

Beschluss vom 11. April 2017

Protokoll-Nr. 13/217

Bargen, Nutzungsplanungsrevisi-
on (Zonenplan, Bauordnung,
Denkmäler-Inventar, inkl. Aufnah-
me ins Kantonale Inventar und
Gefahrenkarte); Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Bargen hat am 23. September 2016 die revidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne 1:2000 und 1:5000, die Bauordnung (BauO), die Inventarliste der schützenswerten Bauten (Denkmäler-Inventar gemäss Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968) sowie die Gefahrenkarte, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. September bis 19. Oktober 2016. Es ist kein Rekurs eingegangen.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2016 ersucht der Gemeinderat Bargen um Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen, Änderungen von Bauordnungen und Denkmäler-Inventare sowie Gefahrenkarten der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantонаler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die revidierte Nutzungsplanung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurden die Zonenpläne, die Bauordnung, die Inventarliste der schützenswerten Bauten und die Gefahrenkarte öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren hat sich ergeben, dass die revidierte Nutzungsplanung (Zonenpläne und Bauordnung) nicht ohne Einschränkungen genehmigt werden kann. Nachdem jedoch nur einem kleinen Teilbereich die Genehmigung versagt werden muss, wäre es unverhältnismässig, die Planung als Ganzes zurückzuweisen. Im Einzelnen wird nachstehend darauf eingegangen.

3. Bauordnung

Art. 15 Abs. 6

Der Begriff «Fassadenlänge» wird von der IVHB nicht verwendet. Der Begriff müsste wie folgt lauten: *«Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie»*. Der korrekte Begriff kann mit einer Fussnote in die Bauordnung aufgenommen werden.

Art. 24

Der zweite Satz ist zu ergänzen mit:

« ... gesetzten maximalen Überbauungsmasse, die jedoch nur voll ausgeschöpft werden können in Verbindung mit Art. 11».

So soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass die maximalen Überbauungsmasse nicht einfach unter allen Umständen «vergeben» werden müssen.

Art. 24 Anmerkung 1

In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Anmerkung zu unbestimmt sei. Gegenüber der Vorprüfung wurde die Anmerkung teilweise neu formuliert. Diese Ergänzung trägt indessen mehr zu Ver- als zur Entwirrung bei. Ein Ersatzbau ist rechtlich auch ein Neubau. Wird ein altes Gebäude abgerissen, so besteht keine Bestandesgarantie mehr. Beim neuen Gebäude handelt es sich rechtlich um einen Neubau. Als Ersatzbau im Sinne des Gesetzes gelten die in Art. 47 Abs. 1 Baugesetz aufgeführten Ausnahmen.

Art. 24 Anmerkung 2

Gemäss der Regelbauweise gilt, in der Arbeitszone ein Grenzabstand von 6 Metern. Weshalb soll nun der Grenzabstand «bei Arbeitszonen unter sich» nur noch 5 Meter betragen?

Art. 25 Abs. 5

Was als Klein- bzw. Anbaute gilt wird in Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz festgelegt. Der Begriff «eingeschossige Klein- und Anbauten» existiert nicht. Es gelten somit die Bestimmungen von Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz.

Art. 39 Abs. 2

Die Richtplanung ist nicht grundeigentümergebunden. Hier braucht es noch eine konkrete Umsetzung in der Bauordnung, damit von Grundeigentümern bestimmte bauliche Massnahmen verlangt werden können.

Anhang 1

Die Skizzen wurden nicht auf ihre Übereinstimmung mit denjenigen der Bauverordnung überprüft. Es gelten die in der Bauverordnung aufgeführten Skizzen.

lit. A Anhang 1

Von der Regelbauweise kann nur im Rahmen der Vorgaben in der Bauordnung mittels eines Quartierplans abgewichen werden.

4. Denkmäler-Inventar

Gemäss Art. 6 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) sind die Gemeinden verpflichtet, die Denkmalpflege betreffend, schutzwürdige Ensembles und Objekte in einem Inventar zu erfassen und entsprechend zu schützen. Die Inventare der Gemeinden unterstehen der Genehmigung des Regierungsrates. Die Gemeinde Bagen ist dem erwähnten Auftrag in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege nachgekommen. Ausgehend von Art. 7 NHG sind für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfkernzone sowie die Häusergruppierung in Oberbagen mit der Ortsbildschutzzone überlagert, welche als Ensemble im Sinne des Art. 7 NHG gilt. Die einzelnen schutzwürdigen Objekte (Art. 8 NHG) wurden als Bestandteile des Ensembles bezeichnet und sind in einem Anhang zur Bauordnung aufgeführt. Die Schutzziele und Schutzbestimmungen der Ensemble-Objekte sind in der Bauordnung verankert. Durch die Bezeichnung dieser Bauten als Schutzobjekte im Rahmen der Nutzungsplanung erübrigen sich einzelne Schutzverfügungen. Dies gilt auch für die schutzwürdigen Objekte (Art. 8 NHG), die in Oberbagen liegen (Landwirtschaftszone), und das Gemeindehaus, das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegt, da die entsprechenden Bereiche mit der Ortsbildschutzzone überlagert sind. Demgegenüber sind die ausserhalb der Ensemble-Schutzzone liegenden schutzwürdigen Objekte noch nicht formell unter Schutz gestellt. Ausserhalb der Ensembleschutzzone NHG liegen folgende Objekte, die durch Einzelschutzverfügungen geschützt werden müssen:

Durch die Gemeinde (Gemeinderat)

- Brunnen auf GB Nr. 9, Steigstrasse
- Brunnen auf GB Nr. 4, Hoftalstrasse

Das im Inventar figurierende Objekt VS Nr. 18 auf GB Nr. 38, Schulstrasse 5, befindet sich zurzeit im Umbau. Während den Arbeiten zum Rückbau gewisser Gebäudebestandteile stellte sich heraus, dass sich die Liegenschaft baulich in einem sehr schlechten Zustand befand. Schliesslich wurden auch wichtige strukturelle Elemente, welche zum Erhalt vorgesehen waren, zurückgebaut. In der Folge blieb von der ur-

sprünglichen Bausubstanz nur noch der Gewölbekeller bestehen. Unter diesem Gesichtspunkt wird ein Verbleib des Objektes im Inventar als nicht sinnvoll erachtet.

Gestützt auf die vorgenannten Erwägungen kann die revidierte Nutzungsplanung genehmigt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Bargaen am 23. September 2016 beschlossene revidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne 1:2000 (Baugebiet) und 1:5000 (Gemeindegebiet), die Bauordnung sowie die Gefahrenkarte, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Das von der Gemeindeversammlung Bargaen am 23. September 2016 beschlossene Denkmäler-Inventar wird genehmigt.
3. Die Gemeinde Bargaen wird eingeladen, das Objekt VS Nr. 18 auf GB Nr. 38, Schulstrasse 5, aus dem Inventar zu streichen.
4. Die Gemeinde Bargaen wird eingeladen, die ausserhalb des Ensembles-Perimeters liegenden Einzelobjekte: Brunnen auf GB Nr. 9, Steigstrasse; Brunnen auf GB Nr. 4, Hofstalstrasse, mit Einzelschutzverfügung zu schützen.
5. Die Schutzobjekte, welche im von der Gemeindeversammlung Bargaen am 23. September 2016 beschlossenen Denkmäler-Inventar als Bauten von kantonaler Bedeutung aufgeführt sind, werden gemäss Art. 6a NHG in das Denkmäler-Inventar des Kantons Schaffhausen aufgenommen. VS Nr. 24 (Gemeindehaus) und VS Nr. 21 (altes Schulhaus) figurieren bereits im kantonalen Inventar der Schutzobjekte.
6. Die Gemeinde Bargaen wird eingeladen, die beanstandeten Punkte unter 3. *Bauordnung* bis 4. *Denkmäler-Inventar* innert einem Jahr richtig zustellen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
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 8233 Bagen (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- EKS AG , Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Tiefbauamt (Gewässer / Strassen) (dino.giuliani@ktsh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
- Denkmalpflege (flurina.pescatore@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (va@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Landwirtschaftsamt (markus.leumann@ktsh.ch)
- KNHK (beatrice.moll@ktsh.ch)
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger