

Beschluss vom 11. Mai 2021

Protokoll-Nr. 15/313

Gemeinde Stetten, Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Naturgefahrenkarte; Genehmigung

I.

Die Bauordnung der Gemeinde Stetten wurde mit Beschluss des Regierungsrates (RRB) vom 14. Februar 2006 genehmigt. Der Zonenplan wurde mit RRB vom 11. Juli 1995 genehmigt. Mit RRB vom 1. Juli 2008 und vom 4. November 2008 wurde jeweils eine Teilrevision des Zonenplans genehmigt. Bis 2024 ist eine Gesamtrevision auf der Basis einer Siedlungsentwicklungsstrategie vorgesehen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Ziel verfolgt, die Anpassung an die Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe sowie die Aktualisierung des Zonenplans auf das Datenmodell des Kantons Schaffhausen vorzunehmen. Zudem wird die Naturgefahrenkarte im Zonenplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung und die Gefahrenkarte wurden von der Gemeindeversammlung am 25. August 2020 beschlossen und vom 18. September bis 8. Oktober 2020 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Rekurse erhoben. Mit dem Protokollauszug vom 17. November 2020 ersucht der Gemeinderat Stetten 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 Bauordnung, 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 Änderung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden
3. Gemäss Planungsbericht soll eine Gesamtrevision hinsichtlich der Vorgaben der kantonalen Richtplanung auf der Basis einer Siedlungsentwicklungsstrategie umgesetzt werden. Ein Hauptthema wird die Überprüfung der Bauzonenflächen hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung sein. Die Ausscheidung der Gewässerräume wird vorgängig in einem separaten Verfahren vorgenommen.
4. Das Naturschutzinventar ist zu überarbeiten. Dabei sollen auch die kommunalen Naturschutzzonen in der Bauordnung berücksichtigt und erfasst werden. Es ist zu erwägen, dass auch besonders schützenswerte Hecken ins kommunale Naturschutzinventar aufzunehmen sind.
5. Der Titel von Art. 4 heisst **Baubewilligungspflicht**. Der Artikel bezieht sich aber auch auf Bewilligungen nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (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. In Art. 11 heisst es «Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind **vom** Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen». Quartierpläne werden vom Gemeinderat genehmigt. Daher muss es heissen « (...) sind **dem** Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen».
7. Die Bestimmung in Art. 17 Abs. 1, wonach Terrainveränderungen von mehr als 1.00 m nur zulässig sind, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen, ist für Terrainveränderungen von 1.00 m bis 1.50 m nicht umsetzbar, da gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. g BauG Terrainveränderungen überhaupt erst ab einer Niveaudifferenz von 1.50 m oder über 200 m³ Material baubewilligungspflichtig sind. Dass die Gemeinde auch kleinere Terrainveränderungen organisch im Gelände eingefügt haben möchte, ist nachvollziehbar. Für die Einordnung ins Dorfbild kann sie sich jedoch auf Art. 22 a BauO beziehen.

8. Durch die Anpassung der Messweisen an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe wird die Gesamthöhe, altrechtlich Firsthöhe, eines Gebäudes auf eine neue Art bemessen. Dies führt dazu, dass sich an Hanglagen der zulässige höchste Punkt der Dachkonstruktion gegenüber geltendem Recht nach oben verschiebt. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, inwieweit die Auswirkungen überprüft wurden. Es wird zwar beschrieben, dass es sich bei der Erhöhung nur um einige Zentimeter handeln soll, ohne dass ein Nachweis vorliegt, gleichzeitig wird eine Einschränkung der nachbarlichen Interessen, insbesondere der Fernsicht, aufgeführt. Im Vorprüfungsbericht vom 9. Juli 2019 wurde festgehalten, dass im Planungsbericht eine Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen stattfinden muss, wobei die Beurteilungsmassstäbe in der Rechtsordnung, den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie der übergeordneten Planung vorgegeben sind. Als Antwort zum Vorprüfungsbericht steht lediglich, dass die Herleitung überprüft und gegebenenfalls angepasst wird.

Aufgrund der mangelnden Auseinandersetzung im Planungsbericht und fehlendem Nachweis über die Verträglichkeit der Erhöhung der Bauten insbesondere in einem Ortskern von regionaler Bedeutung, kann die maximale Gesamthöhe in Art. 23 nicht genehmigt werden. Die bisherigen Höchstmasse der Firsthöhe nach Art. 21 sowie der Art. 15 Abs. 2 und 3 a BauO bleiben weiterhin in Kraft. Im Rahmen der Gesamtrevision ist dies zu bereinigen.

9. Mit Art. 25 sind die Vorschriften für die Dorfkernzone grundlegend überarbeitet worden. Auf eine gesamtheitliche Betrachtung des Baugebiets ist verzichtet worden, sodass sich die Änderungen darauf beschränken, geltendes Recht bestmöglich in die Form gemäss der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe zu überführen. Kleinere, untergeordnete Anpassungen sind insofern zulässig, soweit das regional geschützte Ortsbild nicht tangiert wird. Dementsprechend wurde im Vorprüfungsbericht aufgezeigt, welche Bestimmungen übernommen werden müssen. In der Antwort auf den Vorprüfungsbericht wird lediglich festgehalten, dass sich die Revision auf die IVHB-Anpassung beschränkt.

Aufgrund dessen, dass die Vorschriften zur Dorfkernzone ohne gesamtheitliche Betrachtung und nachvollziehbarer Interessensabwägung wesentliche Änderungen vorsehen und zudem die Anpassungen keinen Bezug zu den Zielsetzungen der Teilrevision und IVHB aufweisen, kann Art. 25 n BauO nicht genehmigt werden. Der bisherige Artikel 22 a BauO bleibt weiterhin in Kraft und ersetzt Art. 25 n BauO.

10. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Stetten noch über kein Inventar der schützenswerten Bauten gemäss Art. 6 und 8 NHG. Der Prozess zu dessen Erstellung ist mittlerweile in Gang gesetzt worden. Der Gemeinderat muss vor der Erteilung von Bewilligungen, welche zum Abbruch von für das Ortsbild bedeutenden Bauten in der Ortsbildschutzzone führen, eine Stellungnahme des kantonalen Amts für Denkmalpflege einholen. Eine entsprechende Regelung ist im Rahmen der Gesamtrevision in die Bauordnung aufzunehmen.
11. In der vorliegenden Teilrevision ist die Freihaltezone als Grundnutzungszone definiert, was nicht dem kantonalen Datenmodell entspricht. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind alle Zonenbezeichnungen in der Bau- und Nutzungsordnung sowie auf den Zonenplänen auf ihre Übereinstimmung mit dem Datenmodell des Kantons zu überprüfen und entsprechend anzupassen.
12. Ein dynamischer Verweis auf private Normen wie z.B. VSS ist nicht zulässig. Daher muss in einer Fussnote die zum Zeitpunkt der Bearbeitung geltende Version mittels Bezeichnung und Jahr aufgeführt werden. Die Normen müssen in geeigneter Weise bei der Gemeinde zugänglich sein. Ein Hinweis dazu ist im Planungsbericht aufzunehmen.
13. Gemäss Datenmodell Nutzungsplanung ist Wald unter Grundnutzung aufgeführt, muss aber mit einem entsprechenden Hinweis in der Legende versehen werden, dass er ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens eigentümerverbindlich festgelegt wird. Art. 10 Abs. 4 und Art. 33 der BauO bilden diesen Sachverhalt richtig ab. Es ist jedoch darauf zu achten, dass beim Ausdruck des Zonenplans dieser ergänzende Hinweis angebracht wird.
14. Trotz der Aufforderung im Vorprüfungsbericht und der Zusendung der Daten sind nicht alle archäologischen Schutzzonen innerhalb des Gemeindegebiets in die Zonenplanung aufgenommen worden. Die beiden Schutzzonen 34.013 Schlossholz und 34.005 Tüüfelsloch sind im Zonenplan zu ergänzen.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Stetten am 25. August 2020 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wird mit den Änderungen gemäss Ziff. 3 bis 10 genehmigt.

2. Die Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung bezieht sich auf die in der «synoptischen Darstellung der gültigen Bauordnung 2006 und dem im Entwurf der Bauordnung 2019» ausgewiesenen Änderungen.
3. Der Titel von Art. 4 muss auf «Bewilligungspflicht und Verfahren» abgeändert werden.
4. Der Wortlaut von Art. 11 Abs. 2 muss auf «sind **dem** Gemeinderat» abgeändert werden.
5. In Art. 17 Abs. 1 muss der zweite Satz mit dem Wortlaut «Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen» ersatzlos gestrichen werden.
6. Die Masse der maximalen Gesamthöhe in Art. 23 n BauO werden nicht genehmigt. Es gelten weiterhin die Höchstmasse zur Firsthöhe nach Art. 21 a BauO sowie der Art. 15 Abs. 2 und 3 a BauO.
7. Art. 25 n BauO wird nicht genehmigt. Es gilt weiterhin die Bestimmung von Art. 22 a BauO zu den Bestimmungen der Dorfkernzone.
8. Der Gemeinderat muss vor der Erteilung der Bewilligung für den Abbruch einer Baute in der Ortsbildschutzzone, die im Sinne der Denkmalpflege für das Ortsbild bedeutend sind, eine Stellungnahme des kantonalen Amts für Denkmalpflege einholen.
9. Die Norm, auf welche in Art. 19 Abs. 5 verwiesen wird, muss in einer Fussnote mittels Name oder Nummer und Jahr bestimmt werden.
10. Im Zonenplan müssen die beiden archäologischen Schutzzonen 34.005 und 34.013 eingetragen werden.
11. Die Genehmigung der Zonenplanänderung bezieht sich auf die im Änderungsplan 218268/03 ausgewiesenen Änderungen sowie auf die Naturgefahrenkarte vom 18. Februar 2020.
12. Die Gemeinde Stetten 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.
13. Das Naturschutzinventar und das Inventar der schützenswerten Bauten ist zu überarbeiten und spätestens mit der nächsten Nutzungsplanungsrevision einzureichen. Es wird empfohlen, die Inventare vorgängig zu überprüfen und die Erkenntnisse in der Siedlungsentwicklungsstrategie zu berücksichtigen.

14. 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.
15. Mitteilung an:
- Gemeinderat Stetten (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 (Strassen und Gewässer) (dino.giuliani@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (Fachstelle Lärm) (erich.fischer@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Kantonsforstamt (bruno.schmid@sh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger