
GESTALTUNGSPLAN «GISHALDE»

1. Änderung

→ Die Änderungen gegenüber dem Gestaltungsplan vom 24. März 2006 sind farblich markiert.

Stand: 23. November 2016, Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. November 2016

Öffentliche Auflage 2. bis 22. Dezember 2016

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Marianna Frei

Geraldine Strehler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am _____
mit Entscheid Nr. _____

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf _____

Wer durch diese Gestaltungsplanänderung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat, 8252 Schlatt, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen
info@regional-entwicklung.ch

Ingress

Der Gemeinderat Schlatt erlässt, gestützt auf den Zonenplan sowie §§ 18-21 und 24 PBG folgenden Gestaltungsplan „Gishalde“.

Sonderbauvorschriften (SBV)

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan enthält die Vorschriften zur Erstellung einer Trainingspiste für den Motocrosssport und das Mountainbiking unter Berücksichtigung einer optimalen Einpassung in die landschaftliche Umgebung, der Vernetzung angrenzender wertvoller Lebensräume, der Erhaltung und Neuanlage ökologisch wertvoller Flächen innerhalb des Areals und der Lärmminimierung. Weiter enthält er die Grundsätze zum Trainingsbetrieb und zur Pflege des Gestaltungsplangebietes.

Art. 2 Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Sonderbauvorschriften
- ~~Plan Nr. 1~~ 1. Änderung, Plan Nr. 1 1:1'000
- Plan Nr. 2

Art. 3 Geltungsbereich, Verbindlichkeit

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das in Plan 1 umgrenzte Gebiet.
- 2 Plan 2 verdeutlicht die Planungsidee der Pistenanlage. Abweichungen davon sind zulässig, sofern sie keine Bestimmungen des Zonenplan, des Baureglements oder des vorliegenden Gestaltungsplans verletzen. Details werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.
- 3 Als weitere verbindliche Grundlage gilt der Bericht „Ökologische Bewertung und Gestaltung der Kiesgrube Gishalde, Schlatt TG“; Kaden und Partner AG, Frauenfeld, 19. September 2002, soweit im Gestaltungsplan darauf verwiesen wird, im Folgenden „Bericht Kaden und Partner“ genannt.

Art. 4 Ausnahmeregelung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn dadurch keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen.

2. Erschliessung

Art. 5 Erschliessungsanlagen, Fahrnisbauten

1 Die Verkehrserschliessung hat in den in Plan 1 bezeichneten Bereichen ~~über den Flurweg Parz. Nr. 93~~ zu erfolgen. ~~Während des Kiesabbaus auf Parz. Nr. 91 kann die in Plan 1 bezeichnete Zufahrt auf Parz. Nr. 92 und der mit Anlagebereich Nr. 9 bezeichnete Schotterweg für dafür betriebsnotwendige Fahrten verwendet werden.~~

2 Die Parkierung hat auf der in Plan 1 dafür ausgeschiedenen Fläche zu erfolgen. Sie ist als nicht versiegelte Fläche anzulegen (z.B. Grobkiesbelag). Auf dieser Fläche ~~darf~~ ~~muss~~ ~~auch~~ eine mobile WC-Kabine (Fahrnisbaute) stationiert werden. ~~Diese ist durch geeignete Massnahmen wie Bretterverschalung und Bepflanzung optisch gegen die Kantonsstrasse abzuschirmen.~~ Weitere Fahrnisbauten sind nicht zulässig.

~~3 Abgänge aus der mobilen WC-Anlage müssen in einer direkten Grube oder einem Container gesammelt und im Einvernehmen mit dem zuständigen Klärmeister auf eine öffentliche Kläranlage überführt werden.~~

43 Eine weitergehende Erschliessung (Wasser, Strom, Abwasser) ist nicht vorgesehen und kann nicht verlangt werden.

3. Nutzung

Art. 6 Nutzungsbeschränkung

Die Trainingspiste darf ~~während~~ höchstens ~~dreier~~ ~~dreimal~~ pro Woche ~~Halbtage~~, tagsüber, ~~an Arbeitstagen~~ genutzt werden. ~~Eine Benutzung an Sonn- und Feiertagen ist ausgeschlossen.~~ Details werden in der Betriebsbewilligung gemäss Art. 15 geregelt.

4. Gestaltung, ökologische Aufwertung, Lärmschutz

Art. 7 Gestaltungsgrundsatz

Die Terraingestaltung ist grundsätzlich im Rahmen von Art. 32a BauR bis zur Höhe des gewachsenen Terrains zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete, aus Entfernung nicht wahrnehmbare Aufschüttungen. Die Terraingestaltung hat sich nach den betrieblichen, ökologischen und lärmtechnischen Bedürfnissen zu richten.

Art. 8 Anlagebereiche, Pistengestaltung

- 1 Für den Bau der Trainingspiste werden in Plan 1 drei Arten von Bereichen ausgeschieden:
 1. Trainingspiste möglich (grün)
 2. Trainingspiste unter Auflagen möglich (gelb)
 3. Trainingspiste ausgeschlossen (rot)

2 Die Anlage der Trainingspiste ist grundsätzlich in den Bereichen „Trainingspiste möglich“ und „Trainingspiste unter Auflagen möglich“ gestattet. Dabei sind neben den in Art. 9 formulierten Auflagen folgende Grundsätze zu beachten:

1. Das Gewässerangebot in der Grube ist mit 4 bis 5 Tümpeln zu erweitern.
2. Neue Böschungen und Wälle sind möglichst mager und ruderal anzulegen und nicht anzusäen.
3. Bei der Geländegestaltung ist auf eine Minimierung der Lärmimmissionen zu achten, insbesondere durch folgende Massnahmen:
 - Pisten sind tief zu legen, neue, hohe Wälle im Pistenverlauf sind so weit als möglich zu vermeiden.
 - Zum Lärmschutz notwendige neue Wälle sind möglichst nahe der Piste anzulegen.
 - Pisten in der Falllinie des gewachsenen Terrains sind möglichst zu vermeiden.
 - Pisten und Wälle sind so anzulegen, dass ein horizontaler Strahl, ausgehend vom Motorradsattel, auch bei Sprüngen, wenn immer möglich innerhalb des Gestaltungsplanareals auf Erde trifft.

Art. 9 Gestaltungsaufgaben

Gestützt auf den «Bericht Kaden und Partner» sind in den in Plan 1 bezeichneten Gebieten bei der Erstellung der Trainingspiste und der Gestaltung des Areals folgende Auflagen einzuhalten:

Gebiet	Auflagen
1	Erhalten der gut entwickelten Vegetation zwischen den Fahrpisten. Bei Schüttung von Böschungen sind diese mager und ruderal anzulegen.
2	Erhalten des Weiherkomplexes als Ganzes. Gestaltung gemäss „Bericht Kaden und Partner“
3	Längerfristige Aufhebung des Steinlagers. Erhalten als Ruderalstandort mit kleineren und grösseren Steinhäufen. Bei Einbezug in die Pistenanlage ist die Abgrenzung des Areals gemäss Art. 10 Abs. 2 anzupassen.
4	Erhalten der Böschung. Keine weitere Bepflanzung oder Ansaat.
5	Erhalten als offene, vegetationslose Flächen.
6	Neben möglichen, einzelnen Auf- und Abfahrten Kies- und Steinhäufen stehen lassen.
7	Erhalten der Böschung.
8	Erhalten der Kieswand (vgl. auch Art. 10 Abs. 4).
9	Einbezug in Pistenanlage möglich (vgl. auch Art. 8 Abs. 2)
10	Erhalten oder ersetzen des Temporärgewässers.
11	Offenhalten. Bei Schüttung von Böschungen sind diese mager und ruderal anzulegen.
12	Ausbau des Gewässerangebots durch 1 bis 2 kleinere und 1 bis 2 grössere Teiche.
13	Vergrösserung des Temporärgewässers, allenfalls Ersatz. Ausbau des Gewässerangebots analog Bereich 12

5. Sicherheit und Lärmschutz

Art. 10 Abgrenzung

1 Aus Sicherheitsgründen sowie aus Lärmschutzgründen ist das Areal gegen aussen gemäss den in Plan 1 schematisch dargestellten Wällen mit Hecken und Ruderalflora oder einfachen Holzlattenzäunen abzugrenzen. Im Bereich der Einfahrten der Verkehrserschliessung oder vom Parkplatz zur Piste können, soweit erforderlich, grobmaschige Gittertore vorgesehen werden. Diese haben zur Kantonsstrasse mindestens einen Abstand von 10 m aufzuweisen. Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Sofern die Zufahrt auf Parz. Nr. 92 für den Kiesabbau nicht mehr benötigt wird und zusammen mit dem Gebiet des heutigen Steinlagers in die Pistenanlage integriert werden soll, ist diese Einfahrt aufzuheben und ein allfälliges Gittertor durch einen Holzlattenzaun entlang der Kantonsstrasse zu ersetzen. Ebenso ist die Lücke in der Hecke oberhalb der in Plan 1 mit Anlagegebiet 9 bezeichneten Schotterstrasse zu schliessen, wenn diese nicht mehr für den Kiesabbau benötigt wird.

3 Um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten, haben die untersten Latten allfälliger Holzzäune einen minimalen Bodenabstand von 30 cm aufzuweisen.

Die Hecken haben aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit Ausnahme von Zwischenwirten des Feuerbrandes (Weissdorn, Mispel, Vogel-, Mehl- und Elsbeere) zu bestehen und eine Breite von 3 bis 5 m aufzuweisen. ~~Bis die Hecken so gewachsen sind, dass sie einen entsprechenden Schutz gegen unerlaubtes Betreten und Befahren des Areals gewährleisten, ist auch in diesen Bereichen das Gelände mit einfachen Holzlattenzäunen abzugrenzen.~~

4 Die Kieswand, welche die Grube auf Parz. Nr. 92 gegen Norden abgrenzt, muss bestehen bleiben und darf auch im Rahmen des Kiesabbaus auf Parz. Nr. 91 nicht abgetragen werden. Die Abbaubewilligung für Parzelle Nr. 91 ist vor Baubeginn entsprechend anzupassen.

6. Schlussbestimmungen

Art. 11 Ökologische Vernetzung

Vor Baubeginn der Pistenanlage ist im Rahmen der Abbaubewilligung für Parz. Nr. 91 oder durch andere geeignete Instrumente sicherzustellen, dass nach erfolgtem Kiesabbau auf Parzelle Nr. 91 durch den Grundeigentümer des Gestaltungsplangebietes (Parz. Nr. 92) die Vernetzungsmassnahmen gemäss „Bericht Kaden und Partner“ nach Massgabe der Abgeltung ökologischer Leistungen auf dem Landwirtschaftsbetrieb (zurzeit in der Direktzahlungsverordnung des Bundes DZV geregelt) realisiert werden.

Art. 12 Ökologisches Monitoring

Vor Baubeginn ist gemäss den Abschnitten 5.1 und 5.4 des „Berichts Kaden und Partner“ durch eine anerkannte Fachperson eine flächendeckende Bestandesaufnahme der Pflanzen und ausgewählter Tiergruppen vorzunehmen und nach 1 bis 2 Jahren eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Bei länger dauerndem Betrieb ist diese nach jeweils 5 Jahren zu wiederholen.

Art. 13 Projekt- und Baubegleitung

Zur Umsetzung der Auflagen und Projektierungsgrundsätze gemäss Art. 8 und 9 sind bei baurechtlich relevanten Änderungen im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Einreichung der notwendigen Baugesuchsunterlagen durch den Bauherrn anerkannte Fachleute aus den Bereichen Ökologie und Lärmschutz zu beauftragen, um die Projektierung und die Ausführung vor Ort zu begleiten.

Art. 14 Pflege

~~Nach erfolgtem Bau der Anlage ist im Auftrag des Grundeigentümers durch eine anerkannte Fachperson im Bereich Ökologie ein Pflegeplan zu erstellen. Der Pflegeplan ist durch die Abteilung Natur- und Landschaftsschutz des Amtes für Raumplanung (ARP) zu begutachten.~~

Die Pflege des Areals ~~nach Massgabe dieses Pflegeplans~~ ist Sache des Grundeigentümers, wobei das Gebiet auch nach einer allfälligen Stilllegung der Trainingspiste weiter zu pflegen ist. Pflegeeinsätze haben mit Beratung und unter Begleitung einer Fachperson zu erfolgen. Die Abteilung Natur- und Landschaft des Amtes für Raumentwicklung ist zur Begutachtung einzuladen.

Art. 15 Betriebsbewilligung und -begleitung

Der Betrieb der Trainingspiste ist nur mit einer Betriebsbewilligung zulässig. Diese regelt insbesondere die Details bezüglich Nutzungsart, -intensität und -berechtigung, Verantwortlichkeiten sowie mögliche Massnahmen bei Problemen und Verstössen.

Die Betriebsbewilligung wird durch den Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers erteilt. Zur Betriebsbegleitung kann dieser im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer, auf dessen Kosten eine Kommission einsetzen.

Art. 16 Gültigkeit

1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

2 Die 1. Änderung des Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt durch Beschluss des Gemeinderates auf einen, durch diesen zu bestimmenden Zeitpunkt, in Kraft.

22.10.02/wz, Rev. 06.11.02, 13.11.02, 11.12.02, 18.12.02, 21.08.06

1. Änderung: 08.09.16/wz, Rev. 26.10.16/wz, 09.11.16/wz, 23.11.16/wz

