

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

31. Mai 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.119 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Stein
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision BNO "Spezialzone Breitenloh"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Spezialzone Breitenloh" vom 2. April 2024

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. April 2024

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

§ 9 BNO der Gemeinde Stein vom 2. Dezember 2011 legt für die "Spezialzone Breitenloh" sehr konkrete, aber auch sehr tiefe Ausnutzungsvorgaben fest. Im Rahmen der Testplanung Sisslerfeld wurde die Bedeutung des Areals als Schlüsselgebiet für die Gemeinde Stein erkannt. Mittels eines mit Fachexperten begleiteten Workshopprozesses wurde für das Schlüsselgebiet ein Richtprojekt erarbeitet. Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem Workshopprozess zeigen, dass die Ausnutzungsvorgaben in § 9 BNO angepasst und qualitative Anforderungen ergänzt werden sollten. Die vorliegende Teiländerung bildet die entsprechende Basis, damit das erarbeitete Richtprojekt mittels dem parallel zur Vorprüfung vorliegenden Gestaltungsplan (GP) ermöglicht werden kann.

2. Gesamtbeurteilung

Als Grundlage für die Teilrevision der BNO "Spezialzone Breitenloh" liegen sorgfältig erarbeitete Unterlagen vor. Das eigens durchgeführte Workshopverfahren, das von einer interdisziplinär zusammengesetzten Fachkommission begleitet wurde, wird positiv gewürdigt.

Dass die neugefasste Spezialzone nun einen kräftigeren und nutzungsdichteren Ortsbau ermöglicht, ist sachgerecht hergeleitet. Dies erscheint auch im Zusammenhang der vorhandenen Festsetzung

des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) und dem Zwischenergebnis als Wohnschwerpunkt (WSP) schlüssig (Schlüsselgebiet). Eine Teilrevision der BNO bildet somit eine gute Grundlage für die hochwertige Siedlungsentwicklung.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Mit Protokollauszug der Vorstandssitzung vom 2. Mai 2024 nimmt der Planungsverband Fricktal Regio sowohl zur Teiländerung der BNO als auch zum parallel erarbeiteten GP "Spezialzone Breitenloh" Stellung.

Der Planungsverband würdigt das Vorgehen zur Erarbeitung der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, die deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte und die vorgesehene Mischnutzungen im Sinne der kurzen Wege. Verpasste Chancen sieht der Planungsverband einerseits im Bereich Wohnungsangebot, aber auch in der Herausforderung des Riegelbaus entlang der Schaffhauserstrasse, der sowohl hinsichtlich der Dorfeingangssituation als auch hinsichtlich Durchlüftung, Durchwegung und Durchgrünung gewisse Nachteile mit sich bringt.

Unter Berücksichtigung der formulierten Anliegen unterstützt der Regionalplanungsverband Fricktal Regio die vorliegende Planung.

Regionaler Sachplan

Die Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein erarbeiten derzeit gemeinsam einen regionalen Sachplan (rSP), mit dem sie die Erkenntnisse aus der laufenden Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld" beziehungsweise der durchgeführten Testplanung "Sisslerfeld" gemeinsam behördenverbindlich umsetzen wollen.

Die aktuellen Entwürfe der Situationspläne Landschaft und Mobilität enthalten Zielbildinhalte, die das vorliegend betroffene Gebiet tangieren. In Kapitel 2.4.3 des Planungsberichts wird ausgeführt, inwiefern die Vorlage davon konkret betroffen ist und wie die künftigen behördenverbindlichen Vorgaben umgesetzt werden können.

Zur linearen Grünachse im Areal Breitenloh wird ausgeführt, dass diese im Widerspruch zur Notwendigkeit steht, entlang der Schaffhauserstrasse infolge der hohen Verkehrsbelastung mit einem Längsbau einen Lärmriegel vorsehen zu müssen. Ein rSP ist nicht parzellenscharf zu lesen, weshalb die Grünachse auch am nördlichen oder südlichen Rand der Spezialzone Breitenloh angelegt werden kann. Eine zusätzliche Zielvorgabe zur Sicherung der Grünachse im südlichen Bereich der Spezialzone Breitenloh wäre mit Blick auf den Gestaltungsplanentwurf durchaus zielführend. Die Aussagen im Planungsbericht und eine Ergänzung der Zielvorgaben sind dahingehend zu überprüfen.

(Vorbehalt)

3.3 Einwohnerdichte

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsauftrag 2.1, zeigt die Gemeinde auf, wie die in diesem Kapitel vorgegebenen Mindestdichten erreicht werden. Dem Planungsbericht für die Teiländerung der BNO sind keine entsprechenden Ausführungen zu entnehmen. Mit der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche, die mindestens zu 70 % der Wohnnutzung dienen soll, wird jedenfalls eine sachgerechte Einwohnerdichte erreicht werden. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht zum GP soll eine Einwohnerdichte von 144 E/ha bis 180 E/ha ermöglicht werden. Eine hohe Einwohnerdichte ist für dieses Schlüsselgebiet im Übergang zu den Arbeitsplatzgebieten wichtig und sachgerecht.

3.4 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist vorgesehen. Da bereits mit der Anpassung der BNO die erhebliche Wertsteigerung des betroffenen Gebiets erfolgt, ist darauf zu achten, dass die Vereinbarung vor Beschlussfassung durch die Gemeinde abgeschlossen wird.

3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Eine hochwertige bauliche und sozialräumliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume bilden dazu wichtige Voraussetzungen.

Die Zielvorgaben verlangen sachgerecht "eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hochstehende gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiraum- und Umgebungsgestaltung." In den Zielvorgaben wird bewusst oder unbewusst nicht von einer öffentlichen Zugänglichkeit gesprochen, was jedoch in Anbetracht der Bebauungstypologie und Arealgrosse hinsichtlich Vernetzung und Akzeptanz in der Umgebung kritisch zu hinterfragen ist. Ein in sich gekehrtes Inselquartier sollte jedenfalls vermieden werden. **(wichtiger Hinweis)**

"Fusswege müssen eine sichere und benutzerfreundliche Durchwegung gewährleisten. Entlang der Schaffhauser- und Schönaustrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu sichern. Arealintern sind allgemein zugängliche und durchlaufende Verbindungen zu gewährleisten." Auch hier wird eine öffentliche arealinterne Durchwegung nicht direkt angesprochen. Eine Aus- oder Abgrenzung der öffentlichen Verbindungen im vorerwähnten Sinne ist zu vermeiden. **(Hinweis)**

3.6 Bestimmungen im Einzelnen

Die Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform. Eine Ergänzung im Sinne der unter Ziffer 3.5 genannten Hinweise wird empfohlen. **(wichtiger Hinweis)**

3.1 Verschiedenes und Formelles

Die BNO-Bestimmungen werden in Kapitel 4.3 des Planungsberichts nicht vollständig zitiert, bitte bereinigen. **(Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch einen Vorbehalt und wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter