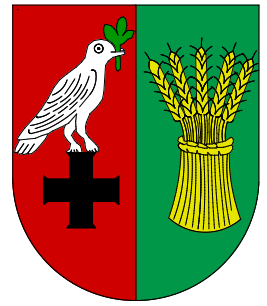




KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE GUNTMADINGEN



ZONENPLANÄNDERUNG

(Parz. GB Nr. 3, 27, 91, 110, 293)

PLANUNGSBERICHT

209239

Stand
10.05.2010

Bürgin Winzeler Partner AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 052 833 06 66 Fax: 052 833 06 67 E-mail: info@bwpeg.ch

Bürgin Eggi Partner AG
Bürgin Winzeler Partner AG
Bernhard Bürgin Verwaltungen



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
AUSGANGSLAGE	3
GRÜNDE FÜR DIE ZONENANPASSUNGEN	3
ERSCHLIESSUNG.....	3
GESTALTUNG RESP. EINPASSUNG	3
VERFÜGBARKEIT	3
BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG	4
EINWENDEVERFAHREN	4
VORPRÜFUNG.....	4
GEMEINDEVERSAMMLUNG / ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE	5
SCHLUSSBEMERKUNG	5

AUSGANGSLAGE

Seit der letzten Zonenplangenehmigung hat sich bezüglich der zonengemässen Nutzung und bezüglich der Bedürfnisse einiges geändert.

Im oberen Klettgau, nahe an Neuhausen und Schaffhausen, hat sich ein Bedürfnis für Reitanlagen und Pferdeunterkünfte immer weiter entwickelt. Einerseits sind die Anlagen zu klein und stossen an die gesetzlichen Zulässigkeiten bezüglich Pferderhaltung und bezüglich der Anlagen, andererseits haben sich die Bedürfnisse für die sportliche sowie freizeithliche Beschäftigung mit Pferden erhöht.

Die Materialabbau- und Deponiezone im Gebiet Durlängi wird nicht mehr benötigt. Der Kies ist abgebaut, die Grube wieder eingedeckt und wird wie vorgesehen landwirtschaftlich genutzt.

GRÜNDE FÜR DIE ZONENANPASSUNGEN

- Die Pferdehaltung und der Pferdesport haben sich bereits etabliert, können jedoch nicht durchwegs tiergerecht und den sportlichen und freizeithlichen Bedürfnissen entsprechend ausgeübt werden.
- Grössere Bauten sind nicht zu erwarten, so dass sich das Ortsbild nicht wesentlich verändern sollte.
- Bei allen Änderungen bezüglich der Reitzonen sind nur bereits bestehende Betriebe betroffen, die ihre Anlagen verbessern möchten. Es werden keine vorsorglichen Zonen ausgeschrieben.
- Um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, soll das Gebäude BK Nr. 2B auf Parzelle GB Nr. 91 von der Reit- in die Zone Oberneuhaus umgezont werden.
- Bezüglich der Materialabbau- und Deponiezone entspricht die Änderung in der Landwirtschaftszone der heutigen Nutzung.

ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind erschlossen, durch die Zonenplanänderungen entstehen keine Forderungen an die Gemeinde.

GESTALTUNG RESP. EINPASSUNG

Bereits in der Bauordnung besteht die Pflicht, dass für Anlagen in der Spezialzone für Reitanlagen der Einpassung in die Umgebung besondere Beachtung geschenkt werden muss.

VERFÜGBARKEIT

Die Frage der Verfügbarkeit stellt sich bei diesen Zonenplanänderungen nicht, da die Betroffenen auch die Nutzer und Betreiber sind.

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Die Bau- und Nutzungsordnung wird wie folgt geändert:

Art. 22 Marginalie neu: **Spezialzone für Pferdeanlagen**

Abs. 1 Die Spezialzone für Pferdeanlagen dient dem Betrieb und der Erstellung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung.

Abs. 2, 3 und 4 bleiben unverändert.

Art. 28 **Materialabbau- und Deponiezone**

Dieser Artikel wird ganz gestrichen

EINWENDEVERFAHREN

Während der Auflage vom 10. Oktober bis 9. November 2009 sind keine Einwendungen bei der Gemeinde eingegangen.

VORPRÜFUNG

Am 14. Oktober wurden beim Planungs- und Naturschutzamt die Unterlagen für die Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 12. November 2009 wurden folgende Anmerkungen aufgeführt:

Landwirtschaft:

Den Parzellen GB Nr. 3, 27, 293 sind heute Fruchtfolgeflächen zugewiesen. Durch die Einzonung gehen diese verloren (11'218 m²).

Auf der Parzelle GB Nr. 118 werden die fehlenden Fruchtfolgeflächen zugewiesen (siehe Plan Nr. 3). Gleichzeitig werden weitere, durch Neubauten in der Landwirtschaftszone nicht mehr verfügbare Fruchtfolgeflächen bereinigt (10'769 m²), womit gesamthaft 21'987 m² auf der Parzelle GB Nr. 118 den FFF zugewiesen werden.

Gewässerschutz:

Die neu eingezonten Gebiete können an das Kanalisationsnetz der Gemeinde gemäss GEP angeschlossen werden.

Bodenschutz:

Eine Teilfläche der Parzelle GB Nr. 27 ist als ehemals Rebbaugelände und demzufolge als Fläche mit Verdacht auf Bodenbelastung registriert.

Bei Bodenverschiebungen sind Auflagen nach Weisung ALU einzuhalten.

Lufthygiene:

Die Abstände zur landwirtschaftlichen Tierhaltung sind gemäss FAT-Bericht Nr. 476 zu überprüfen.

Die Mindestabstände sind bei allen Betrieben eingehalten.

Naturgefahren:

Gemäss Gefahrenkarte (Stand Gemeindeanhörung, 25.02.2010) sind die Parzellen GB Nr. 3 und 293 von Hochwasser betroffen (Mittlere Gefährdung, Gebotsbereich).

Da es sich bei der Einzonung um Spezialbauzone für Pferdeanlagen/Hochbau handelt (wie die anliegenden, ebenfalls durch Hochwasser betroffenen Zonen), werden aller Voraussicht nach von einem möglichen Hochwasserereignis keine schadenintensiven Nutzungen betroffen sein.

Seitens der Gemeinde ist man sich der Hochwassergefahr bewusst und ist am ergreifen von geeigneten Massnahmen, um das gesamte Dorf inkl. den Neueinzonungen zu schützen (Vergrösserung Bachdurchlässe, Retention).

GEMEINDEVERSAMMLUNG / ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE

An der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2009 wurde die Zonenplanänderung genehmigt.

Während der öffentlichen Auflage vom 28. Dezember 2009 bis 16. Januar 2010 gingen keine Rekurse ein.

SCHLUSSBEMERKUNG

Mit der Zonenerweiterung hat die Gemeinde die Grundlagen für eine weiterhin gute Entwicklung der Betriebe mit Pferdehaltung geschaffen. Gleichzeitig konnte die Zonenplanung an die geänderten Gegebenheiten angepasst werden.