

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

10. Juli 2025

**ERGÄNZUNG ZUM ABSCHLIESSENDEN 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 nach der öffentlichen Auflage überarbeitete Vorlage der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen erneut vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2024 behält vollumfängliche Gültigkeit. Die vorliegende Ergänzung zum abschliessenden Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der nach der öffentlichen Auflage erfolgten Änderungen auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Beide Berichte sind Bestandteil der nochmals erforderlichen öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Spezialzone Breitenloh" vom 14. April 2025
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Spezialzone Breitenloh" vom 14. April 2025

**Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 14. April 2025

**1.2 Überarbeitungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Teiländerung BNO und der Gestaltungsplan "Spezialzone Breitenloh" wurden vom 29. August 2024 bis 27. September 2024 zusammen öffentlich aufgelegt. Der grosse Widerstand während der öffentlichen Auflage veranlasste die Gemeinde, die bauliche Dichte und die Höhen der Vorlage anzupassen. Durch die Reduktionen soll eine mehrheitsfähige Vorlage der Gemeindeversammlung unterbreitet werden können. Insgesamt handelt es sich bei der Teilrevision Nutzungsplanung "Spezialzone Breitenloh" um eine klar abgegrenzte Anpassung von § 9 Abs. 2 BNO und von § 9 Abs. 3 BNO; das Zonenregime und das Grundgerüst der Allgemeinen Nutzungsplanung Stein bleiben bestehen. In der neuen Teiländerung des Bauzonenplans werden verschiedene die Grundzonierung überlagernde Bereiche festgelegt, für die in § 9 Abs. 2 BNO konkrete Gesamthöhen definiert werden.

**2. Gesamtbeurteilung**

Die überarbeitete und ergänzte Vorlage entspricht auch noch in reduzierter Dichte den planungsrechtlichen Vorgaben.

## 2.1 Vollständigkeit

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

## 3. Vorprüfungsergebnis

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2024 gilt als integrierender Bestandteil der vorliegenden ergänzenden Beurteilung.

### 3.1 Nutzungsplanung Siedlung

Die planerischen Festlegungen in der Teiländerung des Bauzonenplans sind sachgerecht.

#### 3.1.1 Einwohnerdichte

Durch die Festlegung, dass mindestens eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) 9'000 m<sup>2</sup> zu realisieren ist, wird sichergestellt, dass eine angemessene Einwohnerdichte erreicht werden wird. Überschlagsmässig dürfe die Einwohnerdichte im Bereich von 100 bis 130 E/ha liegen, was sachgerecht ist.

#### 3.1.2 Siedlungsqualität

Die maximalen Höhen werden in vier Teilbereichen geregelt. Diese detaillierte Regelung in der Nutzungsplanung schränkt den städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsspielraum in der Sondernutzungsplanung deutlich ein. Für die Entwicklung des Gebiets wären hinsichtlich eines qualitätsvollen Ortsbaus klar formulierte Zielvorgaben zweckmässiger (mögliche Themen: Übergang zu Bauungsstruktur der unterschiedlichen Nachbarschaften, Staffelung/Gliederung und Durchlässigkeit des strassenbegleitenden Baukörpers, Höhenakzent). In Anbetracht der bisherigen Verfahrensschritte und Verhandlungen ist jedoch der Wunsch nach klar auslegbaren Vorgaben nachvollziehbar und planungsrechtlich vertretbar. **(Hinweis)**

Es wird jedoch empfohlen, den beabsichtigten Erhalt der bestehenden Bäume (insbesondere der Baumreihe entlang der Schafhauserstrasse) in die Zielvorgaben aufzunehmen. **(Wichtiger Hinweis)**

#### 3.1.3 Erschliessung

Eine Redimensionierung der geplanten Überbauung erzeugt weniger Verkehr. Demzufolge wirkt sich die Änderung nicht negativ auf die verkehrlichen Aspekte aus.

Mit der geplanten Integration der Erschliessung ab der Schönaustrasse in den Kopfbau, rückt diese näher an den Verzweigungsbereich der K293. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrssicherheit dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Allenfalls ist bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans näher darauf einzugehen. **(Hinweis)**

### 3.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen beziehungsweise deren Ergänzungen sind sachgerecht und rechtskonform. Eine Ergänzung im Sinne der unter Ziffer 3.1.2 genannten Hinweise wird empfohlen. **(Wichtiger Hinweis)**

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Ergänzungen der Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllen ebenfalls die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die überarbeitete Vorlage kann zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2024 und dem vorliegenden ergänzenden Bericht nochmals öffentlich aufgelegt werden.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small mark.

Oliver Hager  
Sektionsleiter

A handwritten signature in black ink, featuring a sharp, upward-pointing stroke followed by several horizontal strokes.

Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter