

SITZUNG

Nr.Ue/De/29/13 vom 13.August 1991

Buchberg, Ortsplanung;
Genehmigung

I.

Die Gemeinde Buchberg hat die Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, grundlegend überarbeitet. Nach durchgeführtem Informations- und Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat die Gemeindeversammlung Buchberg am 21. Juni 1990 der neuen Ortsplanung zugestimmt. Eine Ergänzung von Art. 32 der Bauordnung hat die Gemeindeversammlung am 4. Januar 1991 beschlossen.

Während der öffentlichen Auflage vom 13. Juli bis 11. August 1990 bzw. 2. bis 30. April 1991 wurden verschiedene Rekurse an den Regierungsrat erhoben. Ein Rekurs wurde in der Folge zurückgezogen, über die restlichen hat der Regierungsrat entschieden. Mit Schreiben vom 21. September 1990/7. Januar 1991 ersucht der Gemeinderat Buchberg um Genehmigung der revidierten Ortsplanung durch den Regierungsrat.

II.

Nach Art. 26 RPG bzw. Art. 1 Baugesetz für den Kanton Schaffhausen (BauG) vom 9. November 1964 bedürfen die Ortsplanungen der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

1. Die Prüfung hat ergeben, dass die Ortsplanung Buchberg rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach den Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung wurde die Planung öffentlich aufgelegt und ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt.

2. Zur Bauordnung ergeben sich folgende Hinweise:

Art. 22: Abs. 1 beinhaltet ein generelles Verbot von neuen Aussenantennen und Parabolspiegeln, etwas abgeschwächt durch die Formulierung "in der Regel". Mögliche Abweichungen sind nicht angeführt.

In der Gerichtspraxis wurde festgestellt, dass auch dort, wo eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit bestehe, die Verweigerung der Errichtung einer Aussenantenne den Verhältnismässigkeitsgrundsatz beachten und im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen müsse. Das Verbot einer Parabolantenne sei dann unverhältnismässig, wenn aufgrund der lokalen Verhältnisse nicht zu erwarten sei, dass neue Antennenwälder entstehen würden.

Vorliegend angewendet bedeutet dies nun, dass das "in der Regel" gemäss Art. 22 Abs. 1 Bauordnung so zu interpretieren ist, dass bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Erstellung von Aussenantennen und Parabolspiegeln jeweils auch vor allem der Aspekt der Verhältnismässigkeit zu prüfen ist. In der Praxis, beim Vollzug, wird sich zeigen, ob allenfalls eine Änderung der in Frage stehenden Bestimmung vorzunehmen ist.

Art. 58: Dieser Artikel bestimmt, dass auf den jeweiligen spezifischen Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen entsprechend den Vorschriften des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) erlassen

werden. Sind nun aber über die in den Art. 56 bis 58 Bauordnung enthaltenen Vorschriften hinaus weitere Bestimmungen für die einzelnen Naturschutzzonen, eingeschlossen diejenigen gemäss Abschnitt E. 11 Bauordnung, zu erlassen, denen für den einzelnen Grundeigentümer verbindliche Wirkung zukommen soll, genügt der Hinweis auf das Inventar nicht. Art. 7 Abs. 3 NHG schreibt vor, dass die für Schutzzonen erforderliche Schutzziele in Form von Rechtssätzen festzulegen sind.

Art. 6 NHG verpflichtet die Gemeinden, die entsprechenden Inventare zu erstellen und ermächtigt den Regierungsrat, Fristen anzusetzen. Eine Frist von zwei Jahren erscheint angemessen.

Art. 72: Die Ermächtigung zum periodischen und etappenweisen Zurückschneiden von Hecken und Gehölzen ist insofern zu relativieren, als § 19 Abs. 3 der kantonalen Naturschutzverordnung nur "massvolle" Eingriffe zulässt. Dies ist beim Vollzug zu beachten.

Art. 91: Die Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren bedarf grundsätzlich einer formellen gesetzlichen Grundlage. Ein entsprechender Gebührentarif muss demzufolge von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

3. Der zur Genehmigung vorgelegte Zonenplan umfasst das ganze Gemeindegebiet und enthält Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Damit entspricht er den Grundanforderungen von Art. 14 RPG.

Bei der Bemessung der Bauzonen erachtet die Gemeinde eine Richtgrösse der Einwohnerzahl von 900 bis 1'000 Personen als richtig (Bericht des Gemeinderates zur Revision der Ortsplanung, S. 2).

Namentlich aufgrund der besseren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird mit einer gesteigerten Zunahme der Einwohnerzahl gerechnet. Als Zielsetzung ergibt sich daraus eine Zunahme der Einwohnerzahl im Planungszeitraum von 15 Jahren um 217 - 317 Personen. Aus der bisherigen Entwicklung lässt sich diese Zielsetzung nicht ableiten.

Die Berechnung der Einwohnerkapazität der Bauzonen gemäss Kriterienkatalog des Baudepartementes zur Ueberarbeitung von Ortsplanungen ergibt, dass in den ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt 1'381 Personen Platz finden könnten. Nach Abzug der Einwohnerzahl von 683 am 31. Dezember 1990 verbleibt eine Reserve für zusätzlich 698 Personen. Die ermittelte Reserve in den unüberbauten Gebieten beziffert sich auf 374; der Rest ist in den ganz oder teilweise überbauten Gebieten vorhanden.

Die bisherige Entwicklung der Gemeinde hat zu einer eher lockeren Ueberbauung geführt. Die ortsbauliche Situation lässt indessen eine innere Verdichtung nur bedingt als möglich erscheinen (vgl. Bericht des Gemeinderates, S. 1, Ziff. 1.2). Die Weiterentwicklung wird damit vorwiegend in den unüberbauten Bereichen erfolgen. Gegenüber dem bisherigen Zonenplan wurde die Bauzone merklich verkleinert. Kleinere unerschlossene Bereiche innerhalb des ganz oder teilweise überbauten Gebietes sind so eingeschlossen, dass deren Auszonung aus ortsbaulicher Sicht keinen Sinn ergibt. Die unüberbauten Gebiete am Rand der Bauzonen sind voll erschlossen. Andere, überwiegende Nutzungsansprüche werden nicht geltend gemacht.

Aus diesen Feststellungen ergibt sich, dass die in Buchberg ausgeschiedene Bauzone sehr gross ist. Zweckmässige Möglichkeiten zur

Verkleinerung sind jedoch nach Auffassung des Regierungsrates nicht erkennbar. Die Grösse der Bauzone entbindet aber den Gemeinderat Buchberg nicht von der Verpflichtung, im Baubewilligungsverfahren dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens (vgl. Art. 1 RPG) Nachachtung zu verschaffen.

Im weiteren ist, wie aus einer Beurteilung des kantonalen Laboratoriums vom 21. März 1991 hervorgeht, die Abwasserreinigungsanlage Rüdlingen-Buchberg in ihrer jetzigen Dimensionierung und beim gegebenen Einzugsgebiet im Prinzip ausgelastet. Durch mögliche nichtbauliche Massnahmen kann lediglich die Betriebssicherheit für die gegebene Belastung und die notwendige Pufferkapazität verbessert werden. Bei einer Erhöhung der Einwohnerzahl, wie sie aufgrund der ausgeschiedenen Bauzonen möglich ist, wird eine bauliche Erweiterung der Anlage unumgänglich. Der Gemeinderat Buchberg ist deshalb einzuladen, die erforderliche Planung zusammen mit der Gemeinde Rüdlingen rechtzeitig an die Hand zu nehmen.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Buchberg am 21. Juni 1990/4. Januar 1991 beschlossene Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, wird unter dem Vorbehalt abweichender Entscheide in allfälligen weiteren Rechtsmittelverfahren genehmigt.
2. Der Gemeinderat Buchberg wird eingeladen,
 - a) das Inventar gemäss Art. 6 Natur- und Heimatschutzgesetz innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erstellen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen;

- b) die Planung zur baulichen Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage Rüdlingen-Buchberg rechtzeitig an die Hand zu nehmen.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen Beschwerde erhoben werden.

Eine allfällige Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten sowie unterzeichnet sein. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat 8454 Buchberg
- Baudepartement
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der unterzeichneten Bauordnungen und Zonenpläne
- Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Kantonsforstamt
- Grundbuchamt
- Hochbauamt
- Kantonales Laboratorium, Schweizersbildstrasse 71, 8200 Schaffhausen
- Landwirtschaftsamt
- Meliorations- und Vermessungsamt
- Rechtsdienst Baudepartement
- Sekretariat Departement des Innern
- Tiefbauamt
- Amt für Vorgeschichte
- Zentralstelle für Wein- und Obstbau, Charlottenfels, 8212 Neuhausen am Rheinfall
- Amt für Denkmalpflege

- Bauinspektorat
- Energiefachstelle
- Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, written below the printed text 'DER STAATSSCHREIBER:'.



Regierungsrat des Kantons Schaffhausen

Protokoll vom 26. Februar 2002

Nr. D/Sp/6/2

Buchberg, Änderung Bauordnung;
Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Buchberg hat am 12. Dezember 2000 sowie am 17. Dezember 2001 die Änderung der Bauordnung, umfassend die Art. 12 Abs. 3, Art. 30 Abs. 2, Art. 31, Art. 35 Abs. 3 und Art. 44 Abs. 1 und 3 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Januar bis 1. Februar 2002. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 3. Januar 2002 ersucht der Gemeinderat Buchberg um Genehmigung der Änderungen der Bauordnung durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i. V. m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Änderungen von Bauordnungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der Bauordnung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurde die geänderte Bauordnung öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren wurden gegen die Änderung der Bauordnung keine Einwände vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Buchberg am 12. Dezember 2000 und am 17. Dezember 2001 beschlossene Änderung der Bauordnung, umfassend die Art. 12 Abs. 3, Art. 30 Abs. 2, Art. 31, Art. 35 Abs. 3 und Art. 44 Abs. 1 und 3, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8454 Buchberg (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt).
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Bauinspektorat
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Denkmalpflege
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinuferstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Reto Dubach

Beschluss vom 25. März 2014

Protokoll-Nr. 10/161

Buchberg, Zonenplanänderung
«Inertstoffdeponie Schwanental»
(«Chüehalde») und Änderung der
Bauordnung; Genehmigung

I.

Die Firmen ARGE wsb, Implenia und Toggenburger haben sich zur ARGE Deponie Schwanental zusammengeschlossen und betreiben seit dem 13. Juli 2010 im Gebiet «Chüehalden» eine TVA-konforme Inertstoffdeponie (TVA = Technische Verordnung über Abfälle). Der Projektperimeter liegt hauptsächlich im Kanton Zürich (Gemeinde Eglisau), teilweise aber auch im Kanton Schaffhausen (Gemeinde Buchberg).

Damit die Zonenkonformität auch in der Gemeinde Buchberg gegeben ist, hat die Gemeindeversammlung Buchberg am 9. Dezember 2013 eine Zonenplanänderung, umfassend die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 846 von der Landwirtschaftszone in die Materialabbau- und Deponiezone sowie einen Teil der Parzelle GB Nr. 846 von Wald in die Materialabbau- und Deponiezone, beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2013 eine Änderung (Ergänzung) der Bauordnung (BauO), umfassend einen Artikel zur Materialabbau- und Deponiezone, beschlossen.

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung und der Änderung der BauO erfolgte vom 13. Dezember 2013 bis 3. Januar 2014. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2014 ersucht der Gemeinderat Buchberg um Genehmigung der Zonenplanänderung und der Änderung der BauO durch den Regierungsrat.

II.

Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen und Änderungen von Bauordnungen 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.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Zonenplanänderung und die Änderung der BauO rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurden die Zonenplanänderung und die Änderung der BauO öffentlich aufgelegt.

Im Genehmigungsverfahren wurde vorgebracht, dass der Planungsbericht zum Gesuch um Zonenplanänderung vom Oktober 2013 unter Ziff. 1.3 neben der Inertstoffdeponierung auch den vorgängigen Tonabbau enthalte. Dazu ist festzuhalten, dass der Richtplaneintrag «Inertstoffdeponie Schwanental» nicht automatisch den vorgängigen Tonabbau erlaubt, zumal es sich bei diesem Projekt um eine bedeutende Abbaumenge handelt. Auch mit der vorliegenden Zonenplan- und Bauordnungsänderung werden nur die Voraussetzungen für den zonenkonformen Abbau bzw. die zonenkonforme Deponierung in der Gemeinde Buchberg geschaffen. Die Bauherrschaft muss vor dem Beginn des Materialabbaus die entsprechenden Bewilligungen der Kantone Zürich und Schaffhausen beantragen. Es wird deshalb der Bauherrschaft empfohlen, sich baldmöglichst mit den zuständigen Sachbearbeitenden in den beiden Kantonen in Verbindung zu setzen.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Buchberg am 9. Dezember 2013 beschlossene Zonenplanänderung, umfassend die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 846 von der Landwirtschaftszone in die Materialabbau- und Deponiezone sowie die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 846 von Wald in die Materialabbau- und Deponiezone, wird genehmigt.
2. Ebenso wird die von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2013 beschlossene Änderung (Ergänzung um einen Zusatzartikel zur Materialabbau- und Deponiezone) der Bauordnung genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8454 Buchberg (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - EKS AG, Rheinstr. 37, 8200 Schaffhausen

- Baudepartement (franziska.hug@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (beatrice.saad@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformatik (agi@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
- Amt für Naturschutz (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
- Tiefbauamt (dino.giuliani@ktsh.ch)
- Kantonsforstamt (bruno.schmid@ktsh.ch)
- Koord. Stelle für Umweltschutz (stefan.lebeda@ktsh.ch; sascha.marcec@ktsh.ch)
- Landwirtschaftsamt (la-sh@ktsh.ch; markus.leumann@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger