



---

# TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## Planungsbericht

Stand: 5. Januar 2015, **Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss**

---

Bearbeitung:

Konradin Winzeler, dipl. phil. II / SIA, Planer FSU, **Winzeler + Bühl**, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen

Pascal Häberli, Bsc FHO in Raumplanung, **Bürgin Winzeler Partner AG**, In Gruben 22, 8200 Schaffhausen

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Ausgangslage, Revisionsgründe .....	3
2. Planungsziel.....	4
3. Organisation.....	4
4. Bearbeitungsschwerpunkte.....	4
5. Erläuterungen zu einzelnen Planungsinstrumenten .....	5
5.1 Grundlagenpläne	5
5.2 Zonenplan	5
5.2.1 Liste Zonenplanänderungen Bauzone	6
5.2.2 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone	7
5.2.3 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone „Ergänzung nach Einwendungsverfahren“	7
5.2.4 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone „Nachtrag nach Einwendungsverfahren“	8
5.2.5 Zonenplanänderung Nr. 63 „Zimänti Süd“	8
5.2.6 Zonenplanänderungen „Anträge Einwohnerrat“	10
5.3 Kapazität gemäss neuem Zonenplan	10
5.3.1 Kapazitätsberechnung aufgrund Antrag Arbeitsgruppe an Einwohnerrat	10
5.3.2 Kapazitätsberechnung aufgrund Änderungen Einwohnerrat	13
5.4 Bau- und Nutzungsordnung	14
5.4.1 Änderungen Bau- und Nutzungsordnung „Anträge Einwohnerrat“	15
6. Denkmalpflege .....	15
7. Naturgefahren.....	16
8. Verkehr .....	16
9. Mitwirkung.....	16
10. Vorprüfung .....	17
11. Einwendungsverfahren .....	18
12. Einwohnerrat.....	19
13. Öffentliche Auflage/Genehmigung.....	19
14. Weiterer Planungsablauf.....	19
Verzeichnis der Beilagen .....	20

## 1. Ausgangslage, Revisionsgründe

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Thayngen wurde 2006 abgeschlossen (Einwohnerratsbeschluss vom 6. April 2006, Genehmigung durch den Regierungsrat am 29. August 2006).

Zwischenzeitlich sind drei Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und eine des Zonenplans (ZP) in Kraft. Diese betrafen: Spezielle Bestimmungen für die Wohnzone Junkholz, Schaffung einer Materialbewirtschaftungszone «Wippel», Änderungen der Bestimmungen zum Gebäudeabstand).

Die bestehenden Nutzungsplanungsinstrumente (Zonenplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung) haben sich weitgehend bewährt. Die letzte Revision liegt auch nicht so lang zurück, dass eine Revision notwendig gewesen wäre.

Hingegen kamen mit der Gemeindefusion von Thayngen und den übrigen Gemeinden des unteren Reiat vier weitere Zonenpläne und Baureglemente dazu. Im Vertrag zwischen den Einwohnergemeinden Thayngen, Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen über den Zusammenschluss vom 1. Januar 2009 heisst es in Ziff. 2.4.3:

*«Es wird angestrebt, die Zonenpläne und Bauordnungen sowie die Regelungen über die Erschliessungs- und Mehrwertbeiträge innert 5 Jahren anzupassen und durch einen für das ganze Gemeindegebiet geltenden Zonenplan bzw. geltenden Regelungen zu ersetzen. Bei Änderungen ist darauf zu achten, dass die Dorfbilder und der Charakter als ländliche Dörfer in Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen erhalten bleiben.»*

Die vier oben erwähnten Zonenpläne und Baureglemente sind wesentlich älter als diejenigen der Ortsteile Thayngen und Barzheim:

Ortsteil	Gemeindeversammlungsbeschluss	Genehmigung
Altdorf	05.06.1992	RRB vom 15.12.1992
Bibern	27.09.1991	RRB vom 07.07.1992
Hofen	24.01.1998	RRB vom 11.05.1994
Opfertshofen	13.02.1992	RRB vom 25.08.1992

Zusätzlich sind gemäss übergeordneten Vorgaben weitere Aufgaben zu erfüllen Es sind dies vorab:

- die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung;
- Anpassungen an die per 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzes (vor allem hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen der IVHB und der Anpassung des Zonenplans an das kantonale «Datenmodell Nutzungsplanung»);
- die Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.

Die Totalrevision des kantonalen Richtplans (KRP) ist zwar erst vom Regierungsrat und vom Kantonsrat verabschiedet und muss noch vom Bundesrat genehmigt werden (Stand: 22. Dezember 2014). Gleichwohl sind die (neuen) Ziele und der daraus resultierenden Aufgaben der Gemeinden gemäss revidiertem KRP bekannt und wurden, soweit sinnvoll, in die Überlegungen mit einbezogen.

## 2. Planungsziel

Zusammengeführte Nutzungsplanungsinstrumente der fusionierten Gemeinden des unteren Reiat mit gleichem Stand und einheitlichen Regelungen sowie Aktualisierung der Zonenplanflächen und Anpassungen an das geänderte, übergeordnete Recht als einheitliches Planungswerk für eine sinnvolle, nachhaltige, räumliche Entwicklung der Gemeinde.

## 3. Organisation

Eine Analyse des Handlungsbedarfs zeigte, dass nur eine Teilrevision notwendig war. Daher wurde vom Gemeinderat nicht eine breit abgestützte Planungskommission eingesetzt, welche als dafür zu schwerfällig angesehen wurde, sondern die Arbeiten einer **Arbeitsgruppe** übertragen.

Die Arbeitsgruppe setzt(e) sich wie folgt zusammen:

- Bernhard Müller, Vorsitz (bis 30. April 2012)
- Theres Sorg, Stv. Vorsitz (bis 31.12.12, Vorsitz vom 01.05.12 bis 31.12.12)
- Adrian Ehrat, Vorsitz (ab 01.01.13)
- Philippe Brühlmann, Stv. Vorsitz (seit 01.05.12)
- Richard Bühler, Leiter Bauamt (bis 30.04.14)
- Christian Müller, Bereichsleiter Tiefbau (ab 01.05.14)
- Oliver von Ow, Leiter Bauverwaltung
- Nikolaus Bättig, Protokoll

Begleitet und beraten wird diese durch die dafür vom Gemeinderat mandatierten Planungsbüros Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen (Pascal Häberli) und Winzeler + Bühl, Schaffhausen (Konradin Winzeler).

## 4. Bearbeitungsschwerpunkte

Neben der Diskussion von auftauchenden Detailspekten wurden schwergewichtig folgende Bereiche bearbeitet:

- Aktualisierung und Ergänzung des Naturschutzinventars durch bioforum Schaffhausen (Bernhard Egli), in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz des Planungs- und Naturschutzamtes;
- Ergänzung der Inventarliste der erhaltenswerten Bauten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Schaffhausen
- Aktualisierung der Grundlagenpläne I bis III
- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung 2006 von Thayngen (BNO 2006) an die zwischenzeitlich geänderten übergeordneten Vorgaben
- Einpassung der Bestimmungen der übrigen Ortsteile in die BNO 2006. Einerseits wurden diese soweit als möglich vereinheitlicht. Andererseits galt es aber auch, den speziellen Gegebenheiten, z.B. Spezialarbeitszone Hofen oder die Bestimmungen zur Erhaltung der Dorfbilder und des Charakters als ländliche Gemeinden gemäss Fusionsvertrag, die notwendige Beachtung zu schenken.
- Einbezug von wenigen erkannten Mängel aus dem Vollzug
- Abstimmung mit dem parallel dazu erarbeiteten RSE Projekt «Potenzialaktivierung Thayngen - Hauptentwicklungsräume 2013» vorab des Teilprojekts «Potenzialanalyse der Flächen für Wohnnutzen» im Sinne der Umsetzung des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus, Teil Verkehr und Siedlung, 1. und 2. Generation.
- Behandlung von Ein- und Umzonungsbegehren

- Grundeigentümergebundene Umsetzung der aktualisierten und ergänzten Inventare gemäss NHG-SH (Naturinventar, Hinweisinventare erhaltenswerter Bauten)
- Vereinheitlichung der Zonenpläne und Anpassung an das kantonale «Datenmodell Nutzungsplanung»
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarten
- Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes

## 5. Erläuterungen zu einzelnen Planungsinstrumenten

Soweit notwendig, werden im Folgenden ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Aspekten der Planungsinstrumente aufgeführt.

### 5.1 Grundlagenpläne

Der Grundlageplan I (Naturschutz) wurde entsprechend des überarbeiteten Naturschutzinventares angepasst.

Beim Grundlageplan II (Fruchtfolgeflächen) wurden die vorgegebenen Flächen des neuen Richtplans des Kantons Schaffhausen berücksichtigt.

Die Fruchtfolgeflächen wurden überprüft und an das geforderte Kontingent von 784.80 ha angepasst. Aufgrund von Zonenplanänderungen und neu erstellten landwirtschaftlichen Bauten gingen 12.11 ha Fruchtfolgeflächen verloren. Insgesamt wurde eine Fläche von 31.21 ha neu als Fruchtfolgefläche ausgeschieden um das geforderte Kontingent zu erfüllen.

Der Grundlageplan III (Stand der Erschliessungen) wurde entsprechend der neuen Gegebenheiten (mittlerweile überbaute Flächen, Einzonungen, Auszonungen, etc.) angepasst.

Diese werden nicht mit aufgelegt, da es sich dabei nur um Grundlagen resp. Nachweise gegenüber dem Kanton als dem die Nutzungsplanung zu genehmigenden Organ handelt.

### 5.2 Zonenplan

Bei der Überarbeitung des Zonenplanes waren folgende Kriterien von Bedeutung:

- Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Thayngen/Barzheim, Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen
- Anpassung an neues Daten- und Darstellungsmodell des Kantons Schaffhausen
- Bereinigung der Abgrenzung aufgrund der heutigen Überbauungen und Grundstücksgrenzen
- Anpassung an heutige Nutzung
- Möglichkeit für künftige Nutzungen, wo die heutige Nutzung nicht als auf Dauer gesichert beurteilt wird oder kein Bedarf mehr besteht z.B. Umzonung von der Gärtnereizone in die Dorfkernzone.
- Aktive Bodenpolitik bei Ein- und Umzonungen an Orten, wo die Infrastruktur und gute Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden sind. Als aktive Bodenpolitik wird verstanden, dass bei Ein- und Umzonungen unüberbauter Flächen das Land durch Kaufrechte zugunsten der Gemeinde zu günstigen Bedingungen verfügbar gemacht werden kann. Nebst dem, dass dadurch die Gemeinde über die Verfügbarkeit bestimmen kann, werden auf diese Weise auch die Umtriebe reduziert, weil die Parzellen fertig erschlossen weiterverkauft werden können. Der Gemeinderat hat die entsprechenden Verträge vor der Beschlussfassung im Einwohnerrat abgeschlossen. Andernfalls hätte er darauf verzichtet, die Flächen zur Einzonung vorzuschlagen.

## 5.2.1 Liste Zonenplanänderungen Bauzone

### Ortsteil Altdorf

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
1	Hegibach	Hegistrasse	Res => LW	3'956 m <sup>2</sup>	39 / 292	Bedarfsanpassung
2	Chlooschter		WA => KR	42'861 m <sup>2</sup>	6 / 8 / 9 / 10 / 12 / 13 / 17 / 18 / 20 / 21 / 23 / 24 / 28 / 29 / 30 / 33 / 34 / 36 / 37 / 51 / 52 / 53 / 54 / 57 / 58 / 59 / 60 / 61 / 62 / 63 / 81 / 82 / 83 / 84 / 90 / 91 / 270 / 278 / 282 / 291 / 292	Nutzungsanpassung
3	Underdoorf	Unterdorf	ZöBA => KR	1'180 m <sup>2</sup>	92	Nutzungsanpassung
4	Underdoorf	Dorfstrasse	WA => G	58 m <sup>2</sup>	61 / 278 / 291	Nutzungsanpassung
5	Underdoorf	zum Sternen	LW => KR	2'165 m <sup>2</sup>	64	Nutzungsanpassung
6	Leue	Im Leuen	LW => W1	2'106 m <sup>2</sup>	73	Innere Verdichtung

### Ortsteil Barzheim

11	Dorf	Im Dorf	BH => KR	1'654 m <sup>2</sup>	6019 / 6039	Nutzungsanpassung
12	Uf em Bohl	Bohlweg	LW => RA	6'448 m <sup>2</sup>	6355	Bedarf Gewerbenutzung
13	Uf em Bohl	Alte Strasse	RA => RAH	7'897 m <sup>2</sup>	6354	Nutzungsanpassung

### Ortsteil Bibern

21	Sööli	Hauptstrasse	GA => WA	3'316 m <sup>2</sup>	38 – 40	Nutzungsanpassung
22	Himmelwisli	Himmelwislistrasse	FR => GR	5'084 m <sup>2</sup>	100 / 101	Nutzungsanpassung
23	Doorf	Hauptstrasse	FR => ZöBA	1'571 m <sup>2</sup>	62 / 316	Nutzungsanpassung

### Ortsteil Hofen

31	Bärauer	Chuttlerstrasse	Gä => KR	3'112 m <sup>2</sup>	28	Nutzungsanpassung
32	Bärauer	Chuttlerstrasse	Gä => LW	2'969 m <sup>2</sup>	76 / 77	Nutzungsanpassung
33	Terenacken	Chuttlerstrasse	SA => LW	3'080 m <sup>2</sup>	168	Nutzungsanpassung
34	Matzemaalde	Hauptstrasse	W1 => W2	2'700 m <sup>2</sup>	6	Nutzungsanpassung
35	Oberhof	Haldenweg	LW => KR	1'183 m <sup>2</sup>	40	Bedarf Wohnnutzung

### Ortsteil Opfertshofen

41	Oberdoorf	Dorfstrasse	Res => LW	6'523 m <sup>2</sup>	55 / 58 / 253 / 261	Bedarfsanpassung
----	-----------	-------------	-----------	----------------------	---------------------	------------------

### Ortsteil Thayngen

51	Buechetele	Bröckliweg	LW => W2	102 m <sup>2</sup>	603	Sicherstellung Zufahrt
52	Oberbild	Biberstrasse	W2 => Str	232 m <sup>2</sup>	1209	Nutzungsanpassung
53	Zieglerwäg	Zielhagweg	W4 => Str	88 m <sup>2</sup>	2212 / 2848	Nutzungsanpassung
54	Gablemacher	Gablemacher	W2 => Str	1'168 m <sup>2</sup>	3882 – 3884	Nutzungsanpassung
55	Barzingerstäig	Barzingersteig	W2 => Str	148 m <sup>2</sup>	2099	Nutzungsanpassung
56	Barzingerstäig	Barzingergasse	Str => W2	104 m <sup>2</sup>	622 / 623 / 3821	Nutzungsanpassung
57	Müliwis	Merzenbrunnenweg	GR => D	9'593 m <sup>2</sup>	91 / 685	Innere Verdichtung
58	Ziegelfabrik	Tonwerkstrasse	A2 => Str	1'237 m <sup>2</sup>	3841	Nutzungsanpassung

59	Emdwise	Stockwiesenstrasse	A2 => Str	658 m <sup>2</sup>	3911	Nutzungsanpassung
60	Wässerig	Stockwiesenstrasse	RA => RAH	6'913 m <sup>2</sup>	2515	Nutzungsanpassung
61	Wässerig	Stockwiesenstrasse	LW => RA	1'843 m <sup>2</sup>	3668	Bedarf Gewerbenutzung
62	Fräihof	Bahnhofstrasse	ZöBA => D	3'525 m <sup>2</sup>	268, 2686	Nutzungsanpassung
63	Zimänti	Kesslerlochstrasse	A2 => A1	23'484 m <sup>2</sup>	1400 / 3818 / 3819	Schutz Kesslerloch
64	lifang	Chapfstieg	W2 => Str	79 m <sup>2</sup>	2125	Nutzungsanpassung
65	Märzebrunne	Mühleweg	WA => D	13'235 m <sup>2</sup>	700 / 688 / 689	Nutzungsanpassung
66	Haalde	Langweg	W2 => Str	131 m <sup>2</sup>	2128	Zonenarrondierung
67	Lang	Langweg	Str => W2	62 m <sup>2</sup>	809 / 812 / 817 / 818 / 2400 / 2991	Zonenarrondierung
68	Chlengler	Chlenglerweg	W3 => W2	29 m <sup>2</sup>	3508	Zonenarrondierung
69	Chlengler	Stirnenstieg	W2 => Str	50 m <sup>2</sup>	2188	Nutzungsanpassung
70	Fräihof	Blumenstrasse	D => ZöBA	696 m <sup>2</sup>	2347	Nutzungsanpassung
71	Dornpösche	Schaffhauserzelgweg	W4 => Str	52 m <sup>2</sup>	2383	Zonenarrondierung

## 5.2.2 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone

### Ortsteil Thayngen

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
80	Wolfacker	Hugligrund	MD => MA	24'619 m <sup>2</sup>	1388	Aufhebung MD

## 5.2.3 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone „Ergänzung nach Einwendungsverfahren“

Die folgenden aufgeführten Änderungen des heute gültigen Zonenplans gegenüber dem neuen Zonenplan der Nichtbauzonen sind während dem Einwendungsverfahren aufgelegt, jedoch im Planungsbericht nicht separat aufgeführt worden. Sämtliche Grundeigentümer sind über die Anpassung informiert worden.

### Ortsteil Altdorf

- Überlagernde Naturschutzzone statt Naturschutzzone als Grundnutzung im Gebiet „Loch“ und „Hegi“
- Naturschutzzone reduziert gemäss Vorgabe kantonalem Richtplan

### Ortsteil Bibern

- Naturschutzzone kommunal entlang der Gewässer
- Geologische Objekte nicht übernommen, da ausschliesslich im Wald gelegen (Schutz vorhanden)
- Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet gemäss kantonalem Richtplan eingetragen

**Ortsteil Hofen**

- Sondergewerbezone; Bestehender Wald als Wald definiert (keine Auszonung)
- Landwirtschaftszonen Lw 1 und Lw2 zusammengefasst
- Naturschutzzone kommunal entlang der Gewässer
- Landschaftsschutzzone in heute gültigem Zonenplan nicht erkennbar. Verzicht auf Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone
- überlagernde Naturschutzzone übergeordnet gemäss kantonalem Richtplan
- Trockenstandorte nicht übernommen aus heute rechtsgültigem Zonenplan
- Naturobjekte, Archäologische Fundstellen und Aussichtspunkte nicht übernommen aus heute rechtsgültigem Zonenplan

**Ortsteil Opfertshofen**

- Naturobjekte nicht übernommen, da ausschliesslich im Wald gelegen (Schutz vorhanden)
- Aussichtspunkt auf GB Nr. 163 wurde nicht übernommen (nicht mehr sinnvoll, da keine Aussicht vorhanden)
- Archäologische Fundstellen, Materialabbau, Materialdeponie, Bauzonengrenze und Reserve-Bauzonengrenze nicht übernommen aus heute rechtsgültigem Zonenplan

**5.2.4 Liste Zonenplanänderungen Nichtbauzone „Nachtrag nach Einwendungsverfahren“**

Die folgenden aufgeführten Änderungen des heute gültigen Zonenplans gegenüber dem neuen Zonenplan der Nichtbauzonen sind während dem Einwendungsverfahren nicht aufgelegt. Diese sind im Plan 10 „Zonenplanänderungen 1:5000 Ortsteile Reiat“ separat gekennzeichnet. Sämtliche Grundeigentümer sind über die Anpassung informiert worden.

**Ortsteil Bibern**

- A1) GB Nr. 73 gemäss heute gültigem Zonenplan Gewerbezone (heute Arbeitszone A1) statt Kernzone (heute Dorfkernzone Reiat KR) -> A1 statt KR eingetragen
- A2) Landschaftsschutzzone (LS) gemäss heute gültigem Zonenplan -> LS eingetragen
- A3) Keine Landschaftsschutzzone gemäss heute gültigem Zonenplan -> LS entfernt
- A4) Keine Zone für Materialabbau im Waldgebiet (MAW) gemäss heute gültigem Zonenplan, da diese Zonen von der Genehmigung des Zonenplans (7. Juli 1992) ausgenommen wurde -> MAW entfernt

**Ortsteil Hofen**

- B1) GB Nr. 97 gemäss heute gültigem Zonenplan Naturschutzzone (Nk) statt Gewässer, Wald und Landwirtschaftszone -> Nk eingetragen

**Ortsteil Opfertshofen**

- C1) Landschaftsschutzzone (LS) gemäss heute gültigem Zonenplan -> LS eingetragen
- C2) Aussichtspunkt als Aussichtsschutz (Aus) gemäss heute gültigem Zonenplan -> Aus eingetragen

**5.2.5 Zonenplanänderung Nr. 63 „Zimänti Süd“**

Diese Zonenplanänderung wurde aufgrund ihrer Dringlichkeit bisher separat bearbeitet. Rechtsmittel haben jedoch dazu geführt, dass die beiden Planungen nun den gleichen Stand aufweisen, so dass sie miteinander weiter behandelt werden können. Zum bisherigen Planungsablauf wird auf den Planungsbericht „Umzonung eines Teils von GB Nr. 1400 sowie der angrenzenden Bereiche von der Industriezone in die Gewerbezone“ verwiesen (siehe Beilage 4). In der Folge wird lediglich auf die im Vorprüfungsbericht vom 7. Mai 2014 aufgeworfenen Fragen Stellung genommen.



**Erschliessung:**

Das Gebiet Parzelle GB Nr. 1400 (Zimänti) und 3543 (Chalchi) wurde bereits mit der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2006 eine Quartierplanpflicht belegt. Mit dem Quartierplan muss die Erschliessung des quartierplanpflichtigen Gebietes geregelt werden. Somit kann entsprechend der geplanten Nutzung oder eines geplanten Bauvorhabens eine individuelle Verkehrserschliessung erstellt werden.

**Umzonung:**

Die Gemeinde Thayngen hat einen Auftrag vom Volk erhalten (Initiative von 752 gültigen Unterschriften) und versucht diesen nun aus planerischer sowie auch gemeindepolitischer Sicht optimal umzusetzen.

Zentrales Anliegen von Bevölkerung sowie auch der Gemeinde ist der Schutz des Kesslerlochs; Diese prähistorische Fundstätte von nationaler Bedeutung, muss unter allen Umständen dem Nutzen zugeführt werden können, den es auch verdient. Dieser Fakt wird von verschiedenen Institutionen in ihren Ausführungen entsprechend manifestiert (z.B. ENHK). Der Gemeinderat gewichtet insofern diese Schutzbemühungen höher, als die normalerweise angewendeten raumplanerischen Vorgehensweisen und sieht mit der geplanten Umzonung den Weg zur nötigen Aufwertung mit der Akzeptanz aller Beteiligten.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist zum Einen eine Zone notwendig, welche den Schutz dessen genügend gewährleistet (dies kann nicht eine Arbeitszone 2 mit einer Empfindlichkeitsstufe IV nach LSV, wo stark störende Immission zulässig sind, sein) und zum Anderen eine Quartierplanpflicht, welche einen auf die angestrebte, zukünftige Nutzung abgestimmten, gezielten Schutz des Kesslerlochs ermöglicht.

In der östlich an GB Nr. 1400 angrenzenden Parzelle GB Nr. 3543 „Chalchi“ wird eine vor Inkrafttreten der BNO 2006 erstellte Recyclinganlage betrieben. Diese Anlage liegt genauso in einem aufgelassenen Steinbruch der ehemaligen Zementindustrie und weist ebenfalls einen Gleisanschluss auf wie die Industriezone auf Parzelle GB Nr. 1400. Sie ist durch eine hohe Kalksteinwand von dieser getrennt und liegt daher in einer anderen Geländekammer als das Kesslerloch und der Steinbruch auf Parz. GB Nr. 1400. Eine Umzonung dieses Teils scheint dem Gemeinderat aus zwei Gründen nicht opportun zu sein. Die „Chalchi“ wird vom zweitgrössten Arbeitgeber der Gemeinde Thayngen betrieben. Dieser ist derzeit auf diese Anlage angewiesen. Zudem gab es durch den Betrieb dieser Anlage noch nie Probleme mit den angrenzenden Wohnquartieren.

Der Perimeter der Quartierplanpflicht verläuft über die beiden Parzellen GB Nr. 1400 und 3543. Somit können mit dem Quartierplan geeignete Massnahmen zum Schutz des Kesslerlochs sowie auch der umliegenden Quartiere, die Erschliessung etc. für beide Parzellen individuell und auf die jeweilige Nutzung abgestimmte Lösungen definiert werden.

**Kesslerloch:**

Mit einem Quartierplan auf den Parzellen GB Nr. 1400 und 3543 kann der Schutz des Kesslerlochs sichergestellt werden. Der Gemeinderat kann in der Grünzone kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die dem Spiel und der Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.

## 5.2.6 Zonenplanänderungen „Anträge Einwohnerrat“

An seinen Sitzungen vom 28. August, 13. November und 11. Dezember 2014 beschloss der Einwohnerrat die folgenden Änderungen im Zonenplan nachträglich einzubringen:

### Ortsteil Barzheim

90	Dorf	Mittlerfeldstrasse	LW => KR	828 m <sup>2</sup>	6040	Bedarf Gewerbenutzung
91	Brunnegass	Hintere Brühlstrasse	LW => KR	1'520 m <sup>2</sup>	6051	Bedarf Wohnnutzung

### Ortsteil Bibern

92	Hinder em Roo	Himmelwislstrasse/ Schützenweg	LW/ Res => W2	6'805 m <sup>2</sup>	142	Bedarf Wohnnutzung
93	Flueacker	Schützenweg	LW => W2 Aufhebung LS	992 m <sup>2</sup>	134	Bedarf Wohnnutzung
94	Hinder em Roo	Himmelwislstrasse/ Schützenweg	Res => LW	1'401 m <sup>2</sup>	142	Aufhebung Res

Für diese Einzonungen sollen ebenfalls Kaufrechte zugunsten der Gemeinde Thayngen das Land verfügbar machen, sollten die Parzellen nicht bis zu einem festgelegten Zeitpunkt überbaut werden (siehe auch Kap. 5.2).

Der Einwohnerrat wurde vom Gemeinderat mehrfach darauf hingewiesen, dass er mit diesen Einzonungen gegen das vom eidgenössischen Stimmvolk am 3. März 2013 mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes verbundene Moratorium für eine Vergrößerung des Bauzonenkapazität verstösst. Der Einwohnerrat Thayngen hält gleichwohl daran fest.

Ein weiterer Antrag betrifft die Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf GB Opfertshofen Nr. 132. Die vorberatende Arbeitsgruppe beschloss daraufhin, diese Landschaftsschutzzone zu belassen, da die Landschaftsschutzzone nur als Ganzes dem Landschaftsschutz dienlich ist. Landschaftsschutz-zonen können im Falle von konkreten Bauprojekten für standortgebundene Bauten eng begrenzt aufgehoben werden, sollen jedoch nicht auf Vorrat aufgehoben werden.

## 5.3 Kapazität gemäss neuem Zonenplan

### 5.3.1 Kapazitätsberechnung aufgrund Antrag Arbeitsgruppe an Einwohnerrat

#### Gesamte Fläche

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Aus-nützung-ziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	56'867	20	0.80	9'099	182
Dorfkernzone Reiat	207'275	20	0.80	33'164	663
Dorfzone Thayngen	97'984	20	0.80	15'677	314
Wohnzone W1	22'528	80	0.30	5'407	108
Wohnzone W2	260'645	80	0.40	83'406	1'668
Wohnzone W3	285'585	80	0.50	114'234	2'285
Wohnzone W4	100'420	80	0.60	48'202	964
Wohn- und Arbeitszone	32'438	30	0.50	4'866	97
Arbeitszone 1	63'918	10	0.60	3'835	77
Total	1'127'661			317'890	6'358

**Überbaute Fläche**

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Ausnützungsziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	55'653	20	0.80	8'904	178
Dorfkernzone Reiat	199'379	20	0.80	31'901	638
Dorfzone Thayngen	86'364	20	0.80	13'818	276
Wohnzone W1	19'528	80	0.30	4'687	94
Wohnzone W2	221'549	80	0.40	70'896	1'418
Wohnzone W3	253'892	80	0.50	101'557	2'031
Wohnzone W4	96'510	80	0.60	46'325	926
Total	932'875			278'088	5'562
Wohn- und Arbeitszone	32'438	30	0.50	4'866	97
Arbeitszone 1	56'557	10	0.60	3'393	68
Total	88'995			8'259	165
Total	1'021'869			286'347	5'727

$$\text{Nutzungsgrad} = \frac{5'151}{5'727} = 89.94\%$$

Bei 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind in den überbauten Flächen total 5'727 Einwohner möglich. Der Nutzungsgrad von 89.95 % liegt über 75 % und kann als sehr gut bezeichnet werden.

**Nicht überbaute Fläche (Bauzonenreserve)**

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Ausnützungsziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	1'215	20	0.80	194	4
Dorfkernzone Reiat	7'897	20	0.80	1'263	25
Dorfzone Thayngen	11'620	20	0.80	1'859	37
Wohnzone W1	3'001	80	0.30	720	14
Wohnzone W2	39'096	80	0.40	12'511	250
Wohnzone W3	31'693	80	0.50	12'677	254
Wohnzone W4	3'910	80	0.60	1'877	38
Wohn- und Arbeitszone	0	30	0.50	0	0
Arbeitszone 1	7'361	10	0.60	442	9
Total	105'792			31'543	631

### Einwohnerentwicklung gemäss Annahme Gemeinderat aufgrund der erwarteten Entwicklung

Zunahme 2014 – 2019	200
Zunahme 2019 – 2024	150
Zunahme 2024 – 2029	150
<b>Zunahme total in 15 Jahren</b>	<b>500</b>

$$\text{Faktor der Bauzonenreserve} = \frac{631}{500} = 1.26$$

Im kantonalen Richtplan zählt Thayngen zu den Gemeinden mit überregionalem Entwicklungspotential. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren grosse Anstrengungen unternommen, dass die vorhandenen Industriezonen genutzt werden und der Dorfkern als Aufenthaltsfläche attraktiver wird. Erste Erfolge sind bereits sichtbar.

Um den Kanton Schaffhausen für Zuzüger attraktiver zu machen, vertritt der Regierungsrat die Meinung, dass geeignetes, erschlossenes Bauland zur Verfügung gestellt werden sollte. Die Wirtschaftsförderung wurde beauftragt, ein Wohnortmarketing zu betreiben. Thayngen ist gemäss Raumkonzept des Kantons Schaffhausen als Entwicklungsschwerpunkt taxiert. Der Trend zeigt, dass Thayngen sich zum regionalen Zentrum weiterentwickelt hat und mit dem S-Bahn-Anschluss die Erschliessung verbessert wurde. Ein weiterer Infrastrukturausbau (Bahnhof) wird nächstens realisiert.

In Thayngen gibt es, mit Ausnahme in einigen renovationsbedürftigen Altbauten, praktisch keine Leerwohnungen. Selbst das bei der letzten Revision der Ortsplanung (2006) eingezonte Gebiet Gablemacher ist grösstenteils überbaut und bis auf eine Parzelle alle bereits verkauft worden.

Da keine zusätzlichen Einzonungen mehr zulässig sind, hat die Gemeinde Flächen, welche an ungünstiger Lage liegen oder nicht mehr für den ursprünglich angedachten Zweck verwendet werden können ausgezont.

Aufgrund der Berücksichtigung der mittlerweile bereits bebauten Parzellen und dem Verzicht der Umzonung Sandbüel (ZöBA -> W3) liegt der errechnete Faktor der Bauzonenreserve bei 1.26. Werden die Einzonungen in die Reitzzone nicht eingerechnet, werden deutlich mehr Flächen ausgezont als eingezont. Insgesamt werden ca. 9'910 m<sup>2</sup> ausgezont und ca. 7'290 m<sup>2</sup> eingezont. Wird die Umzonung Müliwis nicht mitgerechnet wird auch die Fläche der Bauzonenreserve verkleinert (Bilanz: ca. -1'550 m<sup>2</sup>). Eine allfällige Umzonung der Müliwis wurde mit dem Planungs- und Naturschutzamt abgesprochen und sowohl von der Gemeinde als auch vom Amt als sinnvoll erachtet.

### 5.3.2 Kapazitätsberechnung aufgrund Änderungen Einwohnerrat

#### Gesamte Fläche

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Ausnützungsziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	56'867	20	0.80	9'099	182
Dorfkernzone Reiat	209'240	20	0.80	33'478	670
Dorfzone Thayngen	97'984	20	0.80	15'677	314
Wohnzone W1	22'528	80	0.30	5'407	108
Wohnzone W2	266'721	80	0.40	85'351	1'707
Wohnzone W3	285'585	80	0.50	114'234	2'285
Wohnzone W4	100'420	80	0.60	48'202	964
Wohn- und Arbeitszone	32'438	30	0.50	4'866	97
Arbeitszone 1	63'918	10	0.60	3'835	77
Total	1'135'702			320'148	6'403

#### Überbaute Fläche

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Ausnützungsziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	55'653	20	0.80	8'904	178
Dorfkernzone Reiat	199'379	20	0.80	31'901	638
Dorfzone Thayngen	86'364	20	0.80	13'818	276
Wohnzone W1	19'528	80	0.30	4'687	94
Wohnzone W2	221'549	80	0.40	70'896	1'418
Wohnzone W3	253'892	80	0.50	101'557	2'031
Wohnzone W4	96'510	80	0.60	46'325	926
Total	932'875			278'088	5'562
Wohn- und Arbeitszone	32'438	30	0.50	4'866	97
Arbeitszone 1	56'557	10	0.60	3'393	68
Total	88'995			8'259	165
Total	1'021'869			286'347	5'727

$$\text{Nutzungsgrad} = \frac{5'151}{5'727} = 89.94\%$$

Der Nutzungsgrad ist identisch Kap. 5.3.1.

**Nicht überbaute Fläche (Bauzonenreserve)**

Zone	Fläche ohne Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Ausbaugrad %	Ausnützungsziffer	Bruttogeschossfläche m <sup>2</sup>	Einwohner Kapazität
Kernzone Thayngen	1'215	20	0.80	194	4
Dorfkernzone Reiat	9'861	20	0.80	1'578	32
Dorfzone Thayngen	11'620	20	0.80	1'859	37
Wohnzone W1	3'001	80	0.30	720	14
Wohnzone W2	45'172	80	0.40	14'455	289
Wohnzone W3	31'693	80	0.50	12'677	254
Wohnzone W4	3'910	80	0.60	1'877	38
Wohn- und Arbeitszone	0	30	0.50	0	0
Arbeitszone 1	7'361	10	0.60	442	9
Total	113'832			33'802	676

**Einwohnerentwicklung gemäss Annahme Gemeinderat aufgrund der erwarteten Entwicklung**

Zunahme 2014 – 2019	200
Zunahme 2019 – 2024	150
Zunahme 2024 – 2029	150
<b>Zunahme total in 15 Jahren</b>	<b>500</b>

**Faktor der Bauzonenreserve =**  $\frac{676}{500} = 1.35$

Mit dem Antrag des Einwohnerrates bezüglich zusätzlicher Einzonungen liegt der errechnete Faktor der Bauzonenreserve bei 1.35. Selbst ohne die Einzonungen in die Reitzonen werden deutlich mehr Flächen eingezont als ausgezont. Insgesamt werden ca. 9'910 m<sup>2</sup> ausgezont und ca. 17'430 m<sup>2</sup> eingezont. Die Bauzonenreserve wird auch ohne Einberechnung der Umzonung Müliwis um ca. 8'600 m<sup>2</sup> vergrössert.

**5.4 Bau- und Nutzungsordnung**

Von einer anfänglich vorgesehenen vollumfänglichen synoptischen Darstellung aller Bauordnungen mit dem neuen Entwurf musste auf Grund des enormen Aufwandes mit beschränktem Nutzen Abstand genommen werden.

An deren Stelle wurden die «Änderungen gegenüber der BNO 2006» als Beilage zu diesem Planungsbericht erstellt, aus welchem die Änderungen des vorliegenden Entwurfs der BNO mit der BNO 2006 von Thayngen direkt ersichtlich sind.

Die Ausnützungsziffer als Dichtemass hat sich in Thayngen weitgehend bewährt und soll beibehalten werden.

Eine Hauptherausforderung liegt in der Festlegung von sinnvollen Höhen für Gebäude. Die bisherige «Gebäudehöhe» wurde in den neu geltenden Bestimmungen der IVHB durch den Begriff der «Fassadenhöhe» ersetzt, welchem ein anderer Mechanismus und eine andere Messweise zu Grunde liegt. Diesbezüglich fehlt im Kanton Schaffhausen die Erfahrung. Daher wurden zahlreiche bestehende Gebäude daraufhin untersucht. Die nun festgelegten Bestimmungen sollen im wesentlichen die bewährten Masse abbilden und zu gleichen Bebauungstypen führen. Ob sich die neuen Masse bewähren, wird letztlich aber erst die Praxis zeigen.

Der Aufbau der BNO wurde mehrheitlich belassen. Die Ausnahme bilden die Begriffe und Messweisen, welche analog dem kantonalen Baugesetz in den verbindlichen Anhang 1 aufgenommen wurden. Die IVHB regelt bewusst nicht alle Baubegriffe und deren Messweisen. Neben diesen, durch das kantonale Baugesetz «vorgegebenen» und mit *[kantonal]* gekennzeichneten, mussten weitere aufgenommen werden, damit alle Bestimmungen in der BNO auf einer klaren Definition respektive Messweise beruhen. Diese wurden mit *[kommunal]* gekennzeichnet (z.B. A. Bauweisen, siehe Anhang 1).

Für ein einheitliches, benutzerfreundliches Planungswerk mit einheitlichen Regelungen für die selbe Sachlage innerhalb des gesamten Gemeindegebietes wurden die Zonenvorschriften der ehemaligen Gemeinden Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen soweit möglich in diejenigen von Thayngen integriert. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass spezielle Situationen nicht auch als solche behandelt werden. Demzufolge wurden etwa die Sonderarbeitszone (Hofen) belassen und deren speziellen Bestimmungen in die BNO aufgenommen (Art. 33f).

#### **5.4.1 Änderungen Bau- und Nutzungsordnung „Anträge Einwohnerrat“**

An seinen Sitzungen vom 28. August und 13. November 2014 beschloss der Einwohnerrat die folgenden Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung nachträglich einzubringen:

- Vergrösserung der Kniestockhöhe von 0.90 m auf 1.10 m
- Anpassung Text im Anhang zu Figur 5.5.2: Skizze und Text stimmten nicht überein
- Anpassung Text im Anhang zu Figur 6.3: ...*Kniestockhöhen* 1.10 m (vorher: 0.90 m) *nicht*...
- Anpassung von Figur 6.3 Kniestock im Anhang (Beschränkung auf die in der Gemeinde vorkommenden Fälle)

## **6. Denkmalpflege**

### **Inventar schützenswerter Bauten und Objekten**

Das Inventar der schützenswerten Bauten und Objekten sowie deren grundeigentümergebundene Umsetzung der Ortsteile Thayngen und Barzheim entspricht den Anforderungen gemäss den Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Eine Anpassung ist deshalb nicht notwendig. Hingegen wurden im Auftrag der Denkmalpflege Schaffhausen die Hinweisinventare für die Gemeinden Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen erstellt und anschliessend die grundeigentümergebundene Umsetzung in BNO und ZP vorbereitet. Die nun vorliegende Liste der durch die Bestimmungen der BNO geschützten Bauten (separates Dokument) stellt eine zwischen Planungskommission und Denkmalpflege bereinigte Version dar, welche unverändert vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet wurde. Bis zur Genehmigung wird die Inventarliste mit zusätzlichen Angaben und einem Foto als separates Dokument geführt, welches aber nach der Genehmigung auf die Inventarliste im Anhang der BNO reduziert wird.

### **Historische Verkehrswege**

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar und der Dokumentation des Kantonsforstamtes des Kantons Schaffhausen werden im Zonenplan aufgrund der Übersichtlichkeit nicht dargestellt. Diese sollen im kommunalen Strassenrichtplan dargestellt werden.

## **7. Naturgefahren**

### **Gewässerräume**

Die Gewässerräume werden mit dem Verfahren der Ortsplanungsrevision 2013 vorerst nur im Siedlungsgebiet ausgeschieden. Im Zonenplan wurde unter „Hinweise“ daher ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ausserhalb des Siedlungsgebietes die Übergangsbestimmungen des Bundes gelten und somit ebenfalls Nutzungseinschränkungen bestehen. Die Bestimmungen zu den Gewässerräumen werden in Art. 52 beschrieben.

### **Eingedolte Gewässer**

Bei eingedolten Gewässern innerhalb des Siedlungsgebietes soll kein Gewässerräum ausgeschieden werden. Dies aus folgenden Gründen:

Thayngen, Drachengraben:

Der Drachengraben verursacht nur marginale Hochwasserschutzprobleme. Der Bach verläuft unter 2 Bauten und unter dicht bebautem Siedlungsgebiet hindurch. Allfällige notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind im Oberlauf des Baches zu realisieren oder direkt bei den bestehenden Bauten.

Thayngen, Buechentellengraben

Der Buechetellengraben verläuft im Strassenbereich der Barzheimerstrasse. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes wird verzichtet.

Altdorf, Altdorferbäche:

Die beiden Bäche in Altdorf verlaufen entweder im Strassenbereich oder durch dicht bebautes Gebiet. Allfällige Hochwasserschutzmassnahmen sind in den jeweiligen Oberläufen der Bäche zu realisieren. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes wird deshalb verzichtet.

## **8. Verkehr**

### **Öffentlicher Verkehr**

Thayngen verfügt über einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Schaffhausen, Zürich und Richtung Singen. Ab Thayngen werden die Reiatgemeinden mit einem Bus erschlossen. Zur weiteren Förderung des öffentlichen Verkehrs wurde beim Bahnhof eine grosse, gut frequentierte P+R Anlage erstellt. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus, Teil Verkehr und Siedlung, folgen weitere Massnahmen, wie etwa eine bessere Zugänglichkeit des Bahnhofs für den Langsamverkehr vom Kreuzplatz und vom südlich davon gelegenen Industriegebiet her.

## **9. Mitwirkung**

Die Planung muss durch die politischen Parteien und die Bevölkerung mitgetragen werden. Deshalb sind vertiefte Mitwirkungsmöglichkeiten wichtig, dies um so mehr, als für die Bearbeitung nicht eine breit abgestützte Kommission, sondern eine Arbeitsgruppe eingesetzt wird.



Sowohl die Bevölkerung als auch die politischen Parteien wurden regelmässig über die Planung informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens fand eine Informationsveranstaltung und zwei «Fragestunden» statt, an denen persönliche Anliegen besprochen werden konnten. Die Fraktionen des Einwohnerrates wurden zudem speziell mit den Auflageunterlagen des Einwendungsverfahrens bedient und zur Vernehmlassung eingeladen.

Bezüglich der grundeigentümergebundenen Umsetzung des Hinweisinventars wurde mit den Betroffenen eine separate, gut besuchte Informationsveranstaltung durchgeführt.

## 10. Vorprüfung

Die Änderungsvorschläge gemäss Vorprüfungsbericht wurden mit Susanne Gatti, Kantonsplanerin und Peter Schiegg, Bereichsleiter Nutzungsplanung des Planungs- und Naturschutzamtes besprochen. Für die meisten Belange werden in der Folge vorab die Fälle aufgelistet, welche vom Resultat des Vorprüfungsberichts abweichen.

### Bau- und Nutzungsordnung

Im Vorprüfungsbericht ist zwischen zwingend umzusetzenden Aspekten und Hinweisen im Sinne von Empfehlungen zu unterscheiden. Die für eine Genehmigung erforderlichen Punkte wurden alle gemäss dem oben erwähnten Gespräch mit dem PNA umgesetzt. Es würde den Rahmen dieses Berichts jedoch sprengen, wenn diese hier alle einzeln und detailliert aufgelistet und begründet würden. Deshalb wird darauf verzichtet.

### Naturschutz

Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten zonenplan- und BNO-relevanten Punkte wurden alle umgesetzt. Bis zur Genehmigung sind noch das Naturschutzinventar formell nachzuführen und der Grundlagenplan I entsprechend anzupassen.

### Gewässerschutz

Die Grundwasserschutzzonen werden derzeit über das gesamte Gemeindegebiet überprüft und wo nötig angepasst. Da die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen ein separates Verfahren darstellt und diese im Zonenplan nur als Hinweis dargestellt werden, kann diese Information auch nachträglich noch im Zonenplan ergänzt werden. Bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision sollte das Verfahren zur Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen jedoch abgeschlossen sein.

### Bodenschutz

Der Hinweis auf die Bewilligungspflicht von Aushubmaterial, welcher für Art. 85 (im vorliegenden Entwurf Art. 84) gemacht wurde, wird als nicht notwendig und systematisch an falscher Stelle angesehen und wurde daher nicht aufgenommen.

### Naturgefahren

Die Einzonung Nr. 23 im Ortsteil Bibern von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine Zonenplanänderung aufgrund der bestehenden Nutzung. Im westlichen Bereich der Parzelle befindet sich ein Schopf, welcher als Entsorgungsplatz genutzt wird. Daher hält die Gemeinde an dieser Änderung fest.

Die Einzonung Nr. 61 im Ortsteil Thayngen von der Landwirtschaftszone in die Reitzzone ist gemäss Gefahrenkarte ebenfalls von Naturgefahren (Hochwasser) betroffen. In der Reitzzone sind jedoch keine Hochbauten zulässig.

Die Umzonung Nr. 57 im Ortsteil Thayngen (Müliwis) liegt gemäss Gefahrenkarte teilweise im Naturgefahrenbereich. Im obligatorischen Quartierplan sind Massnahmen zum Hochwasserschutz aufzuzeigen.

Die Grünzone entlang der Biber besteht schon seit der Ortsplanungsrevision 2006. Gemäss Planungs- und Naturschutzamt werden im Kanton Schaffhausen Gewässerabstandslinien zur Sicherung der Gewässer definiert. Innerhalb der Gewässerabstandslinien gelten die Bestimmungen gemäss Art. 54 BNO-Entwurf. Dies verhält sich bei der Grünzone genauso wie beispielsweise bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zentralschulhaus Reiat).

Bei eingedolten Gewässern wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet. Begründung siehe Kap. 5.4.

### **Bauzonkapazität**

Siehe Kap. 5.3

### **Zonenplanänderung „Zimänti Süd“**

Siehe Kap. 5.2.3

## **11. Einwendungsverfahren**

Während der Auflagezeit sind 10 Einwendungen mit teilweise mehreren Anliegen eingegangen. Für die Bearbeitung in der Kommission und im Gemeinderat wurde eine Liste mit Angaben über Eigentümer, Begründung und Anträge erstellt. Diese Liste ist im Anhang 5 ersichtlich.

Die Einwendungen beinhalteten zusammengefasst folgende Anliegen:

- Änderungsvorschläge bezüglich der Bau- und Nutzungsordnung
- Bedenken wegen der Höhe der Bauten in der Dorfzone
- Antrag auf Entlassung aus der Quartierplanpflicht
- Anträge auf Ein- und Umzonungen
- Aufhebung der Quartierplanpflicht
- Begehung der falsch eingetragenen Landschaftsschutzzonen
- Bedenken zu Umzonung Müliwis
- Kauf Parzelle für Erweiterung Schulhaus
- Sistierung einer Umzonung

Die Kommission und der Gemeinderat haben aufgrund der Einwendungen die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Zonenpläne nochmals diskutiert.

In der Bau- und Nutzungsordnung wurden nur kleine Änderungen vorgenommen.

Bei den Zonenplänen fanden Bereinigungen gemäss den Kapiteln 5.2.3 und 5.2.4 des Planungsberichtes statt.

## **12. Einwohnerrat**

Die Änderungen, welche vom Einwohnerrat beschlossen wurden, sind unter den Kapiteln 5.2.6 „Zonenplanänderungen Anträge Einwohnerrat“, 5.3.2 „Kapazitätsberechnung aufgrund Änderungen Einwohnerrat“ und 5.4.1 „Änderungen Bau- und Nutzungsordnung Anträge Einwohnerrat“ aufgeführt.

## **13. Öffentliche Auflage/Genehmigung**

*Folgt nach Rekursverfahren...*

## **14. Weiterer Planungsablauf**

Im weiteren Planungsablauf sind folgende Arbeitsschritte, respektive Punkte des Planungsverfahrens vorgesehen.

- Einreichung zur Genehmigung, allenfalls Rekursbehandlung

**Verzeichnis der Beilagen**

Beilage 1: Grundlagenbericht zum RSE Projekt

Beilage 2: Gegenüberstellung BNO 2006/Neue BNO

Beilage 3: Plan Nr. 9                      Zonenplanänderungen Thayngen                      1:5000

Beilage 4: Plan Nr. 10                      Zonenplanänderungen Unterer Reiat                      1:5000

Beilage 5: Planungsbericht Umzonung Parz. 1400 (2. Vorprüfung)