

Beschluss vom 10. September 2013

Protokoll-Nr. 30/473

Wilchingen, Nutzungsplanungsrevision (Zonenplan, Bauordnung und Naturgefahrenkarte); Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Wilchingen hat am 20. März 2013 die revidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne Wilchingen 1:2'000 und Osterfingen 1:2'000, den Zonenplan 1:5'000 und die Bauordnung, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. bis 22. April 2013. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Die Gemeindeversammlung Wilchingen hat am 12. Juni 2013 auch die zur Nutzungsplanung gehörende Gefahrenkarte (Naturgefahren) beschlossen. Die öffentliche Auflage hierfür erfolgte vom 21. bis 10. Juli 2013. Auch hier sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 16. Mai bzw. 10. Juli 2013 ersucht der Gemeinderat Wilchingen um Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung und der Gefahrenkarte 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 Zonenplanänderungen, Änderungen von Bauordnungen und Gefahrenkarten 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 Prüfung hat ergeben, dass die revidierte Nutzungsplanung sowie die Gefahrenkarte rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurden die Zonenpläne, die Bauordnung und die Gefahrenkarte öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren hat sich ergeben, dass die revidierte Nutzungs-

planung (Zonenpläne und Bauordnung) nicht ohne Einschränkungen genehmigt werden kann. Nachdem jedoch nur einem kleineren Teilbereich die Genehmigung versagt werden muss, wäre es unverhältnismässig, die Planung als Ganzes zurückzuweisen. Im Einzelnen wird nachstehend darauf eingegangen.

3. Bauordnung

In der Aufzählung auf Seite 2 fehlt das «kantonale Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998». Dies ist noch nachzutragen.

Art. 16 Abs. 1

Der Begriff «Fassadenlänge» ist nicht IVHB-kompatibel. Die Formulierung muss wie folgt lauten: «Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts gestattet.»

Art. 22 Abs. 8

Diese Bestimmung war zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht existent. Satz 1 muss, damit kein Widerspruch zur IVHB bzw. zum Anhang zum BauG besteht, wie folgt lauten: «Anlagen und Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben einen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten.»

Art. 22 Abs. 9, Art. 30 und Art. 44 Abs. 3

Allgemein gilt, dass mittels eines Quartierplans die Gebäudelänge um maximal 10 % vergrössert werden darf. In der Hotelzone kann mit dem Planungsinstrument des Quartierplans die Gebäudelänge um maximal 15 m gegenüber der Regelbauweise vergrössert werden (Art. 44 Abs. 3 Bauordnung). In der Hotelzone wird das Maximalmass der Abweichung von der Regelbauweise bei Quartierplänen als absolute Grösse und nicht als prozentuale Grösse festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass Art. 44 Abs. 3 der Bauordnung als *lex specialis* gilt und demzufolge der allgemeinen Vorschrift von Art. 22 Abs. 9 vorgeht. Es wäre von Vorteil, wenn in Art. 30 bei der Tabelle mit den Mindestmassen ein Hinweis auf Art. 44 Abs. 3 vorhanden wäre.

Art. 30 (Anzahl Dachgeschosse in der Kernzone)

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.20 m nicht überschreiten (Ziff. 6.3 Anhang BauG). Die Gemeinden können tiefere Kniestockhöhen vorsehen. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.3 Anhang BauG). Beide Begriffe (Dachgeschoss und Kniestockhöhe) wurden

in der Bauordnung, welche zur Vorprüfung eingereicht wurde, verwendet, fehlen aber in der zur Genehmigung eingereichten Version. Ein Gebäude kann gemäss den beiden vorerwähnten Definitionen nur ein Dachgeschoss aufweisen. Mit der Formulierung «in der Kernzone sind zwei Dachgeschosse zulässig» (tabellarische Darstellung in Art. 30), wird ein Widerspruch geschaffen bzw. wird etwas als zulässig bezeichnet, was gemäss Definitionen der IVHB gar nicht möglich sein kann. Somit kann in Art. 30 die Anzahl Dachgeschosse in der Kernzone, welche mit zwei angegeben wird, nicht genehmigt werden. Ein Ausbau des Dachgeschosses auf einer zweiten Ebene ist gemäss Art. 16 Abs. 2 der Bauordnung allerdings zulässig.

Art. 33 Abs. 4 und 5

Art. 18a RPG sieht in der Fassung vom 15. Juni 2012 eine weitgehende Befreiung von der Baubewilligungspflicht für Solaranlagen vor. Diese Änderung des Raumplanungsgesetzes wurde von den Stimmberechtigten am 3. März 2013 angenommen. Die Inkraftsetzung durch den Bund ist auf Frühjahr 2014 geplant. Die Neuformulierung von Art. 18a RPG lautet wie folgt:

«¹ In Bau- und Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

² Das kantonale Recht kann;

- a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;
- b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

³ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.»

Die Anwendung von Art. 33 Abs. 4 und 5 wird mit dem Inkrafttreten von Art. 18a RPG teilweise ausser Kraft gesetzt. Dies ist bei der Erteilung von Bewilligungen zu berücksichtigen.

Art. 72

Bis der Gewässerraum überall (Bauzone, Nichtbauzone) definitiv festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (vergleiche dazu: Information Tiefbauamt vom Juli 2011, neue Gewässervorschriften).

Art. 81 Abs. 1 lit. h

Mit der Inkraftsetzung – voraussichtlich im Frühjahr 2014 – der geänderten Bestimmungen von Art. 18a RPG ändert auch die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen. Die Bestimmungen über die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen gelten somit nur noch solange, bis die geänderte Bestimmung von Art. 18a RPG in Kraft tritt.

3.1 Fledermausquartier Gemeindehaus (Grosses Mausohr)

Da sich im Dachstock des Gemeindehauses eine Kolonie der geschützten Fledermausart «Grosses Mausohr» befindet, ist vor Beginn allfälliger Sanierungs- und Umbauarbeiten im Dachstock des Gemeindehauses das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen zu benachrichtigen.

4. Nichtionisierende Strahlung

Dieser Umweltaspekt ist nicht im Planungsbericht erwähnt. Es ist sicherzustellen, dass die Abstände zu Starkstromleitungen ausreichen, um den Anlagegrenzwert von 1 Mikrotelsa für nächstgelegene OMEN nach NISV einzuhalten.

5. Naturgefahren

Grundsätzlich wurde das Thema Naturgefahren sowohl im Planungsbericht, wie auch in der Bauordnung zweckmässig und gut umgesetzt. Hingegen werden im Rahmen der Revision Einzonungen vorgenommen, bei welchen das Thema Naturgefahren ungenügend berücksichtigt wird. Es handelt sich um folgende Einzonungen:

– *Ortsteil Osterfingen: GB Nr. 6097, 6098, 6461*

– *Ortsteil Wilchingen: GB Nr. 121*

Diese Parzellen liegen innerhalb von Hochwassergefahrenhinweisflächen. Unmittelbar angrenzend befinden sich blaue Gefahrenflächen, welche im Rahmen der Gefahrenkartierung jedoch nur innerhalb des Beurteilungssperimeters untersucht und kartiert wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Ausdehnung dieser blauen Flächen bis in die neu eingezonten Grundstücke reicht, diese teilweise sogar massiv von blauen Flächen betroffen sind. Deshalb ist mit einem allfälligen Baugesuch der Nachweis zu

erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Parzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt. Zu prüfen ist vorgängig, ob Schutzmassnahmen zugunsten aller Beteiligten erstellt werden müssen. Es fehlen in diesen neu eingezonten Bereichen (GB Nrn. 121, 6097, 6098 und 6461) noch die Gewässerabstandslinien, da es sich nun nicht mehr um eine Nichtbauzone (Landwirtschaftszone), sondern um eine Bauzone handelt. Obwohl es sich beim Gewässer entlang der Parzellen GB Nr. 6097, 6098 und 6461 (Ortsteil Osterfingen) um ein eingedoltes Gewässer handelt, befindet sich dieser Teil der Eindolung nicht in einem überwiegend überbauten Gebiet und ist demnach in diesem Bereich mit Gewässerabstandslinien zu versehen. Die fehlenden Gewässerabstandslinien sind noch nachzutragen.

Die Punkte 3 - 5 sind mit der nächsten Zonenplanänderung, spätestens innerhalb Jahresfrist, zu erledigen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

6. Gewässer ausserhalb der Bauzone

Schliesslich (neu, erst nach der Vorprüfung aktuell geworden) ist bei den Gewässern ausserhalb der Bauzone ebenfalls ein Gewässerraum festzulegen (gemäss den Übergangsbestimmungen GSCHV). Dieser Gewässerraum ist gegenüber der Festlegung in der Bauzone (Belassen der Bauzone im Gewässerraum, aber nur noch zur Ausnützungsziffer anrechenbar) mittels einer Grundnutzung, also als Fläche - Gewässerraum - festzulegen. Dazu ist auch ein neuer zusätzlicher Artikel in der Bauordnung zu verankern und auf den Seiten 5 und 15 einzufügen. Diese Festlegung ist innerhalb zweier Jahre, unter Mithilfe der kantonalen Amtsstellen, zu tätigen.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Wilchingen am 20. März 2013 beschlossene revidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne Ortsteil Wilchingen 1:2'000 und Ortsteil Osterfingen 1:2'000 (Baugebiet) sowie den Zonenplan 1:5'000 (Gemeindegebiet) und die Bauordnung, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Ebenso wird die von der Gemeindeversammlung Wilchingen am 12. Juni 2013 beschlossene Gefahrenkarte genehmigt.

3. Der Gemeinderat Wilchingen wird eingeladen, die beanstandeten Punkte 3 – 5 spätestens innert Jahresfrist, Punkt 6. innert spätestens zwei Jahren richtig zu stellen und vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.
4. 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.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8217 Wilchingen (Einschreiben, die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt).
 - Baudepartement (franziska.hug@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (beatrice.saad@ktsh.ch)
 - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Tiefbauamt (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Hochbauamt (mario.laebli@ktsh.ch)
 - Kantonsforstamt (bruno.schmid@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (peter.maly@ktsh.ch)
 - Denkmalpflege (flurina.pescatore@ktsh.ch)
 - Grundbuchamt (gbamt@ktsh.ch)
 - Kantonsarchäologie (markus.hoeneisen@ktsh.ch)
 - Vermessungsamt (va@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
 - Landwirtschaftsamt / Melioration (markus.leumann@ktsh.ch)
 - Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (beatrice.moll@ktsh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
 - EKS AG, Rheinstr. 37, 8200 Schaffhausen

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger

Beschluss vom 11. März 2014

Protokoll-Nr. 8/140

Wilchingen, Nutzungsplanungsrevision (Zonenplan, Bauordnung sowie die Naturgefahrenkarte), Ergänzungen; Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Wilchingen hat am 20. März 2013 die revidierte Nutzungsplanung, umfassend die Zonenpläne Wilchingen 1:2'000 und Osterfingen 1:2'000, den Zonenplan 1:5'000 und die Bauordnung, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. April 2013 bis 22. April 2013. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Die Gemeindeversammlung Wilchingen hat am 12. Juni 2013 auch noch die zur Nutzungsplanung gehörende Gefahrenkarte (Naturgefahren) beschlossen. Die öffentliche Auflage hierfür erfolgte vom 21. Juni 2013 bis 10. Juli 2013. Auch hier sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2013 bzw. 10. Juli 2013 ersuchte der Gemeinderat Wilchingen um Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung und der Gefahrenkarte durch den Regierungsrat.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 10. September 2013 wurde die revidierte Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan und Gefahrenkarte) mit Einschränkungen genehmigt. Diese Einschränkungen bezogen sich vor allem auf einige Artikel der revidierten Bauordnung und auf den Zonenplan und sind unter den Erwägungen als Punkte 3-5 aufgeführt. Gemäss dem Regierungsratsbeschluss vom 10. September 2013 wird der Gemeinderat Wilchingen eingeladen, die beanstandeten Punkte 3-5 innert Jahresfrist zu korrigieren bzw. zu ergänzen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen. Da sich die Beanstandungen in der Bauordnung auf grammatikalische und neue Fachausdrücke beziehen sowie beim Zonenplan auf eine Gewässerabstandslinie, die nicht gefehlt hat, sondern zum grossen Teil durch eine Grenzlinie verdeckt war, müssen die Korrekturen bzw. Ergänzungen der Beanstandungen nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Mit Protokollauszug vom 18. Februar 2014 ersucht der Gemeinderat Wilchingen um Genehmigung der nun korrigierten bzw. ergänzten Punkte 3-5 durch den Regierungsrat. Nach kantonsinterner Prüfung der Punkte 3-5 kann festgestellt werden, dass die Beanstandungen korrigiert bzw. ergänzt wurden. Somit kann die Genehmigung erteilt werden.

II.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die Im Regierungsratsbeschluss vom 10. September 2013 beanstandeten Punkte 3-5 (Bauordnung und Zonenplan) sind korrigiert und ergänzt worden und werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8217 Wilchingen (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)
 - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Tiefbauamt (Gewässer / Strassen) (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Hochbauamt (mario.laeubli@ktsh.ch)
 - Kantonsforstamt (bruno.schmid@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
 - Denkmalpflege (flurina.pescatore@ktsh.ch)
 - Grundbuchamt (gbamt@ktsh.ch)
 - Kantonsarchäologie (markus.hoeneisen@ktsh.ch)
 - Vermessungsamt (va@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
 - Landwirtschaftsamt / Melioration (markus.leumann@ktsh.ch)
 - KNHK (beatrice.moll@ktsh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan B. Jäger

Beschluss vom 9. August 2016

Protokoll-Nr. 25/441

Wilchingen, Änderung Bauordnung (Aufhebung der Ausnützungsziffer); Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Wilchingen hat am 23. März 2016 eine Änderung der Bauordnung, umfassend die Aufhebung der Ausnützungsziffer, beschlossen. Die Gemeinde Wilchingen möchte mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer eine bessere innere Verdichtung des Baulandes erreichen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. April bis 11. Mai 2016. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 18. Mai 2016 ersucht der Gemeinderat Wilchingen um Genehmigung der Änderung der Bauordnung.

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 Änderungen der Bauordnung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonomer Umweltschutzorganisation befasst.

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 durch die Gemeindeversammlung wurde die Änderung der Bauordnung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Änderung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Wilchingen am 23. März 2016 beschlossene Änderung der Bauordnung, umfassend die Aufhebung der Ausnützungsziffer, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8217 Wilchingen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst Baudepartement (beatrice.saad@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
 - Grundbuchamt (martin.alder@ktsh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Elger