

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000447

Gemeinde Stein; Allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision "Spezialzone Breitenloh"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 22. April 2026

Versand: 27. April 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	31. Mai 2024 und 10. Juli 2025
Mitwirkung	20. April 2023 bis 19. Mai 2023
Öffentliche Auflage	28. August 2025 bis 26. September 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Dezember 2025
Eingereicht zur Genehmigung	10. März 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Stein am 4. Dezember 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Spezialzone Breitenloh"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Spezialzone Breitenloh"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 24. Februar 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der bisherige § 9 BNO der Gemeinde Stein 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.

Der grosse Widerstand während der öffentlichen Auflage des ersten Entwurfs veranlasste die Gemeinde, die bauliche Dichte und die Höhen der Vorlage anzupassen, damit eine mehrheitsfähige Vorlage der Gemeindeversammlung unterbreitet werden konnte.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit abschliessendem Bericht vom 31. Mai 2024 und dem ergänzenden abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2025 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

In der Teiländerung des Bauzonenplans werden verschiedene die Grundzonierung überlagernde Bereiche festgelegt, für die in § 9 Abs. 2 BNO konkrete Gesamthöhen definiert werden.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der Teilrevision BNO "Spezialzone Breitenloh" erfolgt eine Anpassung von § 9 Abs. 2 und 3 BNO; das Zonenregime und das Grundgerüst der Allgemeinen Nutzungsplanung Stein bleiben bestehen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen 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).

3.3 Regionale Abstimmung

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

Der Planungsverband würdigt das Vorgehen zur Erarbeitung der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, die deutliche Erhöhung der Einwohnerdichte und die vorgesehenen Mischnutzungen im Sinne der kurzen Wege. Verpasste Chancen sieht der Planungsverband einerseits im Bereich Wohnungsangebot, andererseits in der Herausforderung des Riegelbaus entlang der Schaffhauserstrasse, der sowohl hinsichtlich der Dorfeingangssituation als auch der 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 Zielbildinhalte des Regionalen Sachplans Sisslerfeld tangieren marginal das Planungsgebiet, nicht jedoch die Inhalte der vorliegenden Teiländerung des Nutzungsplans. Sie werden im Rahmen der Gestaltungsplanung behandelt werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Die planerischen Festlegungen in der Teiländerung des Bauzonenplans sind sachgerecht.

3.4.1 Einwohnerdichte

Durch die Festlegung, dass mindestens eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 9'000 m² zu realisieren ist, wird sichergestellt, dass eine angemessene Einwohnerdichte erreicht werden wird. Überschlagsmässig dürfte die Einwohnerdichte im Bereich von 100–130 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) liegen, was sachgerecht ist.

3.4.2 Siedlungsqualität

Die neu vorgegebenen maximalen Höhen werden in vier Teilbereichen geregelt. Diese detaillierte Regelung in der Nutzungsplanung schränkt den städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsspielraum in der Sondernutzungsplanung deutlich ein. In Anbetracht der bisherigen Verfahrensschritte und Verhandlungen ist jedoch der Wunsch nach klar auslegbaren Vorgaben nachvollziehbar und planungsrechtlich vertretbar.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen beziehungsweise deren Ergänzungen sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision "Spezialzone Breitenloh", beschlossen von der Gemeindeversammlung Stein am 4. Dezember 2025, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Brotkorbstrasse 9, 4332 Stein
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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 Beschwerdeschrift 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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.