

Beschluss vom 30. März 2021

Protokoll-Nr. 11/190

Gemeinde Gächlingen, Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Naturgefahrenkarte; Genehmigung

I.

1. Die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Zonenplan der Gemeinde Gächlingen wurden mit RRB vom 20. Dezember 2005 genehmigt. Mit RRB vom 25. Februar 2020 (Protokoll-Nr. 6/125) wurde eine Teilrevision zur Ausscheidung der Gewässerräume genehmigt. Vorgesehen ist eine Gesamtrevision auf der Basis einer Siedlungsentwicklungsstrategie.
2. Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgt die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe sowie die Aktualisierung des Zonenplans auf das Datenmodell des Kantons Schaffhausen. Zudem wird die Naturgefahrenkarte im Zonenplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Mit der Überarbeitung wird die Bau- und Nutzungsordnung in eine neue Systematik überführt.
3. Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung und die Gefahrenkarte wurden von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2020 beschlossen und vom 24. Juli bis 12. August 2020 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 17. November 2020 ersucht der Gemeinderat Gächlingen um Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

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 der Nutzungsplanung 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.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der 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 Bau- und Nutzungsordnung, die Zonenpläne 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 (Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte sowie der Planungsbericht mit den Änderungsplänen öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Änderungen vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden
3. Gemäss Planungsbericht soll eine Gesamtrevision hinsichtlich der Vorgaben der kantonalen Richtplanung in den nächsten fünf Jahren unter Vorlage einer Siedlungsentwicklungsstrategie umgesetzt werden. Ein Hauptthema wird die Überprüfung der Bauzonenflächen hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung sein.
4. Das Naturschutzinventar, welches mehrheitlich von 1994 stammt, ist zu überarbeiten. Dabei soll auch die Grundnutzung Naturschutz in der Bauordnung berücksichtigt und erfasst werden. Im Weiteren ist der Perimeter der überlagernden Naturschutzzone des Waldreservats «Langgraben» ins Inventar aufzunehmen. Es ist zu erwägen, das veraltete Heckenkataster zu überarbeiten, respektive besonders schützenswerte Hecken ins kommunale Naturschutzinventar aufzunehmen.
5. Der Titel von Art. 4 heisst «**Baubewilligungspflicht**». Der Artikel bezieht sich aber auch auf Bewilligungen nach NHG. Bei der Bewilligung nach NHG handelt es sich nicht um eine Baubewilligung, weshalb die Formulierungen nicht zum Stichwort Baubewilligungspflicht passen. Daher muss der Titel auf «Bewilligungspflicht» geändert werden.
6. Es ist darauf zu achten, dass die in Art. 19 Abs. 5 genannten Ausführungsbestimmungen nicht den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes widersprechen.
7. Art. 28 Abs. 8 ermöglicht neu einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.80 m². Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, inwieweit die Auswirkungen dieser neuen Bestimmung geprüft wurden. Es steht lediglich in der Antwort zum Vorprüfungsbericht, dass der Vorschlag belassen wird, da mit diversen Artikeln zum Erhalt des Dorfbildes genug Schutz vorliegt. Im Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2019 wurde festgehalten, «dass in der Dorfkernzone eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung nicht beliebig viele Dachflächenfenster erstellt werden dürfen. Die Aufhebung der bisherigen Bestimmung (je 50.0 m² Dachfläche ein Dachflächenfenster à 0.45 m²) würde die

Rechtssicherheit vermindern. Im Sinne der Planungssicherheit ist ein Verhältnis beizubehalten. Eine Aufhebung des Verhältnisses ist allenfalls nach Vorliegen einer Siedlungsentwicklungsstrategie im Rahmen der nächsten Gesamtrevision zu prüfen».

Aufgrund der mangelnden Auseinandersetzung im Planungsbericht und angesichts der Regelungen in vergleichbaren Orten von nationaler Bedeutung kann Art. 28 Abs. 8 nicht genehmigt werden. Der bisherige Artikel 17 Abs. 6 bleibt weiterhin in Kraft und ersetzt Art. 28 Abs. 8.

8. Der Bauordnungsartikel zu den Gewässerräumen wurde mit RRB vom 25. Februar 2020 genehmigt. Dies muss entsprechend im Gesamtwerk mit einer Fussnote versehen und im Titelblatt das Datum des RRB aufgeführt werden.
9. Ein dynamischer Verweis auf private Normen wie z.B. VSS ist grundsätzlich nicht zulässig. Daher muss in einer Fussnote die zum Zeitpunkt der Bearbeitung geltende Version aufgeführt werden. Die Normen müssen in geeigneter Weise bei Nachfrage zugänglich sein. Ein Hinweis dazu ist im Planungsbericht aufzunehmen.
10. Gemäss Datenmodell Nutzungsplanung ist Wald unter Grundnutzung aufgeführt, muss aber mit einem entsprechenden Hinweis in der Legende versehen werden, dass er ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens eigentümergebunden festgelegt wird. Art. 10 Abs. 4 und Art. 37 der BauO bilden diesen Sachverhalt richtig ab. Es ist jedoch darauf zu achten, dass bei Ausdrucken des Zonenplans dieser ergänzende Hinweis angebracht wird.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Gächlingen am 29. Juni 2020 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffern 2–8 genehmigt.

2. Die Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung bezieht sich auf die in der «synoptischen Darstellung der gültigen Bau- und Nutzungsordnung 2005 und des Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung» ausgewiesenen Änderungen.
3. Der Titel von Art. 4 muss auf «Bewilligungspflicht und Verfahren» abgeändert werden.
4. Art. 28 Abs. 8 BauO wird nicht genehmigt. Es gilt weiterhin die Bestimmung von Art. 17 Abs. 6 BauO, der lautet: «Dachflächenfenster mit maximal 0.45 m² sind gestattet. Je 50 m² Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden.
5. Die Genehmigung der Zonenplanänderung bezieht sich auf die in den beiden Änderungsplänen 217269/03 und 217269/04 ausgewiesenen Änderungen sowie auf die Naturgefahrenkarte vom 29. Mai 2018.
6. Die Gemeinde Gächlingen wird eingeladen, innert zwei Monaten nach Inkrafttreten dieser Genehmigung ein aktuelles Gesamtwerk der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung inklusive der erforderlichen Fussnoten dem Planungs- und Naturschutzamt sowie dem Amt für Geoinformation zuzustellen.
7. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der kantonale Richtplan vorgibt, dass die Gemeinde Gächlingen zu den Gemeinden gehört, die innert fünf Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund (10. April 2019) ihre Bauzonen überprüfen und gegebenenfalls reduzieren muss. Dies erfordert wiederum eine Siedlungsentwicklungsstrategie.
8. Das Naturschutzinventar ist zu überarbeiten und spätestens mit der nächsten Nutzungsplanungsrevision einzureichen. Es wird empfohlen, das Naturschutzinventar vorgängig zu überprüfen und die Erkenntnisse in der Siedlungsentwicklungsstrategie zu berücksichtigen.
9. 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.
10. Mitteilung an:

- Gemeinderat Gächlingen (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (dino.giuliani@sh.ch)
- Kantonsforstamt (bruno.schmid@sh.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)

DER STAATSSCHREIBER-STV:



Christian Ritzmann