfolgende Punkte
3.1	Kantonaler Richtplan	Vorlage stimmt mit behördenverbindlichen Vorgaben / Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).		➤ Kenntnisnahme
3.2	Regionale Abstimmung	Regionale Interessen betroffen, da Schlüsselgebiet mit grossem Potenzial zw. WSP/ESP. Empfehlung, Vorlage inkl. GP dem regionalen Planungsverband zur Stellungnahme vorlegen (WH).	Arealentwicklung entspricht den aktuellen übergeordneten Bestrebungen der Raumentwicklung (u.a. angedachter Wohnschwerpunkt).	➤ Einholung regionale Stellungnahme
	Regionaler Sachplan	Regionaler Sachplan mit Nachbargemeinden in Erarbeitung zur behördenverbindlichen Umsetzung ESP und Testplanung Sisslerfeld. Entwürfe Situationspläne Landschaft und Mobilität enthalten Zielbildinhalte, die das Gebiet tangieren. Prüfen, ob Vorlage konkret betroffen und ob Ergänzung der Bestimmungen erforderlich ist. Ergänzung Planungsbericht (VB).	Durchs Areal verlaufende Lineare Grünachse (im Widerspruch zu einem situationsgerechten Umgang mit den Lärmimmissionen) und rundum verlaufende wichtige Fusswege und wichtige Velowege. Unmittelbare Nähe zur geplanten Drehscheibe Mobilität mit Parkhaus	➤ Relevante Inhalte aus regionalem Sachplan im Planungsbericht aufführen. Sachgerechter Umgang und Chancen für die Entwicklung des Areals Breitenloh erwähnen.
3.3	Einwohnerdichte	Gem. Richtplankapitel S 1.2, 2.1 zeigt Gemeinde auf, wie vorgegebene Mindestdichte erreicht werden kann. Keine Ausführungen dazu im Planungsbericht. Mit aGF und mind. 70% Wohnnutzung wird sachgerechte Einwohnerdichte erreicht.	Vgl. Kapitel 2.1 Planungsbericht GP, Richtprojekt lässt Einwohnerdichte von 144 E/ha bis 180 E/ha zu	➤ Kenntnisnahme, keine weiteren Massnahmen nötig
3.4	Mehrwertabgabe und Baupflicht	Planungsvorteile durch Um- / Aufzonungen / Planungsmassnahmen können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgedient werden. Da mit Anpassung BNO erhebliche Wertsteigerung des Gebiets, müsste eine entsprechende Vereinbarung vor Beschlussfassung durch die Gemeinde abgeschlossen werden (WH).	Eine diesbezügliche Vereinbarung ist vorgesehen. Basis dazu bildet eine Schätzung des Landwertes vor und nach der Planungsmassnahme.	➤ Kenntnisnahme; eine entsprechende Vereinbarung ist vorgesehen.

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5	Siedlungsqualität	§ 9 BNO regelt Grundnutzungsbelange, Baumasse und GP-Ziele; eine konzise Fassung ist essenziell für das einforderbare Gesamtergebnis. Entsprechend sind Bestimmungen für qualitative / inhaltliche Anforderungen an GP in Abs. 3 von zentraler Bedeutung und thematisch zu vervollständigen, damit erwünschte Qualität gesichert werden kann (VB , vgl. 3.7).		➤ Kenntnisnahme, vgl. 3.7
3.6	Verkaufsnutzungen / Gewerbeanteil	§ 9 Abs. 1 BNO mit max. 500 m ² Nettoladenfläche ist zu präzisieren (pro Betrieb) (WH).	Bestimmung nicht angepasst; eine Anpassung im Sinne des kantonalen Hinweises würde eine starke Öffnung bedeuten.	➤ Belassen; auch im Gestaltungsplan so umsetzen
		Bestimmung für 70%-Wohnanteil ist an dieser Lage sachgerecht. Auch gewerbliche Nutzungen sind für Belebung entlang Schaffhauserstrasse zentral. Vorliegende BNO-Bestimmung ermöglicht nicht, notwendige Nutzungsdurchmischung zu verlangen (auch wenn GP vorsieht, VB , vgl. 3.7).		➤ vgl. 3.7
3.7	Bestimmungen im Einzelnen	Bestehende sowie neue Bestimmungen vermischen Grundnutzungsvorgaben mit Zielvorgaben für GP. Bestimmungen hinsichtlich Gebäudehöhen, Grenzabständen und anrechenbarer Geschossflächen in eigene Absätze als Grundnutzungsbestimmungen überführen und teilweise umformulieren (VB).	Da es sich um eine Teilrevision handelt, wurde die Systematik beibehalten. Materiell ist der Vorbehalt unverständlich, kann aber gemäss kantonalen Vorlage umgesetzt werden.	➤ § 9 Abs. 3 BNO hinsichtlich Systematik anpassen
	§ 9 Abs. 1	Nettoladenfläche statt Verkaufsfläche (§15d BauV)		➤ § 9 Abs. 1 BNO anpassen
	§ 9 Abs. 3	1. Lemma, Formulierungsvorschlag (vgl. 3.5): „Die Bebauung hat eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hochstehende <u>öffentliche und private</u> Freiraum- und Umgebungsgestaltung aufzuweisen (inkl. Klangraumgestaltung). Die Anordnung und Gestaltung der Bauten nimmt Rücksicht auf das lokale Kaltluftsystem.“	„öffentlich“ ist formell falsch: Sachgerechter ist, „gemeinschaftlich“ nutzbar zu verwenden. Anforderungen an Kaltluftsystem sind nicht erfüllbar, Abwägung mit Lärmbelastung hat zu gewählter baulicher Konzeption gemäss GP geführt (vgl. auch Bericht zur Quartierdurchlüftung im Gestaltungsplandossier).	➤ § 9 Abs. 1 BNO ergänzen; „gemeinschaftlich und privat nutzbar“ ➤ § 9 Abs. 1 BNO im Sinne der Erwägungen ergänzen; auf Hitzeminderung hinweisen
		2./3. Lemma, Grundnutzungsvorgaben in voranstehende Absätze überführen.		➤ Verschiebung ist möglich
		4. Lemma Formulierungsvorschlag (vgl. 3.5/3.6): „Der Wohnanteil beträgt mindestens 70 % bis maximal 90 % der zulässigen Gesamtnutzung des	Richtprojekt GP erfüllt Vorgabe nicht. Von insgesamt 13'000 m ² aGF sind betroffen nur rund 800 m ² gewerbliche Nutzungen.	➤ § 9 Abs. 3 BNO anpassen im Sinne der Erwägungen:

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest. <u>Der Wohnungsspiegel gewährleistet jeweils generationengemischtes Wohnen.</u> “	Ein minimaler Gewerbeanteil von 5% ist gemäss Richtprojekt GP möglich.	Wohnanteil mind. 70 %, Gewerbeanteil mind. 5 % ➤ § 9 Abs. 3 BNO ergänzen bzgl. Wohnungsspiegel gemäss kantonalem Hinweis
		5. Lemma neu (vgl. Art 45a EnG / § 26a EnergieV) Formulierungsvorschlag: „ <u>Neubauten sind überdurchschnittlich energieeffizient auszugestalten und mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Die Integration von Solaranlagen hat gestalterisch hochwertig zu erfolgen.</u> “	Kann so übernommen werden.	➤ § 9 Abs. 3 BNO anpassen
		7. Lemma, Grundnutzungsvorgabe, in voranstehenden Absatz überführen. In Bezug auf Grenzabstände ist weiterhin von Bauten mit zwei und drei Vollgeschossen die Rede, obschon neu Bauten mit drei und fünf Vollgeschossen erstellt werden dürfen. Ausserdem Grenzabstand gegenüber der Arbeitszone festlegen. Formulierung ist anzupassen, damit klar erkennbar ist, welche Abstände Neubauten einhalten müssen.	Heisst, voranstehend in Abs. 2 überführen Ist so richtig, da in Randbereichen zu benachbarten Zonen diese Geschosshöhen respektiert werden. Gegenüber der Arbeitszone ist eine öffentliche Strasse, also kommt hier kein Grenzabstand zur Anwendung.	➤ Formelle Anpassung möglich ➤ Hinweis Grenzabstände nicht berücksichtigen (vgl. Argumente in Erwägungen)
3.8	Verschiedenes und Formelles	Genehmigungsinhalt Teiländerung ist zu präzisieren. Entweder wird gesamte Bestimmung (§ 9) neu beschlossen oder nur Änderung (zu beschliessender Text als Genehmigungsinhalt bezeichnen (VB)).	Auf dem Titelblatt werden die Änderungen gemäss Legende klar definiert. Eigentlich sind in einer Teilrevision nur die Änderungen zu beschliessen.	➤ Im Titelblatt anstelle „Erläuterungen“ Begriff Genehmigungsinhalt verwenden
		Mehrere Beschluss- / Genehmigungsdaten rechtskräftige BNO. Unterdessen weitere Teiländerung. Entweder alle Teiländerungen nennen oder ganz darauf verzichten (VB) .	Letzte Teiländerung auch erwähnen	➤ Titelblatt anpassen
		Einzelne Themen im Zusammenhang mit der Erhöhung des "Wohnens" (z. B. Störfallvorsorge, Lärm), teilweise im Planungsbericht zum GP abgehandelt. Aufzonung geschieht aber in allgemeiner NP. Aspekte, die mit Aufzonung zusammenhängen, sind auch im Planungsbericht zur BNO-Änderung abzuhandeln bzw. zu ergänzen (VB) .	Relevante Themenbereiche in Kurzform aufnehmen	➤ Planungsbericht ergänzen
		Empfehlung, rechtskräftigen BZP zusammen mit BNO-Änderung öffentlich aufzulegen, damit interessierte Personen sich informieren können, wo sich Zone befindet und ändernde Bestimmung (H) .		➤ Erledigung gemäss kantonalem Hinweis

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
4.	Weiteres Vorgehen	Vorlage weitgehend rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend VP-Ergebnis vor öffentlicher Auflage noch einzelne Punkte bereinigen, damit Vorlage Genehmigungsanforderungen NP erfüllt.		➤ i.O.
	Prüfbericht Geodaten	Keine Geodaten erhalten. Perimeter zur Vorprüfung einreichen.		➤ i.O.