

STADT SCHAFFHAUSEN

Zonenplanänderung NR. 13, Brandtobel (Teilfläche von GB Nr. 21971)

EINWENDUNGSBERICHT

Stand Januar 2014

Hochbau- Stadtplanung - TG



1. Inhaltsverzeichnis

2. Ausgangslage	3
2.1. Übersicht der vorgesehenen Umzonung	3
3. Planungsverfahren	3
3.1. Aktueller Planungsablauf.....	4
4. Behandlung der Einwendungen.....	4
5. Weiteres Vorgehen.....	5

2. Ausgangslage

Mit Entscheid vom 30. Dezember 2009 hat das Obergericht des Kantons Schaffhausen den Regierungsratsbeschluss vom 3. März 2009 aufgehoben, mit dem der Rekurs von Anwohnern gegen das bewilligte Pfadizentrum im Brandtobel auf GB Nr. 21726 abgelehnt worden war. Das Obergericht verlangte, es sei zu prüfen, ob in einer bestehenden Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) ein geeignetes Grundstück für das Pfadizentrum vorhanden sei. Sollte dies nicht der Fall sein, sei zu prüfen, ob eine Zonenplanänderung - im Sinne einer Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen - in Frage komme. Nach eingehender Standortprüfung hat der Stadtrat mit Beschluss vom 30. April 2013 die Einleitung der Zonenplanänderung auf der vom ursprünglichen Grundstück abparzellierten Grundstück GB Nr. 21971 im Brandtobel von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen beschlossen.

Mit Beschluss vom 24. September 2013 hat der Stadtrat schliesslich die Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet.

2.1. Übersicht der vorgesehenen Umzonung

Die vorliegende Zonenplanänderung umfasst die Einzonung der Landwirtschaftszone (L) des Areals Brandtobel Herblingen GB Nr. 21971 in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG).

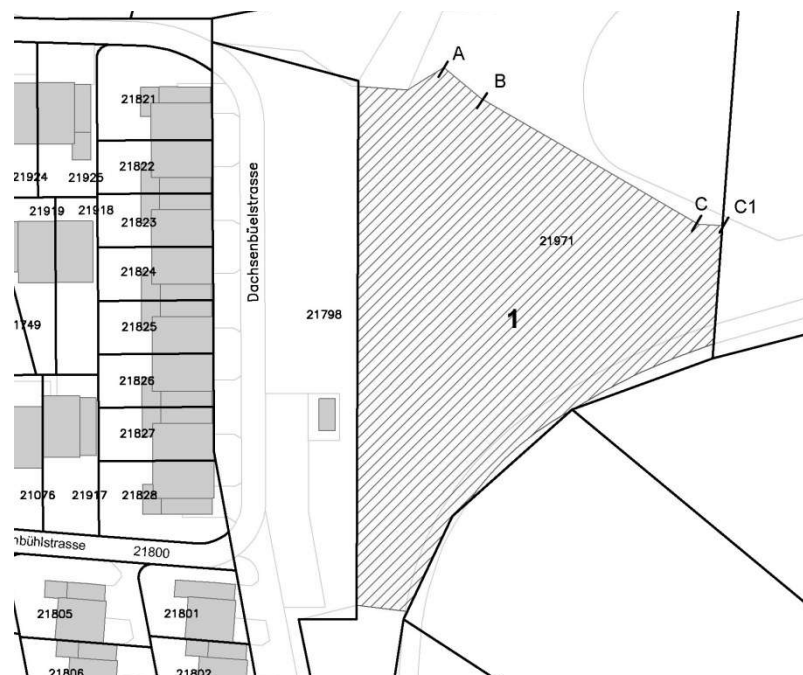


Abb. 1: Übersichtsplan

3. Planungsverfahren

Die vorgesehene Anpassung wird im ordentlichen Verfahren für Zonenplanänderungen gemäss Art. 11 des Baugesetzes (BauG; SHR 700.100) i.V.m. Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung (BauO; RSS 700.1) durchgeführt.

3.1. Aktueller Planungsablauf

Sept. 2013 - Dez. 2013	Vorprüfung durch den Kanton
27. Sept. 2013 - 28. Okt. 2013	öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren), gilt als öffentliches Mitwirkungsverfahren
Okt.. - Nov. 2013	Behandlung der Einwendungen
Januar 2014	Beschluss über die Einwendungen durch den Stadtrat
folgt noch	Verabschiedung der Umzonung zu Handen des Grossen Stadtrates
folgt noch	Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat
folgt noch	Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrats (Rekursauflage)
anschliessend	Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Behandlung der Einwendungen

Während der Auflagefrist haben sechs verschiedene Parteien mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 gemeinsam Einwendung gegen die Zonenplanänderung erhoben. Dabei beantragen sie, die Zonenplanänderung nicht zu genehmigen und begründen diesen Antrag wie folgt:

1. Die Umzonung erfolge basierend auf ungenügenden Abklärungen zu alternativen Standorten innerhalb von bestehendem Baugebiet. Es seien nicht ernsthaft Alternativstandorte in Erwägung gezogen worden, sondern durch das Anführen von mehrheitlich nicht in Frage kommenden Standorten eine negative Standortgebundenheit im Brandtobel zu suggerieren versucht.
2. Aus eigener Erfahrung könne einer allfälligen Nachtruhestörung bei der Errichtung des grossen Pfadizentrums nicht entgegen gewirkt werden.
3. Die Erschliessung mit Strom und Wasser/Abwasser bedinge Grabungsarbeiten in allfällig altlastenbelasteten Bereichen, welche unter Umständen zwingenden Sanierungsbedarf für die gesamte Parzelle GB Nr. 21789 (Nachbargrundstück) auslöse. Dabei entstünden Sanierungskosten, welche nicht von +GF+ getragen würden, sondern von der Pfadi zu begleichen seien. Es wird bezweifelt, dass der Pfadiverein dazu finanziell in der Lage wäre.

Vorgehen und Haltung der Verwaltung:

1. Die Abklärungen zum Standort erfolgten entgegen der Auffassung der Einwender sehr wohl nach sorgfältiger Prüfung alternativer Standorte. Es wurden sämtliche möglichen Standorte in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) im Raum Herblingen, ein Standort in der bestehende Wohnzone sowie auch alternative Standorte ausserhalb der bestehenden Bauzone als alternative Standorte für das geplante Pfadizentrum eingehend geprüft. Es standen keine weiteren möglichen Standorte in der bestehenden ZöBAG im Raum Herblingen zur Verfügung, weshalb die Standortprüfung auch auf Standorte innerhalb anderen Zonen ausgeweitet wurde. Dass einzelne Standorte nach näherer Prüfung ausgeschlossen bzw. aufgrund eines Kriterienkatalogs bewertet werden, liegt im Sinne einer Standortprüfung und weist in keinsten Weise auf eine ungenügende Abklärung hin.

Entgegen der Meinung der Einwender wird das Areal Dreispitz nicht alleine aufgrund seiner Nähe zu den Wohnbauten als ungeeignet eingestuft sondern vielmehr aufgrund der grossen Distanz zum Wald und seiner gleichzeitigen Nähe zu Wohnbauten nicht weiter verfolgt. Zudem liegt die nächste Wohnbaute beim Areal Dreispitz unmittelbar angrenzend an den geprüften Standort während die nächsten Wohnbauten beim Areal Brandtobel durch eine waldähnliche Bestockung und damit durch einen natürlichen Lärmpuffer getrennt sind.

Die Standortprüfung ergab, dass sich im Raum Herblingen einzig der Standort Brandtobel für das geplante Pfadizentrum eignet. Damit wird keineswegs eine negative Standortgebundenheit suggeriert, vielmehr wird diese durch die Standortprüfung belegt. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, das Pfadizentrum innerhalb einer Bauzone zonen- und standortkonform erstellen zu können.

2. Für mögliche Nachtruhestörungen sind die einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen in der städtischen Polizeiverordnung (RSS 400.1) massgeblich. Selbstverständlich ist die Nachtruhe auch durch die Mitglieder des Pfadivereins zu respektieren, sie haben sich mithin an die Bestimmungen der Polizeiverordnung zu halten. Der Vollzug der Einhaltung der Nachtruhe obliegt der Verwaltungspolizei. Es ist deshalb richtig, wenn die Einwender Ruhestörungen an diese Stelle richten. Die Einhaltung der Nachtruhe gilt unabhängig der Zonenart oder der Bebauung eines Grundstückes. Nachtruhestörungen in der Nachbarschaft können deshalb unabhängig der Nutzung verschiedener Grundstücke entstehen und sind nachbarrechtlicher, und damit zivilrechtlicher Natur. Sofern die Einwender übermässige Immissionen bzw. eine Nachtruhestörung befürchten oder geltend machen möchten, ist deshalb der zivilrechtliche Weg zu beschreiten (Art. 684ff. ZGB). Sollten sich die Einwender in ihrer Nachtruhe gestört fühlen, steht es ihnen offen, aufgrund übermässiger Lärmimmissionen vor dem Zivilgericht zu klagen. Das Problem allfälliger Nachtruhestörungen kann aber nicht weiter im Rahmen dieses öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanungsverfahrens abgehandelt werden.

3. Nach den bisherigen Einschätzungen des Interkantonalen Labors bzw. des früheren Amtes für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz (ALU) wird das Auslösen eines Sanierungsbedarfs aufgrund der Grabungsarbeiten für die vorgesehenen Leitungen als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Da die konkrete Lage der Leitungen erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens feststeht, kann der definitive Beweis der Machbarkeit ohne Auslösung einer Sanierungsbedürftigkeit in Form von weiteren Bodenuntersuchungen erst auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Eine abschliessende Bodenabklärung auf Stufe der Zonenplanänderung kann und muss noch nicht vorgenommen werden. Sollte entgegen allen bisherigen Erkenntnissen durch die Grabungsarbeiten der Leitungen ein Sanierungsbedarf auf dem Grundstück GB Nr. 21798 ausgelöst werden, beträfe die Haftbarkeit bzw. Kostenpflichtigkeit entweder den Pfadiverein oder die +GF+, nicht aber die Einwender. Ob der Pfadiverein eine allfällige Sanierung finanzieren könnte, ist zum einen Spekulation, zum anderen nicht durch die Einwender feststellbar. Die vermeintlich fehlende Finanzkraft des Pfadivereins vermag jedenfalls keinen triftigen Grund darstellen, gestützt auf welchen die Zonenplanänderung nicht weiterverfolgt werden kann.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen:

An der Zonenplanänderung soll weiterhin festgehalten werden.

5. Weiteres Vorgehen

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