

Beschluss vom 11. Januar 2022

Protokoll-Nr. 1/3

Gemeinde Hemishofen, Teilrevision der Nutzungsplanung inklusive Naturgefahrenkarte und Ausscheidung der Gewässerräume; Genehmigung sowie Androhung Ersatzvornahme Nutzungsplanung Ausscheidung Windenergiezone

I.

Die Bauordnung und der Zonenplan der Gemeinde Hemishofen wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 21. Oktober 2008 genehmigt. Eine Gesamtrevision auf der Basis einer Siedlungsentwicklungsstrategie ist 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 werden die Naturgefahrenkarte im Zonenplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt und die Gewässerräume festgelegt. Der Zonenplan wird nur geringfügig angepasst, um neue Strassenparzellen und Arrondierungen zu berücksichtigen.

Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung, des Zonenplans, die Gefahrenkarte und die Ausscheidung der Gewässerräume wurden von der Gemeindeversammlung am 24. November 2020 beschlossen und vom 4. bis 24. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Rekurse erhoben. Mit Schreiben vom 10. März 2021 ersucht der Gemeinderat Hemishofen um Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung und Ausscheidung der Gewässerräume.

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 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 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 Änderungen der Bauordnung, die Zonenpläne 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 (Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte, die Detailpläne 1:1'000 (Gewässerabstandslinien), der Übersichtsplan Zonenplan mit Gewässerabstandslinien 1:5'000 sowie die Planungsberichte 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 grundsätzlich 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.
4. Das Naturschutzinventar ist im Rahmen der Gesamtrevision zu überarbeiten und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dabei sollen insbesondere auch die Schutz-zonenperimeter entlang der Biber auf deren Übereinstimmung mit der Auen- und Amphibienschutzverordnung geprüft werden.
5. In Art. 4 Abs. 6 sollte ein Verweis auf Art. 68 BauG erfolgen. Der letzte Satzteil sollte daher wie folgt angepasst werden: *«(...) so kann er die zuständige Bewilligungsbe-hörde um einen Vorentscheid (gemäss Art. 68 BauG) ersuchen.»*
6. Die Änderungen in der Bauordnung sind nicht überall korrekt dargestellt. Die vorge-nommenen Änderungen in Art. 29 Abs. 6 nBauO gegenüber Art. 11 Abs. 7 aBauO wer-den genehmigt, auch wenn diese nicht als Änderungen gekennzeichnet sind.
7. Die Bestimmung von Art. 20 Abs. 2, wonach Terrainveränderungen von mehr als 0.50 m nur zulässig sind, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen, ist für Ter-rainveränderungen von 0.50 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. Für Stützmauern ist Art. 32 Abs. 5 BauG zu beachten. Dass die Gemeinde auch kleinere Terrainveränderungen organisch im Gelände eingefügt haben möchte, ist nachvollziehbar. Für die passende Einfügung kann sie sich jedoch auf Art. 15 BauO beziehen. In Art. 20 Abs. 2 ist jedoch der zweite Satz bezüglich Terrainveränderungen zu streichen.

8. Gemäss den Bestimmungen in Art. 33 Abs. 2 gelten die in der Tabelle von Art. 26 angegebenen Überbauungsmasse in der Landwirtschaftszone LW nur für Ökonomiegebäude. Für Wohnbauten gelten die Masse der Wohnzone W2. Die Tabelle ist um die entsprechende Anmerkung, analog zum Hinweis für Neubauten in der Kernzone, zu ergänzen.
9. Gegenüber der Version in der Vorprüfung wurden neu für die Wohnzonen W1 und W2 Art. 27 sowie die Wohn- und Arbeitszone WA Art. 28 jeweils ein neuer Absatz 3 mit Bestimmungen zu den zulässigen Dachformen erlassen. Bei der Formulierung «In begründeten Fällen» ist jedoch unklar, wann diese zur Anwendung kommen würde und inwieweit sich diese von der Ausnahmegewilligung unterscheidet. Eine Begründung für das Ausschliessen gewisser Dachformen in den einzelnen Zonen fehlt im Planungsbericht, sodass diese neue Regelung nicht nachvollzogen werden kann. Daher kann die Ausnahmeregelung für die Dacharten nicht genehmigt werden und wird gestrichen. Bei Art. 27 Abs. 3 wird der 2. Satz gestrichen und bei Art. 28 Abs. 3 der erste Satz wie folgt angepasst: *«Für Wohngebäude sind bei Hauptbauten Sattel-, Walm-, und Zelt-~~und in begründeten Fällen Flachdächer~~ zulässig».*
10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung von Art. 29 Abs. 8 sehr offen und unbestimmt ist. Es ist unklar, wie sich diese Bestimmung vom allgemeinen Einpassungsgebot in Art. 15 unterscheidet. Ferner ist die Bestimmung kaum durchsetzbar, falls es sich um baubewilligungsfreie Gestaltungsmassnahmen handelt.
11. Bauvorhaben in der archäologischen Schutzzone dürfen nicht grundsätzlich als bewilligungspflichtig deklariert werden. Art. 44 Abs. 2 wird durch den folgenden Text ersetzt: «Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden». Ergänzend zum kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz hat der Schutz auch nach der Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler zu erfolgen, Abs. 3 wird dementsprechend ergänzt und lautet: «Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH)».

12. In Art. 47 Abs. 5 ist unklar, was für eine Bewilligung gemeint ist. Analog zur ausführlicheren Bestimmung unter Abs. 6 wird Abs. 5 angepasst, sodass der Bezug zum kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz gewährleistet wird: «Bei Schutzobjekten von übergeordneter Bedeutung erteilt das Baudepartement die Bewilligung der Massnahmen nach Art. 8b Abs. 1 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes».
13. Der 2. Absatz in Anhang 7.1 definiert eine Massvorschrift. Diese sind im BauO-Text zu definieren und nicht im Anhang. Der Absatz «Bei Anlagen wie Zufahrten, Zugängen und Abstellplätzen sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, beträgt der Grenzabstand 0.50 m. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten» ist als Ergänzung zur Tabelle in Art. 26 Überbauungsmasse zu den Minimalen Grenzabständen gross und klein aufzunehmen.
14. Gemäss Planungsbericht wurde der Hemishoferbach im Abschnitt H4 bereits revitalisiert und der informell dargestellte Bachverlauf ist entsprechend aktuell. Die asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 103 berücksichtigt diesen Umstand nicht. Der Gewässerraum dient unter anderem dazu, den Raum für eine Revitalisierung zu sichern. Ist diese vor Festlegung der Gewässerräume erfolgt, so ist der Gewässerraum auf den neuen Bachverlauf abzustimmen. Der Abschnitt H4 kann nicht genehmigt werden und es gelten weiterhin die Gewässerräume nach Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung.
15. Der Gewässerraum der Biber in den Abschnitten B4 und B5 kann nicht genehmigt werden. Im Abschnitt B4 wird der Gewässerraum mehrheitlich komplett auf das Gemeindegebiet von Ramsen verschoben. Dieser wurde vom Regierungsrat jedoch nicht genehmigt und kann für die Begründung nicht beigezogen werden. Des Weiteren fehlt eine entsprechende Abwägung dazu, dass die vom Hochwasser gefährdeten Gebiete nur grösstenteils innerhalb der Gewässerabstandslinien zu liegen kommen. Im Abschnitt B5 wird beschrieben, dass der gesamte Bereich der Naturschutzzone Rosswäld in den Gewässerraum integriert wurde, aus den Plänen ist ersichtlich, dass dies nicht der Fall ist. Weiter wird das Aueninventar als Grundlage aufgeführt. Es wird jedoch nicht dargelegt, wie dies berücksichtigt wurde in den beiden Abschnitten.

III.

1. Am 3. Dezember 2018 genehmigte der Kantonsrat und am 24. Juni 2019 der Bund den Teilrichtplan Wind und beauftragte damit die Gemeinde Hemishofen, die Richtplanfestsetzung im Zonenplan umzusetzen.
2. Mit Schreiben des Gemeinderates Hemishofen vom 27. April 2021 teilt dieser der Projektgemeinschaft Chroobach mit, dass er die Teilrevision Nutzungsplanung Chroobach Windenergiezonen in Angriff genommen habe. Offensichtliche Fortschritte waren seither allerdings keine erkennbar.
3. Gemäss Berichterstattung in den lokalen Medien hat die Gemeindeversammlung Hemishofen am 23. November 2021 die Budgetposition für die Umsetzung der Zonenplanrevision betreffend die Windkraftanlagen auf dem Chroobach (Ausscheidung der Windenergiezone) in Höhe von Fr. 210'000 ersatzlos aus dem Budget gestrichen. Ein Protokoll der Versammlung liegt gemäss Auskunft der Gemeindekanzlei an die Projektgemeinschaft Chroobach vom 14. Dezember 2021 erst im Juni 2022 vor.
4. Vor diesem Hintergrund erscheint es naheliegend, dass der Gemeinderat den vom Kantonsrat am 3. Dezember 2018 mit der Richtplangenehmigung erteilten Auftrag an die Gemeinde Hemishofen, nämlich die Nutzungsplanung (Ausscheidung der Windenergiezone) auf den Richtplan abzustimmen, mangels entsprechender Mittel nicht bzw. nicht innert nützlicher Frist umsetzen kann. Damit ist der Auftrag des Kantonsrats aber weder erledigt noch ist die Gemeinde Hemishofen von dessen Erfüllung entbunden. Die Umsetzung muss deshalb gestützt auf Art. 4 Abs. 1ter des Baugesetzes ersatzweise erfolgen und der Gemeinde Hemishofen vorgängig angedroht werden.

IV.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Hemishofen am 24. November 2020 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Dispositiv-Ziffern genehmigt.

2. Die Genehmigung der Bauordnung bezieht sich auf die in der «Gegenüberstellung Bauordnung 2008 – Entwurf Bauordnung 2020» sowie «Änderung Bauordnung Ausscheidung Gewässerräume» ausgewiesenen Änderungen.
3. Art. 4 Abs. 6 wird wie folgt angepasst: *«(...) so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid (gemäss Art. 68 BauG) ersuchen».*
4. Die Änderungen in Art. 29 Abs. 6 n BauO gegenüber Art. 11 Abs. 7 a BauO werden genehmigt, auch wenn diese nicht als Änderungen gekennzeichnet wurden.
5. In Art. 20 Abs. 2 wird der zweite Satz mit dem Wortlaut «Terrainveränderungen von mehr als 0.5 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen» ersatzlos gestrichen.
6. Die Tabelle in Art. 26 wird um 2 Anmerkungen mit der entsprechenden Verlinkung erweitert.
Zonenart LW:
③ Für Wohnbauten gelten die Masse der Wohnzone W2.
Min. Grenzabstand gross/klein:
④ Bei Anlagen wie Zufahrten, Zugänge und Abstellplätze sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, beträgt der Grenzabstand 0.50 m. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten.
7. In Art. 27 Abs. 2 wird der 2. Satz mit dem Wortlaut «In begründeten Fällen sind in der Wohnzone W1 zusätzlich Pult- und Flachdächer, in der Wohnzone W2 zusätzlich Flachdächer zugelassen» ersatzlos gestrichen.
8. In Art. 28 Abs. 3 wird der erste Satz wie folgt angepasst: *«Für Wohngebäude sind bei Hauptbauten Sattel-, Walm-, und Zelt-~~und in begründeten Fällen Flachdächer~~ zulässig».*
9. Art. 44 Abs. 2 wird durch den Folgenden ersetzt. «Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden». Abs. 3 wird wie folgt ergänzt *«Der Schutz erfolgt nach Massgabe der*

Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH)».

10. Art. 47 Abs. 5 wird durch folgende Bestimmung ersetzt «Bei Schutzobjekten von übergeordneter Bedeutung erteilt das Baudepartement die Bewilligung der Massnahmen nach Art. 8b Abs. 1 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes».
11. Die Gewässerräume der Abschnitte H4, B4 und B5 werden nicht genehmigt und es gelten weiterhin die Gewässerräume nach der Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung.
12. Die Genehmigung der Zonenplanänderung bezieht sich auf die im Änderungsplan 213252/03 ausgewiesenen Änderungen sowie auf die Naturgefahrenkarte vom 10. Januar 2020.
13. Die Pläne 213270/01-08 und /10 zur Ausscheidung Gewässerräume werden genehmigt. Der Plan 213270/09 (Hemishoferbach 4) wird ohne den Abschnitt H4 (Dorfstrasse bis Rhein) genehmigt. Die Pläne 213270/11 und /12 werden nicht genehmigt.
14. Die Gemeinde Hemishofen wird eingeladen, innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung des Entscheids ein aktuelles Gesamtwerk der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung inklusive der erforderlichen Fussnoten dem Planungs- und Naturschutzamt sowie dem Amt für Geoinformation zuzustellen.
15. 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.
16. Das vom Baudepartement vorgelegte Schreiben wird beraten und zur Zustellung an den Gemeinderat Hemishofen verabschiedet.
17. Gegen diesen Entscheid kann mit Ausnahme von Ziffer 16 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 Be-

schwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

18. Mitteilung an:

- Gemeinderat Hemishofen (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 (claudius.neukomm@sh.ch, iris.braunwalder@sh.ch, petra.bachmann@sh.ch; sowie einer Kopie des Schreibens an den Gemeinderat Hemishofen, andrea.meier@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Strassen und Gewässer) (dino.giuliani@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Fachstelle Lärm) (erich.fischer@stsh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
- Kantonsforstamt (urban.bruetsch@sh.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger