

SITZUNG

Nr. Bo/Ba/33/36 vom 25. August 1992

Opfertshofen, Ortsplanung;
Genehmigung

I.

Die Gemeinde Opfertshofen hat die Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, grundlegend überarbeitet. Nach durchgeführtem Informations- und Mitwirkungsverfahren hat die Gemeindeversammlung Opfertshofen am 13. Februar 1992 die neue Ortsplanung beschlossen. Die Planung wurde vom 21. Februar bis 12. März 1992 öffentlich aufgelegt und Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Es wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 29. April 1992 ersucht der Gemeinderat Opfertshofen um Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat.

Gleichzeitig mit der Ortsplanung hat der Gemeinderat Opfertshofen ein Reglement über die Naturobjekte zur Genehmigung eingereicht. Darüber wird separat entschieden.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 bzw. Art. 1 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen (BauG) vom 9. November 1964 bedürfen die Ortsplanungen der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Ortsplanung Opfertshofen rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurde die Planung öffentlich aufgelegt und die Betroffenen erhielten ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im weiteren hat sich ergeben, dass die allgemeinen Anliegen des RPG im wesentlichen erfüllt sind. Dennoch sind zur Bauordnung einige Hinweise zum Vollzug anzubringen und im Zonenplan eine Aenderung vorzunehmen.

2.1 Bauordnung

Art. 19: Das Zugangsrecht zu Aussichtspunkten kann in der Bauordnung so festgehalten werden. Indessen gibt es erfahrungsgemäss dann Probleme, wenn solche Aussichtspunkte und die Fusswege dazu Privateigentum tangieren. Jedenfalls hat sich die Sicherung der Aussichtspunkte samt Zugängen durch Grundbucheinträge bewährt.

Art. 21/22: Beide Zonen liegen im Wald, womit zu beachten ist, dass in erster Linie das Forstrecht gilt.

Art. 25: Abs. 3 verleiht noch keinen Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts. Die Voraussetzungen dafür sind abschliessend in Art. 694 ZGB geregelt; das Verfahren ist vor den Zivilgerichten durchzuführen.

Art. 32: Der Messpunkt "Dachgeschoss" gemäss Abs. 3 ist nicht definiert. Dies kann aber vom Gemeinderat im Rahmen von Vollzugsvorschriften nach Art. 44 Abs. 1 Bauordnung nachgeholt werden.

Art. 35: Dass Oekonomiegebäude mit zulässigen Gebäudelängen bis zu 60 m unter Umständen mit braunen Wellplatten eingedeckt werden können, erscheint namentlich für den Bereich der Dorfzone sachlich wenig gerechtfertigt. Die Vorschrift im Abs. 2, gute Einfügung, ist somit restriktiv anzuwenden.

Art. 42: Abs. 2 lit.i bezeichnet alle Vorkehrungen, die das Orts- und Landschaftsbild in irgendeiner Weise beeinträchtigen, als bewilligungspflichtig. Beim Vollzug ist diese Vorschrift nicht erst dann anzuwenden, wenn eine Beeinträchtigung zu befürchten, sondern eine Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Die vorstehenden Hinweise sind beim Vollzug der Bauordnung zu beachten, bieten aber keinen Anlass, die Genehmigung zu versagen.

2.2 Zonenplan

Der zur Genehmigung vorgelegte Zonenplan enthält Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Er entspricht damit den Grundanforderungen von Art. 14 RPG. Uebersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 und Bericht gemäss Art. 26 RPV liegen vor.

Nach den Berechnungen im Planungsbericht bieten die ausgeschiedenen Bauzonen Platz für insgesamt 255 Einwohner. Nach Abzug der Einwohnerzahl von 119, Stand 31. Dezember 1991, verbleibt somit eine Reserve für zusätzlich 136 Einwohner. Als Ziel wurde der Bemessung der Bauzonen eine Steigerung der Einwohnerzahl im Planungszeitraum von 15 Jahren auf 150 - 180 Personen zugrunde gelegt.

Die Zielsetzung liegt über der bisherigen Entwicklung, hat doch die Einwohnerzahl von Opfertshofen in den letzten 10 Jahren um lediglich 8 zugenommen. Indessen bemüht sich die Gemeinde, mittels aktiver Landpolitik das gesteckte Ziel nach Möglichkeit zu erreichen. Dazu kommt, dass kleinen Landgemeinden eine grössere Bauzonenreserve zugestanden werden darf als sog. Agglomerationsgemein-

den. In diesem Sinne kann ein Einwohnerzuwachs um ca. 45 Personen in 15 Jahren als möglich betrachtet werden. Damit beträgt die Bauzonenreserve rund das Dreifache des angenommenen Bedarfs. Daraus ergibt sich, dass die Bauzonenreserve sehr gross ist, ein vertretbares Mass aber nicht übersteigt.

Im Gebiet "Hüebli", am südöstlichen Dorfrand, ist eine Baulandreservezone ausgeschieden. Nach den Bestimmungen von Art. 15 Bauordnung wird mit dieser Zone, einer vorläufigen Nichtbauzone, aufgezeigt, in welche Richtung eine spätere Entwicklung vorgesehen ist. Der Baulandreservezone kommt somit Richtplancharakter zu. Im ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, wird der Bereich "Hüebli" wie folgt charakterisiert:

"Am östlichen Dorfrand unmittelbar steil abfallender Abhang. Muss als Ortsbildvordergrund in der Ansicht vom Bibertal her unbedingt unverbaut bleiben, zumal in dieser Ansicht die ausgezeichneten Lagequalitäten von Opfertshofen am besten zur Geltung kommen."

Der Regierungsrat schliesst sich dieser Beurteilung an. Es ist sicherzustellen, dass der nordöstliche Ortsrand dauernd unverbaut bleibt. Diese Sicherstellung kann zweckmässigerweise mittels Zuweisung z.B. zur Landwirtschaftszone, mit Ueberlagerung Landschaftsschutzzone, erreicht werden. In diesem Sinne ist die Baulandreservezone "Hüebli" von der Genehmigung auszuschliessen.

Im übrigen kann auch dem Zonenplan die nachgesuchte Genehmigung erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Opfertshofen am 13. Februar 1992 beschlossene Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, wird genehmigt.

1.1 Von der Genehmigung ausgeschlossen wird die Baulandreservzone "Hüebli" am südöstlichen Dorfrand.

2. Die Gemeinde Opfertshofen wird eingeladen, den von der Genehmigung ausgeschlossenen Bereich "Hüebli" im Sinne der Erwägungen neu zuzuweisen.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen Beschwerde erhoben werden.

Eine allfällige Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten sowie unterzeichnet sein. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat 8236 Opfertshofen (eingeschrieben), unter Beilage einer genehmigten Bauordnung mit Zonenplan
- Baudepartement
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage einer genehmigten Bauordnung mit Zonenplan
- Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen
- Kantonsforstamt
- Grundbuchamt
- Hochbauamt
- Kant. Laboratorium, Abt. Umweltschutz
- Landwirtschaftsamt
- Meliorations- und Vermessungsamt
- Rechtsdienst Baudepartement
- Sekretariat Departement des Innern

- Tiefbauamt
- Amt für Vorgeschichte
- Amt für Denkmalpflege
- Bauinspektorat
- Energiefachstelle
- Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:

/ *Wes*