

SITZUNG

Nr. CS/BM/27/3

vom 11. Juli 1995

Stetten, Ortsplanung
Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Stetten hat am 3. Juni 1994 die Ortsplanung, umfassend Bauordnung und Zonenplan, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. Juni 1994 bis 7. Juli 1994. Allfällig Betroffenen wurde eine Rekursmöglichkeit an den Regierungsrat eingeräumt. Während der Auflagefrist sind zwei Rekurse eingegangen; der eine wurde in der Zwischenzeit erledigt, der andere wurde sistiert. Mit Schreiben vom 12. September 1994 ersucht der Gemeinderat Stetten um Genehmigung der Ortsplanung.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 1 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 (BauG) bedürfen 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 Stetten rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurde die Planung öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt.

Im weiteren hat sich ergeben, dass die eingereichte Ortsplanung nicht ohne Einschränkungen genehmigt werden kann. Nachdem jedoch nur kleinen Teilbereichen die Genehmigung versagt werden muss, wäre es unverhältnismässig, die Planung als Ganzes zurückzuweisen. Im einzelnen wird nachstehend darauf eingegangen.

2.1 Bauordnung

Art. 16 Abs. 2

Für die Ersatzabgabe nach Abs. 2 wird noch eine separate Regelung geschaffen werden müssen, aus der die Bemessungsgrundlagen der Ersatzabgabe klar hervorgehen.

Art. 24

Es fehlt die Beschreibung des eigentlichen Zwecks der Landwirtschaftszone. Art. 24 ist deshalb mit einem neuen Absatz zu ergänzen.

Neu als Abs. 1:

"Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen."

Dieser Absatz oder eine inhaltlich gleichwertige Regelung ist bei der nächsten Revision in die Bauordnung aufzunehmen.

Art. 42 Abs. 3a

Der Ausdruck "halboffene Bauweise" ist nirgends genau festgelegt. Die Anwendung dieses Absatzes setzt eine Festlegung der Gemeinde voraus, welche auch konstant angewendet werden muss.

Art. 43

Unter Art. 43 "Erschliessung" wird die Koordination der öffentlichen Erschliessungsanlagen nicht vollständig berücksichtigt. Es ist beim Vollzug darauf zu achten, dass bei öffentlichen Erschliessungsanlagen der Gemeinderat für die Koordination dieser Erschliessungen mit den Arbeiten des EKS, der PTT und der Gemeinschaftsantenne zu sorgen hat.

Art. 45

Das Baubewilligungsverfahren ist im kantonalen Baugesetz abschliessend geregelt. Ein "vereinfachtes Verfahren" ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung gibt es nicht.

Art. 45 kann daher nicht genehmigt werden.

2.2 Zonenplan

- 2.2.1 Der zur Genehmigung vorgelegte Zonenplan umfasst das ganze Gemeindegebiet. Er enthält Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen und entspricht damit den Grundanforderungen von Art. 14 RPG. Die Uebersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 21 RPV sowie der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegen vor.

Bezüglich der Waldgrenzen ist zu beachten, dass sich diese nach den tatsächlichen Gegebenheiten richten. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind demnach nicht rechtsverbindlich.

Gemäss Art. 15 Bst. b RPG darf die Baulandreserve einer Gemeinde nicht grösser sein, als Bauland innert der nächsten 15 Jahre voraussichtlich benötigt und erschlossen wird. Die Ueberprüfung der einzelnen Zonen hat ergeben, dass das Baugebiet reichlich bemessen ist.

Gemäss Planungsbericht (S. 12) hat die Bevölkerung von Stetten in den letzten zehn Jahren um 232 Einwohner zugenommen (Stand August 1994). Bei einer gleichbleibenden Entwicklung darf demnach mit einer Zunahme von ca. 350 Personen in den nächsten 15 Jahren gerechnet werden.

Die unüberbauten Teile der Bauzone beinhalten Reserven für 673 Einwohner. Dies bedeutet, dass die Reserve das ca. 1,9-fache des effektiven Bedarfes beträgt und damit an der oberen Grenze des noch Vertretbaren liegt.

Entgegen dem Bericht zum kantonalen Richtplan wurde die geplante Umfahrung im Rahmen des Zonenplanes und der entsprechenden Vorbereitungsarbeiten nicht mehr umfassend beurteilt (Richtplanbericht Seite 142). Eine Ueberbauung entlang dieser geplanten Umfahrungsstrasse wäre nur möglich gewesen, wenn der Lärmschutz gewährleistet worden wäre. Die Umfahrungsstrasse Stetten ist nun im neuen Entwurf des Strassenrichtplanes gänzlich gestrichen worden. Dies bedeutet, dass die im Zonenplan für die Strasse ausgeschiedene Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird und daher einer Zone zugewiesen werden muss. Es wäre unsinnig, dieses Land, welches teilweise die Bauzone trennt, nun einer Nichtbauzone, z.B. der

Landwirtschaftszone zuzuweisen, denn damit würde das südöstlich gelegene Baugebiet unüberbaubar, da Erschliessungen über eine Landwirtschaftszone nicht möglich sind.

Eine Genehmigung des Baugebietes "Schalmenacker" kann somit nur erfolgen, wenn auch die für die Umfahrungsstrasse vorgesehenen Grundstücke einer Zone zugewiesen werden.

Aus Vorgenanntem lässt sich ableiten, dass diese Parzellen im Baugebiet der gleichen Zone zugewiesen werden müssen, wie das westlich und südöstlich an sie angrenzende Baugebiet, nämlich der Bauzone WA.

Folgerichtig sind deshalb die in der Landwirtschaftszone ausgeschiedenen Verkehrsflächen der angrenzenden Landwirtschaftszone zuzuweisen und die in der Landwirtschaftszone, überlagert mit Reservezone, liegenden Flächen, sind dieser zuzuweisen.

Der Regierungsrat legt deshalb folgende Zuweisung fest:

- a) Die Parzellen GB Nr. 209, 220 und 221 zur Landwirtschaftszone, überlagert mit Reservezone
- b) Die Parzellen GB Nr. 155 und GB Nr. 125 (teilweise, bis zur nördlichen Grundstücksgrenze von Parzelle GB Nr. 127) zur Bauzone WA (Wohnzone mit geringer Ausnutzung)
- c) Die Parzellen GB Nr. 345 und GB Nr. 125 (teilweise, ab nördlicher Grundstücksgrenze von Parzelle GB Nr. 127) zur Landwirtschaftszone

2.2.2 Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Gebiet östlich der Parzellen für die nicht mehr vorgesehene Umfahrungsstrasse nur nach einer Quartierplanung und einer Landumlegung überbaut werden kann.

2.2.3 Die Parzelle GB Nr. 146 muss von der Genehmigung ausgeschlossen werden, da noch ein Rekurs hängig ist.

2.2.4 Der Bach und die Quelle "Feldbrunnen" sind im Zonenplan als "Gewässer" auszuweisen.

- 2.2.5 Die Vermassung der fliegenden Zonengrenze zwischen der Freihaltezone "Erlenwäldli" und der umgebenden Landwirtschaftszone (nördlich und östlich) fehlt.

Die Vermassung ist im Interesse der Rechtssicherheit noch nachzuholen.

3. Die Hecken, Sträucher und Bäume im Bereich des Scheibenstandes auf Parzelle GB Nr. 348, müssen so unter Schnitt gehalten werden, dass keine Gefahr von Querschlägern besteht.
4. Das "Generelle Kanalisationsprojekt" (GKP) wird im Sinne eines "Generellen Entwässerungsprojektes" (GEP), dem neuen Zonenplan anzupassen sein.
5. Das Naturschutzinventar der Gemeinde Stetten ist noch zu erstellen.
6. Ebenso ist das denkmalpflegerische Inventar der Gemeinde noch ausstehend.
7. Mit den erwähnten Hinweisen und Einschränkungen kann der Ortsplanung Stetten 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 Stetten am 3. Juni 1994 beschlossene Ortsplanung, umfassend Bauordnung und Zonenplan, wird genehmigt; die Bauordnung im Sinne der Erwägungen, der Zonenplan unter dem Vorbehalt abweichender Entscheide in allfällig weiteren Rechtsmittelverfahren.
2. Von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 45 der Bauordnung.
3. Die Parzelle GB Nr. 146 wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen. Die Zuweisung dieses Grundstückes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

4. Im weiteren sind von der Genehmigung die anschliessend aufgezählten Parzellen ausgeschlossen, welche vorbehältlich der Genehmigung des Strassenrichtplanentwurfes vom 2. Mai 1995 durch den Grossen Rat den folgenden Zonen zugewiesen werden:
 - a) Die Parzellen GB Nr. 209, 220 und 221 werden der Landwirtschaftszone, überlagert mit Reservezone, zugewiesen.
 - b) Die Parzellen GB Nr. 155 und GB Nr. 125 (teilweise, bis zur nördlichen Grundstücksgrenze von Parzelle GB Nr. 127) werden der Bauzone WA (Wohnzone mit geringer Ausnutzung) zugewiesen.
 - c) Die Parzellen GB Nr. 345 und GB Nr. 125 (teilweise, ab nördlicher Grundstücksgrenze von Parzelle GB Nr. 127) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
5. Der Bach und die Quelle "Feldbrunnen" sind im Zonenplan als "Gewässer" auszuweisen. Die Anpassung hat bis spätestens Ende 1996 zu erfolgen.
6. Die Gemeinde Stetten wird eingeladen, das Naturschutzinventar (gemäss NHG) der Gemeinde bis Ende 1996 zu erstellen.

Das denkmalpflegerische Inventar (gemäss NHG) ist bis Ende 1996 zu erstellen. Als Grundlage dazu, muss die Bestandesaufnahme, welche die Denkmalpflege 1995 erstellt, beigezogen werden.

Beide Inventare sind dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, 8201 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971).

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

8. Mitteilung an:

- Gemeinderat, 8234 Stetten (eingeschrieben);
die genehmigte Bauordnung und der genehmigte Zonenplan werden
durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt
- Baudepartement
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
- EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Kantonsforstamt
- Grundbuchamt ,
- Hochbauamt
- Kantonales Laboratorium
- Landwirtschaftsamt, Charlottenfels, Postfach 867, 8212 Neuhausen am
Rheinfall
- Meliorations- und Vermessungsamt
- Rechtsdienst Baudepartement
- Sekretariat Departement des Innern
- Tiefbauamt
- Amt für Vorgeschichte
- Amt für Denkmalpflege
- Bauinspektorat
- Energiefachstelle
- Amt für Grundstückschätzungen
- KNHK (Sekretariat; Dr. U. Ganter, Amt für Denkmalpflege)

DER STAATSSCHREIBER i.V.:

B. Schneider