

Beschluss vom 23. Oktober 2012

Protokoll-Nr. 34/568

Gächlingen, Zonenplanänderung
2012 (Parzellen GB Nr. 26, 104
und 513 - 524); Genehmigung

I.

Da seit der letzten Revision der Bau- und Nutzungsordnung zahlreiche Grundstücke überbaut wurden bzw. Überbauungen geplant sind, ist in der Gemeinde nur noch wenig verfügbares Bauland vorhanden. Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb, das Gebiet «Nöörste» (inkl. die im Eigentum der Einwohnergemeinde Gächlingen stehenden Strassen GB Nr. 515, 519 und einen Teil von GB Nr. 524) einzuzonen. Die schriftlichen Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer zur vorgesehenen Einzonung liegen vor. Anschliessend an die Baulandeinzonung soll über das ganze Gebiet zwecks Schaffung von sinnvollen Bauparzellen ein Quartierplan- bzw. Landumlegungsverfahren durchgeführt werden. Die ersten diesbezüglichen Eigentümergespräche haben bereits stattgefunden.

Der Rest der Parzelle GB Nr. 104 soll ebenfalls eingezont werden, damit sich der in der Dorfzone befindende Betrieb erweitern kann. Gleichzeitig soll der überbaute Teil der Parzelle GB Nr. 26 eingezont werden. Aus vorgenannten Gründen hat die Gemeindeversammlung Gächlingen am 24. Mai 2012 die Zonenplanänderung 2012 beschlossen. Diese Zonenplanänderung umfasst folgende Änderungen:

- Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 26 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D 2.
- Einzonung des restlichen Teiles der Parzelle GB Nr. 104 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone D 2.

(Durch diese Einzonung gehen 1'717m² Fruchtfolgefläche (FFF) verloren. Die Gemeinde unterstellt als Ersatz für die verlorengelassene FFF 2'978m² der Parzelle GB Nr. 815 der Fruchtfolgefläche).

- Einzonung der Parzellen GB Nr. 513, 514, 516, 517, 518, 520, 521, 522 und 523 von der Rebbaubauzone (nicht mehr im Rebbaukataster geführt) in die Wohnzone E 2.

- Einzonung der Parzellen GB Nr. 515 und 519 von der Verkehrsfläche in die Wohnzone E 2.
- Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 524 von der Verkehrsfläche in die Wohnzone E 2.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Juni bis 20. Juni 2012. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 27. August 2012 ersucht der Gemeinderat Gächlingen um Genehmigung der Zonenplanänderung 2012 durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Zonenplanänderung 2012 rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurde die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden folgende Zusätze zur Zonenplanänderung vorgebracht.

3. Gewässerschutz

Die Grundstücke sind gemäss genehmigtem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen.

4. Bodenschutz

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Parzellen im Gebiet Nöörste II als Rebbaugelände genutzt wurden. Daraus folgt, dass bei diesen Parzellen ein Verdacht

auf Bodenbelastungen (vor allem Kupfer) besteht. Bei beabsichtigten Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

5. Archäologische Schutzzonen

Die Zonenplanänderungen liegen alle im Bereich archäologischer Schutzzonen.

- a) GB Nr. 26 liegt direkt östlich (andere Strassenseite) der Archäologischen Schutzzone Nr. 14.011 Goldacker. Die Schutzzone wurde ursprünglich ausgewiesen durch alemannische Grabfunde und in neuerer Zeit durch diverse Luftaufnahmen, die dort mehrere Grabenwerke und allenfalls Strassenverläufe vermuten lassen.
- b) GB Nr. 104 grenzt direkt südlich an die Archäologische Schutzzone Nr. 14.011 Goldacker an (siehe auch a)).
- c) GB Nr. 513 - 524: Bisher Rebbauzone ohne archäologische Verdachtsmomente. Nächstgelegene, vermutete Fundstelle ist Nr. 14.014 Kapfäcker rund 300 m nordwestlich. Die Fundstelle ist belegt durch Luftbilder, die einige dubiose, parallele Gräben zeigen, die aber auch als Drainagen interpretiert werden könnten.

Für die drei Gebiete gilt, dass bei Erschliessungsarbeiten und Bauarbeiten vorgängig die Kantonsarchäologie zu informieren ist.

Gestützt auf die vorgenannten Erwägungen kann für die Zonenplanänderung 2012 eine Genehmigung erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

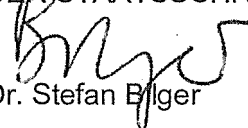
b e s c h l o s s e n :

- 1. Die von der Gemeindeversammlung Gächlingen am 24. Mai 2012 beschlossene Zonenplanänderung 2012 wird genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat, 8214 Gächlingen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement
- Rechtsdienst des Baudepartements
- Bauinspektorat
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
- Tiefbauamt (Strasse/Gewässer)
- Koordinationsstelle Öffentlicher Verkehr
- Grundbuchamt
- Vermessungsamt
- Kantonsarchäologie
- Interkantonales Labor
- Landwirtschaftsamt
- EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Amt für Grundstückschätzung

DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger