

Beschluss vom 13. September 2016



Protokoll-Nr. 30/513

Oberhallau, Teilrevision
Nutzungsplanung (Zonenpläne,
Bauordnung und Gefahrenkarte);
Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Oberhallau hat am 25. November 2015 die Teilrevision der Nutzungsplanung, umfassend den Zonenplan Baugebiet 1:2000, den Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000, die Bauordnung sowie die Gefahrenkarte, beschlossen. Grund der Teilrevision war die Anpassung der Zonenpläne ans kantonale Datenmodell und die Anpassung der Bauordnung an die IVHB. Die öffentliche Auflage der teilrevidierten Nutzungsplanung erfolgte vom 15. Januar bis 4. Februar 2016. Es ist kein Rekurs eingegangen.

Mit Schreiben vom 19. März 2016 ersucht der Gemeinderat Oberhallau um Genehmigung der teilrevidierten Nutzungsplanung durch den Regierungsrat.

II.

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 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 kantonomer Umweltschutzorganisation befasst.

Die Prüfung hat ergeben, dass die teilrevidierte Nutzungsplanung sowie die Gefahrenkarte rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurden die Zonenpläne, die Bauordnung und die Gefahrenkarte öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren haben sich nachfolgende Ergänzungen zur teilrevidierten Nutzungsplanung ergeben:

Bauordnung

Art. 3.7 Abs.1

Wohl aufgrund des Resultats der 2. Vorprüfung wurde die im Rahmen der 1. Vorprüfung als zu hoch beurteilte maximal zulässige Gesamthöhe von 14.5 m, welche neu dreigeschossige Bauten zulässt, auf 13.5 m reduziert. Im Planungsbericht finden sich an verschiedenen Stellen Aussagen zur Höhe der Gebäude in der Kernzone. So etwa bei der Analyse des Ortsbildes auf Seite 10 «Die vor allem aus dem 16.–19. Jahrhundert stammende Bausubstanz besteht aus (...) zweigeschossigen Wohneinheiten (...)» und in Abschnitt 4.5 auf Seite 23 f. «Anstelle der Anzahl Geschosse, welche bisher die Höhe der Bauten geregelt hat, soll nun durch die Festlegung der (traufseitigen) Fassadenhöhe und der Gesamthöhe eine freiere Regelung getroffen werden». Zwar besteht eine gewisse Gefahr, dass es aufgrund dieser Bestimmung zu einer wesentlichen Änderung des Ortsbildes kommt und damit die Schutzziele gemäss ISOS nicht mehr gewährleistet werden können. Diese Frage muss letztlich aber im Rahmen der Beurteilung von konkreten Bauvorhaben geklärt werden und steht einer Genehmigung von Art. 3.7 Abs. 1 der Bauordnung nicht entgegen.

Art. 3.29

Die Vorschriften zu den Gewässerräumen im Baugebiet sind in Artikel 3.29 (Gewässerabstandslinien) geregelt. Im Nichtbaugebiet bestehen lediglich für die Zone «Gewässer» (rund 2 Hektaren) in Artikel 3.18 Vorschriften. Für sämtliche anderen Gewässer gibt es in der Bauordnung keine Vorschriften hinsichtlich Abstände und Nutzung. Auch wenn die Gemeinde Oberhallau sich entschieden hat, die Gewässerabstandslinien ausserorts erst 2018 definitiv auszuscheiden, so bestehen doch bereits heute ausserorts Gewässerräume nach Übergangsbestimmung und zwar ausnahmslos bei allen Gewässern. Dadurch gelten bei allen offenen und eingedolten Gewässern ausserorts die Gewässerabstände sowie Gestaltungsvorschriften gemäss den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Anhang 2 Abbildung 5 (Hinweis)

Gemäss Leitungsverordnung (LEV) ist ein Unterbauen von Starkstromleitungen nicht erlaubt. Beim Grenzabstand handelt es sich um den horizontalen Direktabstand.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die teilrevidierte Nutzungsplanung Oberhallau genehmigt werden.

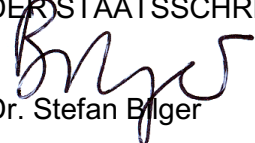
III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Oberhallau am 25. November 2015 beschlossene teilrevidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 (Gemeindegebiet), die Bauordnung und die Gefahrenkarte, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8216 Oberhallau (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 (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
 - Denkmalpflege (flurina.pescatore@ktsh.ch)
 - Kantonsarchäologie (markus.hoeneisen@ktsh.ch)
 - Amt für Geoinformation (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