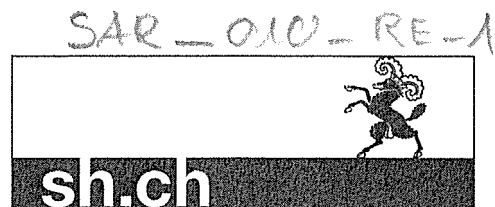


Beschluss vom 18. Dezember 2007



Protokoll-Nr. 46/913

Stein am Rhein, Nutzungsplanung
(Zonenplan und Bauordnung) und
Denkmäler-Inventar; Genehmi-
gung

I.

Der Einwohnerrat Stein am Rhein hat am 23. Februar 2007 die revidierte Nutzungsplanung, umfassend Zonenplan und Bauordnung sowie das Denkmäler-Inventar gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 (NHG, SHR 451.100), beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. April bis 22. Mai 2007. Es sind insgesamt neun Rekurse beim Regierungsrat eingegangen, wovon die Rekurse von [REDACTED] und Er-
bengemeinschaft [REDACTED] zurückgezogen und formlos abgeschrieben wurden. Auf die
Rekurse von [REDACTED] sowie [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED] ist der Regierungsrat nicht eingetreten, da der Gegenstand des vorliegenden
Verfahrens nicht die Ausscheidung von Grund- und Quellwasserschutzzonen, sondern die
vom Einwohnerrat einstimmig geänderte Nutzungsplanung von Stein am Rhein ist. Eine Ver-
waltungsgerichtsbeschwerde wurde von keiner Partei erhoben. Die restlichen vier Rekurse
sind noch hängig.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2007 ersucht der Stadtrat Stein am Rhein um Genehmigung der
revidierten Nutzungsplanung sowie des Denkmäler-Inventars 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 Zo-
nenplanänderungen und Änderungen von Bauordnungen der Genehmigung des Re-
gierungsrates. Ebenso bedürfen gemäss Art. 6 des Gesetzes über den Natur- und
Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) Denkmäler-
Inventare der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft
der Regierungsrat die Planungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung
waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler
Umweltschutzorganisation befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Nutzungsplanung sowie das Denkmäler-Inventar rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurden der Zonenplan und die Bauordnung sowie das Inventar öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt.

3. Denkmäler-Inventar

Gemäss Art. 6 NHG sind die Gemeinden verpflichtet, die Denkmalpflege betreffende schutzwürdige Ensembles und Objekte in einem Inventar zu erfassen und entsprechend zu schützen. Die Inventare der Gemeinden unterstehen der Genehmigung des Regierungsrates. Die Stadt Stein am Rhein ist dem erwähnten Auftrag in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege nachgekommen. Ausgehend von Art. 7 NHG wurde die Altstadtzone von Stein am Rhein als Ensemble im Sinne des NHG definiert. 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. Demgegenüber sind die vereinzelt, ausserhalb des Ensemble-Perimeters liegenden schutzwürdigen Objekte noch nicht formell unter Schutz gestellt. Der Stadtrat Stein am Rhein muss daher unter Berücksichtigung von Art. 8 NHG die ausserhalb des Ensemble-Perimeters liegenden Einzelobjekte des Denkmäler-Inventars mit Einzelschutzverfügungen schützen. Die folgenden Gebäude werden einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, da noch drei Rekurse gegen die Aufnahme ins Denkmäler-Inventar hängig sind:

BK Nr. 224, Oehningerstr. 20

BK Nr. 245, Guldifuess 11

BK Nr. 364, Bahnhofstr. 9/11

4. Nutzungsplanung

- 4.1 Zonenplan

Auf Grund eines noch hängigen Rekurses wird die Einzonung einer Teilfläche von GB Nr. 1388 (welche heute in der "Freihaltezone" liegt) in die Wohnzone W2 von der Genehmigung ausgenommen.

4.1.1 Titelblatt Zonenplan M 1: 5000

Auf dem Titelblatt des Zonenplanes M 1:5000 ist die "Freihaltezone" unter der Rubrik "Bauzonen" ausgeführt. Da es sich bei der "Freihaltezone" um eine "Nichtbauzone" handelt, ist dies bei nächster Gelegenheit richtig zu stellen.

4.2 Bauordnung

Art. 38 Abs. 4

Die in der Vorprüfung (auch von der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission) geforderte Anpassung wurde nicht berücksichtigt. Nach wie vor lautet die Formulierung: "Allfällige Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und ihrer Tiefe zumindest zu Hälfte mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken." In Verbindung mit Art. 36 werden im Gegensatz zur bisherigen Bestimmung (Art. 39 Abs. 4 alt BauO) offene Dacheinschnitte grundsätzlich zugelassen. Mit dieser offenen Bestimmung wird ein nachhaltiger Schutz der Dachlandschaft, insbesondere auf der südexponierten Rheinseite, faktisch verunmöglicht. Die Reduktion der Überdachung führt ferner dazu, dass ein sekundärer Beschattungsbedarf entsteht und Teilbedachungen an süd- und westexponierten Lagen in der Praxis mit augenfälligen Sonnenstoren verlängert werden. Auf Grund der hohen Bedeutung des Ortsbildes (nationale Bedeutung) ist die negative Wirkung von Dacheinschnitten auf die Dachlandschaft indessen unbedingt zu vermeiden. Art. 38 Abs. 4 kann daher nicht genehmigt werden. Demnach gilt sinngemäss weiterhin die Bestimmung von Art. 39 Abs. 4 alt BauO, wonach Dacheinschnitte generell untersagt sind, die nicht Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sind. Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein hat die Möglichkeit, Ausnahmen von diesem Grundsatz in der Bauordnung zu regeln (beispielsweise für nicht exponierte Orte). Bis auf weiteres sind allfällige offene Dacheinschnitte daher im Ausnahmbewilligungsverfahren zu prüfen.

5. Gefahrenhinweiskarte

5.1 Allgemeines

Seit Mai 2005 liegen neue Grundlagen vor, welche der Stadt Stein am Rhein im Juni 2005 zugestellt wurden. Im Rahmen des Projektes Erfassung der Naturgefahren im Kanton Schaffhausen wurde eine Gefahrenhinweiskarte erstellt. Diese Karte zeigt Gebiete, in welchen eine potentielle Hochwassergefahr besteht. In den Jahren 2006 bis 2008 werden nun die Gefahrenhinweisflächen detailliert untersucht. Im Rahmen dieser Erhebungen werden ausführlichere und detailliertere Abklärungen gemacht. Ziel des nächsten Schrittes ist die Erarbeitung von Gefahrenkarten als Grundlage für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Daraus ergeben sich parzellenscharfe, behör-

den- und grundeigentümergebundene Einteilungen der Gebiete in Gefahrenstufen sowie die entsprechenden Auflagen für Bauvorhaben. Bei der Gefahrenkarte handelt es sich um eine Grundlage, die in der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt werden muss. Die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser liegt vor. Mit Schreiben vom 16. Juni 2005 hat das Baudepartement die Stadt Stein am Rhein über das weitere Vorgehen informiert. Bei Bauvorhaben innerhalb von Gefahrenhinweisflächen soll bis zum Vorliegen der eigentlichen Gefahrenkarte Stein am Rhein nach der "Anleitung des vorsorglichen Hochwasserschutzes (Stufe Gemeinde)" vorgegangen werden.

5.2 Vorgehen bei zukünftigen Zonenplanänderungen

Zukünftige Zonenplanänderungen sind hinsichtlich der Gefahrenhinweiskarte Hochwasser (Stand Mai 2005) zu überprüfen. Insbesondere Einzonungen innerhalb von bekannten Gefahrenhinweisflächen sollten bis zum definitiven Vorliegen der Gefahrenkarte Stein am Rhein nicht vorgenommen werden. Je nach Einteilung der Gefahrenzonen müssen diese Einzonungen möglicherweise wieder rückgängig gemacht werden. Nach Vorliegen der eigentlichen Gefahrenkarte sind die notwendigen Änderungen betreffend Bauordnung und Zonenplan an die Hand zu nehmen.

6. Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgefläche wird um 4.40 ha reduziert. Dabei wird festgestellt, dass eine Kompensation nicht möglich und deshalb nicht vorgesehen sei. Es ist aber schwer vorstellbar, dass auf dem ganzen Gebiet der Stadt Stein am Rhein kein Quadratmeter Fruchtfolgefläche zu finden ist. Gemäss Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE muss der Kanton Änderungen von Nutzungsplänen, bei denen die FFF um mehr als 3 ha vermindert werden, dem ARE rechtzeitig, d.h. *«in der Regel zum Zeitpunkt des kantonalen Vorprüfungsverfahrens»* gemeldet werden. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass mindestens für 1.50 ha verlorengelassene Fruchtfolgefläche Ersatzfläche vorhanden ist.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Stein am Rhein am 23. Februar 2007 beschlossene Nutzungsplanungsänderung, umfassend den Zonenplan und die Bauordnung, wird im Sinne der

Erwägungen genehmigt, unter Vorbehalt abweichender Entscheide in allfälligen weiteren Rechtsmittelverfahren.

2. Art. 38 Abs. 4 wird nicht genehmigt.
3. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen wird auf Grund eines noch hängigen Rekurses die Einzonung einer Teilfläche von GB Nr. 1388 (welche heute der "Freihaltezone" zugewiesen ist) in die Wohnzone W2.
4. Das vom Einwohnerrat Stein am Rhein am 23. Februar 2007 beschlossene Denkmäler-Inventar wird genehmigt.
5. Auf Grund noch hängiger Rekurse werden die Gebäude BK Nr. 224 Oehningerstr. 20, BK Nr. 245 Guldifuess 11 und BK Nr. 364 Bahnhofstr. 9/11 einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
6. Der Stadtrat Stein am Rhein wird eingeladen, die ausserhalb des Ensemble-Perimeters liegenden Einzelobjekte mit Einzelschutzverfügungen zu schützen.
7. Der Stadtrat Stein am Rhein wird eingeladen, innert Jahresfrist, den Nachweis für mindestens 1.50 ha Ersatzfläche für Fruchtfolgefläche zu erbringen.
8. 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.

9. Mitteilung an:
 - Stadtrat, 8260 Stein am Rhein, Einschreiben (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Bauinspektorat

- Planungs- und Naturschutzamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
- Denkmalpflege
- Grundbuchamt
- Vermessungsamt
- Landwirtschaftsamt / Melioration
- KNHK
- EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Amt für Grundstückschätzung

DER STATTSCHREIBER:

Dr. Reto Dubach



Beschluss vom 18. Dezember 2007

Protokoll-Nr. 46/914

Kantonales Denkmälerinventar
schutzwürdiger Zonen und Einzel-
objekte gemäss Art. 6a NHG; Ge-
meindegebiet Stein am Rhein

I.

Gemäss Art. 6 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG, SHR 451.100) sind die Gemeinden verpflichtet, die Denkmalpflege betreffende schutzwürdige Ensembles und Objekte in einem Inventar zu erfassen und entsprechend zu schützen. Der Einwohnerrat Stein am Rhein hat dementsprechend im Rahmen einer Revision der Bauordnung und des Zonenplanes am 23. Februar 2007 ein Denkmäler-Inventar beschlossen. Ausgehend von Art. 7 NHG wurde die Altstadtzone als Ensemble im Sinne des NHG definiert. Die einzelnen schutzwürdigen Objekte (Art. 8 NHG) sind als Bestandteil des Ensembles bezeichnet und im Anhang zur Bauordnung aufgeführt worden. Das vorliegende Denkmäler-Inventar bzw. die Revision der Nutzungsplanung wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 11. Dezember 2007 genehmigt.

II.

Gemäss Art. 6a NHG hat der Regierungsrat besonders schutzwürdige Zonen und Einzelobjekte in ein kantonales Inventar aufzunehmen. Die Prüfung der Objekte des vorstehend erwähnten Inventars durch die Kantonale Denkmalpflege, unter Mitwirkung der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission, hat ergeben, dass die im Inventar als Bauten von kantonaler Bedeutung aufgeführten Objekte besonders schutzwürdig sind. Die betreffenden Objekte sind daher in das kantonale Denkmäler-Inventar aufzunehmen.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die Schutzobjekte, welche im vom Einwohnerrat Stein am Rhein am 23. Februar 2007 beschlossenen Denkmäler-Inventar als Bauten mit kantonaler Bedeutung aufgeführt

sind (Anhang zu Art. 9 der Bau- und Nutzungsordnung Stein am Rhein vom 23. Februar 2007), werden gemäss Art. 6a NHG in das Denkmäler-Inventar des Kantons Schaffhausen aufgenommen.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat, 8260 Stein am Rhein (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement
- Rechtsdienst des Baudepartements
- Bauinspektorat
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
- Grundbuchamt
- Vermessungsamt
- Denkmalpflege
- KNHK

DER STATTSCHREIBER:

Dr. Reto Dubach



Beschluss vom 8. Juli 2008

Protokoll-Nr. 26/473

Stein am Rhein, Ergänzung zur
Revision Nutzungsplanung (Art. 38
Abs. 4); Genehmigung

I.

Der Einwohnerrat Stein am Rhein hat am 23. Februar 2007 die revidierte Nutzungsplanung, umfassend Zonenplan und Bauordnung sowie das Denkmäler-Inventar gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 (NHG, SHR 451.100), beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. April bis 22. Mai 2007. Die revidierte Nutzungsplanung wurde sodann mit Regierungsratsbeschluss vom 18. Dezember 2007 genehmigt. Hingegen wurde Art. 38 Abs. 4 Bauordnung (BauO) von der Genehmigung ausgenommen, da die bereits in der Vorprüfung vom 10. Oktober 2005 gemachten Vorbehalte hinsichtlich unüberdachter Dacheinschnitte nicht berücksichtigt wurden. Der Einwohnerrat Stein am Rhein hat nun am 11. April 2008 die Änderung des Art. 38 Abs. 4 BauO beschlossen. Darin wird, wie in der Vorprüfung beantragt, festgehalten, dass Dacheinschnitte mindestens zur Hälfte überdacht werden müssen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. April bis 5. Mai 2008. Es ist kein Rekurs eingegangen. Mit Protokollauszug vom 21. Mai 2008 ersucht der Stadtrat Stein am Rhein um Genehmigung des geänderten Art. 38 Abs. 4 BauO 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 Änderungen von Bauordnungen 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 kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung von Art. 38 Abs. 4 BauO rechtmässig zustande gekommen ist und die gemachten Vorbehalte hinsichtlich unüberdachter Dacheinschnitte berücksichtigt wurden. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wurde die Änderung öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände

gegen die Änderung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat am 11. April 2008 beschlossene Änderung von Art. 38 Abs. 4 BauO wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat, 8260 Stein am Rhein (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Bauinspektorat
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Unterlagen)
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
 - Denkmalpflege
 - Grundbuchamt
 - Vermessungsamt
 - Landwirtschaftsamt / Melioration
 - KNHK
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Grundstückschätzung

DER STAATSSCHREIBER STV:


Christian Ritzmann

Beschluss vom 12. Mai 2020

Protokoll-Nr. 16/326

Stadt Stein am Rhein, Teilrevision
der Bau- und Nutzungsordnung;
Genehmigung

I.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein wurde letztmals im Jahr 2007 revidiert. Seit dem Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der damit verbundenen Anpassung des Baugesetzes, sind die Gemeinden des Kantons Schaffhausen angehalten, ihre Baubegriffe und Messweisen mit den Vorgaben der IVHB in Übereinstimmung zu bringen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) kommt die Stadt Stein am Rhein diesem Auftrag nach. Neben der unmittelbaren Umsetzung der neuen Begriffe und Messweisen werden auch einige weitergehende Änderungen vorgenommen, welche im Zusammenhang mit diesen Begriffen stehen.

Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung wurde vom Einwohnerrat am 5. April 2019 beschlossen und vom 20. September bis 10. Oktober 2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 29. November 2019 ersuchte die Stadt Stein am Rhein um Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung durch den Regierungsrat.

Da nicht genügend Exemplare eingereicht wurden und im Gegensatz zur Vorprüfung keine Gegenüberstellung der Änderungen eingereicht wurde, mussten weitere Unterlagen eingefordert werden. Diese wurden mit Schreiben vom 20. Januar 2020 eingereicht. Da bei einer Teilrevision die Änderungen und nicht das neue Gesamtwerk genehmigt werden, liegt der Fokus der Prüfung auf den Änderungen. Die Gegenüberstellung der Änderungen lag zusammen mit den übrigen Unterlagen vom 20. September bis 10. Oktober 2019 öffentlich auf, eine weitere Auflage ist somit nicht erforderlich.

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 Bau-recht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Teilrevi-

sionen der Bau- und Nutzungsordnung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Ämterstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat wurde die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren hat sich ergeben, dass die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung 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. Gemäss Artikel 99 Abs. 2 soll die «Bauordnung» vom 23. Februar 2007 aufgehoben werden. Da es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision, sondern um eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung handelt, kann die BNO, auf welcher die Änderungen basieren, nicht aufgehoben werden. Die geltende BNO kann erst mit Abschluss der nächsten Gesamtrevision aufgehoben werden. Dementsprechend muss in Artikel 100 auch das Datum aufgeführt werden, an welchem die heutige BNO in ihrer ursprünglichen Fassung beschlossen wurde.
4. Seit Beginn der Arbeiten und dem Abschluss der Vorprüfung der Unterlagen im April 2018 sind sowohl das revidierte Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) als auch das revidierte Baugesetz in Kraft getreten. Dieser Umstand wirkt sich wie folgt auf die Genehmigung der BNO aus:

In Artikel 2 wird der Grundsatz aufgestellt, dass die Bau- und Nutzungsordnung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus Anwendung finde. Dazu ist festzuhalten, dass die von der Baubewilligungspflicht befreiten Massnahmen keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten haben (Art. 54 Abs. 5 BauG). Für solche Massnahmen, auf die in Art. 54 Abs. 5 BauG verwiesen wird, gelten die Bauvorschriften nicht. Der Begriff «alle» ist somit im Sinne von Art. 54 Abs. 5 BauG zu verstehen.

Die in Artikel 4 Abs. 1 verwendeten Verweise auf das NHG stimmen nicht mehr vollständig mit der Fassung des NHG, welches am 1. Januar 2019 in Kraft trat, überein.

Eine Anpassung muss nicht zwingend vorgenommen werden; diese kann bei einer nächsten Revision vorgenommen werden. Massgebend ist, dass die Bestimmungen des geltenden NHG Gültigkeit haben.

Die Baubewilligungspflicht wird neu abschliessend im Baugesetz geregelt. Das bedeutet, dass die Gemeinden dazu in ihren Bauordnungen keine vom Baugesetz abweichenden Regelungen aufstellen können; sie können somit weder die Schwelle der Baubewilligungspflicht erhöhen, noch diese tiefer ansetzen. Die Baubewilligungspflicht bestimmt sich somit unabhängig von der kommunalen Formulierung einzig nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Bezüglich dem Zusammenspiel von BauG und NHG-SH gilt, dass sowohl Massnahmen nach Artikel 54 BauG als auch Massnahmen nach Artikel 7b und Artikel 8b NHG einer Bewilligung bedürfen. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Weiter können Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen nur dann bewilligt werden, wenn sie als kulturhistorisch bedeutsame Massnahme mit den Schutzzielen vereinbar sind.

5. In Artikel 29 folgt auf Abs. 1 direkt der Abs. 3. Die Nummerierung müsste jedoch fortlaufend sein.
6. In Artikel 90 Abs. 1 wird auf Artikel 90 Abs. 1 verwiesen. Gemeint wäre Artikel 89 Abs. 1.
7. Den Unterlagen liegt ein neues Gesamtwerk der BNO bei. In diesem Gesamtwerk ist nicht ersichtlich, welcher Artikel wann geändert wurde. Im Hinblick auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen müssen die jeweiligen Änderungen mit Fussnoten klar dem jeweiligen Beschluss zugeordnet werden.
8. Im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung wurde auf einige Punkte eingegangen, welche über die Anpassungen an die IVHB hinausgehen. Da sich die Teilrevision explizit auf die Umsetzung der IVHB beschränkt und Begriffe, welche in Zusammenhang mit der IVHB stehen, ist dem gewählten Vorgehen nichts entgegenzusetzen. Im Hinblick auf die nächste Teilrevision sollen die Erkenntnisse aber nicht vorenthalten werden und sind nachfolgend aufgelistet.

In Art. 11 werden Ablagerungsplätze erwähnt. Es ist nicht ganz eindeutig, was damit gemeint ist. Ablagerungsplätze gibt es nicht mehr. Lagerplätze werden von Industrie und Gewerbe zum Lagern von Material benötigt. Material, das nicht mehr benötigt wird, ist Abfall und muss entsorgt werden. Die Entsorgung erfolgt in bewilligten Abfallbehandlungsanlagen. Für Ablagerungen sind Deponien und Abbaustellen mit Wiederauffüllpflicht vorgesehen. An anderen Orten ausserhalb dieser Anlagen ist das Ablagern von Material nicht zulässig. Der Artikel ist daher auf Lagerplätze zu beschränken.

In Artikel 40 wird vorgeschrieben, dass Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte und dergleichen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind. Da diese Regelung zum Teil verhindert, dass Veloparkplätze in der Nähe der Hausgänge angeordnet werden können, wirkt die Regelung zu strikt.

In Artikel 43 werden Vorgaben für die Vorgärten aufgestellt. Eine Definition der Vorgärten könnte im Zweifelsfall Klarheit schaffen, wo diese Vorschrift anzuwenden ist.

Auch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt der Grundsatz des Gesetzmässigkeitsprinzips. Fehlen Vorschriften für Baumasse, so stellt sich bei einem Bauvorhaben die Frage, welche Baumasse gelten. Es ist zu empfehlen, bei einer nächsten Überarbeitung der Bauordnung auch für diese Zone Baumasse festzulegen.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Stein am Rhein am 5. April 2019 beschlossenen Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung, umfassend die in der Gegenüberstellung aufgeführten Änderungen, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Änderungen am Inhalt der Artikel 99 (alt 105) und 100 (alt 106). Die Anpassung der Nummerierung wird genehmigt.
3. Die Stadt Stein am Rhein wird eingeladen, innert zwei Monate nach Inkrafttreten dieser Genehmigung ein aktuelles Gesamtwerk der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung zu

erstellen, in welchem die jeweiligen Änderungen mit einer Fussnote klar dem entsprechenden Beschluss zugeordnet werden können. Die Bau- und Nutzungsordnung ist dem Planungs- und Naturschutzamt sowie dem Amt für Geoinformation zuzustellen.

4. 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.
5. Mitteilung an:
 - Stadtrat Stein am Rhein (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@ktsh.ch)
 - Tiefbauamt (Gewässer / Strassen) (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
 - Amt für Geoinformation (va@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
 - Stadtplanung, Fachstelle Lärm (erich.fischer@stsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger