

Umzonung eines Teils von GB Nr. 1400 sowie der angrenzenden Bereiche von der Industriezone in die Gewerbezone



Planungsbericht

(Nachreichung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung)

Stand: 24. Februar 2014 **2. Vorprüfung**

Bearbeitung:

Winzler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen
Bürgin Winzler Partner AG | Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen

1. Ausgangslage

Der nicht bewaldete Teil des bis 2003 von der HOLCIM AG genutzte Grundstück GB Nr. 1400 wurde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2006 in der Industriezone belassen. Durch den, bis auf das Bürogebäude, vollständigen Rückbau des Areals steht dieses einer anderen industriellen oder gewerblichen Nutzung offen. Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, wurde es im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zusammen mit der östlich angrenzenden, im Zonenplan ebenfalls der Industriezone zugewiesenen Parzelle GB Nr. 3543, mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Gemäss Art. 46 der Bau- und Nutzungsordnung Thayngen vom 6. April 2006 (BNO 2006) bildet somit ein rechtskräftiger Quartierplan einen zwingenden Bestandteil der Baureife. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass im Sinn von Art. 27 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) und Art. 52 BNO 2006 eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt.

Zum Schutz des Kesslerlochs und der „Neuen Höhle“ sind beide im Wald gelegenen Objekte mit einer relativ eng begrenzten archäologischen Schutzzone überlagert. Zweck und Wirkung dieser Zonenüberlagerung richten sich nach Art. 49 BNO, in welchem insbesondere darauf hingewiesen wird, dass der Schutz nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes erfolgt (Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968, NHG-SH). Die entsprechenden Bestimmungen dazu finden sich in Art. 8 ff NHG-SH.

In der östlich an GB Nr. 1400 angrenzenden Parzelle GB Nr. 3543 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 Parz. 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. Nr. 1400 (siehe Titelfoto).

Auf Parz. GB Nr. 1400 plante die SwissRec AG eine neue Recyclinganlage, zu deren Realisierung eine Baubewilligung notwendig ist. Daher wurde seitens der SwissRec AG ein Quartierplanentwurf erarbeitet und zusammen mit dem notwendigen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) dem Gemeinderat zur Beschlussfassung eingereicht. Am 15. Mai 2008 reichte die SwissRec AG der Gemeinde ein Baugesuch ein. Dieses wurde gemeinsam mit dem vom Gemeinderat am 26. Oktober 2008 verabschiedeten Quartierplan „Zimänti Süd“ und dem Umweltverträglichkeitsbericht „Recyclinganlage“ öffentlich aufgelegt. Am 24. September 2008 wurden Einwendungen gegen das Baugesuch sowie Einsprachen gegen den Quartierplan und den Umweltverträglichkeitsbericht eingereicht.

Im Herbst 2009 wurde eine Initiative mit über 700 gültigen Unterschriften eingereicht. Inhalt der Initiative ist die Erhaltung und die Aufwertung des Kulturgutes „Kesslerloch“ miteinbezogen der dazugehörige Umschwung des ehemaligen Holcimareals Süd.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der unmittelbar westlich daran anschliessenden prähistorischen Kultur- und Fundstätte Kesslerloch beurteilen zu können, ersuchte der Gemeinderat zur Ergänzung der Umweltverträglichkeit die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) um ein Gutachten. Gestützt auf die Zustimmung des Kantons erarbeitete die ENHK zusammen mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) ein Gutachten. In diesem Gutachten vom 30. Oktober 2009 wird dem Kanton Schaffhausen und der Gemeinde empfohlen, die Aufwertung des Kesslerlochs voranzutreiben und früher entstandenen Schaden zu korrigieren.

Am 4. Mai 2010 erliess der Gemeinderat für das Grundstück GB Nr. 1400 eine Planungszone für eine Zeitdauer von drei Jahren, mit welcher die Sicherstellung eines angemessenen Schutzes und eine Attraktivierung des archäologischen Denkmals Kesslerloch und der zugehörigen «Neuen Höhle» in einem naturnahen Umfeld, unter Umständen auch als Bestandteil eines möglichen archäologischen

Lehrpfades «Weiher-Kesslerloch, Schweizersbild» bezweckt wurde. Sie wurde zwischenzeitlich einmalig um 2 weitere Jahre verlängert und läuft am 4. Mai 2015 definitiv ab. Gegen die Errichtung der Planungszone wurde von der Swiss Rec AG Rekurs erhoben. Nach der ablehnenden Haltung des Regierungsrates gelangte diese im Rahmen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht, welches aber die Rechtmässigkeit der Planungszone ebenfalls bejahte und die Beschwerde abwies.

In der Begründung wies das Obergericht wie folgt auf das gemeinsame Gutachten von ENHK und EKD hin:

«Das ENHK-EKD-Gutachten gelangt sodann zu folgenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen: Das Kesslerloch sei ein Denkmal von sehr hohem wissenschaftlichen, kulturellem und heimatkundlichen Wert, von nationaler Bedeutung und mit europäischer Bekanntheit. Ein Zusammenhang mit der Neuen Höhle werde vermutet, sei aber nicht gesichert. Das Bauvorhaben der SwissRec AG und vor allem deren Betrieb stelle durch seine physischen Auswirkungen und Risiken eine zusätzliche schwere Beeinträchtigung des Denkmals dar. Die Kommissionen seien der Ansicht, dass das Interesse an der Realisierung des Vorhabens die ausgewiesene nationale bzw. europäische Bedeutung der Fundstätte und deren Umgebung nicht überwiegen könne. Durch die visuelle Abgrenzung und vor allem durch die Lärmimmissionen werde der Erlebniswert des Kultur- und Naturdenkmals massiv gemindert. Die geplante Nutzung sei mit der von Regierungsrat und Gemeinde beabsichtigten Attraktivierung und Aufwertung des Schutzobjektes nicht zu vereinbaren. Dem Kanton Schaffhausen und der Gemeinde Thayngen werde empfohlen, die Aufwertung des Kesslerlochs voranzutreiben und früher entstandene Schäden zu korrigieren. Insbesondere werde - entsprechend der Forderung des kantonalen Richtplans zum Schutz von archäologischen Fundstellen - eine Ausweitung des Schutzperimeters empfohlen, wobei die öffentliche Hand einen Teil des benachbarten Grundstücks käuflich erwerben und umzonen solle, damit die Denkmäler wieder einer naturnahen Umgebung zugeführt werden könnten. Falls das dem Kesslerloch benachbarte Areal in einer Gewerbe-/Industriezone verbleibe, seien erhebliche Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Verkehrsbewegungen, Erschütterungen, Staub und Lärm unumgänglich. Eine neue Beeinträchtigung der Fundstellen durch eine wie auch immer geartete Nutzung sei derart zu reduzieren, dass sie mit einem Denkmal von nationaler bzw. europäischer Bedeutung verträglich sei.»

Eine Planungszone nach Art. 25 BauG ist bekanntlich zeitlich auf drei Jahre befristet oder hat, wie im vorliegenden Fall, nach der einmaligen Verlängerung durch den Regierungsrat während 5 Jahren Gültigkeit. Sie werden erlassen, um Zeit für eine Überprüfung der Nutzungsbestimmungen erhalten und eine zeitlich unbefristete planerische Lösung zu finden.

Der Gemeinderat hat die notwendigen Abklärungen für das betreffende Areal parallel zur Bearbeitung einer Teilrevision der Nutzungsplanung getroffen, wobei dort zuerst eine Umzonung in die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen im Vordergrund stand.

Nach Abschluss der Generellen Revision der Nutzungsplanung 2006 wurden auf verschiedenen Ebenen Anstrengungen für einen besseren Schutz des Kesslerlochs unternommen.

Diesbezüglich sind vorab zu erwähnen:

- Legislaturprogramm 2009 bis 2012 des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
- Kantonsrätliche Interpellation Nr. 2009/4
- Antrag für ein Machbarkeitsprojekt „Kesslerloch“ der Regional- und Standortentwicklung Kanton Schaffhausen (RSE) im Rahmen der neuen Regionalpolitik vom 21. Dezember 2009 (Projekt-Nr. RSE/2009-3.8)
- Volksinitiative Umzonung „Zimänti-Areal Süd“
- Leitbild 2020 der Gemeinde Thayngen
- RSE- Projekt „Alternativer Standort Freibad Büte“, Phase 1
- Geplantes archäologisches Info- und Schulungszentrum in den bestehenden Bauten und Anlagen Zimänti Süd.

2. Planungsproblem, Abklärungen

Aus den oben aufgeführten Bestrebungen zum besseren Schutz des Kesslerlochs resultierten für den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Thayngen ein Handlungsbedarf. Insbesondere ging es, gestützt auf das oben erwähnte Gutachten der ENHK und der EDK und dessen Empfehlungen, um die notwendigen Abklärungen für einen adäquaten Schutz und zur Aufwertung des Kesslerlochs als archäologisches Denkmal von europäischer Bedeutung, was unter anderem auch zum Erlass der oben erwähnten Planungszone geführt hat.

Auf Grund des Gutachtens der ENHK und der EKD sowie dem Legislaturprogramm 2009 bis 2012 des Regierungsrates und dem Resultat der Phase 1 des RSE- Projektes „Alternativer Standort Freibad Bütte“ zog der Gemeinderat zunächst in Erwägung, das mit der Planungszone belegte Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Dazu wäre eine Zonenplanänderung notwendig gewesen.

Dazu liess er die notwendigen Unterlagen ausarbeiten und reichte diese gemäss Art. 6 BauG vorgängig des Beschlusses durch die Gemeinde dem Planungs- und Naturschutz zur Vorprüfung ein. Die Gemeinde erhielt dazu mit Brief des Planungs- und Naturschutzamt vom 28. August 2012 einen schriftlichen Prüfbericht (siehe Anhang).

Parallel dazu liess er zusätzlich abklären, welche Auswirkung eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Bezug auf die Eigentumsgarantie haben könnte. Mithin war abzuklären, ob dies den Tatbestand einer materiellen Enteignung erfüllen könnten und welche tatsächliche und finanzielle Folgen dies für die Gemeinde haben könnte.

3. Handlungsbedarf, Lösung

Wie bereits ausgeführt, zielte die ursprüngliche Stossrichtung auf eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ab.

Zudem versuchte der Gemeinderat, durch eine Landübernahme den volkswirtschaftlichen Schaden so gering als möglich zu halten. Mit einem Landkauf seitens der Gemeinde wäre die Situation insofern entschärft gewesen, als dass man wieder über wertvolles und bestens erschlossenes Industrieland verfügt hätte sowie die Fäden für weitere Projekte (Gewerbepark, Sport- und Kulturanlagen) in den Händen gehabt hätte.

Nach gescheiterten Verhandlungen hat der Gemeinderat nun die Forderungen der Volksinitiative zu behandeln und muss die Ziele der Planungszone vor deren endgültigen Ende in eine dauerhafte planerische Lösung überführen.

Die Umzonung des Grundstücks GB Nr. 1400 von der Industrie- in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hätte gemäss Bundesgerichtspraxis den Tatbestand einer materiellen Enteignung der Besitzerin SwissImmoRec erfüllt. Die Besitzerin hätte die Gemeinde nach der Umzonung resp. «Enteignung» zwingen können, das Land zu übernehmen. In diesem Fall wären die gesamten Aufwendungen zu gebundenen Ausgaben geworden. Da die Verhandlungen zur Landübernahme gescheitert sind, hätte die kantonale Schätzungskommission aufgrund aller geleisteten Ausgaben (Gestehungskosten) den Preis für das Grundstück festlegen müssen, welchen die Gemeinde an die SwissImmoRec zu leisten hätte. Der Gemeinderat schätzt die Höhe des Betrages auf ca. CHF 2.5 Mio.

Diese Lösung ist aus heutiger finanzpolitischer Sicht nicht hinnehmbar und hätte bei Weiterführung eines Projektes im Areal, sprich ein Freibad mit Erlebnispotenzial wie im RSE-Projekt angedacht, massive Folgekosten ausgelöst.

Der Gemeinderat schlägt darum eine andere Lösung zur Umsetzung der Ziele zum Schutz der archäologischen Fundstellen von überregionaler Bedeutung und der Volksinitiative vor, bei der kleinster bis gar kein Schaden entsteht.

Der gültige Zonenplan weist das Areal der Industriezone zu (neue Bezeichnung A2). Gemäss den zugehörigen Bestimmungen der BNO sind darin bis 20 m hohe Gebäude zulässig. Sie ist der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV zugewiesen. Zudem sind bis stark störende Immissionen gemäss Art. 78 BNO zulässig. Damit sind in der Industriezone mitunter auch Reststoffverfestigungsanlagen, Abfallsortieranlagen, Bauschutt- und Recyclinganlagen möglich, was weder den Schutzbedürfnissen in diesem Gebiet, noch den Forderungen der Volksinitiative gerecht wird.

Demgegenüber sind in der Gewerbezone (neue Bezeichnung A1) maximal 8 m hohe Gebäude zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe. Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Diese Bestimmungen der Gewerbezone sind zur Erreichung der oben aufgeführten, im öffentlichen Interesse stehenden Ziele eher geeignet.

Im Gegensatz zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht in einer Gewerbezone de facto kein Bauverbot für Private. Das Areal kann wie in einer Industriezone für Arbeitszwecke genutzt werden. Damit scheint die Wahrscheinlichkeit, dass durch die Umzonung der Tatbestand der materiellen Enteignung gegeben ist, als sehr gering, da mit der Umzonung kein oder nur ein geringer Wertverlust verbunden ist. Das hätte zur Folge, dass die Gemeinde bezüglich materieller Enteignung nicht schadenersatzpflichtig würde.

Eine Umzonung in die Gewerbezone scheint daher für alle Beteiligten ein gangbarer Weg zu sein.

Diese Lösung hat vorab folgende positiven Aspekte:

- Das Kesslerloch kann seiner verdienten Aufwertung entgegen sehen ohne störende Gross-Industrie, was einem klaren öffentlichen Interesse entspricht.
- Der Entwicklung des eigentlichen Gewerbes kann neues, bestens erschlossenes Gewerbeland zugehalten werden.
- Die Gewerbezone wird erweitert, da in der Gemeinde keine Reserven vorhanden sind.
- Der Besitzerin des Grundstückes werden ausser dem angedachten Bauvorhaben weder Schäden zugefügt, noch wird diese existenziell bedroht.
- Der volkswirtschaftliche Schaden ist gering bis gar nicht vorhanden.
- Keine Schadenersatz- oder Übernahmepflicht seitens der Gemeinde, wie dies bei einer Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Fall wäre (Art.9 kant. BauG).
- Ein Recyclingbetrieb in dieser Dimension ist nicht gewerbezonkonform, sondern gilt als Industrie.
- Kommt dem Wunsch der hängigen Initiative nach.
- Bei gewerblichen Betrieben kann das Verkehrsaufkommen in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

Daraus könnten sich folgende, verkraftbare Nachteile ergeben:

- Die Gemeinde muss für die Planungskosten der Besitzerin/Gesuchstellerin (Quartierplan, Baugesuch, UVP etc.) aufkommen.
- Es muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einem längeren Rechtsstreit gerechnet werden.
- Badidiskussion bezüglich Zimänti-Süd aus dem RSE-Projekt wird „versenkt“.

Das Gebiet könnte sich wie folgt entwickeln:

Der Kanton hat die Absicht, das Gebiet Kesslerloch mit Umgebung zu attraktiveren und für eine breitere Bevölkerung anziehend und zugänglich zu machen. Dies ist ein klares öffentliches Interesse bezüglich der prähistorischen Fundstätte Kesslerloch, welches von nationaler und europäischer Bedeutung ist (vgl. Abb. 1)

Die Gemeinde hätte wieder Gewerbegebiet im Angebot (momentan sind keine Reserven mehr vorhanden), welches gut erschlossen ist (Strasse und Schiene). Die jetzige Besitzerin wird in keiner Weise in ihrer Existenz bedroht. Die Besitzerin wäre in ihrer aktuellen Tätigkeit nicht eingeschränkt und könnte eine gewerbliche Entwicklung vorantreiben oder allenfalls das Land veräussern, wobei das eine das andere nicht ausschliessen würde (siehe auch Abb. 2).

Für diese Nutzung wäre die heutige Verkehrserschliessung ab Bahnhof mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sowie ab der Kesslerlochstrasse für die individuellen Verkehrsteilnehmer nahezu ideal.

Die Gebiete Kurzloch und Langloch können mit dem Kesslerloch für die Wanderer über das Areal Zimänti Süd vernetzt werden (Verlängerung des prähistorischen Pfades).



Abb. 1: Visualisierung «Besuchszentrum Kesslerloch»

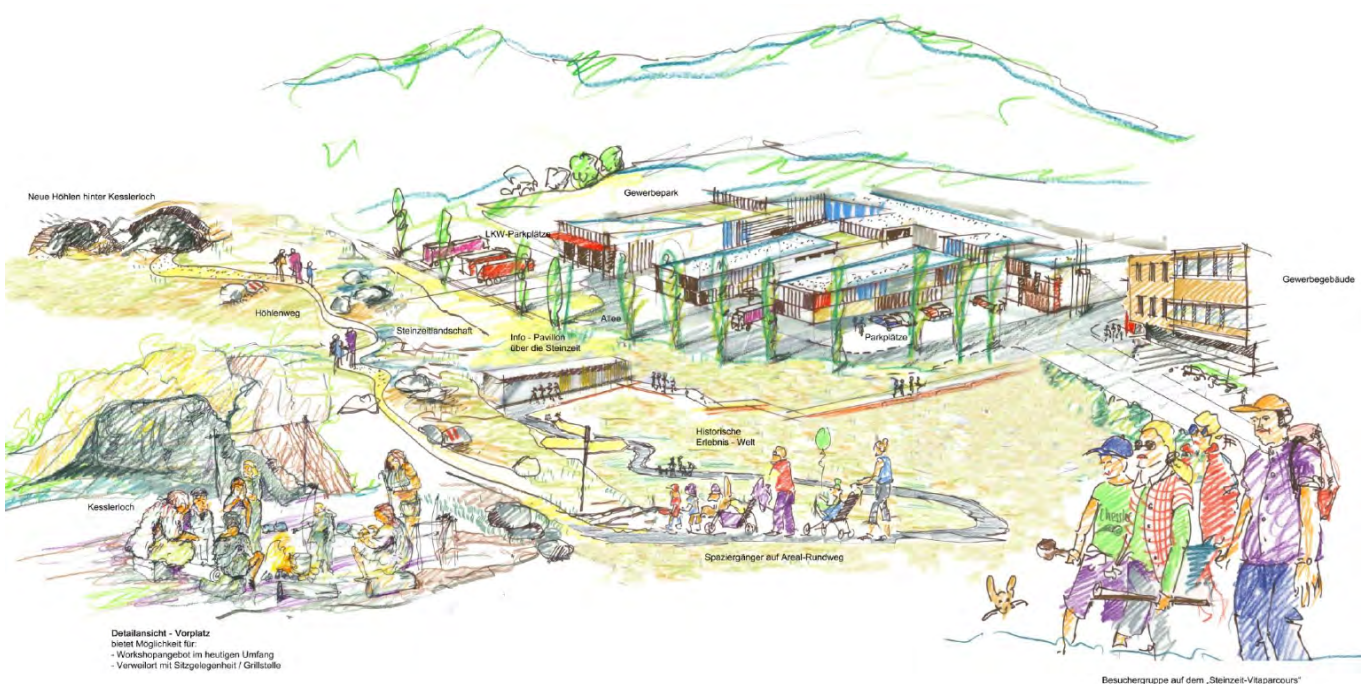


Abb. 2: Visualisierung der angestrebten Nutzungen

4. Abgrenzung der Zonenplanänderung

Die grösstenteils bewaldete Parzelle GB Nr. 1397, auf welcher sich der Kalksteinfelsen mit der Höhle des Kesslerlochs befindet, wird im Westen von der Schaffhauserstrasse und im Süden von der Bahnlinie Schaffhausen-Singen begrenzt. Das an den Vorplatz der Höhle anschliessende Vorgelände, welches sich für eine Ausdehnung der Anlage anbieten würde, befindet sich im aufgelassenen Steinbruch „Zimänti“ auf Parzelle GB Nr. 1400, welcher die Geländekammer auch gegen Osten abschliesst.

Das Kesslerloch selbst, als archäologisches Denkmal von europäischer Bedeutung, wurde per 1. Januar 2010 gemäss Festsetzung 1-2-10-44 des kantonalen Richtplans rechtskräftig in das schweizerische Inventar der Kulturgüter aufgenommen und ist schon länger im kantonalen Kulturgüterinventar enthalten. Zudem befindet es sich auf einem Grundstück des Kantons. Es ist somit genügend gesichert. Die „neue Höhle“ auf Parz. Nr. 1400 ist hingegen nur mit einer archäologischen Schutzzone überlagert. Eine Schutzverfügung gemäss Art. 8a NHG-SH existiert dazu nicht. Die „neue Höhle“ ist somit ungenügend geschützt.

Gemäss Prüfbericht des Planungs- und Naturschutzamtes vom 28. August 2012 (siehe Anhang) macht ohne eindeutige Antwort auf die Frage, warum GB Nr. 3543 in der Industriezone verbleiben soll, die Umzonung von GB Nr. 1400 nur bedingt Sinn.

Die bestehende Recyclinganlage und die Lagerung von inertem Material bedarf für die Zonenkonformität im Rahmen des bestehenden Zonenkatalogs einer Industriezone, in welcher sie sich derzeit auch befindet. Dies allein ist jedoch noch kein Grund, diese zu belassen. Sie könnte im Rahmen der Besitzstandsgarantie mutmasslich auch in einer anderen Zone weiterbetrieben werden.

Der Hauptgrund ist vielmehr, dass sich das Areal für diese Nutzung eignet und neben Parz. GB Nr. 1400 als einziges Grundstück in rechtskräftigen Industriezonen von Thayngen über einen Gleisanschluss verfügt.

Der derzeitigen Nutzung, welche bezüglich Emissionen einen industriellen Charakter hat, ist in der Vergangenheit kein namhafter Widerstand erwachsen. Im ehemaligen Steinbruch «Chalchi» angesiedelt und dadurch mit Ausnahme gegen die Bahn und die J15 allseitig mit einem natürlichen Emissionsschutz versehen und relativ eng und steil begrenzt, stört sie sowohl das Kesslerloch als Kulturdenkmal von europäischer Bedeutung, als auch die östlich anschliessenden Wohngebiete weit weniger als dies bei einer industriellen Nutzung auf Parz. GB Nr. 1400 der Fall wäre.

Zur Sicherung der aktuellen Nutzung, aber auch auf Grund des Gleisanschlusses für eine künftige Nutzung, soll GB Nr. 3543 in der Industriezone belassen werden.

Die Zonenplanänderung beschränkt sich daher auf die Industriezone auf GB Nr. 1400 mit den angrenzenden Bereichen.

5. Planungsverfahren

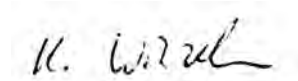
Die Umzonung von Parz. GB Nr. 1400 wurde parallel zur laufenden Nutzungsplanungsrevision vorangetrieben und sollte möglichst rasch in Rechtskraft erwachsen, um die zeitlich befristete Planungszone abzulösen.

Zwischenzeitlich hat die Revision der Nutzungsplan die Umzonung «Zimänti Süd» jedoch «überholt», da für die Nutzungsplanungsrevision die Vorprüfung bereits abgeschlossen ist. Es liegt daher kein planerischer Grund mehr vor, die Umzonung «Zimänti Süd» als separates Geschäft weiterzuführen. Allerdings muss diese Lösung nun noch vorgeprüft werden. Spätestens für das Einwendungsverfahren soll die Umzonung jedoch in die laufende Revision der Nutzungsplanung integriert werden. Dann wird auch die Terminologie angepasst (Industriezone → A2, Gewerbezone → A1).

Schaffhausen, 24 Februar 2014

Im Auftrag des Gemeinderates Thayngen

Winzeler + Bühl



Konradin Winzeler

Anhang: Vorprüfungsbericht vom 28. August 2012



Nr.

Schaffhausen, 28. August 2012

Thayngen, 2. Änderung des Zonenplanes 2006 (Umzonung eines Teiles von Parzelle GB Nr. 1400 «Zimänti Süd»; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. Juli 2012 ersuchen Sie um Vorprüfung des oben genannten Geschäftes.

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung abgegeben:

- Schreiben Gemeinderat vom 6. Juli 2012
- Auszug Protokoll Gemeinderat vom 5. Juni 2012
- Planungsbericht
- Übersicht
- Situation 1:2'000

1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

2. Vorprüfung

2.1 Formelles

Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 ist eine Zonenplanänderung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht auf allfällige Planungsmängel als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren, als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

- 2.2 Materielles
Die Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

3. Zonenplanänderung

3.1 Planungsbericht

Es ist zu überlegen, ob aus planerischer Sicht das Grundstück GB Nr. 3543, welches gemäss dem jetzigen Planungsstand in der Industriezone verbleiben soll, nicht auch in die neue Zone einbezogen werden soll. Es stellt sich nämlich die Frage, ob es planerisch einen Sinn ergibt, wenn GB Nr. 3543 zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Wohnzone eingeschlossen ist. Für GB Nr. 3543 fehlt auch der Bahnanschluss; dieser ist ohne baulichen Massnahmen nicht für GB Nr. 3543 vorgesehen. Ohne dass im Planungsbericht eine stringente Aussage zu GB Nr. 3543 gemacht wird, macht die Zonenplanänderung nur teilweise Sinn. Es braucht eine eindeutige Antwort, weshalb GB Nr. 3543 noch in der Industriezone verbleiben soll. Gleichzeitig sollte aus dem Planungsbericht hervorgehen, dass sich die beabsichtigten Nutzungen (Schwimmbad, Sportplatz, Parkplatz, usw.) flächenmässig alle auf dem umzuzonenden Areal unterbringen lassen.

3.2 Bodenschutz

Aufgrund der früheren Nutzung von Teilen der Parzelle als Rebgelände ist davon auszugehen, dass der Oberboden mit Schwermetallen (Kupfer) belastet ist. Die Verwertung des Oberbodens im Rahmen künftiger Bauprojekte wird daher mit gewissen Auflagen verbunden sein.

3.3 Altlasten

Das Grundstück GB Nr. 1400 in Thayngen ist **nicht** im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach unserem Stand des Wissens Fundationen und Leitungskanäle im Untergrund vorhanden sind. Darunter fallen auch zwei erdverlegte Tankanlagen. Im Falle von Bauarbeiten müssten daher Auflagen formuliert werden, die eine gesetzeskonforme Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bzw. der noch vorhandenen Bausubstanzen garantieren sollen. Bei Anzeichen auf stärker verschmutztes Material muss das Interkantonale Labor unverzüglich beigezogen werden. Weitergehende Untersuchungen oder gar Sanierungen werden gemäss aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig sein.

4. Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte kann eine Genehmigung für die Umzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 1400 von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen Ihnen die jeweiligen Fachbearbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Planungs- und Naturschutzamt
des Kantons Schaffhausen


Susanne Gätti
Kantonsplanerin


Peter Schlegel
Ressortleiter

Kopie an:

- Rechtsdienst Baudepartement

