



Zirkulationsbeschluss Stadtrat Stein am Rhein

vom 2. Dezember 2024

6.0.4 Kommunale Planung

BV-HB: Projekt zur Planungszone Oehningerstrasse (inkl. Campingplatz), 2024
Genehmigung der Planungsunterlagen samt öffentlicher Publikation

Sachverhalt

- A) Hinsichtlich des Sachverhalts zur Festlegung der Planungszone «Oehningerstrasse inkl. Campingplatz» wird auf die Stadtratsbeschlüsse vom 25. September 2024 (SRB 305/2024) und (SRB 352/2024) verwiesen.
- B) Der Baureferent legt dem Stadtrat den Planungsbericht mit Situationsplan sowie Ziel, Zweck und Vorschriften der Planungszone «Oehningerstrasse inkl. Campingplatz» zur Genehmigung und öffentlichen Auflage vor.
- C) Folgender Publikationstext für das Amtsblatt und die Grundeigentümer ist vorgesehen:

Öffentliche Planauflage

«Planungszone Gebiet Oehningerstrasse inkl. Campingplatz»

Gestützt auf Art. 25 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 wird folgende Verfügung öffentlich aufgelegt:

Planungszone Gebiet «Oehningerstrasse inkl. Campingplatz»

Geltungsbereich:

Parzellen GB-Nrn. 458, 473, 475, 476, 479, 3117, 3211, 3212 und 3515.

Wirkung:

Die Planungszone soll verhindern, dass durch bauliche Massnahmen für die nachfolgend aufgeführten Zweckbestimmungen Tatsachen geschaffen werden, die unwiderruflich private wie öffentliche Interessen verletzen.

Die Planungszone bezweckt die Sicherstellung der ausreichenden Freiflächen für die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss kantonalem Richtplan auf den Parzellen GB-Nrn. 476, 3117, 458, 473, 475, 476, 3211, 3212 und 3515. Ebenso soll sie die Überführung der eingeschlossenen Landwirtschaftszone (innerhalb der Baugebiets) der Parzellen GB Nrn. 476 und 3117 in eine angemessene Bauzone sichern.

Zudem bezweckt sie die Durchsetzung der Quartierplanpflicht, mit welcher die Campingzone auf Parzelle GB-Nr. 479 überlagert ist, und die Planung des Quartierplans für welchen insbesondere die Bebauung, die Erschliessung und die Parkierung zu regeln sind. Ziel ist es, eine langfristige

Planungssicherheit für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Planungsbehörde zu gewährleisten.

- D) Gemäss Art. 25 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) kann der Stadtrat für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone verfügen, sofern Nutzungspläne und Bauvorschriften gemäss Art. 6 BauG angepasst werden müssen oder noch nicht vorliegen.
- E) Die Planungszone bildet indes keine generelle Bausperre. Bauvorhaben, welche den Zielen der Planungszone nicht entgegenstehen, können gleichwohl bewilligt werden.
- F) Der Stadtrat kann die Planungszone für eine Dauer von längstens drei Jahren verfügen (Art. 25 Abs. 1 BauG). In begründeten Fällen kann das kantonale Baudepartement auf Gesuch hin die Wirkung der Planungszone um höchstens zwei Jahre verlängern (Art. 25 Abs. 2 BauG).
- G) Auf dem Grundstück GB-Nr. 3117 bestehen konkrete Bauabsichten. Mit dem Baugesuch vom 2. Juli 2020 wurde ein Gesuch zur Erstellung von Parkplätzen in der Landwirtschaftszone gestellt, welches aufgrund der Zonenkonformität abgewiesen wurde.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 21. Dezember 2021 wurde die Stadt eingeladen, die Zonenplanänderung für die Parzelle GB-Nr. 3117 einzuleiten, zudem wurde angeregt, die Parzelle GB-Nr. 476, welche ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegt, miteinzubeziehen. Der Stadtrat hat aufgrund der nicht mehr geringfügigen Einzonung von zwei Grundstücken entschieden, die Einzonung mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Das Vorgehen wurde bei der Vorprüfung der Einzonung beider Grundstücke von den kantonalen Fachstellen verfahrenstechnisch angezeigt.

Für die Parzelle Nr. 458, die für die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels in der Planung mitberücksichtigt werden müsste, ist ein Parzellierungsgesuch eingegangen. Eine weitere Aufteilung der Parzellenflächen und allfällige Bauabsichten erschweren die Planung und Umsetzung der in Bearbeitung befindenden Zonenplanrevision für die Stadt Stein am Rhein. Mit E-Mail vom 19. November 2024 ist zusätzlich bei der Bauverwaltung die Anfrage für Überbaumöglichkeiten auf der Parzelle GB-Nr. 458 eingegangen.

- H) Mit der Genehmigung des Planungsberichts mit den weiteren Unterlagen wird die Planungszone für die öffentliche Publikation freigegeben. Parallel dazu werden die betroffenen Grundeigentümer über das Vorgehen durch die Abteilung Hochbau informiert.

Erwägungen

- a) Der Stadtrat unterstützt den ausgearbeiteten Planungsbericht inklusive Situationsplan sowie die Festlegung von Ziel, Zweck und Vorschriften für die Planungszone «Oehningerstrasse inkl. Campingplatz» und deren Publikation.

Beschluss

1. Der Planungsbericht inklusive Situationsplan sowie die Festlegung von Ziel, Zweck und Vorschriften vom 29. November 2024 für die Planungszone «Oehningerstrasse inkl. Campingplatz» samt Publikation wird genehmigt und die Planungszone wird verfügt.
2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Planunterlagen baldmöglichst öffentlich im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen zu publizieren und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich anzuzeigen.
3. Das Baureferat wird beauftragt, ein persönliches Gespräch mit den Grundeigentümern zu suchen, falls dies seitens Grundeigentümerschaft erwünscht ist.

4. Mitteilung an

mit Protokollauszug:

- Amt für Geoinformation, Mühlentalstrasse 105, 8200 Schaffhausen

mit Protokollauszug per E-Mail:

- Inexo AG
- Baureferat
- Bereichsleiter Hochbau
- Abt. Hochbau

Versand durch:

- Stadtkanzlei

Stadtrat Stein am Rhein



Corinne Ullmann
Stadtpräsidentin

Timo Bär
Stadtschreiber

Versendet am: **- 4. Dez. 2024**