



Gemeinde
RAMSEN

Quartierplanung «Schnydersäcker»

Änderung Quartier- und Baulinienplan sowie Quartierplanvorschriften

Planungsbericht



Fassung vom 5. Dezember 2023



Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Inhalt

1 Allgemeines	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Auslösung der Änderung	3
2 Planungsaufgabe	5
2.1 Anpassung an das geltende Recht.....	5
2.2 Anpassungen aufgrund des Antrags der MCT Immobilien AG.....	5
3 Prüfung und notwendige Änderungen.....	6
3.1 Baulinien	6
3.2 Quartierplanvorschriften	7
4 Lösung	8
4.1 Anpassung an das geltende Recht.....	8
4.2 Sachgerechte Verkehrserschliessung	8
4.3 Weitere Anpassungen	8
5 Planungsverfahren.....	9
5.1 Allgemeines	9
5.2 1. Gemeinderatsbeschluss	9
5.3 1. Öffentliche Auflage zur Quartierplanänderung, Rückzug aufgrund von Einsprachen	9
5.4 Mitwirkungsverfahren.....	9
5.5 Öffentliche Auflage Einspracheverfahren der geänderten Fassung	9
5.6 Rekursverfahren und Genehmigung.....	10
5.7 Verwaltungsgerichtsbeschwerde	10
5.8 Inkrafttreten.....	10

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Für das Industriegebiet «Schnydersäcker» wurde 1981 ein Quartierplan erlassen. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um eine Erschliessungsplanung. Im Jahr 1990 wurden der Quartierplan und die Vorschriften geändert, wobei die Änderungen die ursprüngliche Fassung ersetzen (siehe Abb. 1).

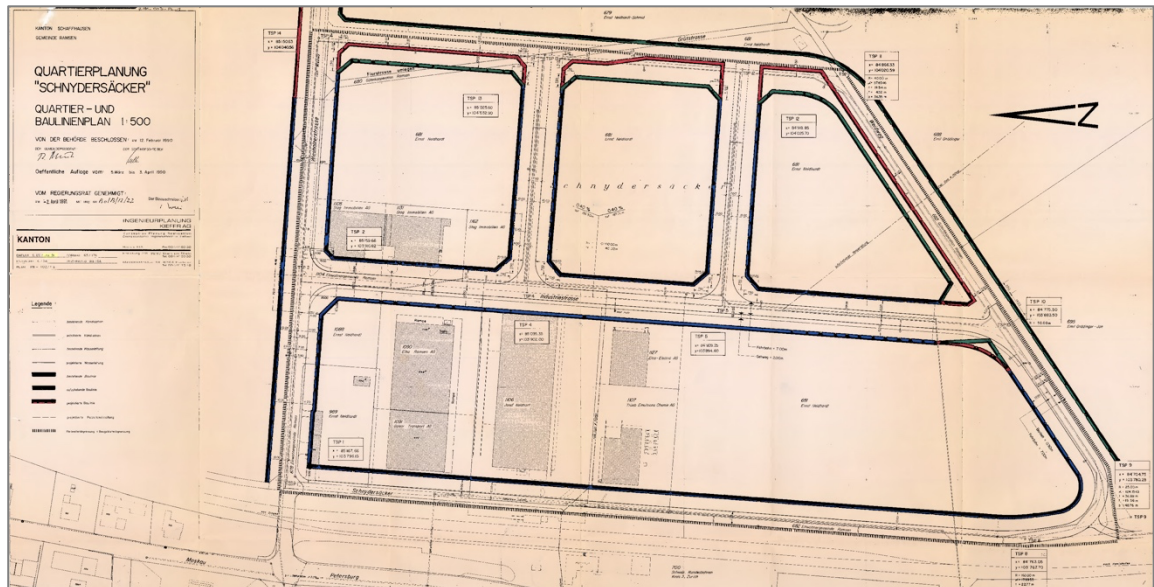


Abb. 1 Quartierplanung «Schnydersäcker», gültiger Quartier- und Baulinienplan 1:500 von 1990 (verkleinert)

Der gültige Zonenplan stammt aus dem Jahr 2007. Die Bauordnung wurde 2019 an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz [BauG, SHR 700.100]) angepasst. Endnote 15) des BauG verlangt, dass Quartierpläne innert 5 Jahren an das geänderte Recht angepasst werden müssen, sofern sie diesem widersprechen.

Das Gebiet ist erst teilweise bebaut. Die Grössen der Parzellen und der Gebäude variieren stark. Die Parzellenflächen liegen zwischen 1'303 m² und 15'350 m², die Gebäudegrundflächen zwischen 214 m² und 3'115 m².

Bei der heutigen Parzellierung ist das Quartierplangebiet vollständig erschlossen.

1.2 Auslösung der Änderung

1.2.1 Antrag

Ausgelöst wurde die vorliegende Änderung nicht primär durch die gesetzliche Vorgabe zur Anpassung des Quartierplans an das übergeordnete Recht, sondern durch einen Antrag der MCT Immobilien AG als Besitzerin von GB Nr. 1493, auf welcher die Firma «Gorilla Sports» ihre neue Firmenzentrale mit Logistikzentrum realisieren wollte, in der Folge als «Vorhaben» bezeichnet. Ein erster Bau wurde zwischenzeitlich realisiert.

1.2.2 Vorhaben

Der Werdegang von Gorilla Sports kann auf deren Website nachgelesen werden:

«Unser Weg begann im Jahre 2014 mit einem kleinen Container, an unserem ersten Standort in Bühler/AR, wo wir unsere Artikel auf einer kleinen Fläche von gerade einmal 100m² lagerten. Bereits 2015 konnten wir erste Erfolge verzeichnen und unsere Lagerfläche auf 450m² ausweiten. Zu diesem Zeitpunkt standen uns noch keine automatisierten Systeme zur Verfügung. Über die

Jahre hinweg konnten wir unsere Systeme jedoch stetig verbessern, weiterentwickeln und ausbauen. So erfolgte bereits im Jahre 2016 die Einführung eines vollautomatisierten SAP-Systems mit Stellplatzverwaltung. Im Jahre 2017 sahen wir uns aufgrund von Platzmangel gezwungen, unseren Standort in Bühler aufzulösen und sind mit unserem Unternehmen nach Stein am Rhein/SH gezogen. Die neu bezogene 1800m² grosse Lagerhalle mussten wir bereits nach einem Jahr mit einem weiteren 800m² Aussenlager ergänzen.

Durch den andauernden Platzmangel, der die Folge unseres stetigen Wachstums war, haben wir uns im Jahr 2019 für den Bau eines eigenen Logistikzentrums entschlossen. In Ramsen/SH werden uns neu über 10'000m² zur Verfügung stehen. In einem modernen Neubau, welcher in einem angenehmen Umfeld entsteht, wird es Platz für zahlreiche neue Arbeitsplätze geben. Die dadurch neu zur Verfügung stehenden Lagerkapazitäten werden es uns zudem erlauben, eine Vielzahl an neuen Marken in unserem Sortiment aufzunehmen. Wir freuen uns über Deinen Besuch in unserer neuen Firmenzentrale. (Fertigstellung April 2020).»

Der Erfolg der Firma macht es notwendig, auch das ursprüngliche, zwischenzeitliche realisierte Projekt in Ramsen zu vergrössern. Abb. 2 zeigt dazu die ursprüngliche Planungsabsicht, welche zwei Änderungen der Parzellierung bedingt hätte (Erwerb eines Teils der Strassenparzelle GB Nr. 1104 und Erwerb einer Teilfläche von GB Nr. 681).

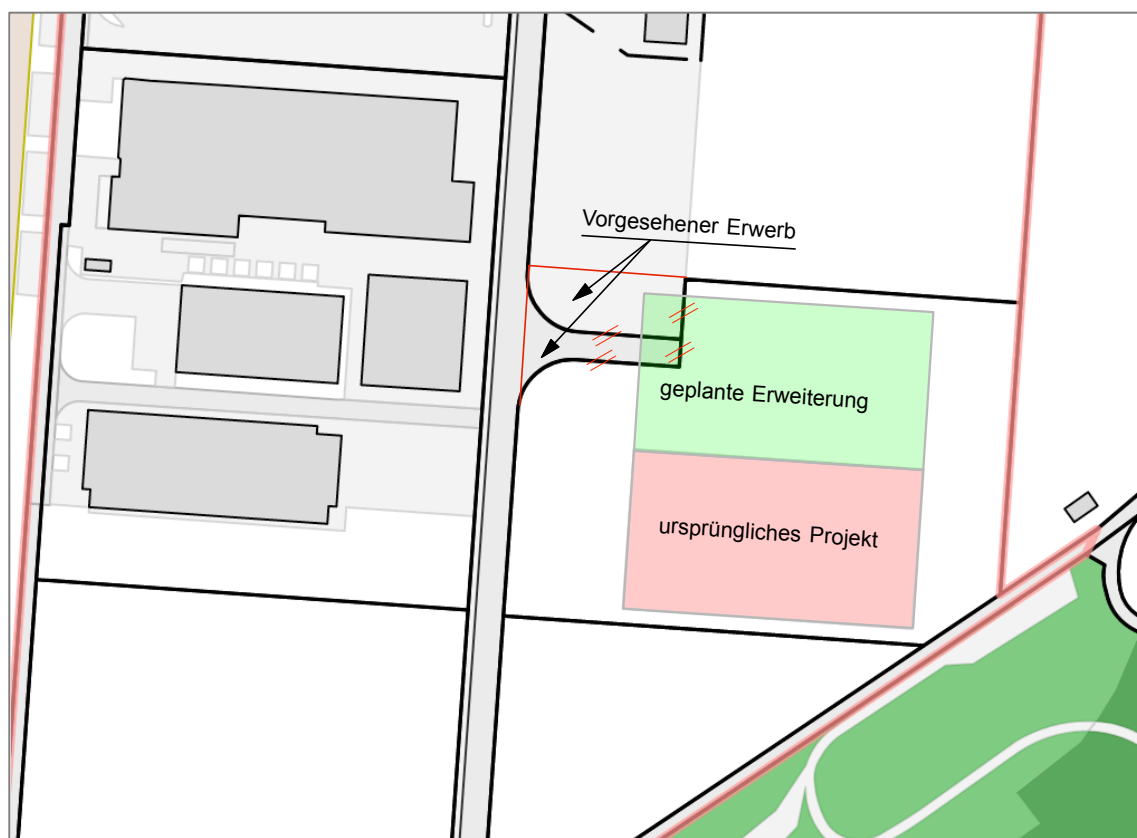


Abb. 2: Planungsabsichten für die Gebäude von «Gorilla Sports» (Planungsstand Dezember 2019)

Für den Erwerb der Teilfläche von GB Nr. 681 konnte leider keine Einigung erzielt werden, so dass für die Hallenerweiterung eine andere Lösung gesucht wurde (siehe Abb. 3). Diese respektiert die bestehende Parzellierung, so dass auch kein Erwerb der Teilfläche der Strassenparzelle notwendig ist, welche im Zonenplan der Strassenfläche zugeordnet ist und daher für die Realisierung der ursprünglichen Planungsabsicht eine geringfügige Zonenplanänderung bedingt hätte (Umzonung von der Strassenzone in die Industriezone).

3 Prüfung und notwendige Änderungen

3.1 Baulinien

Zur Prüfung wurde der Zonenplan aus WebMap GIS_SH mit dem gültigen Quartier- und Baulinienplan überlagert (siehe Abb. 4). Dabei zeigte sich, dass die Baulinien am östlichen Rand teilweise auf den Parzellengrenzen, die auch die Bauzonengrenze bilden und teilweise sogar über die Bauzonen hinausragen und in der Landwirtschaftszone liegen.

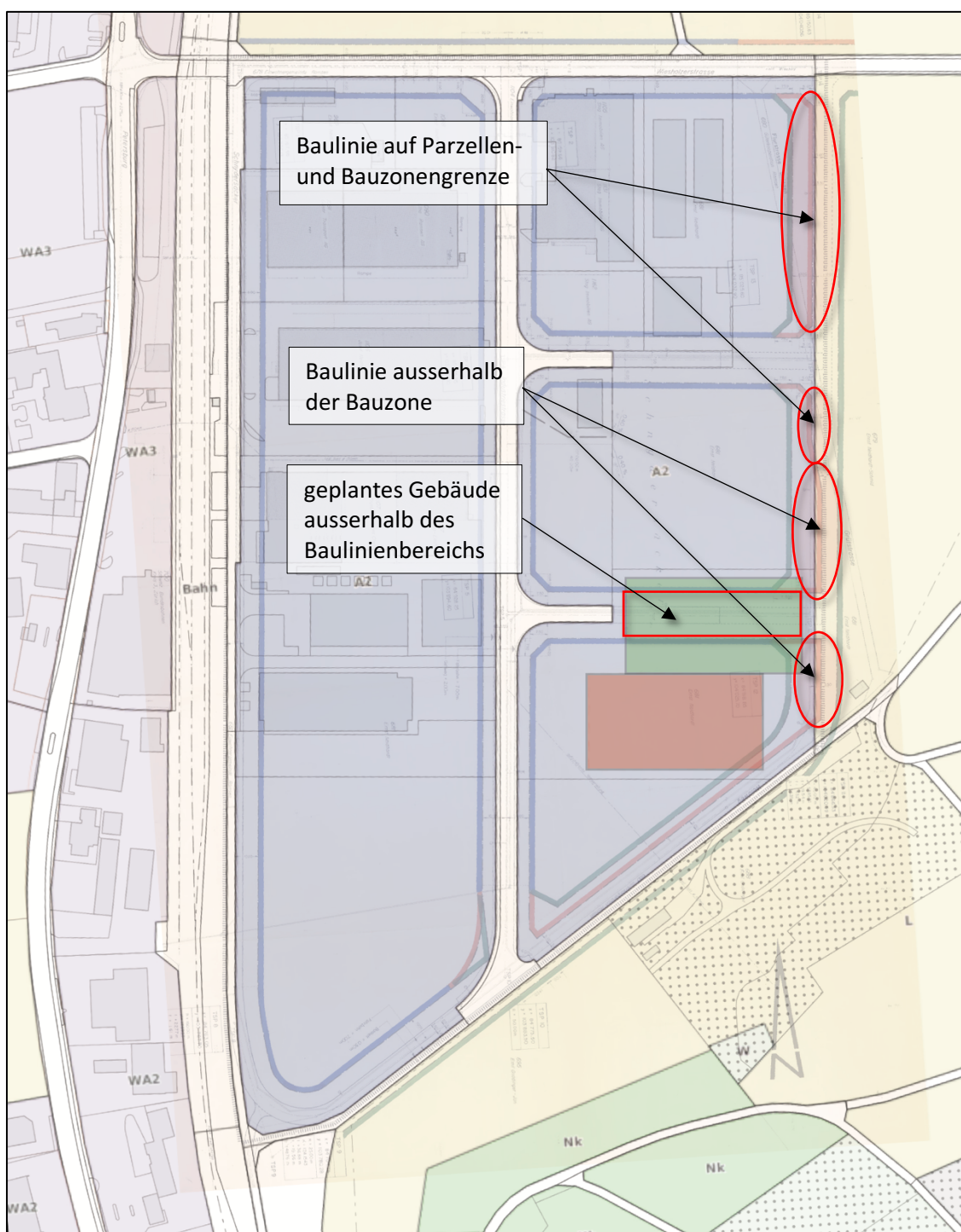


Abb. 4: Überlagerung des Zonenplans mit dem Quartier- und Baulinienplan mit eingetragenen «Mängeln»

3.2 Quartierplanvorschriften

Bei den Quartierplanvorschriften wurde ein Widerspruch zum geltenden Recht einzig bezüglich der zulässigen Baumasse als Dichteziffer festgestellt.

Art. 3 der Quartierplanvorschriften lautet wie folgt:

«Auf den Quadratmeter vermarkte Parzellenfläche dürfen höchstens 6 m³ Bauvolumen entfallen. Als Bauvolumen gilt der nach der Norm 116 des SIA berechnete Rauminhalt der über Terrain liegenden Gebäudeteile.»

Demgegenüber lautet die Definition des gemäss Ziff. 8.3 Anhang zum BauG zu verwendenden Begriffs der Baumassenziffer:

«Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche [...].»

4 Lösung

4.1 Anpassung an das geltende Recht

Art. 3 der Quartierplanvorschriften ist der Terminologie des geltenden Rechts anzupassen. Die Dichtebestimmung wird durch die Baumassenziffer gemäss Ziff. 8.3 Anhang BauG ersetzt. Die Wirkung bleibt dieselbe.

4.2 Sachgerechte Verkehrserschliessung

Ein Quartierplan hat gemäss Art. 17 BauG die Erschliessung zu regeln (vgl. Abschnitt 2.1).

Für unüberbaute Industrieareale ist es gegenüber anderen Baugebieten – etwa Einfamilienhausquartieren – weitaus schwieriger, die Verkehrserschliessung bereits im Quartierplan sachgerecht festzulegen, da wie im vorliegenden Fall die Dimensionen der Parzellen und der Gebäude sehr unterschiedlich sein können (siehe dazu auch die Masse in Abschnitt 1.1). Wird dabei die genaue Lage festgelegt, kann es sowohl zu einer Über- als auch zu einer Unterschliessung kommen. Gerade das Vorhaben, welche diese Änderung des Quartierplans ausgelöst hat, zeigt dies anschaulich.

Der gültige Quartier- und Baulinienplan sieht eine Erschliessung des östlichen Teils des Quartierplangebietes über die Industriestrasse sowie zwei Stichstrassen vor. Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll auf den hinteren Teil der südlichen nur ausparzellierten, aber nicht gebauten 'Sticherschliessung verzichtet und die Baulinie entsprechend angepasst werden.

Das Quartierplangebiet ist mit der heutigen Parzellierung vollständig erschlossen. Es weist jedoch noch grössere, nicht überbaute Flächen auf, deren Verwendung noch nicht festgelegt ist, vorab auf GB Nr. 681 im Nordosten und auf GB Nr. 1201 im Südwesten. Um nicht wiederum eine mögliche Übererschliessung zu produzieren, wird darauf verzichtet, die Lage weiterer – unter Umständen notwendiger – Verkehrserschliessungen festzulegen. An deren Stelle wird vielmehr in den Quartierplanvorschriften ein neuer Art. 1a eingefügt:

«Weitere Parzellierungen und Grenzverlegungen werden nur bewilligt, wenn für die dadurch entstehenden Parzellen die Erschliessung sichergestellt ist.»

Damit kann die gesetzliche Vorgabe zur Sicherstellung der Erschliessung auf Quartierplanstufe erfüllt werden, ohne den planerischen Spielraum unnötig einzuschränken.

4.3 Weitere Anpassungen

Der Perimeter des Quartierplans wird an die digitalisierte Fassung des Zonenplans angepasst, welche im Rahmen der Einführung des ÖREB-Katasters erstellt wurde und auch im WebMap GIS_SH publiziert ist.

Im Lauf der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass dem Vorhaben auch zwei bestehende Werkleitungen entgegenstehen, da sie mit dessen geplanten Erweiterung teilweise überbaut werden sollen, für deren Erschliessung jedoch nicht notwendig sind. Sie werden mit dieser Änderung daher im Quartierplan als Bestandteil der Erschliessung aufgehoben.

Mit den Änderungen der Baulinien und der Aufhebung der gebauten Werkleitungen als Quartierplaninhalt wird die Bebaubarkeit erhöht, insbesondere aber auch die geplante Erweiterung von «Gorilla Sports» ermöglicht. Am Ostrand des Quartierplangebiets werden die Baulinien auf den gemäss Art. 22 Bauordnung für Quartierpläne vorgeschriebenen minimalen Grenzabstand von 4.0 m zurückgenommen.

5 Planungsverfahren

5.1 Allgemeines

Änderungen von Quartierplänen obliegen dem Gemeinderat. Das Planungsverfahren richtet sich im Wesentlichen nach den Verfahrensvorschriften zu den Baulinien gemäss Art. 14 BauG.

5.2 1. Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hatte an seiner Sitzung vom 30. März 2021 die Quartierplanänderung zuhanden der Öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.3 1. Öffentliche Auflage zur Quartierplanänderung, Rückzug aufgrund von Einsprachen

Die Quartierplanänderung wurde vom 9. bis 29. April öffentlich aufgelegt, den Betroffenen die Auflage schriftlich mitgeteilt.

Innert Frist gingen 4 Einsprachen ein. Unter anderem wurde auch das Verfahren bemängelt (Verfahrensfehler): Vor der Planung bzw. der öffentlichen Auflage habe keine Mitwirkungsmöglichkeit gemäss Art. 4 RPG in Verbindung mit Art. 3 BauG stattgefunden.

Die Auswertung der Einsprachen veranlasste den Gemeinderat, die Quartierplanänderung in verschiedenen Punkten gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage anzupassen (z. B. geänderte Baulinien, Verzicht auf die Streichung der Baumassenziffer), so dass sich diese gegenüber der aufgelegten Fassung materiell ändert.

Um dem monierten Verfahrensfehler der fehlenden Mitwirkung gerecht zu werden, zog der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 1. Juni 2021 die erste Fassung der Quartierplanänderung zurück und startete das Verfahren neu, indem er zu dem aufgrund der Einsprachen geänderte Entwurf ein Mitwirkungsverfahren eröffnete. Dazu beschloss er auch die neue Fassung der Quartierplanänderung.

5.4 Mitwirkungsverfahren

Den Einsprechern des ersten Verfahrens wurde mitgeteilt, dass dieses zurückgezogen und mit dem Mitwirkungsverfahren neu gestartet wird sowie dass ihre Einsprachen somit obsolet sind und im Rahmen der Öffentlichen Auflage des neuen Entwurfs allfällige Einsprachen neu eingereicht werden müssten.

Das Mitwirkungsverfahren wurde in den Anschlagkästen der Gemeinde, mittels Newsletter sowie auf der Website publiziert, die Unterlagen auf der Website zur Verfügung gestellt. Stellungnahmen konnten dem Gemeinderat schriftlich bis am 21. Juni 2021 eingereicht werden.

Innert Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

5.5 Öffentliche Auflage Einspracheverfahren der geänderten Fassung

Da im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens keine Stellungnahmen eingegangen waren, beschloss der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2021, die Quartierplanänderung in der gegenüber des Mitwirkungsverfahrens unveränderten Fassung zur Öffentlichen Auflage zu bringen.

Diese fand vom 2. bis 22. Juli 2021 statt. Den betroffenen Grundeigentümern wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief vom 30. Juni 2021 mitgeteilt.

Innert Frist gingen von der Sektion Schaffhausen des Schweizerischen Heimatschutzes und von Rainer Neidhart, Ramsen, eine Einsprache ein.

Rainer Neidhart wurde vom Gemeinderat zu einer Einspracheverhandlung eingeladen. Aber auch ein schliesslich festgesetzter Termin nahm Rainer Neidhart nicht wahr, so dass sich der Gemeinderat entschloss, den Einspracheentscheid aufgrund der Akten zu treffen.

Der Heimatschutz verzichtete auf einen Rekurs. Rainer Neidhart legte jedoch gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats Rekurs ein.

5.6 Rekursverfahren und Genehmigung

Da ein Rekurs vorlag, hatte der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid zu befinden.

Der Regierungsrat lehnte mit Beschluss vom 21. Februar 2023 den Rekurs ab und genehmigte die Quartierplanänderung.

5.7 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Rainer Neidhart erhob daraufhin eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Das Obergericht wies diese mit Entscheid vom 22. September 2023 (Nummer 60/2023/15) ab.

Rainer Neidhart verzichtete auf den Weiterzug ans Bundesgericht.

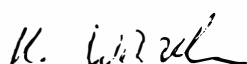
5.8 Inkrafttreten

Somit sind gemäss Rechtskraftbescheinigung des Obergerichts vom 1. Dezember 2023 die Genehmigung der Quartierplanänderung und damit auch die Quartierplanänderung in Rechtskraft erwachsen.

Schaffhausen, 5. Dezember 2023

Im Auftrag des Gemeinderats Ramsen

Winzeler + Bühl



Konradin Winzeler