

Beschluss vom 22. Juni 2021



Protokoll-Nr. 21/438

Rekurs [REDACTED],
Lohn, gegen Einwohnergemeinde
Lohn betreffend Nutzungsplanung
(Umnutzung); Genehmigung Nut-
zungsplanung

In der Rekursache

[REDACTED]
vertreten durch [REDACTED]

Rekurrentin

g e g e n

Einwohnergemeinde Lohn

vertreten durch den Gemeinderat, Unterdorf 11, 8235 Lohn

Rekursgegnerin

betreffend

Nutzungsplanungsrevision

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Am 29. Juni 2020 beschloss die Gemeindeversammlung Lohn eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Lohn (nachfolgend Rekursgegnerin). Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. August bis 3. September 2020.
2. [REDACTED], Lohn (nachfolgend Rekurrentin), ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED], [REDACTED]. Dieses Grundstück soll im Rahmen der genannten Nutzungsplanungsrevision teilweise von der Dorfkernzone in eine Gartenzone umgezont werden.

3. Mit Eingabe vom 2. Juli 2020 erhob die anwaltlich vertretene Rekurrentin dagegen Rekurs und Abstimmungsbeschwerde, in der sie wie folgt beantragt:

- «1. Es sei der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2020, mit welchem die Nutzungsplanrevision gutgeheissen wurde, wegen Verletzung der Abstimmungsfreiheit aufzuheben und die Sache zur neuen Beschlussfassung an die Einwohnergemeinde Lohn zurückzuweisen.
2. Eventuell, für den Fall dass keine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses wegen Verletzung der Abstimmungsfreiheit erfolgt: Es sei die erfolgte Nutzungsplanrevision insoweit aufzuheben, als im Gebiet «In Gärten» eine Gartenzone geschaffen wird; insbesondere sei die teilweise Umzonung des Grundstücks [REDACTED] in die Gartenzone aufzuheben; das betreffende Grundstück sei vielmehr vollumfänglich der Dorfkernzone zuzuweisen.
3. Alles und Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Lohn.»

Durch Beschluss des Regierungsrats vom 13. Juli 2020 (Protokoll-Nr. 25/486) wurde die Abstimmungsbeschwerde abgewiesen. Dieser Beschluss wurde von der Rekurrentin nicht angefochten.

Mit Eingabe vom 24. August 2020 bekräftigte die Rekurrentin ihren Rekurs und begründete ihn mit Schreiben vom 10. September 2020, worin die bereits gestellten Rekursanträge eingeschränkt und präzisiert wurden:

- «1. Es sei die teilweise Umzonung des Grundstücks [REDACTED] in die Gartenzone aufzuheben und das ganze Grundstück der Dorfkernzone zuzuweisen; eventuell: es sei diese Zonenzuweisung aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an die Gemeinde Lohn zurückzuweisen.
2. Es sei im Rahmen des Zonenplan-Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die teilweise Zuweisung der Grundstücke [REDACTED] in die Gartenzone recht- und zweckmässig sowie RPG-konform sei; der entsprechenden Zonenzuweisung sei die Genehmigung zu versagen und die Sache zur Neuentscheidung an die Gemeinde Lohn zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Lohn.»

4. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartements forderte die Rekurrentin mit Schreiben vom 21. August 2020 zur Leistung eines Kostenvorschusses in Höhe von Fr. 1'500.-- auf. Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein.
5. Die Rekursgegnerin wurde mit Schreiben vom 16. September 2020 zur Stellungnahme zum Rekurs und zur Einreichung der Baubewilligungsakten oder allfälliger weiterer Unterlagen innert 20 Tagen aufgefordert. Innert erstreckter Frist nahm die Rekursgegnerin mit Eingabe vom 19. Oktober 2020 Stellung und beantragte:
 - «1. Es sei der Rekurs von [REDACTED] vom 24. August 2020 vollumfänglich abzuweisen und der Beschluss der Gemeindeversammlung Lohn vom 29. Juni 2020 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu bestätigen.
 2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin.»
6. Mit Eingabe vom 24. November 2020 reichte die Rekurrentin eine weitere Stellungnahme ein und hielt sinngemäss an den Anträgen ihrer Rekursbegründung vom 10. September 2020 und den diesbezüglichen Ausführungen fest. Diese Stellungnahme wurde der Rekursgegnerin zur freiwilligen Stellungnahme zugestellt.
7. Das Planungs- und Naturschutzamt wurde mit Schreiben vom 29. April 2021 ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert und nahm mit Eingabe vom 17. Mai 2021 zum Rekurs Stellung. Diese Stellungnahme wurde der Rekurrentin und der Rekursgegnerin zur Kenntnis zugestellt.
8. Mit Eingabe vom 3. Juni 2021 erfolgte eine weitere Stellungnahme der Rekurrentin, die der Rekursgegnerin zur freiwilligen Stellungnahme zugestellt wurde. Es gingen keine weiteren Rechtsschriften ein.
9. 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. Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Die Rekurrentin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]. Dieses Grundstück soll im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision teilweise in eine Gartenzone umgezont werden. Die Rekurrentin ist damit mehr als die Allgemeinheit von der Nutzungsplanungsrevision betroffen und grundsätzlich zur Rekusserhebung legitimiert. Die Rekursschrift erfolgte form- und fristgerecht. Der verlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet und die Anwaltsvollmacht liegt bei den Akten. Auf den Rekurs ist einzutreten.
2. Die Rekurrentin beantragt einen Augenschein (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 3). Aufgrund der Akten und der Planunterlagen steht der entscheidenerhebliche Sachverhalt mit genügender Klarheit fest. Ein Augenschein muss deshalb nicht durchgeführt werden (eingehend Urteil des Bundesgerichts 1C_244 vom 10. April 2008 E. 3, aus der neueren Praxis Urteil des Bundesgerichts 1C_68/2017 vom 1. September 2017 E. 2.3).
3. Am 29. Juni 2020 wurde anlässlich der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Lohn eine neue Bau- und Nutzungsordnung angenommen, die sodann im Amtsblatt Nr. 33 vom 14. August 2020 öffentlich ausgeschrieben wurde. In dieser neuen Bau- und Nutzungsordnung (nBauO) ist neben weiteren Änderungen die Schaffung einer Gartenzone (GaZ) vorgesehen. Gemäss Art. 31 nBauO dient diese Gartenzone der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Grünflächen vor der Überbauung. Zulässig sind Kleinbauten bis maximal 20 m² Grundfläche, sowie kleine Bauten und Anlagen für Spiel und Erholung, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt. Abstellplätze sind nicht zugelassen.

Bestehende Freiflächen in drei Gebieten im Dorfkern sollen der Gartenzone zugewiesen werden. Laut erläuterndem Bericht (nachfolgend Planungsbericht genannt) gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) hätten diese Freiflächen eine wichtige wohnhygienische Funktion und würden wertvolle Erho-

lungsräume für die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften enthalten. Im Planungsbericht wird weiter ausgeführt, dass nicht von einem Wertverlust auszugehen sei, da in diesen Gebieten aufgrund der Grundstücksformen und der nicht ausreichenden Erschliessung auch bisher keine grösseren Neubauten hätten erstellt werden können. Im Gegenteil entstehe durch die Sicherung der gemeinsamen Freiflächen tendenziell eine Wertsteigerung für die angrenzenden Liegenschaften, weil so die Sicherheit bestehe, dass das eigene Grundstück nicht durch Neubauten auf der Freifläche entwertet werden würde. Da in der Dorfkernzone kein Dichtemass vorgesehen sei und nach dem Bestand gebaut werde, entstehe durch die Umzonung auch kein Ausnützungsverlust. Eine Vergrösserung der bestehenden Bauten solle grundsätzlich möglich sein. Einzig auf dem [REDACTED] sei theoretisch ein Neubau möglich, wobei dieser für das bestehende Gebäude auf demselben Grundstück eine Attraktivitätseinbusse (Besonnung) zur Folge hätte und dieser Teil der Parzelle nicht erschlossen sei. Eine Vergrösserung des bestehenden Gebäudes bleibe aber möglich (Planungsbericht vom 19. Oktober 2020, S. 35).

Betroffen von dieser Umzonung sind insgesamt 22 Grundstücke der Einwohnergemeinde Lohn. Beim Grundstück der Rekurrentin [REDACTED], das eine Grösse von 1121 m² aufweist, soll eine Fläche von 550 m² der Gartenzone zugewiesen werden.

4. Nachfolgend werden die Argumente der Rekurrentin, der Rekursgegnerin sowie des Planungs- und Naturschutzamts dargestellt:

4.1 Die Rekurrentin erklärt in ihrer Rekursbegründung, ihr Grundstück [REDACTED] sei seit Jahrzehnten ein Baugrundstück für zwei Bauplätze und für eine Überbauung durch ein zweites Einfamilienhaus auch im hinteren Teil genügend erschlossen. Ein Zugang sei ohne Weiteres entlang der Grenze zu [REDACTED] möglich und die für ein zweites Haus auf [REDACTED] erforderlichen Abstellplätze seien an der Strasse bereits vorhanden. Das ganze Grundstück sei auch als Baugrundstück versteuert worden. Die vorgesehene Umzonung führe, entgegen der Darstellung der Gemeinde im Planungsbericht, zu einem substantiellen Wertverlust des Grundstücks (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 9/10).

Sie weist ferner darauf hin, dass die von der Umzonung betroffenen Grundstücke heute gewerblich genutzt würden, was eine Umzonung in eine Gartenzone offensichtlich ausschliesse (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 11). Die entsprechenden Nutzungen seien ungenügend in die Interessenabwägung eingeflossen (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 13). Es dränge sich aus planerischen Gründen

nicht auf, den hinteren Teil ihres Grundstücks von einer Überbauung freizuhalten. Entgegen der Darstellung des Gemeinderates gebe es an vergleichbaren Stellen durchaus auch Häuser in der zweiten Bautiefe. Auch wenn das Grundstück der Rekurrentin vollumfänglich der Dorfkernzone zugewiesen werden würde, blieben im hinteren Teil der neu vorgesehenen Gartenzone durchaus genügende Grün- und Freiräume bestehen. Seitens der Gemeindebehörden sei immer wieder gesagt worden, dass eine Überbauung des hinteren Teils durch ein Einfamilienhaus möglich sei (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 14).

Ausserdem sei festzuhalten, dass die Umzonung des hinteren Grundstückteils eine eigentliche Auszonung und Vernichtung von wertvollem Bauland darstelle, da die Gartenzone keine Bauzone bilde und nur dem Zonenzweck (Grünraumschutz; Spiel und Erholung) entsprechende Kleinbauten möglich seien. Ihr Grundstück könne demnach nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Bestimmung als Grundstück für zwei Bauplätze genutzt werden (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 15). Die teilweise Auszonung sei herbeigezogen worden, um die erforderliche Auslastung des Baugebiets zu erhöhen bzw. dadurch eine stärkere bauliche Nutzung in den neuen Zonen zu ermöglichen. Dies bilde keinen zulässigen Grund für eine Auszonung einer erschlossenen, seit Jahrzehnten als Baugebiet anerkannten Bauparzelle im Kern des Siedlungsgebietes, sondern verletze die bestehenden Planungsgrundsätze und die Rechtsgleichheit, das Willkürverbot sowie aufgrund des dargestellten langjährigen Verhaltens der Gemeindebehörden auch das Vertrauensprinzip (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 16; siehe auch die weiteren Ausführungen in Replik vom 24. November 2020, S. 3/4).

Weiter erklärt sie, es sei bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolge zu berücksichtigen, dass die Ausgangssituation im Gebiet «In Gärten» bzw. die dort bestehenden entgegengesetzten Interessen trotz der Rüge im Rahmen der Einwendungen vom Gemeinderat bzw. den verantwortlichen Planungsorganen nicht abgeklärt und sachgemäss abgewogen worden seien, womit das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt und ein offensichtlicher Fehler in der planerischen Interessenabwägung begangen worden sei (Rekursbegründung vom 10. September 2020, S. 16).

In ihrer abschliessenden Stellungnahme vom 3. Juni 2021 hält die Rekurrentin es für ratsam, noch im vorliegenden Rechtsmittelverfahren nach der Möglichkeit einer vertraglichen Lösung zwischen den Parteien zu suchen, die nach rechtskräftigem Abschluss des Planungsverfahrens nicht mehr möglich wäre.

- 4.2 Die Rekursgegnerin hält den Ausführungen der Rekurrentin entgegen, die strittige Planungsmassnahme in der Nutzungsplanungsrevision sei ausführlich dokumentiert und begründet worden. Sie stütze sich auf ein umfassendes Entwicklungsleitbild für die Gemeinde ab, das eine Gesamtschau für die Gemeindeentwicklung vornehme. Die Planungsmassnahmen seien in dem erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sowie in der Einwendungsantwort vom 12. Mai 2020 ausführlich begründet worden. Eine Verletzung der genannten Grundsätze und Prinzipien sei für den Gemeinderat nicht ersichtlich (Rekursantwort vom 19. Oktober 2020, zu Ziff. 3.10).

Entgegen der Behauptung der Rekurrentin liege auch keine ausreichende Erschliessung des hinteren Grundstücks von [REDACTED] vor. Zwar anerkenne diese, dass die ebenfalls von der Umzonung betroffenen Grundstücke [REDACTED] mangels Zufahrtsmöglichkeit bzw. Erschliessung trotz ihrer Zuweisung zur Dorfzone bisher nicht überbaubar gewesen seien, sie verkenne aber, dass dies auch für die an das rekurrentische Grundstück angrenzenden Grundstücke [REDACTED] gelte. Eine Überbauung des hinteren Grundstückteils von [REDACTED] durch die Rekurrentin würde eine rationelle Erschliessung der nachbarlichen Grundstücksteile vollends verunmöglichen. Der Gemeinderat halte daher daran fest, dass alle hinterliegenden Grundstücksteile der drei Grundstücke [REDACTED] nicht als baureif im Sinne von Art. 27a Baugesetz anzusehen seien.

- 4.3 Das Planungs- und Naturschutzamt führt in seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 im Wesentlichen aus, dass die ausgeschiedenen Gartenzonenflächen aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar, fachgerecht und verhältnismässig seien. Die Gartenzone trage zur Siedlungsqualität allgemein bei, leiste einen Beitrag zur Klimaanpassung und setze das Raumplanungsgesetz um, indem Land, welches sich nicht für die Überbauung eigne, der Überbauung entzogen werde.
5. Zu prüfen ist, ob eine von der Rekurrentin angeführte Verletzung der Planbeständigkeit des Zonenplans sowie des Vertrauensschutzes hinsichtlich der bisherigen Zoneneinteilung vorliegt und ob die Revision der Nutzungsplanung willkürlich erfolgte und unrechtmässig ist.

- 5.1 Nutzungspläne sind nach Massgabe von Art. 21 RPG des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) für jedermann verbindlich und revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben. Bauzonen sind im Nutzungsplan so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Art. 21 Abs. 2 RPG unterscheidet mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: 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. Ob eine Plananpassung 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 (Urteil des Bundesgerichts 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016, Erwägung 3). Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrundes, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1 S. 29 mit weiteren Hinweisen). Als Gründe für eine Planänderung fallen dabei sowohl Änderungen in den rechtlichen als auch in den tatsächlichen Verhältnissen in Betracht (BGE 127 I 103, E. 6b). Für die Beurteilung, ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es also einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung namentlich der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (vgl. BGE 128 I 190, E. 4.2; 131 II 728, E. 2.4).
- 5.2 Bauordnung und Zonenplan der Einwohnergemeinde Lohn wurden 2001 zuletzt gesamthaft revidiert. Im Jahr 2010 wurde eine Teilrevision der Bauordnung vom Regierungsrat genehmigt. Hinsichtlich des Grundstücks der Rekurrentin sind sich die Parteien dahingehend einig, dass sich dieses bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs Ende der 1990er Jahre durch die Rekurrentin in der Bauzone befand. Allerdings hat der Eigentümer eines Grundstücks keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in derjenigen Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die Eigentumsgarantie steht bei Nutzungsplänen einer Änderung der Rechtslage nicht entgegen (Peter Hänni, Planungs- Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 109). Wie auch das Planungs- und Naturschutzamt in seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 richtig fest-

hält, sind mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und den technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung ausserdem strengere Massstäbe als in den 1990er Jahren anzuwenden.

Damit haben sich also nicht nur die massgebenden Verhältnisse erheblich geändert, sondern das öffentliche Interesse an einer den tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Planung hat bei einem 20 Jahre alten Zonenplan Vorrang vor den privaten Interessen einer Planbeständigkeit. Die Rekurrentin kann sich ausserdem nicht auf einen Vertrauensschutz berufen, da die Rekursgegnerin keine Zusicherung über den Fortbestand der geltenden Zone gemacht hat. Insbesondere ist keine solche Zusicherung darin zu sehen, dass der ehemalige Gemeindepräsident ihr zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs bestätigt habe, dass es sich um Bauland handle. Dies ist keine behördliche Zusicherung und begründet auch keine Vertrauenslage, auf die sich die Rekurrentin nach über 20 Jahren berufen könnte.

- 5.3 Entgegen der Ansicht der Rekurrentin wurde die Zuweisung der Grundstücke zur Gartenzone aus zwingenden und gerechtfertigten planerischen Gründen und nicht etwa zur Erleichterung der Einhaltung der Vorschriften der Bauzonendimensionierung vorgenommen. Zurecht führt die Rekursgegnerin in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2020 aus, dass sich die Revision der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Lohn nach einem im Jahr 2017 erarbeiteten, seit Januar 2018 vorliegenden Entwicklungsleitbild richtet. Darin wird unter anderem festgehalten, dass wichtige siedlungsinterne Freiräume erhalten werden sollen, um auch weiterhin attraktives Wohnen im Dorfkern zu gewährleisten. Auch das Planungs- und Naturschutzamt bestätigt, dass dem Siedlungsentwicklungsleitbild eine sorgfältig erarbeitete Ortsanalyse zugrunde liegt, die Auskunft gibt über Nutzung, Freiräume und Sichtachsen sowie Entwicklungspotenzialen unter Berücksichtigung der Einstufung als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Im ISOS unter 1.011 wird auf die hinter den Häusern liegenden intakten Grünbereiche verwiesen.

Bei der geplanten Gartenzone handelt es sich um eine Grundnutzungszone des Baugebiets. Dies ergibt sich nicht nur aufgrund der Zoneneinteilung in Art. 22 nBauO, sondern auch gemäss ihrem Zweck und ihrer Lage. So gehört eine Gartenzone funktionell zum Baugebiet, wenn die Zone innerhalb des Siedlungsgebiets liegt und sie dessen Gliederung, dem Erhalt von Grünflächen i.S.v. Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG oder dem Schutz ökologisch wertvoller Elemente innerhalb des Siedlungsgebiets dient (BGE 1C_33/2015 vom 1. Juni 2015). Ziel des Raumplanungsgesetzes ist eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, wozu auch Schaffung und Erhalt von Grünflächen

im Siedlungsgebiet gehören. Es bestehen also überwiegende Schutzinteressen, die eine Zuweisung der Grundstücksflächen zur Grünzone rechtfertigen.

- 5.4 Die Rekursgegnerin hat ausserdem entgegen der Ansicht der Rekurrentin eine planerische Interessenabwägung vorgenommen. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass die Rekursgegnerin, wie sie auch in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2020 (S. 4) aufzeigt, bei der Festlegung der Gartenzone darauf geachtet hat, dass keine Gewerbe- oder Wohnbauten in der Gartenzone liegen. Zwar befinden sich unbewohnte Kleinbauten, Abstellplätze oder auch Lagerplätze in den Bereichen der Gartenzone, diese können aber im Rahmen der Besitzstandsgarantie auch weiterhin bestehen bleiben und genutzt werden.
- 5.5 Zwar bestätigt auch die Rekurrentin selbst, dass die Zonenordnung nach rund 20 Jahren zu revidieren ist und insbesondere die Dimensionierung der Bauzonen aufgrund der strengeren Regeln des 2012 revidierten RPG überprüft werden muss. Doch ist sie der Ansicht, dass vor allem die Zonenzuweisung des unüberbauten Bauzonenlandes am Rand des Siedlungsgebietes überprüft werden müsse und nicht diejenige von einzelnen Bauparzellen im Inneren des Siedlungsgebietes, welche schon seit langer Zeit der Bauzone angehöre. Es gehe nicht, die ganze tendenziell zu grosse Bauzone bestehen zu lassen und zur Einhaltung der geforderten maximalen Bauzonenkapazität ohne zwingenden Grund Grundstücke im Siedlungskerngebiet auszuzonen. Dies verletze die massgebenden planerischen Grundsätze und daher auch das Gleichbehandlungsgebot sowie Willkürverbot, welches ja im Planungsrecht nur eingeschränkt gelte (Eingabe der Rekurrentin vom 3. Juni 2021, S. 2). Wie oben bereits dargelegt, handelt es sich vorliegend jedoch nicht um eine Auszonung, sondern um eine Umzonung innerhalb des Baugebiets. Ferner ist dem Planungs- und Naturschutzamt zuzustimmen, dass durch die Bestimmung einer Gartenzone die Bauzonenfläche verringert wird, was nicht als Kosmetik an der Statistik zu verstehen ist, sondern einen Beitrag leistet, dass anderenorts Wohnungen geschaffen werden können, welche die Flächenbeanspruchung pro Raumnutzer verbessern (vgl. Stellungnahme PNA vom 17. Mai 2021, S. 2). Es handelt sich dabei auch nicht um ein von der Rekurrentin geltend gemachtes Sonderopfer: So betrifft bereits die Umzonung im Bereich des Gebiets «In Gärten», in welchem auch das Grundstück der Rekurrentin liegt, acht Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 2800 m². Insgesamt soll eine Gesamtfläche von rund 8197 m², verteilt auf 22 Grundstücke, von der Dorfzone in die Gartenzone umgezont werden. Die Rekurrentin ist also gegenüber der Allgemeinheit nicht auf unzumutbarer Art und Weise von der Umnutzung betroffen.

- 5.6 Soweit die Rekurrentin die Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt, da der Gemeindeversammlung die Einwendungen der Rekurrentin vorenthalten worden seien und die Gemeindepräsidentin anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2020 diesbezüglich falsch informiert habe (Stellungnahme der Rekurrentin vom 3. Juni 2021, S. 4/5), wird auf den Entscheid des Regierungsrates in der von der Rekurrentin erhobenen Abstimmungsbeschwerde verwiesen. Diese wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 13. Juli 2020 (Protokoll-Nr. 25/486) abgewiesen. Dieser Beschluss wurde von der Rekurrentin nicht angefochten. Damit erfolgte die Abstimmung rechtmässig und es liegt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.
- 5.7 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeindeversammlung über die Zonenplanänderung befunden hat. Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern ein Spielraum für eine vertragliche Lösung bestehen könnte, zumal damit der Beschluss der Gemeindeversammlung unterlaufen würde.
- 5.8 Somit kann festgehalten werden, dass weder der Grundsatz der Planbeständigkeit, noch der Vertrauensgrundsatz oder die Rechtsgleichheit verletzt werden und die Revision der Nutzungsplanung weder willkürlich erfolgte noch unrechtmässig ist.
6. Die Rekurrentin macht einen Wertverlust ihres Grundstücks durch die geplante Umzonung geltend (Eingabe der Rekurrentin vom 24. November 2020, S. 4) und ist der Ansicht, dass vorliegend eine materielle Enteignung in Frage käme. Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird (BGE 131 I 730 E. 2; BGE 134 II 49 E. 11). Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 123 II 481 E. 6b S. 487 mit weiteren Nachweisen).

Ob die Befürchtung der Rekurrentin hinsichtlich des Vorliegens einer materiellen Enteignung zutrifft, ist jedoch nicht im vorliegenden Rekursverfahren zu prüfen. Die Rekurrentin hätte diese Frage allenfalls der Schätzungskommission für Enteignungen vorzulegen, da sie, wie erwähnt, eine materielle Enteignung geltend macht.

7. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Revision der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Lohn rechtmässig erfolgte. Nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen sind Forderungen aufgrund einer allfälligen materiellen Enteignung. Der Rekurs erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.
8. Die Rekursinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei (Art. 27 Abs. 1 VRG). Ausgangsgemäss gilt die Rekurrentin als unterliegende Partei. Sie hat deshalb die Kosten zu tragen und es besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 28 VRG). Im Rechtsmittelverfahren vor Regierungsrat besteht für die Staatsgebühr ein Kostenrahmen von 500 bis 10'000 Franken (§ 13 Abs. 1 Verwaltungsgebührenverordnung). Im vorliegenden Fall sind Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'500.-- angemessen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Rekursgegnerin macht eine Prozessentschädigung geltend (Rekursantwort vom 19. Oktober 2020). Die unterliegende Partei oder Behörde kann zu einer angemessenen Entschädigung für ausseramtliche Kosten des Gegners verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (Art. 28 VRG). Dem Regierungsrat steht bei der Zusprechung einer Parteientschädigung nach Art. 28 VRG ein weiter Ermessensspielraum offen. In konstanter Praxis ist die Annahme von offensichtlicher Unbegründetheit von Rechtsbegehren restriktiv. Vorliegend kann nicht von einem offensichtlich unbegründeten Rechtsbegehren gesprochen werden. Deshalb ist die Zusprechung einer Parteientschädigung nicht angezeigt.

III.

1. Nach Art. 26 RPG bzw. Art. 6 in Verbindung mit 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 kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

2. Die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Zonenplan der Gemeinde Lohn wurde letztmals 2001 gesamtrevidiert. Die Bauordnung erfuhr 2007 eine Teilrevision. Seitdem hat sich das übergeordnete Recht verändert, wie beispielsweise die Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, die Pflicht, das Datenmodell Nutzungsplanung umzusetzen, die Festlegung von Naturgefahrenzonen und Gewässerräumen sowie die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, welche auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans zur Folge hatte. Aufgrund dieser zahlreichen Neuerungen wurde gemäss Auftrag des kantonalen Richtplans eine Siedlungsentwicklungsstrategie erarbeitet, die seit Januar 2018 als Entwicklungsleitbild vorliegt und vorgängig an einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt wurde. Auf dieser Basis erfolgte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dem Siedlungsentwicklungsleitbild liegt eine sorgfältig erarbeitete Ortsanalyse zugrunde, die Auskunft gibt über Nutzung, Freiräume und Sichtachsen sowie Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einstufung als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Anhand dieser Grundlage können die gewählten nutzungsplanerischen Änderungen nachvollzogen werden. So wird die Reduktion des Gebäudeabstands und der damit resultierenden Verdichtungsmöglichkeiten mit der Bezeichnung von Gartenzonen und einer Grünflächenziffer kompensiert. Mit den wichtigen Sichtachsen werden die Anpassung der Gebäudehöhen definiert.
3. Die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung bestehend aus Zonenplan und Bauordnung, Gefahrenkarte und dem Gewässerraumplan (Plan Nr. 215218/04) wurde von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2020 beschlossen und vom 14. August bis 3. September 2020 öffentlich aufgelegt. Es ging ein Rekurs ein, der in den vorangehenden Ausführungen abgehandelt wird. Mit Schreiben vom 10. November 2020 ersucht der Gemeinderat Lohn um Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Am 4. Dezember 2020 lagen alle zu genehmigenden Unterlagen vor. Mit der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt die Anpassung an die Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe sowie die Anpassung des Zonenplans auf das Datenmodell des Kantons Schaffhausen. Zudem werden die Naturgefahrenkarte und der Gewässerraum im Zonenplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Bei den Umzonungen wurde im Planungsbericht explizit unter Auführen der betroffenen Parzellen, darauf hingewiesen, dass diese dem Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons unterliegen.
4. 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 (81 zu 1

Stimmen) wurden die Bau- und Nutzungsordnung, die Zonenpläne 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 (Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte, der Gewässerraumplan sowie der Planungsbericht mit den Änderungsplänen öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren wurde eine Einwendung gegen die Änderung vorgebracht.

5. Mit ergänzendem Gesuch vom 21. April 2021 beantragte der Gemeinderat Lohn, die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsplanung der Gemeinde Lohn gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Lohn vom 29. Juni 2020 mit Ausnahme von [REDACTED] zu genehmigen. Eventualiter wird die Genehmigung mit Ausnahme der gesamten Gartenzone mit [REDACTED] beantragt. Für diesen Fall würde der Gemeinderat über die Gartenzone eine Planungszone verfügen, sodass weiterhin eine Regelung dieser Zone bestehe.
6. Zum nachträglichen Antrag des Gemeinderats Lohn vom 21. April 2021 ist festzuhalten, dass die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Lohn vom 29. Juni 2020 die Gesamtrevision einschliesslich der Gartenzone beschlossen hat. Eine materielle Änderung dieses Beschlusses durch den Gemeinderat wäre nur dann zulässig, wenn es sich um eine geringfügige Zonenplanänderung gemäss Art. 6 Abs. 3 der Bauordnung Lohn vom 2. Juni 2008 (BauO) handeln würde. Dies ist aber gerade nicht der Fall. Geringfügige Zonenplanänderungen sind nur bei Flächen mit weniger als 300 m² möglich (vgl. Richtplan Schaffhausen). Vorliegend beträgt aber die Fläche des Grundstücks [REDACTED], die in eine Gartenzone umgezont werden soll, 550 m². Auch handelt es sich nicht um eine planerisch gerechtfertigte minimale Bereinigung. Damit ist die Grenze zu einer geringfügigen Zonenplanänderung in jedem Fall deutlich überschritten. Ohnehin kann die gesamte Revision genehmigt werden. Eine Planungszone (vgl. Eventualantrag) fällt mit der vorliegenden Genehmigung ebenfalls dahin.
7. Die anlässlich der Gemeindeversammlung beschlossene nachgesuchte Genehmigung einschliesslich der Gartenzone kann somit grundsätzlich erteilt werden, unter folgenden Auflagen:
 - 7.1 Die Grundnutzung Naturschutz fehlt heute in der Bauordnung. Eine solche müsste aber vorgesehen werden, spätestens bei einer im Bericht dargelegten Absicht der Überführung der Materialabbauzone in eine Grundnutzung Naturschutz nach Beendigung des Materialabbaus.

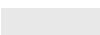
- 7.2 *Zu Art. 28:* Es findet eine unzureichende Auseinandersetzung mit den Vorgaben aus der Vorprüfung statt. Die Grösse der erlaubten Dachflächenfenster wurde von 0.3 m² auf 0.5m² Glasfläche erhöht und zudem sollen auch mehrere Fenster möglich sein. Bisher war die Anzahl auf ein DFF pro 10 m Firstlänge beschränkt. Diese klare Definition wird durch «vereinzelte hochrechteckige Dachflächenfenster ...» ersetzt. Zusätzlich sollen neu auch Lichtbänder zugelassen werden. In der Vorprüfung wurde folgender Wortlaut empfohlen: «Ausnahmsweise können Lichtbänder zur Erreichung einer besseren Gestaltung und zur Schonung von durchgehenden Dachflächen oder der Substanz von historisch wertvollen Dachkonstruktionen bewilligt werden». Damit war nicht die Aneinanderreihung von mehreren Dachflächenfenstern gemeint, sondern eine sorgfältig entwickelte auf das jeweilige Objekt abgestimmte Lösung. Auf diesen Vorschlag wird im Planungsbericht respektive der Auswertung des Vorprüfungsberichts nicht eingegangen. Daher kann der Satz «Sie (die Dachflächenfenster) können zusammengefasst und als schmale Dachflächenlichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden» nicht genehmigt werden.

Die Absätze 8 und 9 sind wie bereits in der Vorprüfung geschrieben, zu streichen. Für Ausnahmegewilligungen ist der Kanton zuständig, die Hürden sind dabei hoch angesetzt. Mit dem Festhalten von Kriterien für eine Ausnahmegewilligung respektive dem Hinweis, dass weitergehende Abweichungen von Vorschriften bei zeitgenössischer Architektur möglich seien, werden Hoffnungen geweckt, die in der Realität scheitern müssen und daher nicht zweckmässig sind. Wenn die Gemeinde allerdings möchte, dass eine fachliche Beurteilung erforderlich ist, bevor der Antrag an den Kanton für eine Ausnahmegewilligung gestellt wird, dann ist das möglich und kann in einer Ergänzung der Bauordnung so festgehalten werden.

- 7.3 *Zu Art. 41 Abs. 2:* Bereits in der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass das kantonale Baugesetz die Baubewilligungspflicht abschliessend regelt. Terrainveränderungen oder Aushubarbeiten können jedoch auch unter den im Baugesetz festgelegten Werten einen Einfluss auf archäologische Funde haben und fallen demzufolge unter die Bestimmungen der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmalen vom 20. September 1939 (SHR 452.001) sowie des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG, SHR 451.100). Um dies in der Bauordnung abzubilden, ist Art. 41 Abs. 2 durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: *Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie si-*

chergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.

7.4 Zu Art. 45 Abs. 2: Bereits in der Vorprüfung wurde folgender Wortlaut vorgeschlagen: Bei sehr wertvollen Objekten holt der Gemeinderat die Genehmigung gemäss Art. 8b Abs. 1 NHG ein. Bei kommunalen Schutzobjekten holt der Gemeinderat nach Notwendigkeit eine Fachstellungnahme ein und erteilt die Bewilligung nach Art. 8b Abs. 2 und 3 NHG. Mit dieser Formulierung soll gewährleistet werden, dass neben der im Baugesetz abschliessend definierten Baubewilligungspflicht noch andere Bewilligungen gemäss NHG erforderlich sind. Eine Auseinandersetzung mit dieser Frage hat nicht ausreichend stattgefunden. Die Gemeinde wird gebeten, diesem Umstand in einer Teilrevision Rechnung zu tragen und im Bewilligungsverfahren darauf zu achten, dass Art. 8b Abs. 2 und 3 NHG berücksichtigt werden.

8. Im Zonenplan auf  ist kein Wald eingezeichnet, obschon im aktuellen Waldfunktionsplan vom 23. April 2001 dort noch Wald eingetragen ist. Ebenso weisen die Vermessungsdaten eine Bestockung aus. Dies muss bei der Überarbeitung des Waldfunktionsplans von Forstseite beurteilt und allenfalls angepasst werden.

9. Das Naturschutzinventar wurde erstmals im Jahr 2000 erarbeitet und 2020 erneuert. Es enthält die wesentlichen inhaltlichen Bestandteile. Im Genehmigungsverfahren wird das Fehlen von Fotos und Karten bemängelt. Dies muss bei der nächsten Revision nachgeholt werden. Fotos sind nicht Selbstzweck, sondern tragen zum besseren Verständnis bei. Zurzeit sind erst zwei Richtplanobjekte (RP 129/23 Lehmlöcher Rüti und RP 129/37 Lehmlöcher Dicki) ins kantonale Inventar aufgenommen worden. Die weiteren Richtplanobjekte bzw. die von der Gemeinde ausgeschiedenen übergeordneten Schutzzonen im Zonenplan sollen der Vollständigkeit halber ins kantonale Inventar aufgenommen werden. Dabei sind die Perimeter an die Zonenplanperimeter anzupassen.

In der Übersichtsliste zum Inventar sind folgende Details zu korrigieren:

- Seite 6: Da ein Einzelbaum ein Objekt (statt eine Zone) ist, ist hier entsprechend die Kodierung aus dem Zonenplan «Naturobjekt Bg» (geschützter Baum) statt «UNK» anzugeben (betrifft Objekt Nr. 502). Der Schutzstatus der zwei Einzelbäume ist auch im Objektblatt 502 noch nachzuführen (Seite 36).
- Seite 7: Bei den Lehmlöchern Rüti (Nr. 129/23) handelt es sich um die Nummer «23», statt «123». Im Inventartext, Seite 7, ist die Nummer noch falsch aufgeführt (im restlichen Text und auf der Karte jedoch korrekt als 129/23 bezeichnet).

10. Der Abschnitt D1 im Gewässerraumplan ist bereits ein Teil von D2. Dementsprechend werden die Erläuterungen zu D1 hinfällig.
11. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen wurde erneuert (Stand 8. Mai 2020). Neben der Festsetzung des kantonalen Mindestumfangs an Fruchtfolgeflächen (FFF) wurde festgehalten, dass der Kanton sämtliche Böden mit Fruchtfolgequalität in seinem FFF-Inventar ausweisen muss. Der Hinweis in der Legende, dass die Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan 183 ha ausweisen muss, ist daher zu relativieren. Alle Flächen mit FFF-Qualität gehören ins Inventar. Zudem müssen neue FFF auf verlässlichen Bodendaten basieren. Eine Kartierung nach FAL 24+ Methode ist dazu erforderlich. Eine gesamtkantonale Bodenkartierung ist geplant. Bis Vorliegen dieser Grundlagen ist der kantonale Richtplan verbindlich. «Verdachtsflächen FFF» sind mit dem Planungs- und Naturschutzamt zu besprechen. Ziel ist es, die Flächen mit FFF-Qualität zu erhalten.

IV.

Demgemäss wird

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

1. Der Rekurs von [REDACTED], Lohn, wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.--, werden der Rekurrentin unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.-- auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
4. Die von der Gemeindeversammlung Lohn am 29. Juni 2020 beschlossene Gesamtrevision der Nutzungsplanung, umfassend die Bauordnung, den Zonenplan Gemeindegebiet 1:5'000, den Zonenplan Baugebiet 1:2'000, die Gefahrenkarte 1:5'000 sowie den Gewässerraumplan 1:1'000, wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffer 5 genehmigt.
5. Ausgenommen von der Genehmigung sind Art. 28 Abs. 8 und 9 der Bauordnung. Sie sind zu streichen.

6. Das Naturschutzinventar, bestehend aus dem Grundlagenplan I Naturschutzinventar 1:5'000 sowie den dazugehörenden Inventarblättern, Stand 25. Juni 2020, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Folgende Objekte werden mit der Genehmigung des kommunalen Naturschutzinventars ins kantonale Naturschutzinventar aufgenommen:

- RP 129/167 Magerwiesen Heerenbuck
- RP 124/47 Lehmgrube Flächwiesli/Schenenbühl
- RP 123/193 Grube Langloch

Die Perimeter dieser Objekte sind an die mit der Nutzungsplanungsrevision genehmigten Zonenplanperimeter in Übereinstimmung zu bringen.

7. 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.

8. Mitteilung an:

- (einschreiben, 2-fach)
- Gemeinderat Lohn (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)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Strassen und Gewässer) (dino.giuliani@sh.ch)
- Kantonsforstamt (bruno.schmid@sh.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger