

Beschluss vom 21. Februar 2023



Protokoll-Nr. 5/135

Rekurs [REDACTED],
gegen Einwohnergemeinde Ramsen betreffend Änderung Quartierplan Schnydersäcker;
Genehmigung Änderung Quartierplan Schnydersäcker

In der Rekursache

[REDACTED]

Rekurrent

g e g e n

Einwohnergemeinde Ramsen,
vertreten durch den Gemeinderat, 8256 Ramsen

Rekursgegnerin

betreffend
Änderung Quartierplan Schnydersäcker

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Am 14. Oktober 2021 erhob [REDACTED] (nachfolgend: Rekurrent) beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs gegen die Änderung des Quartierplans Schnydersäcker vom 1. Juli 2021 und gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2021, Protokoll Nr. 18, S. 689. Er beantragte:

- «1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Ramsen, Protokoll Nr. 18 vom 21.09.2021, S. 689 (Geschäftsnummer: 284 07.C07.02 Bauordnung, 8262 Ramsen, Einsprache vom 17.07.2021 zur Quartierplanung „Schnydersäcker“ (Änderung Quartier- und Baulinienplan sowie Quartierplanvorschriften) aufzuheben.
2. Es seien die bestehenden, rechtsgültigen Baulinien auf den Parzellen GB-Nr. 1494, 1493, 681, 1215, 1162 und

1105 im Industriegebiet Schnydersäcker zu respektieren und einzuhalten.

3. Es sei die Änderung der bestehenden Baulinie auf der Parzelle GB-Nr. 1494 im Bereich der südwestlichen Ecke des Grundstückes (Verbindungsecke Industriestrasse / Grütstrasse) gemäss Baugesetz öffentlich aufzulegen und entsprechend rot zu kolorieren. Zusätzlich habe ich festgestellt, dass die Gemeinde die blaue Baulinie entlang der Industriestrasse ostseitig von 6,5 m Grenzabstand zur Strasse auf 7 m erweitert hat. Diese ist ebenfalls auf 6,5 m zu belassen oder gemäss Baugesetz öffentlich aufzulegen.
4. Es sei die neue südwestlich liegende Baulinienänderung im Bereich zwischen der Industriestrasse GB-Nr. 1104, Parkplatz Zentral GB-Nr. 681 und der Parzelle GB-Nr. 1493 rot koloriert, gänzlich zu streichen, da sie den gesetzlichen Strassenabstand unterschreitet und quer über die öffentliche Strasse verläuft.
5. Es sei die neue nordwestlich liegende Baulinienänderung im Bereich zwischen der Industriestrasse GB-Nr. 1104, GB-Nr. 1269 und der Parzelle GB-Nr. 681 rot koloriert, ebenfalls gänzlich zu streichen, da sie dem gesetzlichen Strassenabstand widerspricht und quer über die öffentliche Fahrbahn verläuft.
6. Es sei die östlich projektierte Baulinienänderung entlang der östlichen Zonengrenze, gänzlich zu streichen. Diese Baulinie macht keinen Sinn und verhindert die strassentechnische Resterschliessung.

Weitere Anträge, es sei der Gemeinderat zu verpflichten:

7. Die zwei Grundeigentümer, Grundstückparzellen GB-Nr. 1106 und GB-Nr. 1107, im Industriegebiet Schnydersäcker, die trotz bestehender Baulinie von 6,5 m, ihr Baugrundstück bis zur Strassenparzelle überbaut haben, müssen entsprechende Änderungen vornehmen. Weiter ist der Grünflächenanteil gemäss Quartierplanvorschriften auf der Grundstückparzelle, GB-Nr. 1444, nicht vorhanden. Obwohl der Gemeindepräsident, Herr Josef Würms, und alle anderen Gemeinderäte dies wissen, sind diese Mängel in dieser Quartierplanänderung nicht berücksichtigt bzw. angezeigt. In diesem Zusammenhang beantrage ich, dass diese obgenannten Grundstückparzellen ebenfalls dem Quartierplan und den Quartierplanvorschriften entsprechend anzupassen sind.
8. Gleichzeitig wird ein weiteres Mal darauf hingewiesen, dass sich im Erdgeschoss der Lagerhalle auf Grundstückparzelle GB-Nr. 1106 wiederrechtlich Personen wohnhaft sind, dies ebenfalls im Wissen des Gemeinde-

präsidenten. Diesbezüglich stelle ich ebenfalls den Antrag, die entsprechenden Quartierplanvorschriften einzuhalten.

9. Weiter stelle ich den Antrag, dass die Parkplätze im Industriegebiet, auf der Parzelle GB-Nr. 700, gegenüber der GB-Nr. 1107, in der öffentlichen Zone liegen und so in dieser Form privat nicht genutzt werden dürfen. Sie sind zu entfernen, oder zumindest müssen gemäss Quartierplanvorschriften auf der Parzelle GB-Nr. 1107 für die Mitarbeitenden genügend Parkiermöglichkeiten nachgewiesen werden.
 10. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin.»
2. Die Einwohnergemeinde Ramsen (nachfolgend: Rekursgegnerin) hatte mit Beschluss vom 21. September 2021 die Einsprache des Rekurrenten abgewiesen
 3. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartments forderte den Rekurrenten auf, bis zum 22. Oktober 2022 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. [REDACTED] zu leisten. Dieser wurde innert Frist bezahlt, woraufhin am 8. November 2021 die Rekursgegnerin zur Stellungnahme eingeladen wurde.
 4. Die Rekursgegnerin beantragte in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2021 die Abweisung des Rekurses, soweit die Anträge überhaupt zum Rekursgegenstand gehören würden.
 5. Am 26. November 2021 lud der Rechtsdienst die weiteren betroffenen Grundeigentümer ein, dem Rekursverfahren beizutreten. Es erfolgte kein Beitritt.
 6. Am 5. Januar 2022 wurde das Planungs- und Naturschutzamt zur Stellungnahme eingeladen. Dieses reichte seine Stellungnahme am 21. Januar 2022 ein. Es erachtete die Überarbeitung des Quartierplans als aus raumplanerischen Betrachtungen angebracht.
 7. Der Rekurrent reichte am 18. Februar 2022 Unterlagen (E-Mails an die Rekursgegnerin / das Planungsbüro) zu den Akten. Am 25. März 2022 reichte er zudem eine Stellungnahme ein. Weitere Rechtsschriften wurden nicht eingereicht.
 8. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

II.

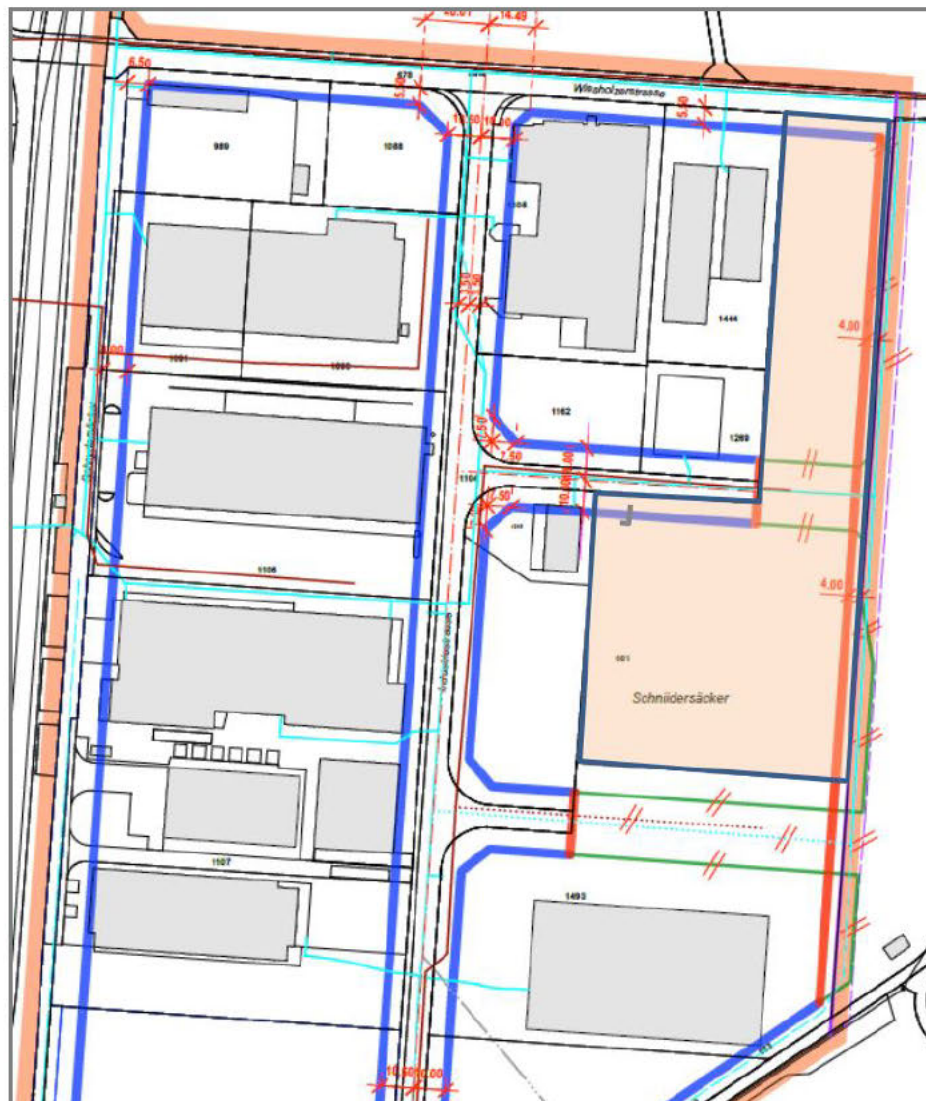
Der Rat zieht in

E r w ä g u n g :

1. Grundsätzlich ist das Baudepartement für die Genehmigung von Quartierplänen zuständig. Ist jedoch ein Rekurs gegen den Quartierplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid (Art. 14 Abs. 4 i.V.m. Art. 18 Abs. 5 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen [Baugesetz] vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100]). Nachfolgend werden deshalb unter II. der Rekurs und unter III. die Genehmigung abgehandelt.
2. Zur Rekurerhebung ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut (Art. 18 Abs. 1 des Gesetzes über Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] vom 20. September 1971 [VRG, SHR 172.200]). Der Rekurrent ist unter anderem Eigentümer des Grundstücks GB Nr. 681 im Quartierplanperimeter und somit zur Rekurerhebung legitimiert. Er hat form- und fristgerecht Rekurs erhoben und den Kostenvorschuss termingerecht geleistet. Auf den Rekurs ist einzutreten.
3. Im Streit liegt der von der Rekursgegnerin am 1. Juni 2021 beschlossene, öffentlich aufgelegte und auf Einsprache hin mit Beschluss vom 21. September 2021 bestätigte Quartierplan «Schnydersäcker» (nachfolgend Quartierplan genannt).

Auf die Anträge, die nicht auf die Aufhebung des Quartierplans gerichtet sind, kann nicht eingetreten werden, weil diese nicht im Zusammenhang mit der angefochtenen Verfügung stehen. Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens ist einzig der von der Rekursgegnerin genehmigte Quartierplan und sind somit der Hauptantrag 1 (Aufhebung des Beschlusses vom 21. September 2021) sowie die damit zusammenhängenden inhaltlichen Anträge 2–6 zu den Baulinien im Quartierplangebiet. Nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sind die Anträge, mit denen die Gemeinde zur Umsetzung verschiedener Themen verpflichtet werden soll, also die Anträge 7–9. Auf diese ist deshalb nicht einzutreten. Selbstverständlich wird davon ausgegangen, dass die Rekursgegnerin diesen Hinweisen nachgeht und prüft, ob baurechtswidrige Zustände vorliegen respektive welche Massnahmen in diesem Zusammenhang zu ergreifen sind.

Der Quartierplan umfasst verschiedene Grundstücke in der östlich der Bahnlinie gelegenen Arbeitszone A2 von Ramsen. Der ursprüngliche Quartierplan wurde am 12. Februar 1990 beschlossen und am 2. April 1991 durch den Regierungsrat genehmigt. Zur Erschliessung des Gebiets Schnydersacker wurde zudem zwischen der Rekursgegnerin und [REDACTED], am 12. November 1990 ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen (vgl. Beilage 2 zur Rekurseingabe). Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Quartierplans rund um das Grundstück GB Nr. 681 (im nachfolgenden Plan hellrot markiert; für den gesamten Plan vgl. Situationsplan in den Vorakten):



Mit der Änderung des Quartierplans werden im Wesentlichen die Baulinien im Bereich der beiden Stichstrassen (bestehende Baulinien in blau, aufzuhebende Baulinien in grün und durchgestrichen, neue Baulinien in rot) sowie angrenzend zur Landwirtschaftszone (neue Baulinie in rot, aufzuhebende Baulinie in grün und durchgestrichen) angepasst. Von der Quartierplanänderung hauptsächlich betroffen ist das Grundstück

GB Nr. 681 des Rekurrenten. Dieses weist eine L-Form aus und umfasst eine Fläche von ca. 11'200 m² (Tiefe im schmäleren Bereich: rund 32 m, Tiefe im breiteren Bereich: ca. 83 m, Länge: ca. 206 m).

Gemäss Planungsbericht vom 30. Juni 2021 (vgl. Vorakten) zum Quartierplan ist das Gebiet erst teilweise bebaut und, bei der heutigen Parzellierung, vollständig erschlossen. Ausgelöst wurde die Änderung des Quartierplans durch einen Antrag der Eigentümerin von GB Nr. 1493 im südöstlichen Bereich des Quartierplangebiets. Diese Eigentümerin beabsichtigt, ein Logistikzentrum mit einer Fläche von über 10'000 m² zu erstellen. Eine Baute wurde bereits erstellt. Die bisher bestehenden Baulinien würden die geplante Erweiterung nicht zulassen. Bei der Überprüfung des geltenden Quartierplans hat sich gemäss Planungsbericht gezeigt, dass die Baulinien am östlichen Rand teilweise auf den Parzellengrenzen, die auch die Bauzonengrenze bilden, und teilweise sogar über die Bauzonen hinausragen und in der Landwirtschaftszone liegen würden. Zudem wurde festgestellt, dass eine Quartierplanvorschrift aufgrund des geltenden Rechts anzupassen sei.

Zur Verkehrserschliessung führt der Planungsbericht vom 30. Juni 2021 aus, es sei im Industrieareal schwierig, die künftige Erschliessung festzulegen, da die erforderliche Erschliessung sehr von der tatsächlichen Nutzung abhängt. Bisher sei die Erschliessung über die Industriestrasse und zwei Stichstrassen sichergestellt. Auf den hinteren Teil der südlichen Stickerschliessung solle verzichtet und die Baulinie entsprechend angepasst werden. Die künftige Nutzung der beiden grösseren nicht überbauten Flächen (GB Nr. 681, GB Nr. 1201) sei noch nicht festgelegt. Um auch die künftige Erschliessung sicherzustellen, werde ein Art. 1a zur Parzellierung in die Quartierplanvorschriften eingefügt. Demnach könnten weitere Parzellierungen und Grenzverlegungen nur bewilligt werden, wenn für die dadurch entstehenden Parzellen die Erschliessung sichergestellt sei (S. 8).

4. Die Verfahrensbeteiligten führen unterschiedliche Argumente ins Feld zur Frage, ob die Quartierplanänderung zulässig sei oder nicht:
- 4.1 Der Rekurrent legt in wenig konkreter Weise dar, welche Rechtsnormen durch die Änderung des Quartierplans verletzt werden sollen. Seine Ausführungen zielen insbesondere darauf ab, dass der gesetzliche Strassenabstand unterschritten werde, die Abstände der Baulinien verändert und die Baulinien über die öffentlichen Strassen verlaufen würden sowie mit den neuen Baulinien die strassentechnische Resterschliessung verhindert werde. Im Übrigen beziehen sich seine Ausführungen insbesondere auf die Vorgeschichte, das Verhalten der Gemeinde und die Nachteile, die seine Grundstücke

durch die Änderung erfahren, respektive die Vorteile, die andere Grundeigentümer erlangen würden.

So führt er aus, in erster Linie gehe es um die Umgehung der vereinbarten Erschliessungskosten und um die Eigennutzung der öffentlichen Strassenfläche auf der Parzelle Nr. 1493. Bereits beim Verkauf dieses Grundstücks habe er die neue Eigentümerin darauf hingewiesen, dass ihr Projekt in dieser Form an diesem Standort nicht realisierbar sei und eine Erschliessungsverpflichtung bestehe. Sein Grundstück erfahre durch das Vorgehen der Gemeinde eine erhebliche Wertverminderung.

Mit dem Quartier- und Baulinienplan vom 2. April 1991 sei das Erschliessungskonzept bewilligt worden. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag über die vorzeitige Erschliessung sei die Erschliessung sichergestellt worden. Die [REDACTED] habe sämtliche Werkleitungen (Frischwasser, Abwasser, Strom, Telefonleitungen), Strassenbeleuchtung, Strassenkandelaber und Hydranten eingebaut. Der Strassenbelagseinbau sei in Etappen aufgeteilt worden, gemäss der damaligen projektierten Parzelleneinteilung. Inzwischen seien die Etappe 4 und zum Teil Etappe 5 mit dem Belagseinbau fertig ausgebaut und an die Rekursgegnerin grundbuchamtlich übertragen worden.

Die bestrittene Etappe 3 könne in die Erschliessungsstrassen Nord und Süd unterteilt werden. Ein Teilstück der Strasse Nord habe mit dem Belagseinbau im Jahr 2017 und der Grundbuchübertragung im Folgejahr 2018 stattgefunden. Lediglich der Strassenbelag gemäss Etappe 3 in der Erschliessungsstrasse Süd sei im gegenseitigen Einverständnis mit der Rekursgegnerin noch nicht eingebaut worden, weil diese Fläche bis anhin landwirtschaftlich genutzt worden sei. Wenn diese Strasse nicht realisiert würde, so wäre das noch nicht überbaute Teilgrundstück, das zwischen den Strassen Nord und Süd liege, nicht mehr erschlossen. Dies sei jedoch bis anhin vertraglich so geregelt worden. Zudem wäre das östliche Teilgrundstück der Industriezone auf der Parzelle GB Nr. 679 ebenfalls nicht mehr strassentechnisch erschlossen. Das Restgrundstück der Parzelle GB Nr. 679 sei von der Westseite nicht mehr erschlossen, was vertraglich wiederum bei der Aufhebung der Strassenparzelle GB Nr. 680 vereinbart worden sei.

Die Änderung des Quartierplans sei am 1. Juli 2021 im Amtsblatt aufgelegt worden, ohne Volksabstimmung, trotz gesetzlicher Auflage und ohne Konzept für die Restererschliessung des Industriegebiets. Dies habe zur Konsequenz, dass er als Grundeigentümer der Baulandparzelle GB Nr. 681 nicht mehr parzellieren dürfe. Mit dem Vollzug dieser Quartierplanänderungen sei ein Teilstück der Parzelle GB Nr. 681 gar nicht mehr erschlossen.

- 4.2 Die Rekursgegnerin führte im angefochtenen Beschluss aus, mit den vorgenommenen Änderungen seien alle Bauparzellen im Quartierplangebiet hinreichend erschlossen.

Alle mit der Änderung vorgesehenen Werkleitungen würden im öffentlichen Grund liegen. Weshalb GB Nr. 681 benachteiligt sein solle, sei nicht ersichtlich. Mit dem Verkauf des südlichsten Teils schliesse das Grundstück ohnehin nicht mehr an die (nun nicht mehr vorgesehene) Verlängerung der Strassenparzelle an. Die Parzelle GB Nr. 679 (Landwirtschaftszone) benötige keine Erschliessung von der Industriestrasse her, sondern sei über die angrenzenden Strassen hinreichend erschlossen.

Die Baulinien würden nicht quer über die öffentliche Strasse verlaufen und es sei zulässig, den Strassenabstand im Rahmen eines Quartierplans zu unterschreiten. Die Bebaubarkeit von Parzelle Nr. 1493 werde erhöht. Die Weiterführung der Werkleitungen gegen Osten sei nicht mehr vorgesehen. Die Baulinie zur Landwirtschaftszone hin sei sinnvoll.

- 4.3 Das Planungs- und Naturschutzamt führt in seiner Fachstellungnahme zum Rekursverfahren aus, die Genehmigungsprüfung sei noch in Bearbeitung. Am 22. Dezember 2021 habe eine Besprechung mit dem Planer, dem Rekurrenten und einem Vertreter des Planungs- und Naturschutzamts stattgefunden, um die Bedenken betreffend Richtigkeit der östlichen Parzellen- und Zonengrenze zu besprechen. Die nachfolgenden Nachforschungen des Amts für Geoinformation und des Planungs- und Naturschutzamts hätten ergeben, dass die Parzellengrenze mit den Mutationen in den Jahren 1997 und 2002 zum aktuellen Stand übereinstimmten, ebenso wie die Zonengrenze.

Eine Überarbeitung des Quartierplans sei aus raumplanerischer Betrachtung angebracht. Der Perimeter stimme nicht mit der Zonengrenze im Osten überein und die Baulinien würden über die Parzellen- und Zonengrenze im Osten hinausragen. Das Planungs- und Naturschutzamt stellt fest, dass es zu begrüßen sei, wenn sich die Gemeinde nach 30 oder 40 Jahren Gedanken mache. Wie diese richtig darlege, sei es ihre Aufgabe, bestehende Quartierpläne zu überprüfen. Die vorliegenden Änderungen der Quartierplanung seien nachvollziehbar und würden eine grössere Flexibilität für die künftige Nutzung und Entwicklung des Areals erlauben.

5. Nach Art. 17 Abs. 1 BauG legt der Gemeinderat mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden (Art. 18 Abs. 1 BauG). Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes sind in der Bauordnung festzulegen (Art. 18 Abs. 2 BauG). Nach Art. 22 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Ramsen vom 29. November 2018, durch den Regierungsrat am 28. Mai 2019

genehmigt, können in der Arbeitszone A2 mit einem Quartierplan Grenzabstände zum Privatgrund von 4 m festgelegt werden.

Gemäss Art. 12 BauG stellt der Gemeinderat nach Bedarf Baulinienpläne auf (Abs. 1). Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen oder Wäldern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (Abs. 2). Sie können auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben erlassen werden (Abs. 3 Satz 1). Der Festsetzungsbehörde kommt bei der Festsetzung von Baulinien ein grosses Ermessen zu, da es sich um eines ihrer raumplanerischen Instrumente handelt. Die Aufgabe der Baulinienplanung fällt in die Zuständigkeit und damit in das Ermessen der für die Ortsplanung zuständigen Behörde, d.h. im vorliegenden Fall in das Ermessen der Rekursgegnerin (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.48/2000 vom 16. Mai 2000, E. 7b). Wenn eine Planungsbehörde sich für eine Lösung entschieden hat, so ist eine solche nicht zu beanstanden, wenn sie planerisch und sachlich begründet werden kann, selbst wenn andere Lösungen auch denkbar wären.

Sowohl Quartierpläne wie auch Baulinien werden nach den gleichen Verfahrensbestimmungen erlassen (Art. 18 Abs. 5 BauG).

6. Bestehende Raumpläne, wie der hier strittige Quartierplan, können unter gewissen Voraussetzungen angepasst werden, selbst wenn damit die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke verringert werden.

Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) lautet: «Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.» Gemäss der Praxis des Bundesgerichts sind mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen zu unterscheiden: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (statt vieler: BGE 140 II 25 E. 3 mit weiteren Hinweisen).

Im Rahmen der ersten Stufe sind geringere Anforderungen zu stellen: Eine Überprüfung der Grundordnung ist bereits geboten, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Gesichtspunkte betrifft und erheblich ist. Die Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens

in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so ist es Aufgabe der Gemeinde, die gebotene Interessenabwägung vorzunehmen und zu entscheiden, ob und inwiefern eine Anpassung der Zonenplanung nötig ist (BGE 140 II 25 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

7. Zunächst ist also zu prüfen, ob sich seit dem Erlass des Quartierplans die Verhältnisse so erheblich verändert haben, dass eine Überprüfung des Quartierplans angezeigt ist.
- 7.1 Angesichts des erheblichen Alters des Quartierplans von über 30 Jahren liegt es auf der Hand, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben: So ist seither die häusliche Nutzung des Bodens deutlich mehr in den Fokus der Raumplanung gerückt. Der derzeit gültige Zonenplan stammt aus dem Jahr 2007 und die Bauordnung wurde 2019 revidiert. Somit liegen auch Rechtsänderungen vor, die für eine Überprüfung des Quartierplans sprechen.
- 7.2 Fraglich ist einzig, ob der abgeschlossene verwaltungsrechtliche Vertrag einer Überprüfung des Quartierplans entgegensteht.
- 7.2.1 Im verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Rekursgegnerin und [REDACTED], dem Rechtsvorgänger des Rekurrenten, vom 12. November 1990 wird die Umsetzung der Erschliessung im Gebiet Schnydersacker geregelt. Gemäss Ziffer 2 übernimmt der Grundeigentümer von GB Nr. 681 die Erschliessung dieses Grundstücks gemäss Etappierungsplan vom 12. Februar 1990 auf eigene Kosten. Die Erschliessung sollte innert 15 Jahren nach Inkrafttreten des Zonenplans, d.h. Ende 2001, fertiggestellt sein. Weiter wurde vereinbart, dass die Erschliessung dann ins Eigentum der Rekursgegnerin übergehe (vgl. für den gesamten Vertrag Beilage 2 zum Rekurs). Der Vertrag wurde zu einem grossen Teil umgesetzt, wenn auch nicht bis Ende 2001. So fand 2018 eine Handänderung statt, die auf die Erfüllung des Vertrags zurückzuführen ist.

- 7.2.3 Zu den anwendbaren Plänen und Vorschriften verweist der Vertrag auf das Baugesetz vom 9. November 1964, das Strassengesetz vom 18. Februar 1980 sowie auf zwei Verordnungen. Der Quartierplan wurde entsprechend diesen Grundlagen erlassen. Weiter führt der Vertrag aus:

«Die jeweiligen Pläne und Vorschriften unterliegen dem Vorbehalt einer Abänderung im jeweils gesetzlich vorgesehenen Rechtsmittelverfahren. Ausserdem bedürfen sie teilweise der Genehmigung des Regierungsrates. Der Gemeinderat ist berechtigt, die sich aus Rechtsmittel- und Genehmigungsverfahren ergebenden Planänderungen sowie die allfällige Anpassung der Quartierplanvorschriften in eigener Kompetenz vorzunehmen.»

Weitere Vertragsinhalte zur Frage der Geltungsdauer des zugrundeliegenden Quartierplans und dessen Abänderbarkeit sind dem Vertrag nicht zu entnehmen. Ob mit der zitierten Passage gemeint ist, dass der Quartierplan später angepasst werden kann – sinngemäss vertritt die Rekursgegnerin diese Haltung – oder ob es hierbei um Änderungen geht, die seitens Genehmigungsbehörden eingebracht werden – oder ob es um die jeweiligen Pläne und Vorschriften für die konkreten Erschliessungsetappen geht, ergibt sich nicht zweifelsfrei aus dem Wortlaut und dem Gesamttext des Vertrags.

Verwaltungsrechtliche Verträge sind grundsätzlich nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. In Zweifelsfällen ist zu vermuten, dass Behörden keinen Vertrag abschliessen wollten, der mit dem öffentlichen Interesse im Widerspruch steht (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2020, Rz. 1343 ff. mit Hinweisen).

- 7.2.4 Wie dem Vertrag zu entnehmen ist, haben die Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses damit gerechnet, dass der Vertrag spätestens 2002 erfüllt sein wird. Offenbar wurde jedoch die Erfüllungsfrist im gegenseitigen Einvernehmen verlängert. Aus dieser Verlängerung kann jedoch nicht geschlossen werden, dass der Vertrag eine «unendliche» Gültigkeit hat. Dies wäre auch gar nicht zulässig, denn auch eine Behörde darf sich nicht auf übermässig lange Zeit binden und dadurch sozusagen handlungsunfähig werden. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeindebehörden vor 30 Jahren mit einer Vertragsdauer von 15 Jahren und jedenfalls nicht wesentlich mehr gerechnet haben. Wenn also gut 30 Jahre nach Vertragsschluss eine Anpassung der dem Vertrag zugrundeliegenden Planung erfolgt, so ist dies nicht rechtswidrig. Vielmehr überwiegt das Interesse des Gemeinwesens, Nutzungspläne nach einer gewissen Zeit zu überprüfen, das Interesse am Fortbestehen eines Vertrags, dessen beim Vertragsschluss vereinbarte Zeitdauer bereits lange abgelaufen ist. Deshalb steht der im Jahr 1990 abgeschlossene Vertrag einer Überprüfung des Quartierplans nicht entgegen.

- 7.2.5 Anzumerken ist der Vollständigkeit halber, dass allfällige Entschädigungsforderungen im Zusammenhang mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag in einem separaten Verfahren zu prüfen wären. Mit dem Rekurs werden denn auch keine solchen Forderungen oder Anträge formuliert, abgesehen davon, dass sinngemäss argumentiert wird, der Vertrag stehe der Plananpassung entgegen.
- 7.3 Als Zwischenergebnis kann damit festgehalten werden, dass eine Überprüfung des Quartierplans angezeigt ist.
8. Weiter ist deshalb zu prüfen, ob der Quartierplan auch tatsächlich anzupassen ist respektive ob die vorgenommenen Änderungen des Quartierplans rechtmässig sind und das Interesse am Fortbestand der bisherigen Planung überwiegen.
- 8.1 Soweit der Rekurrent andeutet, das Verfahren sei nicht korrekt durchgeführt worden, ist ihm nicht zu folgen. Im kantonalen Amtsblatt vom 2. Juli 2021, S. 1267, wurde die öffentliche Auflage des Quartierplans mitgeteilt. Zudem wurde mitgeteilt, dass die erste Fassung vom 13. März 2021 zurückgezogen werde. In der Folge beschloss die Rekursgegnerin den vorliegend angefochtenen Einspracheentscheid. Damit sind die Voraussetzungen von Art. 14 BauG erfüllt.
- 8.2 Angesichts der getätigten Abklärungen (vgl. vorangehend die Stellungnahme des Planungs- und Naturschutzamts) ist zudem davon auszugehen, dass der eingereichte Plan korrekt verfasst ist und mit der geltenden Zonenplanung übereinstimmt (vgl. hierzu auch nachfolgend den Teil Genehmigung unter III).
- 8.3 Weiter beanstandet der Rekurrent, durch die Veränderung der Baulinien werde die Erschliessung seines Grundstücks GB Nr. 681 verschlechtert. Dies betrifft einzig die nördliche Stichstrasse, zumal die südliche Stichstrasse (mit ihrem nicht gebauten Teil) ohnehin nicht an das Grundstück des Rekurrenten, sondern an das Grundstück GB Nr. 1493 angrenzt. Ohnehin aber ist das Grundstück GB Nr. 681 heute erschlossen, so dass nicht die Situation entsteht, dass ein Grundstück nicht mehr überbaut werden könnte, weil die Erschliessung wegfällt (vgl. § 4 der Verordnung zum Baugesetz [BauV] vom 15. Dezember 1998). Eine Rechtsverletzung oder auch eine faktische Verschlechterung der heutigen Situation liegt deshalb nicht vor. Es trifft indes zu, dass die Spielräume bei einer allfälligen künftigen Parzellierung des Grundstücks etwas eingeschränkter sind als gemäss dem heutigen Quartierplan.
- 8.4 Weiter rügt der Rekurrent, die Zufahrt zur (landwirtschaftlichen) Parzelle GB Nr. 679 (ausserhalb des Quartierplanperimeters) werde verschlechtert. Die ehemalige Flurstrasse entlang der Parzelle sei damals aufgehoben worden, weil eine Erschliessung über das Industriegebiet erfolgen solle. Auch diesbezüglich ist festzustellen, dass

die landwirtschaftliche Parzelle ohne weiteres erschlossen ist, auch wenn die beiden Stichstrassen nicht voll ausgebaut werden. Diese sind für die Erschliessung der landwirtschaftlichen Parzelle nicht erforderlich, sondern diese Parzelle ist über die Wiesholzerstrasse und die Grütstrasse von beiden Seiten erschlossen.

Die Baulinie entlang der östlichen Grenze der Industriezone, angrenzend zur Landwirtschaftszone, korrigiert die alten Baulinien, die teilweise in der Landwirtschaftszone liegen. Der Rekurrent führt an, durch die neuen Baulinien werde die strassentechnische Resterschliessung verhindert (Antrag 6). Es trifft zu, dass mit der Baulinie ein Abstand zur Landwirtschaftszone von 4 m (und nicht von 11 m, wie der Rekurrent ausführt) rechtlich vorgegeben wird und eine neue Strasse nicht direkt an die Landwirtschaftszone gebaut werden kann, da auch Anlagen den Baulinienabstand einhalten müssen (Art. 12 Abs. 2 BauG). Der Abstand von 4 m ist jedoch in der Bauordnung vorgesehen und nicht zu beanstanden. Da mit einem minimalen Grenzabstand von 4 m zudem Konflikte vermieden werden können, hat die Rekursgegnerin ihr Planungsermessen zweckmässig genutzt.

- 8.5 Soweit der Rekurrent ausführt, mit den Baulinien werde der Strassenabstand unterschritten (Anträge 4 und 5), ist darauf hinzuweisen, dass dies geradezu ein typischer Zweck von Baulinien ist. So führt Art. 30 Abs. 1 lit. a BauG ausdrücklich aus, dass der Strassenabstand von 5 m zum öffentlichen Grund da gilt, wo keine Baulinien bestehen. Auch sieht Art. 12 Abs. 2 Satz 1 BauG vor, dass Baulinien den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen oder Wäldern vorsehen. Somit geht auch mit der Unterschreitung des Strassenabstands keine Rechtsverletzung einher.
- 8.6 Die Rüge in Antrag 3, dass weitere Baulinien geändert worden seien, ist nicht nachvollziehbar, zumal der Plan keine Anpassungen ausweist und auch keine Hinweise darauf vorliegen, dass der Plan falsch wäre. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Baulinie durch den öffentlichen Strassenraum führen würde. Zutreffend ist, dass Baulinien teilweise direkt am Ende einer Strasse liegen, was jedoch zulässig ist.
- 8.7 Hinsichtlich Werkleitungen führt der Rekurrent aus, die Werkleitungen der Stichstrasse Süd seien bereits auf dem ganzen Strassenabschnitt erstellt worden (Antrag 4). Dies ist im Situationsplan so eingezeichnet. Demnach befinden sich in diesem Bereich eine Wasserleitung und eine Kanalisation. Eine Leitungsverlegung in die öffentliche Zone ist gemäss Rekurrent so nicht mehr möglich. Indes ist nicht ersichtlich, inwiefern es sich hierbei um eine Rechtsverletzung handelt, welche die Unrechtmässigkeit des Quartierplans zur Folge hätte. Sollte der Rekurrenten in diesem Zusammenhang Forderungen

aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag geltend machen, so müsste dies in einem separaten Verfahren erfolgen.

- 8.8 Somit bleibt zu prüfen, ob das Interesse an der Anpassung des Quartierplans das Interesse des Rekurrenten am Fortbestand überwiegt.

Wie vorangehend schon erwähnt, verschlechtert sich die Situation des Rekurrenten tatsächlich ein wenig, da die Möglichkeiten der Erschliessung seines Grundstücks im Falle einer künftigen Parzellierung etwas eingeschränkter sind als heute. Auch wird eine Strassenerschliessung direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone nicht mehr möglich sein, sondern es wird ein Baulinienabstand von 4 m einzuhalten sein.

Demgegenüber führt die Rekursgegnerin zu Recht an, dass die heutigen Parzellen alle erschlossen seien und die Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone geklärt werden sollte. Insbesondere aber führt sie zu Gunsten der Planänderung an, dass die künftige Nutzung der heute noch unbebauten Parzellen offen und eine grössere Flexibilität angezeigt sei.

Diesen Überlegungen der Rekursgegnerin kann ohne Weiteres gefolgt werden. Die Änderung des Quartierplans führt zu weniger von vornherein – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung – geplanter Erschliessungsfläche. Der Grundsatz, bei der Erschliessungsplanung möglichst haushälterisch mit dem Boden umzugehen, ist denn auch ausdrücklich im Baugesetz festgehalten (Art. 27a Abs. 2 BauG). Dies ist eher möglich, wenn die Erschliessung den tatsächlichen Anforderungen angepasst werden kann. Weiter ist auch nachvollziehbar, dass künftig flexibel auf die möglichen industriellen Nutzungen reagiert werden soll. Diese Flexibilisierung ist höher zu gewichten als das Interesse an den bisherigen Erschliessungsmöglichkeiten, für die kein konkreter Bedarf geltend gemacht wird, die in den letzten 30 Jahren so nicht erforderlich waren und die auch nicht vollständig umgesetzt worden sind. Als Ergebnis der Interessenabwägung kann deshalb festgehalten werden, dass auch die Plananpassung des Quartierplans rechtmässig ist.

9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rekursgegnerin ihr Planungsermessen pflichtgemäss genutzt hat und keine Rechtsverletzungen festzustellen sind. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt. Allfällige Forderungen aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag sind in einem separaten Verfahren einzuverlangen. Der Rekurs ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
10. Verfahren vor Verwaltungsbehörden sind grundsätzlich gebührenpflichtig (§ 3 Abs. 1 Verwaltungsgebührenverordnung, SHR 172.201). Im Rechtsmittelverfahren vor Regierungsrat besteht für die Staatsgebühr ein Kostenrahmen von 500 bis 10'000 Fran-

ken (§ 13 Abs. 1 Verwaltungsgebührenverordnung). Angesichts des Aufwandes für diesen Fall erscheint eine Staatsgebühr von Fr. [REDACTED] als angemessen. Die Rekursinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei (Art. 27 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 20. September 1971 [VRG, SHR 172.200]). Ausgangsgemäss gilt der Rekurrent als unterliegend. Somit hat er die Kosten des Verfahrens unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu tragen.

III.

In Bezug auf die Genehmigung des Quartierplans ist Folgendes festzuhalten:

1. Die Prüfung hat ergeben, dass die Aufhebung des Quartierplans rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der aufgehobene Quartierplan öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer über die Aufhebung informiert. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.
2. Im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung wurden von den angefragten Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Änderung des Quartierplans «Schnydersäcker» vorgebracht.
3. Sobald das Geschäft rechtsgültig geworden ist, muss die definitive Fassung der Quartierplanvorschriften vorliegen, damit die bestehende Version im ÖREB-Kataster ausgetauscht werden kann.

IV.

Demgemäss wird

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

1. Der Rekurs von [REDACTED] gegen die Einwohnergemeinde Ramsen betreffend Quartierplan Schnydersäcker wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. [REDACTED] werden [REDACTED] auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Die vom Gemeinderat Ramsen am 21. September 2021 beschlossene Änderung des Quartierplans «Schnydersäcker» wird genehmigt.

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] 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:

- [REDACTED] (Einschreiben)
- Einwohnergemeinde Ramsen (Einschreiben)
- Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (andrea.meier@sh.ch, iris.braunwalder@sh.ch, claudius.neukomm@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@sh.ch); 302, mit Akten Nr. RR.5738/2017
- Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Verkehr und Infrastrukturbau, dino.giuliani@sh.ch)
- Elektrizitätswerk Kanton Schaffhausen (matea.alilovic@eks.ch)
- Finanzverwaltung (anita.kohler@sh.ch)
- Finanzkontrolle (patrik.eichkorn@sh.ch)

DER STAATSSCHREIBER-STV:



Christian Ritzmann



//

Nummer 60/2023/15

Entscheid vom 22. September 2023

Mitwirkende Oliver Herrmann, Oberrichter (Vorsitz), Kilian Meyer, Oberrichter, und Martin Dubach, Ersatzrichter, sowie Daniel Sutter, Gerichtsschreiber.

Parteien

Beschwerdeführer,

gegen

Gemeinde Ramsen, Gemeinderat Ramsen,
Hauptstrasse 259, 8262 Ramsen,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jens Onnen,
Bühlstrasse 15, Postfach 219, 8201 Schaffhausen,
Beschwerdegegnerin,

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,
Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Änderung Quartierplan Schnydersäcker

Prozessgeschichte

A. [REDACTED] erhob am 14. Oktober 2021 beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs gegen die Änderung des Quartierplans Schnydersacker (nachfolgend Quartierplan) vom 1. Juli 2021 und gegen den Beschluss des Gemeinderats Ramsen vom 21. September 2021, mit dem seine Einsprache gegen den Quartierplan abgewiesen worden war.

Der Regierungsrat wies den Rekurs mit Beschluss vom 21. Februar 2023 ab, soweit darauf eingetreten werden konnte, und genehmigte die vom Gemeinderat Ramsen beschlossene Änderung des Quartierplans.

B. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss gelangte [REDACTED] (Beschwerdeführer) mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 13. März 2023 ans Obergericht des Kantons Schaffhausen und stellte folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Regierungsrats vom 21. Februar 2023 sei aufzuheben und es sei anzuordnen,
 - a) dass der abgefasste Planungsbericht von Winzeler + Bühl, Fassung vom 30. Juni 2021 [V4.2] (Öffentliche Auflage), durch eine Drittperson bzw. neutrale Fachstelle überprüft wird bzw. der gefälschte Planungsbericht aufgehoben wird;
 - b) eventualiter, dass der Planungsbericht mindestens ergänzt wird mit den bereits erstellten Erschliessungswerken;
 - c) subeventualiter, dass ein neuer Planungsbericht durch eine unabhängige Fachstelle einzuholen sei.
2. Eventuell zu Antrag 1 sei die Sache zur Neubeurteilung an den Regierungsrat oder den Gemeinderat Ramsen zurückzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern) zulasten der Beschwerdegegnerin.

C. Der Regierungsrat beantragte mit Eingabe vom 2. Mai 2023 die Abweisung der Beschwerde und verzichtete im Übrigen mit Verweis auf die Begründung im angefochtenen Beschluss auf eine Stellungnahme.

D. Die Gemeinde Ramsen (nachfolgend Gemeinde) beantragte mit Beschwerdeantwort vom 23. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei.

E. Der Beschwerdeführer replizierte mit Eingabe vom 31. Juli 2023 (Replik).

F. Die Gemeinde reichte am 16. August 2023 eine weitere Stellungnahme ein (Duplik).

Der Beschwerdeführer liess sich mit Eingabe vom 31. August 2023 ein weiteres Mal vernehmen.

Erwägungen

1. Auf die zulässige sowie form- und fristgerecht erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde des hierzu legitimierten Beschwerdeführers ist – vorbehältlich der nachfolgenden Ausführungen – einzutreten (Art. 44 Abs. 1 lit. a des Justizgesetzes vom 9. November 2009 [JG, SHR 173.200]; Art. 36 Abs. 1, Art. 39 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 [Verwaltungsrechtspflegengesetz, VRG, SHR 172.200]).

Das Obergericht beschränkt sich grundsätzlich auf die Prüfung der von der beschwerdeführenden Partei erhobenen Rügen (Rügeprinzip), soweit Mängel des angefochtenen Entscheids nicht offensichtlich sind (Kilian Meyer, in: Meyer/Herrmann/Bilger [Hrsg.], Kommentar zur Schaffhauser Verwaltungsrechtspflege, 2021, Art. 44 VRG N. 3). Die beschwerdeführende Partei hat ihre tatsächlichen Behauptungen in der Beschwerdebegründung bzw. innerhalb der Beschwerdefrist vorzubringen (Art. 39 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 VRG); eine Ergänzung in der Replik ist grundsätzlich nur zulässig, soweit erst die Vernehmlassung der Gegenpartei dazu Anlass gibt (OGE 60/2020/3 vom 4. Dezember 2020 E. 2.4 mit Hinweisen; Meyer, Art. 44 VRG N. 4; Daniel Sutter, in: Meyer/Herrmann/Bilger [Hrsg.], Kommentar zur Schaffhauser Verwaltungsrechtspflege, 2021, Art. 42 VRG N. 7). Daher ist auf die Rügen, die der Beschwerdeführer erstmals in der Replik erhebt, infolge Verspätung nicht einzugehen, soweit er sie bereits in der Beschwerdeschrift hätte vorbringen können. Dies betrifft namentlich seine Ausführungen im Zusammenhang mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 12. November 1990 (Replikbeilage 1) und zum "einfachen Auftrag" (Replik, S. 2 ff. und S. 5 ff.). Dasselbe gilt für die Ausführungen in seiner Eingabe vom 31. August 2023 und die dort neu gestellten Anträge (S. 3 unten).

2. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Regierungsrat habe seinen Entscheid auf den Planungsbericht von Winzeler + Bühl, Fassung vom 30. Juni 2021 (nachfolgend Planungsbericht), abgestützt, der rechtswidrig sei bzw. nicht den Tatsachen entspreche (vgl. Beschwerdeschrift, S. 3 f.).

2.1. Soweit der Beschwerdeführer anmerkt, der Gemeinderatsbeschluss vom 29. Juni 2021 stütze sich auf den Planungsbericht, der erst einen Tag später erstellt worden sei, ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim von ihm angesprochenen Planungsbericht – wie der

Beschwerdeführer selbst in seinem Antrag 1a richtig festhält – um dessen Version 4.2, Fassung vom 30. Juni 2021 für die öffentliche Auflage, handelt (vgl. Vorakten der Gemeinde bzw. Replikbeilage 5 = [Duplik-]Beilage 7 der Gemeinde). Der Gemeinderat fällt seinen Beschluss gestützt auf eine frühere, aber gleichlautende Fassung des Planungsberichts (vgl. Planungsbericht, Ziff. 5.5 S. 9; ferner Duplik, S. 11).

2.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die im Quartierplanperimeter liegende Stichstrasse Süd sei realisiert und gebaut worden und gehöre im Planungsbericht ebenso dargestellt wie die Stichstrasse Nord (vgl. Beschwerdeschrift, S. 3 f. und S. 5).

Die Gemeinde führt zu Recht an, dass der aktuell bestehende Teil der südlichen Stichstrasse aus dem Planungsbericht ersichtlich ist (vgl. Beschwerdeantwort, S. 5). Wie die Gemeinde und auch der Regierungsrat (vgl. angefochtener Beschluss, E. 8.3 S. 12 mit Hinweis auf den nicht gebauten Teil der südlichen Stichstrasse) darlegen und sich aus dem Geoportal des Kantons Schaffhausen ergibt, reicht die (realisierte) südliche Stichstrasse deutlich weniger weit nach Osten als die nördliche Stichstrasse (vgl. < <https://map.geo.sh.ch/> >, insb. Grundstück GB Ramsen Nr. 1104). Die beiden Stichstrassen wurden im Planungsbericht somit korrekt dargestellt. Es gibt keinerlei Hinweise, dass die Stichstrasse Süd in östlicher Richtung über den asphaltierten Teil des Grundstücks GB Ramsen Nr. 681 hinausreicht und der Beschwerdeführer hat seine entsprechende, von der Gemeinde bestrittene Behauptung weder substantiiert noch belegt.

2.3. Sodann moniert der Beschwerdeführer, das in seinem Eigentum stehende Grundstück GB Ramsen Nr. 681 sei im Planungsbericht nicht korrekt dargestellt. Es weise eher ein Z-Form als eine L-Form aus und umfasse eine Fläche von 15'350 m² (statt 11'200 m²) (vgl. Beschwerdeschrift, S. 4).

Es trifft zu, dass das Grundstück Nr. 681 eine Fläche von 15'350 m² umfasst (vgl. < <https://map.geo.sh.ch/> >). Der Planungsbericht äussert sich indessen nicht explizit zu den Massen des Grundstücks (vgl. aber immerhin Ziff. 1.1 S. 3, wonach die Fläche der grössten Parzelle im Gebiet 15'350 m² betrage). Das Grundstück des Beschwerdeführers ist im Planungsbericht nicht falsch dargestellt. Zwar geht der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss (E. 3 S. 5 f.) versehentlich von falschen Massen aus (offenbar hat er den asphaltierten Teil des Grundstücks nicht berücksichtigt). Es ist indessen weder dargetan noch ersichtlich, inwiefern sich dieser Fehler entscheidungswesentlich zuungunsten des Beschwerdeführers ausgewirkt haben sollte. Dasselbe gilt für die Frage, ob das Grundstück eher eine L- oder Z-Form darstelle (vgl. dazu auch Replik, Ziff. 2 S. 7).

3. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, seit der Genehmigung des ursprünglichen Quartierplans vom 12. Februar 1990 durch den Regierungsrat am 2. April 1991 habe

es in der Gemeinde keine Gemeindeversammlung mehr über eine Quartierplanänderung im Industriegebiet Schnydersäcker oder eine Flächenausscheidung in der Industriezone Schnydersäcker gegeben. Es fehle daher an der "nötigen gesetzlichen Grundlage (Volksentscheid)" (vgl. Beschwerdeschrift, S. 4).

3.1. Der Quartierplan und das entsprechende Verfahren sind in den Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) geregelt. Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG legt *der Gemeinderat* mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebiets der Gemeinde fest (Hervorhebung hinzugefügt; vgl. auch Art. 41 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Ramsen vom 29. November 2018 [BauO]). Ergänzend finden auf das Quartierplanverfahren die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan sinngemäss Anwendung (Art. 18 Abs. 5 BauG). Diesen Bestimmungen (Art. 12–16 BauG) lässt sich entnehmen, dass der vom Gemeinderat verabschiedete Quartierplan mit den notwendigen Erläuterungen im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen zur Einsicht aufzulegen ist. Die betroffenen Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen (Art. 14 Abs. 1 BauG). Innerhalb der Auflagefrist kann gegen die Baulinienpläne beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden (Art. 14 Abs. 2 BauG). Dies gilt gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG grundsätzlich auch bei der Änderung von Quartierplänen.

Die Bauordnung der Gemeinde Ramsen enthält keine ergänzenden Vorschriften zum Quartierplanverfahren (vgl. Art. 12 BauO).

3.2. Die Gemeinde hat das Verfahren betreffend die streitgegenständliche Quartierplan- und Baulinienplanänderung vorschriftsgemäss durchgeführt (vgl. Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 26 vom 2. Juli 2021, S. 1267; Beschwerdeantwort, S. 8 f.). Der Beschwerdeführer hat denn auch Einsprache gegen die Änderung des Quartierplans erhoben. Einen Volksentscheid bzw. eine Genehmigung der Quartierplanänderung durch die Gemeindeversammlung schreibt das Gesetz nicht vor. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

4. Der Beschwerdeführer bringt sinngemäss vor, nach dem 12. Februar 1990 habe es in der Gemeinde Ramsen Zonenplanänderungen gegeben, die nicht auf dem gesetzlich vorgesehenen Weg erfolgt seien (vgl. Beschwerdeschrift, S. 4, ferner S. 6).

4.1. Das Zonenplanverfahren ist in Art. 11 BauG geregelt (vgl. auch Art. 11 Abs. 5 BauO). Demnach sind bei Änderungen des Zonenplans die Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Auflage ist im

Amtsblatt bekanntzumachen (Abs. 1). Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (Abs. 2 Satz 1). Nach Vorliegen des Planungsberichts entscheidet das zuständige Organ über die Änderungen. Der Beschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen (Abs. 3). Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden (Abs. 5 Satz 1).

Die Bauordnung der Gemeinde Ramsen enthält keine ergänzenden Vorschriften zum Zonenplanverfahren (vgl. Art. 11 BauO).

4.2. Der derzeit gültige Zonenplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2007. Die öffentliche Planaufgabe für das Einwendungsverfahren erfolgte vom 18. Juli bis 17. August 2005 und wurde im Amtsblatt publiziert (Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 28 vom 15. Juli 2005, S. 947). Der Zonenplan wurde von der Gemeindeversammlung Ramsen am 30. November 2006 genehmigt und die nachfolgende öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 29. Dezember 2006 bis 17. Januar 2007, was ebenfalls im Amtsblatt publiziert wurde (Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 52 vom 29. Dezember 2006, S. 1925 f.). Der Regierungsrat genehmigte den Zonenplan am 19. Juni 2007 (Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 25 vom 22. Juni 2007, S. 923). Seither gab es drei Anpassungen des Zonenplans, die nur einzelne Parzellen betrafen und vom Regierungsrat am 26. Oktober 2010 (GB Nr. 742 und [Teil] GB Nr. 743), 21. Januar 2014 (GB Nrn. 32 und 996, Petersburg) und am 17. Januar 2017 (GB Nr. 65 und Teile GB Nr. 461) genehmigt wurden. Die betroffenen Parzellen lagen bzw. liegen ausserhalb des vom Quartierplan umfassten Gebiets (vgl. Zonenplan 1:2000 der Gemeinde Ramsen vom 27. Februar 2017, der mit dem vom Regierungsrat am 19. Juni 2007 genehmigten Zonenplan 1:5000 und mit den vorgenannten drei Zonenplanänderungen übereinstimmt; < <https://map.geo.sh.ch/> >).

Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich damit als unbegründet. Es gibt keine Hinweise, dass die Geodaten im Geoportal Schaffhausen (< <https://map.geo.sh.ch/> >) nicht mit den tatsächlichen Plandaten übereinstimmen würden (vgl. dazu auch Art. 8 Abs. 4 und 5 BauG), und es besteht kein Anlass, beim Gemeindegarchiv Originaldokumente zu edieren (vgl. Beschwerdeschrift, S. 4).

5. Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss, gemäss Planungsbericht sei das Quartierplan-Gebiet erst teilweise bebaut und, bei der heutigen Parzellierung, vollständig erschlossen (E. 3 S. 6). Der Beschwerdeführer schreibt dazu in der Beschwerdeschrift, diese Aussage des Regierungsrats sei mit der Planänderung nicht zutreffend, und führt an: "Gemäss den bestrittenen Quartierplanänderungen und dem daraus verbundenen gesetzlichen Rückbau der erstellten Erschliessungswerke, wird für ein Teil der Bauzone

nun ein Abwasserhebewerk notwendig" (S. 4). Was der Beschwerdeführer damit vorzubringen beabsichtigt bleibt unklar und unsubstanziert (vgl. zur Tragweite des Rügeprinzips in baurechtlichen Verfahren vorangehende E. 1 sowie OGE 60/2020/3 vom 4. Dezember 2020 E. 2.4 mit Hinweisen). Darauf ist nicht weiter einzugehen, zumal weder dargetan noch ersichtlich ist, inwiefern es entscheiderelevant sein sollte.

6. Der Beschwerdeführer kritisiert ferner die Feststellung des Regierungsrats, die bisher bestehenden Baulinien im Quartierplanperimeter würden die geplante Erweiterung nicht zulassen (vgl. angefochtener Beschluss, E. 3 S. 6). Diese Aussage müsse richtiggestellt werden. Es handle sich dabei "nicht nur um Baulinien, sondern um fertig erstellte Erschliessungsbauwerke gemäss Auftragsvergabe und gültigem Werkplan. Auch hier stützt sich der Regierungsrat auf den gefälschten Planungsbericht. Da die Parzellengrenze nicht die Bauzonen bildet, ragt die Baulinie entsprechend auch nicht in die Landwirtschaftszone hinaus" (Beschwerdeschrift, S. 4 f.). Was der Beschwerdeführer daraus zu seinen Gunsten ableiten will, erschliesst sich nicht. Weiterungen dazu erübrigen sich. Dasselbe gilt für die weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers in Ziff. 4 auf S. 5 der Beschwerdeschrift, soweit sie nicht ohnehin bereits widerlegt wurden (Ausbau der Stichstrasse Süd, Fälschung des Planungsberichts).

7. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die Befangenheit des Gemeindepräsidenten (vgl. Beschwerdeschrift, Ziff. 6 S. 5). Er legt allerdings nicht näher dar, woraus sich diese Befangenheit ergeben sollte. Ausstandsgründe sind sodann unverzüglich nach ihrem Bekanntwerden geltend zu machen, das heisst sobald bekannt oder absehbar ist, dass eine möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitwirkt (Oliver Herrmann, in: Meyer/Herrmann/Bilger [Hrsg.], Kommentar zur Schaffhauser Verwaltungspflege, 2021, Art. 2 VRG N. 42 mit Hinweisen). Dass der Beschwerdeführer dies getan hat, ist weder dargetan noch ersichtlich.

8. Nach dem Gesagten dringt der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen vor Obergericht nicht durch; die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Es besteht kein Anlass, den Planungsbericht überprüfen zu lassen, aufzuheben oder zu ergänzen oder einen neuen Planungsbericht einzuholen. Ebenso wenig bestehen Gründe für eine Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids bzw. für eine Rückweisung der Sache an die Gemeinde oder den Regierungsrat. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorangehende E. 1).

9.1. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.–, sind ausgangsgemäss dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 83 JG und Art. 106 Abs. 1 sowie Art. 111 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 48 Abs. 1 VRG).

9.2. Die Gemeinde beantragt die Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten des Beschwerdeführers mit dem Hinweis, dass sie aufgrund der Komplexität der Materie auf den Beizug eines externen Rechtsbeistands angewiesen gewesen sei, zumal sie über keinerlei juristisch ausgebildete Mitarbeitende verfüge (Beschwerdeantwort, S. 22).

9.2.1. Obsiegenden Behörden wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 48 Abs. 2 VRG). Von diesem Grundsatz wird nur in besonderen Fällen abgewichen. So kann nach der Praxis des Obergerichts einer kleinen Gemeinde, die über keinen ständigen rechtskundigen Mitarbeiter verfügt und daher wegen der Schwierigkeit eines Falls die Hilfe eines aussenstehenden Rechtsvertreters beanspruchen muss, ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugesprochen werden. Zu beachten sind jeweils auch die konkreten Umstände; allein aus dem Fehlen eines ständigen rechtskundigen Mitarbeiters darf nicht auf einen Anspruch auf Parteientschädigung geschlossen werden (Basil Hotz, in: Meyer/Herrmann/Bilger [Hrsg.], Kommentar zur Schaffhauser Verwaltungsrechtspflege, 2021, Art. 48 VRG N. 21 mit Hinweisen).

9.2.2. Bei Ramsen handelt es sich zwar um eine kleine Gemeinde und es ist nicht bekannt, dass sie über einen ständigen rechtskundigen Mitarbeiter verfügt. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Vertreter der Gemeinde aufgrund des Einwendungs- und des Rekursverfahrens hinreichend mit der Sache vertraut waren, um den Standpunkt der Gemeinde angemessen ins Beschwerdeverfahren vor Obergericht einzubringen. Dazu war die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren, in dem sie auf den Beizug eines Rechtsvertreters verzichtet hatte, in der Lage. Zudem hat der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer seine Anträge und (zulässigen) Vorbringen in der Beschwerdeschrift gegenüber dem Rekursverfahren deutlich eingeschränkt, so dass sich im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren keine tatsächlichen oder rechtlichen Fragen von besonderer Komplexität stellten. Der Gemeinde ist daher keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach entscheidet das Obergericht

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. [REDACTED], werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Dieser Entscheid wird schriftlich mitgeteilt an [REDACTED] (Einschreiben)

Rechtsanwalt Jens Onnen (Einschreiben; mit Kopie der Eingabe des Beschwerdeführers vom 31. August 2023)

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen (Nr. 5/135; Empfangsschein; mit Kopie der Eingabe des Beschwerdeführers vom 31. August 2023)

OBERGERICHT DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Oberrichter

Oliver Herrmann

Gerichtsschreiber

Daniel Sutter



Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** nach dessen Empfang beim **Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** erhoben werden. Sie muss spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden. Die Beschwerdeschrift hat den Anforderungen von Art. 42 BGG zu genügen; sie muss insbesondere die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift enthalten. In der Begründung ist darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 95 ff. BGG). Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist ebenfalls beizulegen.

OBERGERICHT DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Dieser Entscheid ist am _____ in Rechtskraft
erwachsen.

Schaffhausen, 1. Dezember 2023

Die Obergerichtskanzlei

F. J. H. K.

VERSANDT AM

26. Sep. 2023