

STADTRAT

STADTHAUS
8200 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 - 632 51 11
FAX 052 - 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 20. August 2013

Zonenplanänderung Nr. 11 - Freudental

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Zonenplanänderung Nr. 11 - Freudental zur Beschlussfassung.

1. Einleitung und Übersicht

Die vorliegende Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental schafft mit der Verschiebung der Grenze der überlagernden Landschaftsschutzzone die raumplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Bauernbetriebes im Hofbereich. Die Grenze der überlagernden Landschaftsschutzzone wird gemäss den Art. 59 Abs. 3 der städtischen Bauordnung (BauO, RSS 700.1) so verschoben, dass die Zonenfläche insgesamt nicht verkleinert wird.

Die Umzonung ist gemäss kantonaler Vorprüfung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 3 Abs. 5 der BauO durchzuführen.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Aufgrund der neuen (strengerer) Tierschutzbestimmungen, welche ab August 2013 in Kraft getreten sind, möchten die Landwirte Frau und Herr Meister ihren Betrieb auf biologischen Landbau mit Legehennen-Aufzucht umstellen. Infolgedessen muss ein Aufzuchtstall erstellt werden. Ein entsprechendes Baugesuch wurde zur Vorprüfung am 6. September 2012 bei der Stadt Schaffhausen eingereicht.

Das Bauvorhaben tangiert den einzuhaltenden Waldabstandsbereich und die überlagernde Landschaftsschutzzone. Weiter existiert eine Schutzverfügung über die bestehende Gebäudegruppe (Ensemble) aus dem Jahr 1974.

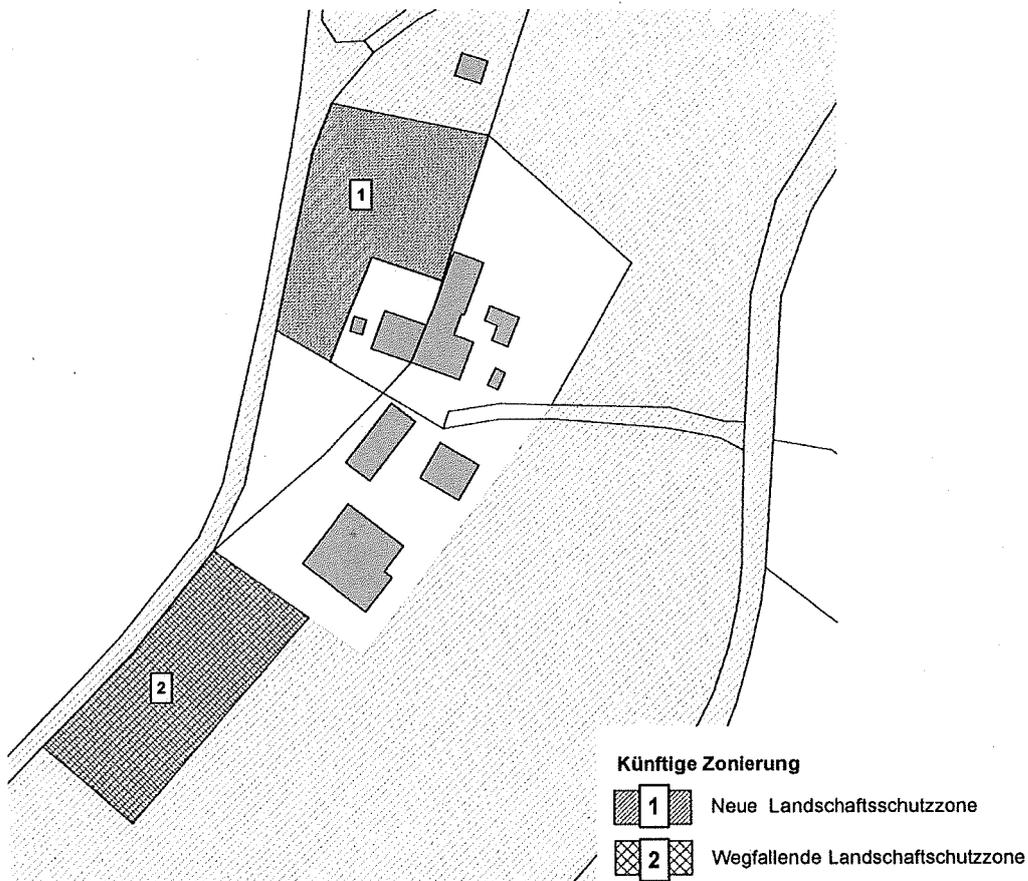
Alternative Standorte innerhalb der eigenen Parzellen wurden geprüft, kommen aber aufgrund der vorhandenen Starkstromleitung bzw. des einzuhaltenden Abstandes nicht in Frage.

2.2 Gegenstand

Das Freudental gilt gemäss kantonalem Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung. Deshalb wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans von 2005 eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, welche die Landwirtschaftszone überlagert. Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart, deshalb sind nur zur Wartung und Pflege benötigte Kleinbauten zugelassen. Damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt, wurden die Hofbereiche von der Landschaftsschutzzone ausgenommen und sogenannte Fenster ausgeschieden. Die zukünftige bauliche Entwicklung eines Landwirtschaftsbetriebes lässt sich jedoch nur schwer abschätzen, deshalb darf, sofern es die örtliche Situation erfordert und erlaubt, gemäss Art. 59 Abs. 3 BauO die Grenze der Landschaftsschutzzone um die Hofbereiche so verschoben werden, dass die Zonenfläche insgesamt nicht verkleinert wird.

Die Umzonung wurde zusammen mit dem Bauvorhaben durch die Denkmalpflege sowie durch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission betreffend Verträglichkeit mit der Landschaftsschutzzone und Beeinträchtigung der geschützten Gebäude geprüft. Beide Stellen kamen zum Schluss, dass die Umzonung sowie das Bauvorhaben verträglich seien.

2.2.1 Übersicht der Zonenplanänderung:



Die detaillierten Angaben über Umzonungen sind im Planungsbericht (Beilage 1) und der Plan der Umzonung ist im Massstab 1:1'000 im Situationsplan (Beilage 2) ersichtlich.

2.2.2 Die Zonenplanänderung umfasst folgende Dokumente:

a. zu genehmigende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Situationsplan vom 23. August 2013 (Beilage 2)

b. erläuternde Unterlagen:

- Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. August 2013 (Beilage 1)
- Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Einwendungsbericht vom 7. August 2013 (Beilage 3)

2.3 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die Zonenplanänderung erwirkt keine finanzielle oder personelle Auswirkungen auf die Stadt Schaffhausen.

2.4. Zuständigkeit und Verfahren

2.4.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt erfolgte vor der öffentlichen Auflage. Die Anregungen sowie zwingenden Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt sind soweit möglich in dieser Vorlage berücksichtigt (vgl. Planungsbericht Kapitel 5). Spezifisch zu erwähnen gilt folgender Hinweis:

Die Umzonung ist gemäss kantonaler Vorprüfung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 3 Abs. 5 der BauO durchzuführen.

2.4.2 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental wurde vom 17. Mai 2013 bis am 17. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zu den geplanten Umzonungen Stellung zu nehmen und Vorschläge und Anträge an den Stadtrat zu richten.

Insgesamt gingen innert Auflagefrist Einwendungen von einer Partei ein. Am 9. Juli 2013 fand ein Gespräch zwischen der Einwenderin, der Bauherrschaft und den Vertretern der Stadt statt. Es konnte leider keine Einigung erzielt werden, weshalb der Stadtrat am 20. August 2013 über die Einwendungen beschlossen hat. Die Anträge werden im Einwendungsbericht (Beilage 3) erläutert und berücksichtigt, sofern diese mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind. An der geplanten Umzonung wird festgehalten.

Die detaillierten Angaben zur sowie deren geplante Behandlung sind im Einwendungsbericht in der Beilage 3 zu finden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

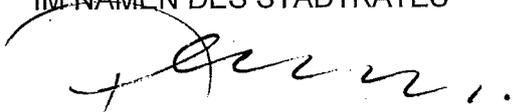
Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 20. August 2013 betreffend Zonenplanänderung Nr. 11 - Freudental (GB Nrn. 3812 und 3831).
2. Der Grosse Stadtrat stimmt gemäss dem Situationsplan vom 20. August 2013 (Beilage 2) der beantragten Umzonung der bezeichneten Flächen zu.

3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 11 und beauftragt den Stadtrat, den Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als wegleitende Grundlage für die folgenden Planungen zu beachten.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. August 2013 (Beilage 1)
2. Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Situationsplan vom 20. August 2013 (Beilage 2)
3. Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental, Einwendungsbericht vom 20. August 2013 (Beilage 3)

Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental (GB Nrn. 3812 und 3831)



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

(Beilage 1)

Fassung für die Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat

Stand: August 2013

Hochbau – Stadtplanung - TG/Fi

Inhaltsverzeichnis

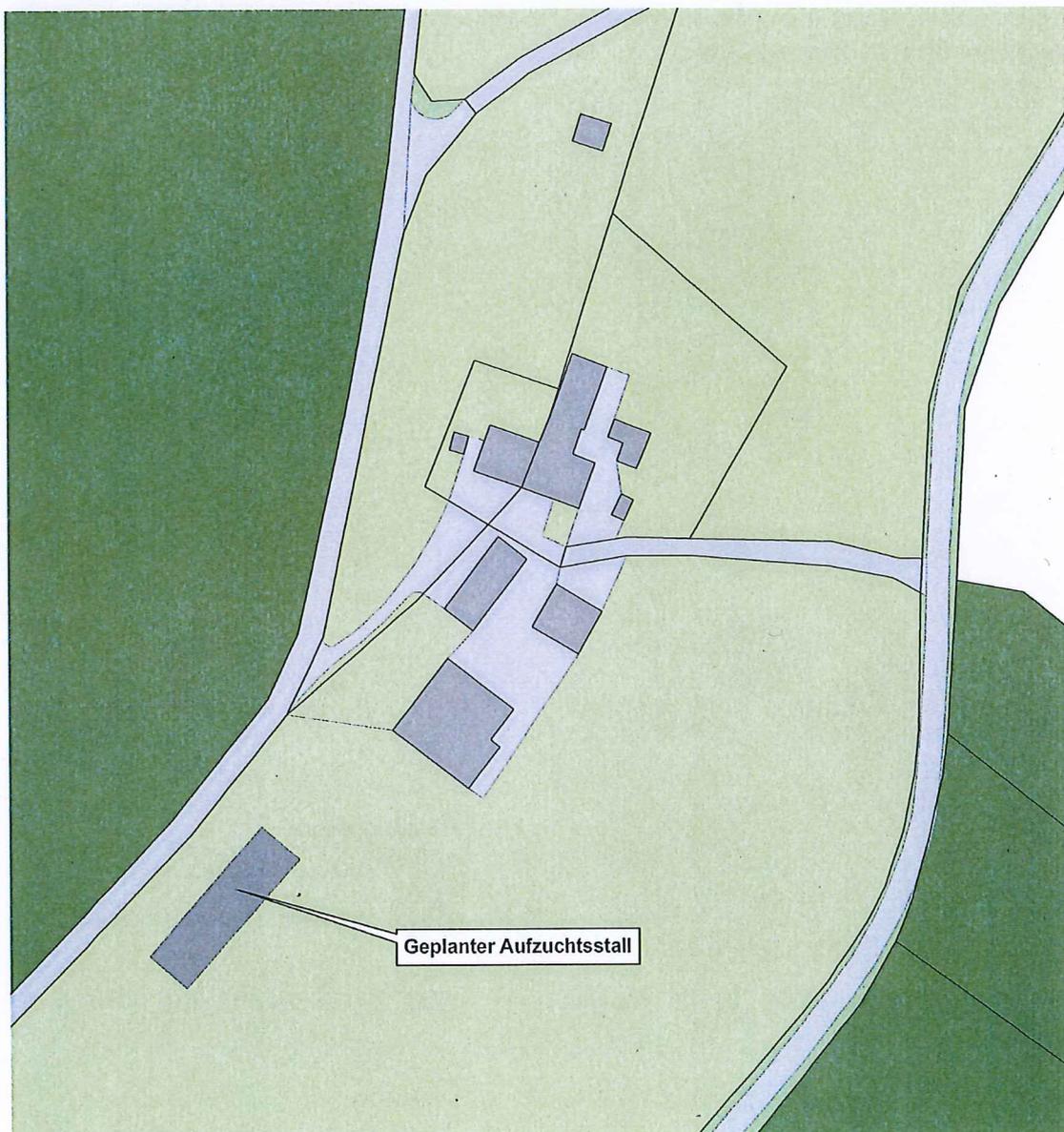
| | |
|--|----|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Zonenplanänderung | 4 |
| 3. Ablauf..... | 6 |
| 3.1. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung | 6 |
| 3.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement | 6 |
| 4. Raumplanerische Nachweise | 7 |
| 4.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)..... | 7 |
| 4.2. Kantonale Richtplanung..... | 8 |
| 4.3. Schutzverfügung..... | 8 |
| 4.4. Auswirkungen auf Lärm und Luft | 9 |
| 5. Vorprüfung..... | 10 |
| 6. Einwendungsverfahren..... | 10 |
| 7. Gesamtbeurteilung | 11 |

1. Ausgangslage

Aufgrund der neuen (strengerer) Tierschutzbestimmungen, welche ab August 2013 in Kraft getreten sind, möchten die Landwirte Frau und Herr Meister ihren Betrieb auf biologischen Landbau mit Legehennen-Aufzucht umstellen. Infolgedessen muss ein Aufzuchtstall erstellt werden. Ein entsprechendes Baugesuch wurde zur Vorprüfung am 6. September 2012 bei der Stadt Schaffhausen eingereicht.

Das Bauvorhaben tangiert den einzuhaltenden Waldabstandsbereich und die überlagernde Landschaftsschutzzone. Weiter existiert eine Schutzverfügung über die bestehende Gebäudegruppe (Ensemble) aus dem Jahr 1974.

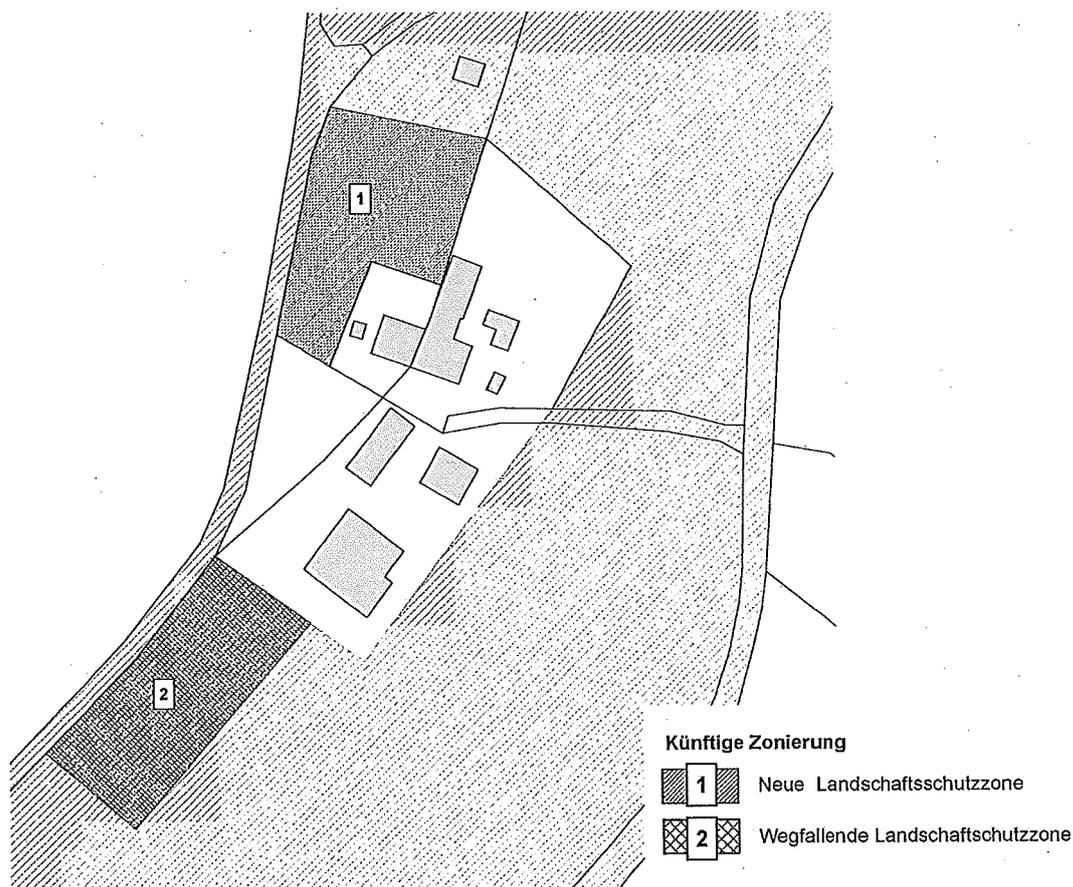
Alternative Standorte innerhalb der eigenen Parzellen wurden geprüft, kommen aber aufgrund der vorhandenen Starkstromleitung bzw. des einzuhaltenden Abstandes nicht in Frage.



2. Zonenplanänderung

Das Freudental gilt gemäss kantonalem Richtplan als Landschaft von kantonalen Bedeutung. Deshalb wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans von 2005 eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, welche die Landwirtschaftszone überlagert. Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart, deshalb sind nur zur Wartung und Pflege benötigte Kleinbauten zugelassen. Damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt, wurden die Hofbereiche von der Landschaftsschutzzone ausgenommen und sogenannte Fenster ausgeschieden. Die zukünftige bauliche Entwicklung eines Landwirtschaftsbetriebes lässt sich jedoch nur schwer abschätzen, deshalb darf, sofern es die örtliche Situation erfordert und erlaubt, gemäss Art. 59 Abs. 3 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen (BauO; RSS 700.1) die Grenze der Landschaftsschutzzone um die Hofbereiche so verschoben werden, dass die Zonenfläche insgesamt nicht verkleinert wird.

Übersicht der Umzonung:



Der Plan der Umzonung ist im Massstab 1: 1'000 im Situationsplan (Beilage 2) ersichtlich.

Beim geplanten Bauprojekt liegt der Aufzuchtstall in der Landschaftsschutzzone. Die Bauherrschaft beantragt deshalb eine Anpassung der Landschaftsschutzzone im Sinne von Art. 59 Abs. 3 BauO.

Die Lage des geplanten Neubaus (südlich des Kuhstalles) eignet sich aus folgenden Gründen für die Realisierung des Aufzuchtstalls:

- Erschliessungsmöglichkeiten,
- Einhaltung der FAT-Normen,
- Einhaltung der notwendigen Abstände zur Starkstromleitung
- und aufgrund der optimalen Aussenbereichsmöglichkeiten für die Legehennen
- Ein alternativer Standort innerhalb des Eigentums von Frau und Herr Meister steht nicht zur Verfügung.

Die vorliegende Zonenplanänderung sieht einen Abtausch zweier flächengleicher Streifen der Landschaftsschutzzone von jeweils 2'760m² im Hofbereich Freudental vor (vgl. Situationsplan 1:1'000).

Die Umzonung wurde zusammen mit dem Bauvorhaben durch die Denkmalpflege sowie durch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission betreffend der Verträglichkeit und Beeinträchtigung der Landschaftsschutzzone und der geschützten Gebäude geprüft. Beide Stellen kamen zum Schluss, dass die Umzonung sowie das Bauvorhaben verträglich seien.

3. Ablauf

Die vorliegenden Zonenplanänderungen gilt gemäss Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, Kap. 3.5 als kleinere Planungen.¹ Dabei gilt dasselbe Planungsverfahren wie bei einer umfangreichen Zonenplanänderung, die Bearbeitungstiefe ist durch die Fokussierung auf ein kleines Teilgebiet jedoch geringer.

Planungsverfahren:

| | |
|-------------------------------|--|
| 20. Dez. 2012 - 21. Mrz. 2013 | Vorprüfung durch den Kanton |
| 17. Mai 2013 - 17. Juni 2013 | öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren), gilt als öffentliches Mitwirkungsverfahren |
| Juni 2013 - Juli 2013 | Behandlung der Einwendungen |
| 9. Juli 2013 | "Einigungsverhandlung" mit der Einwenderin |
| August 2013 | Beschluss über die Einwendungen durch den Stadtrat |
| August 2013 | Verabschiedung der Umzonung zu Händen des Grossen Stadtrates |
| folgt noch | Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat |
| folgt noch | Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates (Rekursauflage, Dauer 20 Tage) |
| anschliessend | Genehmigung durch den Regierungsrat |

Die Daten zum Ablauf des Planungsverfahrens werden laufend nachgeführt.

3.1. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) über die Ziele und den Ablauf dieser Planungen zu unterrichten und in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Mitwirkung erfolgt bei diesem Planungsverfahren über das Einwendungsverfahren. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Stadtrat Einwendungen erheben (Art. 11 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG, SHR 700.100)). Die Einwendungen und Stellungnahmen werden so weit als möglich berücksichtigt und sind im Einwendungsbericht (Beilage 3) aufgeführt.

3.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement

Der Umgang mit den Empfehlungen des Vorprüfungsberichts werden so weit als möglich berücksichtigt und ist unter Kapitel 5. Vorprüfung (S. 10) aufgeführt.

¹ Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Planungs- und Naturschutzamt des Kanton Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001

4. Raumplanerische Nachweise

4.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Für die aufgeführten Zonenplanänderungen sind insbesondere die raumplanerischen Ziele und Planungsgrundsätze von Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG zu beachten²:

Art. 1 Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- b. wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Art. 3 Planungsgrundsätze

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a. der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;

² Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011

c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;

d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

Vorliegende Umzonung

Mit der vorliegenden Umzonung werden die räumlichen Voraussetzungen für:

- die Wirtschaft;
- die ausreichende Versorgungsbasis des Landes;
- für genügend Flächen der Landwirtschaft an geeigneten Kulturlandes und
- die Voraussetzung für die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft geschaffen.

4.2. Kantonale Richtplanung

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sowie die Rücksichtnahme bzw. der Umgang mit den Festlegungen sind bereits unter Kapitel 2, Zonenplanänderung aufgeführt.

4.3. Schutzverfügung

Zum Schutz des bestehenden Ensembles wurde 1974 für die bestehenden Bauten eine Schutzverfügung im Sinne des Natur und Heimatschutzgesetzes (NHG, SR 451.100) erlassen. Die Schutzverfügung hält u.a. fest, dass:

1. Die bestehenden Gebäude im Freudental zusammen eine Einheit bilden, welche in ihrem Gesamteindruck schützenswert ist.

2. Die bestehenden Gebäude werden unter Schutz gestellt und alle baulichen Massnahmen an den geschützten Objekten sind bewilligungspflichtig.

3. Die Gebäude sind in ihrer bestehenden Form und in ihrem natürlichen Rahmen zu erhalten. Die überbaute Fläche und das Bauvolumen dürfen nicht vergrössert werden. Ausnahmeregelungen können getroffen werden für den Bau von in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung notwendigen Gebäuden wie Materialschuppen etc., sofern durch deren Bau bzw. Ausbau der Gesamteindruck der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Umzonung

Die Denkmalpflege sowie die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission haben sich mit dem Bauvorhaben, der Umzonung und dessen Verhältnis zur Schutzverfügung auseinandergesetzt. Da der geplante Stall abseits des Ensembles erstellt werden soll, tangiert die Umzonung die Schutzverfügung jedoch nicht. Der schützenswerte Gesamteindruck des Ensembles wird weiterhin gewährt.

4.4. Auswirkungen auf Lärm und Luft

Gemäss Art. 11 USG sind die Emissionen von Lärm, Luftfremdstoffen und Licht vorsorglich zu begrenzen. Basierend auf Art. 11 Abs. 2 USG sind sämtliche Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

In der Landwirtschaftszone gilt gemäss Bauordnung Art. 29, Abs. 1 die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In der Empfindlichkeitsstufe III sind gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutzverordnung mässig störende Betriebe zugelassen. In nicht erschlossenem Gebiet gelten die Planungswerte von 60 dB(A) während des Tages und 50 dB(A) in der Nacht.

Landwirtschaftliche Tierhaltung kann zu Geruchsbelästigungen führen. Aus diesem Grund gelten für Tierhaltungsbetriebe Mindestabstände zu benachbarten Bauten. Die Mindestabstände bemessen sich nach dem FAT-Bericht von 1995. Unbesehen der Mindestabstände sind technische und betriebliche Massnahmen zur vorsorglichen Verminderung der Geruchsemissionen zu treffen. (Art. 4 LRV).

Der Stall liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes von kantonaler Bedeutung. Nachts soll deshalb kein Licht aus dem Gebäude in die Umwelt abgegeben werden.

Die vorliegende Umzonung

Die Umzonung betrifft lediglich die überlagernde Zonierung und ändert den grundsätzlichen Zweck und Nutzen nicht. Weiter wird durch den Beibehalt der 'Grundzonierung' als Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeit nicht verändert. Da das betroffene Gebiet aber nicht erschlossen ist, sind die Planungswerte einzuhalten. Im Rahmen des Baugesuches ist mittels eines Berichtes die Einhaltung dieser Werte nachzuweisen. Die notwendigen Zu- und Wegfahrten durch Lastwagen beschränken sich auf die Futterlieferungen für die Hühner und die Abholung der Junghennen und generieren weder eine wesentliche Erhöhung der Lärm- noch der Luftbelastung.

Die notwendigen Mindestabstände zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen können mit der Ansiedlung des Baus in der umgezonten Fläche eingehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung des Mindestabstandes und der weiteren technischen und betrieblichen Massnahmen zur vorsorglichen Verminderung der Geruchsemission wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht. Für die Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Massnahmen zur Verhinderung der Lichtemissionen sind im Rahmen des Baugesuches darzulegen.

5. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 wurde die Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental (GB Nrn. 3812 und 3831) dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 21. März 2013 hat das kantonale Planungs- und Naturschutzamt Stellung genommen.

Im Folgenden ist tabellarisch aufgelistet, inwiefern die Hinweise und Anregungen des Kantons berücksichtigt worden sind.

| Thema | Hinweis / Anregung vom Kanton zu den jeweiligen Arealen | Umsetzung / Bemerkungen |
|------------------|---|---|
| Wald | Die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen | Der Antrag zur Ausnahmegewilligung über die Unterschreitung des Waldabstandes wurde aus dem Umzonungsverfahren bzw. dem Planungsbericht gestrichen und wird in das Baubewilligungsverfahren integriert. |
| EKS | Hinweis zur Einhaltung des notwendigen Abstands zur Hochspannungsleitung | Der Hinweis wurde der Bauherrschaft weitergeleitet. Der Nachweis der Einhaltung des notwendigen Abstandes erfolgt im Baubewilligungsverfahren. |
| Verfahrensablauf | Die Umzonung hat im ordentlichen Verfahren zu erfolgen. | Dem Hinweis wird nachgekommen. |

6. Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 11 Freudental wurde vom 17. Mai 2013 bis am 17. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zur geplanten Umzonung Stellung zu nehmen und Vorschläge und Anträge an den Stadtrat zu richten. Insgesamt ging innert Auflagefrist Einwendungen von einer Partei ein. Am 9. Juli 2013 fand ein Gespräch zwischen der Einwenderin, der Bauherrschaft und den Vertretern der Stadt statt. Es konnte leider keine Einigung erzielt werden, weshalb der Stadtrat nun über die Einwendungen beschliesst. Die Anträge werden im Einwendungsbericht (Beilage 3) erläutert und berücksichtigt, sofern diese mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind.

Das Kapitel wird im Anschluss an die Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat für die Rekursauflage entsprechend der Beschlussfassung angepasst.

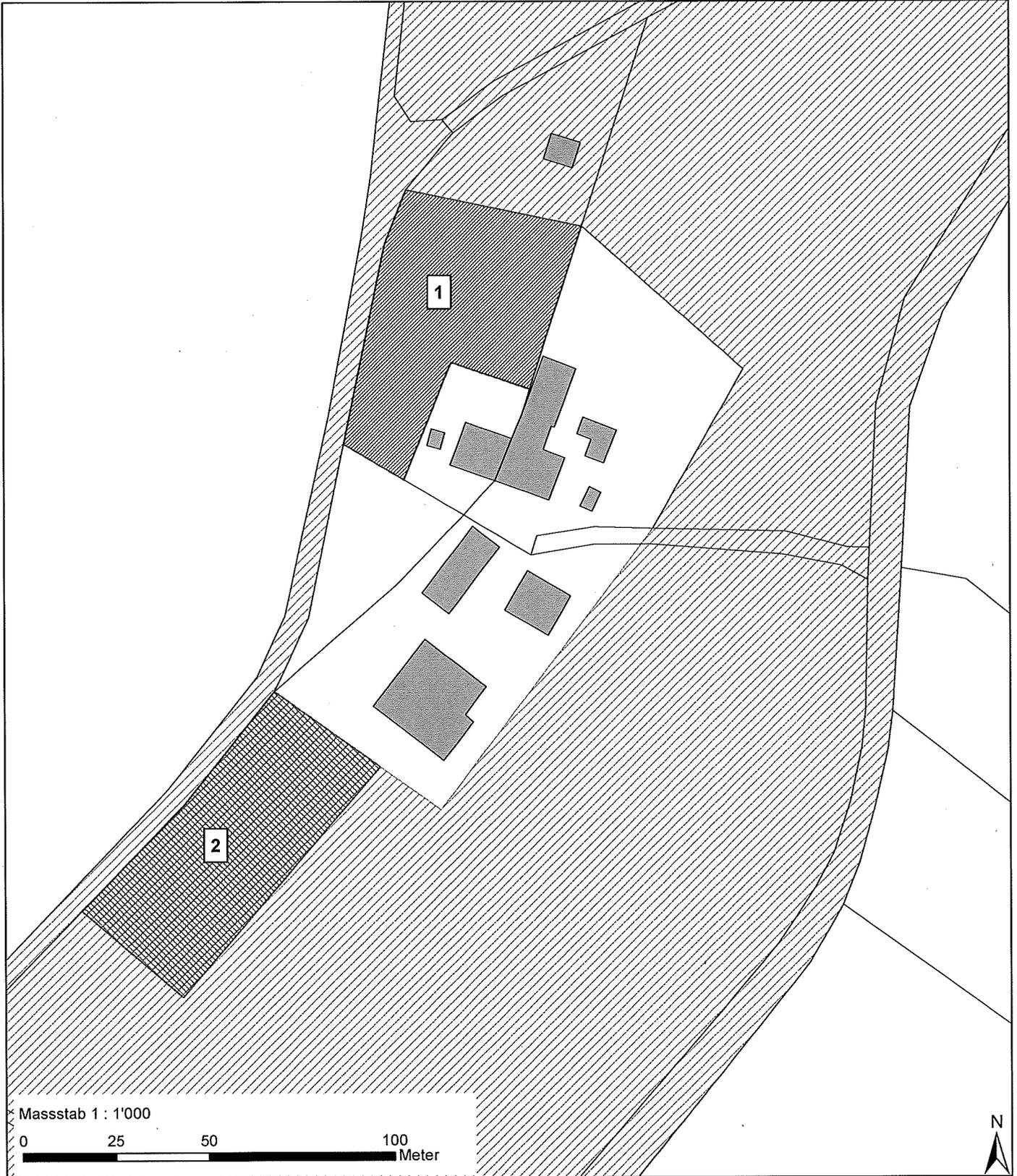
7. Gesamtbeurteilung

Die beantragte Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs zur Existenzsicherung der Landwirte. Da sie keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung hat, ist sie von untergeordneter Bedeutung. Sie ist in den Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone (Art. 59 Abs. 3 BauO) für solche Fälle vorgesehen und entspricht den Zielen übergeordneter Planungen.

Schaffhausen, 13. August 2013

STADTPLANUNG SCHAFFHAUSEN

Tanja Geuggis / Erich Fischer



Masstab 1 : 1'000

0 25 50 100 Meter

Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 1.1.2000

HBA - Stadtplanung - TG - August 2013

Bestehende Zonierung

 Landschaftsschutzzone

Künftige Zonierung

 1 Neue Landschaftsschutzzone

 2 Wegfallende Landschaftsschutzzone

STADT SCHAFFHAUSEN

Zonenplanänderung Nr. 11, Freudental (GB Nrn. 3812 und 3831)

EINWENDUNGSBERICHT

(Beilage 3)

Stand August

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 1.1. Übersicht der vorgesehenen Umzonungen | 3 |
| 2. Behandlung der Einwendung | 4 |
| 3. Weiteres Vorgehen | 7 |

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 14. Mai 2013 die Zonenplanänderung Nr. 11, Freudental zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet.

Aufgrund der neuen (strengerer) Tierschutzbestimmungen, welche im August 2013 in Kraft treten, möchten die Landwirte Frau und Herr Meister ihren Betrieb vermehrt auf biologischen Landbau mit Legehennen-Aufzucht umstellen. Infolgedessen muss ein Aufzuchtstall erstellt werden. Ein entsprechendes Baugesuch wurde zur Vorprüfung am 6. September 2012 bei der Stadt Schaffhausen eingereicht. Das anschliessende offizielle Baugesuch ging daraufhin am 21. Dezember 2012 ein.

Beim geplanten Bauprojekt liegt der Aufzuchtstall u.a. in der Landschaftsschutzzone. Die Bauherrschaft beantragt deshalb eine Anpassung der Landschaftsschutzzone im Sinne von Art. 59 Abs. 3 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen (BauO; RSS 700.1). Die vorliegende Zonenplanänderung sieht einen Abtausch zweier flächengleicher Streifen der Landschaftsschutzzone von jeweils 2'760m² im Hofbereich Freudental vor.

1.1. Übersicht der vorgesehenen Umzonungen

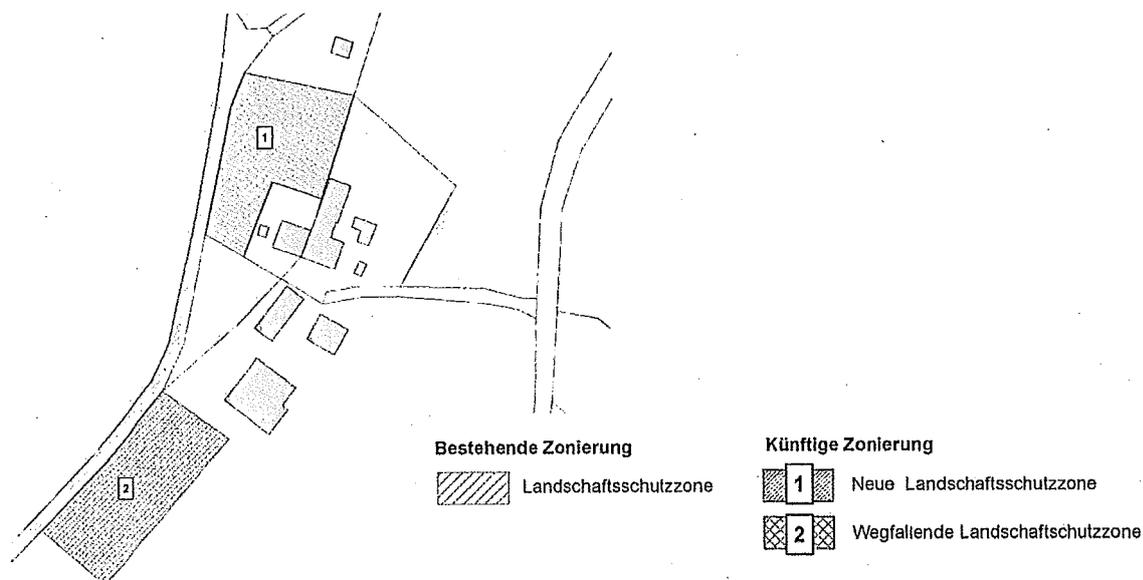


Abb. 1: Übersichtsplan

2. Behandlung der Einwendung

Während der Auflagefrist vom 17. Mai 2013 bis am 17. Juni 2013 gingen insgesamt Einwendungen von einer Person ein.

Am 9. Juli 2013 fand ein Gespräch mit der Einwenderin, ihrer Tochter und dem beauftragten Anwalt sowie der Bauherrschaft und Vertretern der Stadtverwaltung statt. Nach Ablauf der darauf folgenden Bedenkfrist teilte die Einwenderin (mit Schreiben vom 25. Juli 2013) mit, sie habe ihre schwerwiegenden Bedenken gegen die Zonenplanänderung nicht ausräumen können, weshalb sie ihre diesbezüglichen Einwendungen nicht zurückziehen könne und sich gezwungen sähe, weiterhin gegen die Zonenplanänderung zur Wehr zu setzen.

Einwendungsbegründungen / Anträge:

1. Die Umzonung erfolge ohne Rücksicht auf die Schutzwürdigkeit der bestehenden Landschaftsschutzzone.
2. Der Ersatz der Landschaftsschutzzone erfolge im Bereich des Ensembles "Vorderes Freudental" wo der Schutz bereits durch die bestehende Schutzverfügung gewährleistet sei. Damit werde zur Bewilligung des Legehennen-Stalles nach Belieben ein Mosaikstein aus einem bestehenden Schutzgefüge herausgebrochen, ohne den Schutzgedanken des Ensembles zu berücksichtigen, womit die Stadt auch gegen den Stadtratsbeschluss vom 10. September 1974 verstossen würde. Damit die vorgesehene Zonenplanänderung genehmigt werden könne, müsse die Schutzverfügung zudem (nach dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz) aufgehoben werden.
3. Die im Planungsbericht aufgeführte Formulierung wonach die Umzonung die "Existenzsicherung der Landwirte" ermögliche sowie die Behauptung wonach die Legehennen-Aufzucht eine zonenkonforme "innere Aufstockung" des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes darstelle, werde durch keinerlei Fakten belegt und durch die Einwenderin vollumfänglich bestritten. Zudem genüge der vorliegende Planungsbericht den Anforderungen, welche Art. 47 RPV an einen solchen nach Vergleich zu OGE Nr.60/2008/7 vom 11. Juli 2008 stelle, nicht.
4. Bei der vorliegenden Zonenplanänderung handle es sich um eine sogenannte projektbezogene Zonenplanänderung, bei deren Beurteilung das künftige Projekt mit einzubeziehen sei. Entsprechend seien die bereits geäusserten Bedenken im Rahmen des Bauprojekts für die Umzonung geltend:
 - Dies sei vorab die Beeinträchtigung des Ensembles "Vorderes Freudental" durch die projektierte Baute inklusive Zufahrten und Wendeplatz.
 - Zudem beeinträchtige die verkehrsmässige Erschliessung sowie die daraus resultierenden Immissionen, welche im Planungsbericht nicht erwähnt würden, das Ensemble und seine Umgebung in zulässiger [wohl gemeint: unzulässiger] Weise.
5. Es mache keinen Sinn die "zonenplanerische Basis" für die vorgesehen Anlage zu schaffen, wenn bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststehe, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 20 kt. WAG mit Sicherheit nicht erfüllt seien. Im Vorfeld sei zumindest abzuklären, ob die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt werden könne.
6. Die geplante Zu- und Wegfahrt zum projektierten Leghennenstall auf GB Nr. 3812 erfolge über die Parzelle GB Nr. 3832, welche im Eigentum der Einwenderin stehe. Es bestehe zwar ein Fahr- und Fusswegrecht zugunsten von GB Nr. 3812, der zu erwartende Mehrverkehr lasse sich aber keinesfalls mit dem Inhalt dieser Dienstbarkeit aus dem Jahre 1951 vereinbaren. Auch hier fehle zudem eine Aussage im Planungsbericht.

7. Sollte der Stadtrat weiter an der Umzonung festhalten, beantragte die Einwenderin eine vorgängige Begutachtung durch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK).

Vorgehen und Haltung der Verwaltung:

1. Die Umzonung erfolgt entgegen der Auffassung der Einwenderin nach sorgfältiger Abwägung durch die städtischen Verwaltungsstellen und das kantonale Planungsamt. Die Umzonung wurde zusammen mit dem geplanten Bauprojekt durch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission vertieft geprüft. Sämtliche Stellen kommen zum Schluss, dass die Umzonung mit den Schutzgedanken vereinbar ist. Die kantonalen Grundsätze sowie die Bauordnung (Art. 59 BauO) schliessen die bauliche Entwicklung zonenkonformer Nutzungen bzw. landwirtschaftlicher Nutzung nicht aus, diese sind jedoch - wie hier vorliegend- einerseits nach sorgfältiger Abwägung der Schutz- und Nutzinteressen und andererseits in den Hofbereichen anzuordnen.

Das betroffene Landschaftsschutzgebiet gilt gesamthaft gesehen als Landschaft von kantonaler Bedeutung, für welche gemäss kantonaler Richtplanung folgende Grundsätze gelten:

- *Der Charakter der verschiedenen Landschaftsräume ist zu erhalten und zu pflegen*
- *Neue Eingriffe dürfen diese Landschaften weder erheblich beeinträchtigen noch zerstören*
- *Ein sorgfältiges Abwägen der Schutz- und Nutzinteressen ist unerlässlich*
- *Landschaften von kantonaler Bedeutung sind in den Zonenplänen als überlagernde Landschaftsschutzzone mit entsprechenden Auflagen in der Bauordnung auszuweisen*

Mit dem Eintrag der überlagernden Landschaftsschutzzone im Zonenplan sowie mit den spezifischen Anforderungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten gemäss Art. 59 BauO hat die Einwohnergemeinde Schaffhausen die Vorgaben des Kantons erfüllt. Damit für die Landwirtschaftsbetriebe in Gebieten mit überlagernder Landschaftsschutzzone eine bauliche Entwicklung gewährleistet bleibt, wurde mit Art. 59 Abs.3 BauO die Möglichkeit geschaffen, die Landschaftsschutzzone in den Hofbereichen zu verschieben, sofern die gesamthafte Zonenfläche nicht verkleinert wird.

2. Das beschriebene Ensemble "Vorderes Freudental" betrifft gemäss Anmerkung im Grundbuch die seit 1975 bestehende Gebäudegruppe, welche unter Schutz gestellt wurde. Der Stadtrat stellte fest, dass die bestehenden Gebäude eine Einheit bilden, welche in ihrem Gesamteindruck schützenswert sind. Die Schutzverfügung bewirkt, dass alle baulichen Massnahmen an den geschützten Objekten bewilligungspflichtig sind. Zudem sind die Gebäude in ihrer bestehenden Form und in ihrem natürlichen Rahmen zu erhalten. Die überbaute Fläche und das Bauvolumen dürfen nicht vergrössert werden. Ausnahmeregelungen können getroffen werden für den Bau von in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung notwendigen Gebäuden wie Materialschuppen etc., sofern durch deren Bau bzw. Ausbau der Gesamteindruck der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem Bau des Aufzuchtstalls wird die Schutzverfügung entgegen der Auffassung der Einwenderin nicht direkt tangiert. Die bestehenden Gebäude werden weder an- noch ausgebaut. Es stellte sich jedoch die Frage, ob der Gesamteindruck des geschützten Ensembles durch den Bau tangiert wird. Die Denkmalpflege sowie die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission haben sich mit dieser Frage auseinandergesetzt und kamen zu Schluss, dass der projektierte Hühnerstall den Gesamteindruck der Siedlung nicht beeinträchtigt.

¹ Kantonaler Richtplan, Genehmigt durch den Bundesrat am 05. April 2006, Kapitel 1-2-6 und 1-2-6/A

Durch die sorgfältige Anordnung des Hühnerstalls integriert sich dieser in das bestehende Gebäude-Ensemble und gewährleistet dadurch weiterhin dessen Gesamtwirkung. Der Stadtratsbeschluss vom 10. September 1974 wird damit weder in Frage gestellt, noch muss dieser aufgehoben werden.

3. Im Planungsbericht wird in Kapitel 6 "Gesamtbeurteilung" lediglich erwähnt, dass die geplante Zonenplanänderung eine sinnvolle bauliche Entwicklung zur Existenzsicherung der Landwirte ermögliche. Diese Einschätzung wird durch die vorgängig formulierten Kapitel 1 "Ausgangslage" sowie Kapitel 2 "Zonenplanänderung" mit der Darlegung der geänderten (strengerer) Tierschutzbestimmungen und dem nicht vorhandenen Alternativstandort begründet. Die geänderten Tierschutzbestimmungen bedingen mehr Platz für die bisherige Viehhaltung (Kuhhaltung), welcher den Landwirten nicht zur Verfügung steht. Nach intensiver Auseinandersetzung und Beratung zu künftig möglichen bzw. wirtschaftlichen Betriebskonzepten fassten die Landwirte den Entschluss einerseits ihren Betrieb auf biologischen Landbau und andererseits auf die Aufzucht von Biolegehennen umzustellen. Dafür steht aufgrund der bestehenden Starkstromleitung nur der ausgewiesene Standort zur Verfügung, was wiederum die vorliegende Zonenplanänderung bedingt.

Von einer zonenkonformen "inneren Aufstockung" wird im Planungsbericht, entgegen der Auffassung der Einwenderin, nicht gesprochen. Die Formulierung der zonenkonformen "inneren Aufstockung" findet sich jedoch in den Erläuterungen zu Art. 59 BauO wieder:

Damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes nach Art. 16 Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz gewährleistet bleibt, sind die Hofbereiche grundsätzlich ausgenommen.

Der Vollständigkeit halber sei hier festgehalten, dass die Raumplanningverordnung (RPV; SR 700.1) in Art. 34 Abs. 1 lit. a die gesetzlichen Bestimmungen des Art 16a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) erläutert. Dabei wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen, welche für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung verwendet werden, zonenkonform sind. Die Errichtung eines Aufzucht-Hühnerstalls wie hier vorliegend, gilt demnach als zonenkonforme Bauten. Aufgrund dessen ist die Zonenkonformität auch wenn dies im Planungsbericht nicht erwähnt wird, gegeben.

Zur ungenügender Erfüllung der Anforderungen des Planungsbericht gemäss OGE Nr.60/2008/7 vom 11. Juli 2008:

Der genannte Obergerichtsentscheid hält detailliert fest, welchen Inhalt ein Planungsbericht aufweisen muss. Insbesondere hat dieser sich zu folgenden Themenkreisen zu äussern: Übereinstimmung mit Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, Übereinstimmung mit der Richtplanung, Verkehrserschliessung, Lärm, Luft, Naturschutz, Heimatschutz, Landschaftsschutz usw. Er muss unter anderem nachweisen, dass die vorgeschlagenen Nutzungsplanänderungen die Vorschriften in Bezug auf die Erschliessung, den Lärmschutz und die Luftreinhaltung einhalten. Zu den meisten Punkten äussert sich der vorliegende Planungsbericht vom April 2013 bereits. Die Punkte, welche bis anhin noch gefehlt haben, können ohne weiteres noch ergänzt werden und gemäss Art. 26 RPG i.V.m. Art. 47 RPV dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde nach Art. 6 Abs. 2 BauG eingereicht werden.

4. Die vorliegende Zonenplanänderung ist, wie von der Einwenderin festgestellt, eine projektbezogenen Zonenplanänderung. Verfahrenstechnisch richtig ist es deshalb, zuerst über die Zonenplanänderung zu entscheiden. Basierend darauf kann anschliessend das Baugesuch beurteilt werden. Es ist selbstverständlich, dass das Baugesuchs- und Zonenplanverfahren soweit wie möglich parallel geführt wird.

5. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes sind sehr wohl im Vorfeld durch den Bereich Wald und Landschaft sowie durch das kantonale Forstamt abgeklärt und positiv gewertet worden. Dennoch wollte die Bauherrschaft das Verfahren "sauber" abwickeln und hat deshalb das vorliegende Zonenplanverfahren eingeleitet.

6. Beim geplanten Stall handelt es sich nicht um einen Legehennen- sondern um einen Aufzuchtstall für Legehennen. Die hierfür notwendigen Zu- und Wegfahrten durch Lastwagen beschränken sich, wie auch an der Besprechung vom 9. Juli 2013 erläutert, auf insgesamt maximal sechs Fahrten pro Jahr für das Liefern und das Abholen der Junghennen, wozu maximal zwei Futterlieferungen pro Aufzucht bzw. pro 18 Wochen kommen. Von einem relevanten Mehrverkehr oder einer Überstrapazierung des bestehenden Fahrrechts kann hier nicht gesprochen werden. Der zu erwartende Verkehr für den Betrieb des Aufzuchtstalls für Legehennen liegt im üblichen Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

7. Eine vorgängige Begutachtung durch die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) hat stattgefunden. Die Ergebnisse der Begutachtung sind unter Punkt 2 aufgeführt. Der entsprechende Protokollauszug wurde der Rechtsvertretung der Einwenderin zugestellt.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen:

An der Umzonung soll weiterhin festgehalten werden.

Der Planungsbericht wird gemäss obig genanntem Obergerichtsentscheid ergänzt.

Es soll das Zonenplanverfahren primär möglichst rasch abgewickelt werden und gestützt darauf anschliessend das Baugesuch behandelt werden.

3. Weiteres Vorgehen

Dem Stadtrat wird der Einwendungsbericht zur Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen der geplanten Umzonungen vorgelegt. Anschliessend wird die Umzonung zur Verabschiedung dem Grossen Stadtrat vorgelegt.