

Verfügung

vom 20. Dezember 2024

Gemeinde Lohn, Quartierplan «Tonwerk» Genehmigung

I.

Das Gebiet «Tonwerk» liegt südöstlich des Dorfkerns von Lohn. Der Quartierplan umfasst die Parzellen Nrn. 1195, 1450, 1484, 1485 und 1525. Der nordöstliche Teil liegt in der Dorfkernzone, der südwestliche Teil in der Wohn- und Arbeitszone. Die Grundstücke GB Nrn. 1195 und 1450 sind mit einer Quartierplanpflicht und der in der Dorfkernzone gelegene Teil von GB Nr. 1195 zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Das Tonwerkareal ist im räumlichen Entwicklungsleitbild als Potenzialgebiet bezeichnet. Im südlichen Teil des Quartierplanperimeters soll laut Entwicklungsleitbild ein hoher Grünanteil erhalten bleiben.

Die «TL-Tech AG» plant seit längerer Zeit eine bessere Nutzung des Betriebsareals mit einer teilweisen Umnutzung für eine gemischte Nutzung sowie Ersatz- und Ergänzungsbauten, da nicht mehr alle Gebäude/-teile für die Produktion benötigt werden. Dazu liess sie eine Projektstudie erstellen, in der eine detaillierte Analyse der ortsbaulichen Situation vorgenommen sowie Dichten, Bebauungstypologien und Dachformen ausgelotet wurden. Die Projektstudie wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dem Quartierplan liegen die Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsidee des Richtprojekts zugrunde. Im Rahmen mehrerer Schriftenwechsel und einer Besprechung am 30. August 2023 mit Augenschein vor Ort konnten alle offenen Punkte geklärt werden. Die daraus folgenden Entwürfe wurden dem Planungs- und Naturschutzamt und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie am 8. November 2023 nochmals zur Stellungnahme zugestellt.

Der Gemeinderat Lohn hat den Quartierplan «Tonwerk» am 20. März 2024 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. März bis am 18. April 2024. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und Nachbarn innerhalb des Quartiers sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis gesetzt worden. Es ging eine Einsprache ein, welche nicht berücksichtigt werden konnte, da die Rüge die Auflagefrist des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen betraf. Dies wurde dem Einsprechenden mit eingeschriebenem Brief vom 8. April 2024 mitgeteilt.

Die Unterlagen wurden am 21. Mai 2024 beim Planungs- und Naturschutzamt zur Genehmigung eingereicht. Gegen den Beschluss des Gemeinderats gingen keine Rekurse ein.

II.

1. Baulinienpläne und Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 14 Abs. 4 bzw. Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Tonwerk» rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG sind gewährleistet.
3. Das massgebende Terrain wurde im Quartierplanverfahren aus berechtigten planerischen Gründen (Ortsbild- und Landschaftsschutz) in den Quartierplanbereichen B, C und D sachgerecht abweichend festgelegt.
4. Mit dem Bundesgerichtsentscheid vom 18. Oktober 2024 ist die am 29. Juni 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossene Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bauordnung, dem Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000, dem Zonenplan Gemeindegebiet 1:2000, der Gefahrenkarte 1:5000 und dem Gewässerraumplan 1:1000 unter Vorbehalt der Ziffer 5 (IV) gemäss Regierungsratsbeschluss vom 22. Juni 2021 rechtskräftig. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen den Obergerichtsentscheid vom 28. März 2023 wurde vom Bundesgericht abgewiesen.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Lohn am 20. März 2024 beschlossene Quartierplan «Tonwerk» wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lohn (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, (dominique.brunner@sh.ch; claudia.haerdi@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
 - Planungs- und Naturschutzamt, Ressort Naturschutz, (jeannine.klaiber@sh.ch)
 - Amt für Geoinformation (oereb@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
 - Interkantonaales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch; nives.seiler@sh.ch)
 - Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (knhk@sh.ch)
 - Bauinspektorat (oliver.vonow@sh.ch)

Schaffhausen, 20. Dezember 2024

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat