

Teilrevision Nutzungsplanung 2019



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Einwendungsverfahren

218268

Stand

14.02.2020



Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

Inhalt	Seite
Zusammenfassung	4
1. Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1 Anlass	5
1.2 Bestandteile	5
1.3 Ziel und Zweck	5
1.4 Adressat	5
2. Grundlagen.....	6
2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente	6
3. Handlungsbedarf / Vorgehen / Abgrenzung Inhalte.....	7
3.1 Geändertes übergeordnetes Recht	7
3.2 Vorgehen	8
4. Begriffsanalyse IVHB	10
5. Zentrale Sachthemen	12
5.1 Baukulturelles Erbe	12
5.2 Siedlungsentwicklung nach innen	12
5.3 Naturgefahren	12
5.4 Gewässerräume, eingedolte Gewässer	12
5.5 Lärm	12
5.6 Inventarisierung der Schutzobjekte	13
6. Revision Bauordnung	13
6.1 Neue Struktur	13
6.2 Gestaltungsvorschriften Dorfkernzone	13
6.3 Verdichtete Bauweise / Quartierplan	13
6.4 Fassadenhöhe und Gesamthöhe	14
6.5 Vollgeschosse	14
6.6 Wohnzone	14
6.7 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	15
6.8 Landwirtschaftszone	15
6.9 Zusammenfassung der Änderungen der Baumasse	15
7. Teilrevision Zonenplan	16
7.1 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie nach IVHB	16
7.2 Tabellarische Übersicht der Zonenplanänderungen	17
7.3 Weitere allgemeine Ergänzungen und Anmerkungen	17

8. Interessensabwägung und Planbeständigkeit	18
8.1 Grundsätzliches	18
8.2 Anpassung an das übergeordnete Recht	18
8.3 Materielle Änderungen	18
8.4 Baukulturelles Erbe, Ortsbildschutz	19
9. Organisation und Beteiligte	19
10. Information und Mitwirkung.....	19
11. Planungsverfahren	20
11.1 Vorprüfung	20
11.2 Einwendungsverfahren	20
11.3 Gemeindeversammlung	20
11.4 Öffentliche Auflage nach Beschluss Gemeindeversammlung	20
11.5 Genehmigung	20
Verzeichnis der Anhänge	21
Anhang: Abkürzungsverzeichnis	22
Beilagen.....	23

Zusammenfassung

Die letzte Gesamtrevision der Bauordnung wurde in der Gemeinde Stetten im Jahre 2006 vollzogen.

Mit dem Beitritt des Kantons Schaffhausen zum Konkordat „Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)“ sind die Gemeinden aufgefordert innert Frist – bis Ende 2019, die kommunale Bauordnung an die Bestimmungen der IVHB anzupassen. Die damit einhergehende Vereinheitlichung von Zonenbezeichnungen erfordert zudem eine Anpassung des Zonenplans. Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich lediglich auf dieses Thema.

Es besteht jedoch zum Teil dringender Handlungsbedarf zur Erstellung eines Inventars der schützenswerten Kulturobjekte, Ausscheidung der Gewässerräume, Aktualisierung und Ergänzung des Naturinventars sowie Erstellung einer Siedlungsentwicklungsstrategie als Voraussetzung für Änderungen der Nutzungsplanung. Diese Arbeiten sind mitunter umgehend in Angriff zu nehmen.

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Die rechtskräftige Bauordnung stammt aus dem Jahr 2005 bzw. wurde am 14. Februar 2006 vom Regierungsrat genehmigt. Mit dem Beitritt des Kantons Schaffhausen zum Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) sind die Gemeinden aufgefordert, innert Frist bis Ende 2019 die übergeordneten Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung umzusetzen. Das Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe unter anderem Längen- und Höhenbegriffe oder Abstände und Abstandsbe-
reiche. Mit der Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen soll das Planungs- und Baurecht für die Wirtschaft und Bevölkerung vereinfacht werden. Zwingende bundesgesetzliche Vorgaben werden in dieser Teilrevision mitberücksichtigt.

Der vorliegende gemäss Art. 47 RPV erforderliche Planungsbericht gibt Auskunft über die Resultate der Planungsarbeit.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung besteht formell aus:

Beschlussinhalt

- Bauordnung (BauO) inkl. Anhang
- Zonenplan M. 1:2'000 (Baugebiet)
- Zonenplan M. 1:5'000 (Gemeindegebiet)

Informationsinhalt

- Zonenplanänderungen M. 1:5'000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage: Synoptische Darstellung der Bauordnung 2006 und des Entwurfs der Bauordnung 2019.

1.3 Ziel und Zweck

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung soll in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorschriften eine sinnvolle räumliche Entwicklung in den bestehenden Bauzonen erreicht werden. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Grundlegende Überarbeitung der Bauordnung und Anpassungen an die geänderte übergeordnete Gesetzgebung / Vollzug der Begriffe der IVHB gemäss Anhang zum Baugesetz;
- Aktualisierung Zonenplan auf kantonales Datenmodell Nutzungsplanung unter Beachtung der Planungsgrundsätze des kantonalen Richtplans;
- Erlass der notwendigen Bestimmungen zu den Naturgefahren

1.4 Adressat

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Behörden sowie an die gesamte Bevölkerung, die ein Interesse an der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Stetten haben.

Im Rahmen der Mitwirkung und der Öffentlichen Auflage informiert der Bericht die Bevölkerung und die Einwendungsberechtigten über die Hintergründe der Planung. Danach dient er als Grundlage für den Beschluss der Gemeindeversammlung und nach der Inkraftsetzung durch den Kanton als Basis für den Vollzug.

2. Grundlagen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

In der Gemeinde Stetten existieren folgende kommunale Planungsinstrumente:

Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauordnung	30. November 2005	14. Februar 2006
Zonenplan (Gesamtrevision)		11. Juli 1995
Zonenplan (Teilrevision; Schalmacker)		17. September 2002
Zonenplan (Teilrevision; GB Nr. 6)		1. Juli 2008
Zonenplan (Teilrevision; GB Nr. 958)		4. November 2008

Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Quartierplanung:

QP Schalmacker	21. Oktober 2002	12. Juni 2003
1. Revision	23. Mai 2006	6. Juli 2006
2. Revision	27. Februar 2007	1. Oktober 2007

3. Handlungsbedarf / Vorgehen / Abgrenzung Inhalte

3.1 Geändertes übergeordnetes Recht

Änderung des kantonalen Richtplans

Die Änderung vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) verlangt unter anderem von den Kantonen, dass sie in ihren Richtplänen die vorgesehene Bauzonenentwicklung qualitativ und quantitativ aufzeigen und diese räumlich verorten. Dies hat Auswirkungen auf die Zonenpläne der Gemeinde, insbesondere bezüglich deren Bauzonenkapazitäten. Die Richtplanänderung Teil Siedlung wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Somit ergibt sich der Handlungsbedarf der Ausarbeitung einer Siedlungsentwicklungsstrategie mit anschliessender Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Baugesetzänderung (Termin: 31. Dezember 2019)

Mit Beschluss des Kantonsrates vom 17. Mai 2010 wurde der Beschluss des Regierungsrates vom 8. Dezember 2009, der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 beizutreten, genehmigt.

Mit der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Baugesetzes wurden im Kanton Schaffhausen die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen eingeführt. Die Gemeinden hatten ursprünglich drei Jahre Zeit, d. h. bis Ende 2013, um ihre Bau- und Nutzungsordnungen an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Diese Frist wurde vom Regierungsrat zweimal verlängert. Neu gilt die Frist bis 31.12.2019. Nach Ablauf der Frist sind die neuen Baubegriffe und Messweisen unmittelbar anwendbar, es sei denn, ein gemeinderätlicher Antrag zur abermaligen Fristverlängerung wird gestellt.

Es handelt sich um ein interkantonales Konkordat mit 30 formellen Baubegriffen (nachfolgend aufgelistet), die auf kommunaler Stufe umzusetzen sind:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, ev. Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Datenmodell Nutzungsplanung für ÖREB-Kataster (Termin: 31. Dezember 2018)

Mit Beschluss vom 25. August 2015 gab der Regierungsrat den Gemeinden bekannt, dass sämtliche Geodaten der Gemeinden im Planungsbereich bis am 31. Dezember 2018 dem vom Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodell entsprechen müssen, damit der Kanton gemäss den Vorgaben die für die definitive Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) notwendigen Vorschriften bis 31. Dezember 2019 erlassen kann. Dazu ist das Amt für Geoinformation darauf angewiesen, dass sie von den Gemeinden die kommunalen Daten bis Ende 2018 erhält. Somit ergibt sich der Handlungsbedarf, dass der Zonenplan an das Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons angepasst wird.

Ausscheidung von Gewässerräumen (Termin: 31. Dezember 2018)

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) verlangt durch deren Änderung von Mitte 2011, dass die Gewässerräume für Fliess- und stehende Gewässer bis zum 31. Dezember 2018 definitiv und verbindlich ausgeschieden werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes. Somit ergibt sich der Handlungsbedarf, dass die Gewässerräume mit entsprechenden BNO-Bestimmungen und Zonenplaninhalt ausgeschieden werden.

Kommunaler Strassenrichtplan

Gemäss Art. 27 des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (StrG, SHR 725.100) sind die kommunalen Strassenrichtpläne spätestens alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen. Da die Gemeinde Stetten noch keinen GIS-kompatiblen Strassenrichtplan hat, besteht Handlungsbedarf diesen zu erarbeiten.

Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz

Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG-SH, SHR 451.100) verlangt von den Gemeinden, dass sie Inventare der Schutzzonen und Schutzobjekte führen. Aus den Art. 7, 7a sowie 8 und 8a NHG-SH geht hervor, dass die Schutzzonen und Schutzobjekte grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt werden müssen. Die «Wegleitung für die Gemeinden zur Erstellung der kommunalen Denkmäler-Inventare» des Baudepartements vom August 1998, überarbeitet Juli 2002, beschreibt bezüglich des Ortsbildschutzes und der schützenswerten Kulturobjekte eine vereinfachte Umsetzung.

Es handelt sich dabei um eine Vorgabe aus dem Jahr 1968. Nutzungsplanungsrevisionen werden daher vom Regierungsrat nur noch genehmigt, wenn auch die grundeigentümerverbindliche Umsetzung aktueller Inventare der Natur- und Kulturobjekte erfolgt, soweit nicht bereits vollzogen.

Somit ergibt sich der dringende Handlungsbedarf, dass Bestimmungen in der BauO, Inventarliste der Kulturobjekte im Anhang der BauO und Bezeichnungen im Zonenplan zu erlassen sind. Zudem besteht Handlungsbedarf beim Naturschutzinventar: Dieses bedarf einer Überprüfung und Aktualisierung.

Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

Gemäss Vorgaben des Bundes hat der Kanton die Gefahrenkarten erstellt und überarbeitet. Die Gemeinden hatten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Als Naturgefahren gelten im Kanton Schaffhausen Hochwasser und Massenbewegung. Die Gefahrenkarten sind durch die Gemeinden grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt durch Bestimmungen in der Bauordnung und durch die Darstellung der umhüllenden Begrenzungen im Zonenplan. Die Details werden darin aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt. Damit sämtliche Inhalte der Gefahrenkarte gleichwohl grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden, wird die Gefahrenkarte neben der BauO und dem Zonenplan zum Bestandteil der Nutzungsplanung. Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf, dass Bestimmungen in der BauO, Darstellung im Zonenplan und die Gefahrenkarte als Bestandteil der Nutzungsplanung zu erlassen sind.

3.2 Vorgehen

Es besteht also aufgrund einiger Änderungen des übergeordneten Rechts Handlungsbedarf, der allerdings etappenweise in Angriff zu nehmen ist. Die Etappen setzen sich thematisch wie folgt zusammen:

1. Etappe

- Anpassung Bauordnung an IVHB
- Datenmodell Nutzungsplanung für ÖREB-Kataster
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

- Ausscheidung Gewässerräume (separates Verfahren)

2. Etappe

- Siedlungsentwicklungsstrategie
- Erstellung Inventare der Schutzzonen und Schutzobjekte

3. Etappe

- Gesamtrevision Nutzungsplanung
- Revision kommunaler Strassenrichtplan

In Anbetracht der Fristen und der drängenden Umsetzung der Bauordnung wird wie in Kapitel 1 bereits erwähnt in dieser Teilrevision nur die Anpassung der Bauordnung an die IVHB und die Umsetzung des Zonenplans an das kantonale Datenmodell verfolgt. Die vom Regierungsrat beschlossene Gefahrenkarte wird ebenfalls in dieser Etappe öffentlich aufgelegt und darauf von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Ausscheidung der Gewässerräume wird in einem separaten Verfahren behandelt.

Um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchzuführen, ist es unabdingbar, dass eine Gesamtschau in Form einer Siedlungsentwicklungsstrategie vorgenommen wird. In dieser werden Aussagen über die Entwicklungsausrichtung sowie Baulandkapazitäten gemacht. In Anbetracht der Dringlichkeit und auch als Voraussetzung für die Gesamtrevision wird auch die Erstellung der Inventare der Schutzzonen und Schutzobjekte im Jahre 2020 durchgeführt.

Erst in einer dritten Etappe kann dann die Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden. Alsdann ist eine grundlegende Überprüfung des Zonenplans durchzuführen und wesentliche materielle Änderungen an der Bauordnung vorzunehmen.

4. Begriffsanalyse IVHB

Gegenüberstellung Begriffe BauO alt / Begriff nach IVHB

Die Anpassung an die 30 formellen IVHB-Begriffe erfordert einige Begriffsänderungen. Teilweise sind auch materielle Änderungen (siehe Spalte Bemerkungen) betroffen.

Begriff BauO alt	Begriff neu nach IVHB	Bemerkungen
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain	Nur Begriffsänderung
Nicht definiert	Gebäude	Keine kommunale Definition in der bisherigen Bauordnung
Nebenbauten	Kleinbauten	Alt max. 3.5 m/5.0 m Gebäudehöhe / Firsthöhe
Anbauten	Anbauten	Neu 3.5 m/5.0 m Fassadenhöhe / Gesamthöhe
Nicht definiert	Unterirdische Bauten	Neu gemäss IVHB definiert
Nicht definiert	Unterniveaubauten	Neu gemäss IVHB definiert mit kommunalen Ergänzungen
Fassadenflucht	Fassadenflucht	Keine Änderung
Nicht definiert	Fassadenlinie	Neu gemäss IVHB definiert
Nicht definiert	Projizierte Fassadenlinie	Neu gemäss IVHB definiert
Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile	Neu gemäss IVHB definiert
Nicht definiert	Rückspringende Gebäudeteile	Neu gemäss IVHB definiert
Gebäudelänge	Gebäudelänge	Messweise bleibt gleich (Begriffe nach IVHB)
Nicht definiert	Gebäudebreite	Neu gemäss IVHB definiert
Firsthöhe	Gesamthöhe	Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem gewachsenen Terrain. Die Gesamthöhe wird vom tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain lotrecht unter der Firstlinie (höchster Punkt der Dachkonstruktion) gemessen.
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe	Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassade und dem gewachsenen Terrain. Die Fassadenhöhe ist

		der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
Kniestock	Kniestockhöhe	Veränderte Messweise: Früher Oberkant Fussboden – Oberkant Fusspfette. Neu Oberkant Dachgeschossboden – Schittpunkt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion.
Kommunal nicht definiert	lichte Höhe	Findet bei der AZ-Berechnung Anwendung: Flächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.50 m werden nicht angerechnet.
Vollgeschosse	Vollgeschosse	Veränderte Definition
Untergeschoss	Untergeschosse	Veränderte Definition
Dachgeschoss	Dachgeschosse	Veränderte Definition
Attikageschoss	Attikageschosse	Veränderte Definition
Grenzabstand	Grenzabstand	Messweise: Alt: Wird senkrecht zur Fassade gemessen. Neu: Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
Gebäudeabstand	Gebäudeabstand	Definition alt: Kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Definition neu: Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Kommunal nicht definiert	Baulinien	Neu gemäss IVHB definiert
Nicht definiert	Baubereich	Neu gemäss IVHB definiert
Anrechenbare Landfläche	anrechenbare Grundstücksfläche	Anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile. Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss Anhang Baugesetz.
Nicht definiert	Geschossflächenziffer	Auch künftig keine kommunale Anwendung
Nicht definiert	Baumassenziffer	Auch künftig keine kommunale Anwendung
Nicht definiert	Überbauungsziffer	Auch künftig keine kommunale Anwendung
Nicht definiert	Grünflächenziffer	Auch künftig keine kommunale Anwendung

5. Zentrale Sachthemen

5.1 Baukulturelles Erbe

Beim Dorfkern von Stetten handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Mit der Revision der Bauordnung werden die Interessen des Ortsbildschutzes tangiert. Gestützt auf Art. 7 Natur- und Heimatschutzgesetz Schaffhausen wird die bisherige Umgebungsschutzzone neu als Ensembleschutzzone mit der Bezeichnung „überlagernde Ortsbildschutzzone“ definiert. Es gelten die Bestimmungen der Vollziehungsverordnung zum NHG.

5.2 Siedlungsentwicklung nach innen

In der Kommissionsarbeit wurde das Potenzial der Inneren Verdichtung angesprochen. Da der revidierte kantonale Richtplan die Gemeinden neu verpflichtet, eine Siedlungsentwicklungsstrategie auszuarbeiten, wird mit dieser Teilrevision nicht näher auf das Innenentwicklungspotenzial eingegangen. Themen wie Überbauungsmasse, Aufhebung bzw. Reduktion des Gebäudeabstandes, zeitgenössische Architektur im Dorfkern, Dachgestaltung udgl. werden an die kommende Gesamtrevision Nutzungsplanung delegiert.

5.3 Naturgefahren

Mit den Bestimmungen zu den Naturgefahren Hochwasser und Massenbewegung sowie dem Eintrag der insgesamt davon betroffenen Flächen, wird die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte grundeigentümergebunden umgesetzt. Neben den öffentlich-rechtlichen Einschränkungen kommt die Gemeinde damit auch ihrer Informationspflicht nach, welche privatrechtlich, insbesondere auch bezüglich Melde- und Massnahmenpflicht gegenüber der kantonalen Gebäudeversicherung, dabei beachtet werden müssen. Die Naturgefahren wurden gemäss der amtlichen Vermessung in den Zonenplan integriert.

5.4 Gewässerräume, eingedolte Gewässer

Die Bestimmungen zu den Gewässerräumen werden in Art. 31 BauO festgelegt. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist jedoch Bestandteil einer separaten Teilrevision Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 3). Ein entsprechend umfangreicher Planungsbericht mit Erläuterungen zu den einzelnen Gewässerräumen wird zusammen mit dazugehörigen Plänen im Jahre 2020 ausgearbeitet.

5.5 Lärm

Die von der Lärmschutzverordnung (LSV) verlangte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) wird in der Bauordnung tabellarisch pro Zone vorgenommen. Im Zonenplan sind die ES in der Legende den einzelnen Zonen zugeordnet.

Entlang der Schlossstrasse (Kantonsstrasse) werden die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten; gestützt auf Art. 17 Abs. 4 LSV hatte eine Lärmsanierung bis zum 31. März 2018 zu erfolgen.

Die Gemeindestrassen weisen einen Verkehr von weniger als 1'000 Fz/Tag auf. Es ist davon auszugehen, dass auf sämtlichen Strassenabschnitten der Gemeindestrassen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Gestützt auf das übergeordnete Recht (LSV) wird der ZöBA mit Ausnahme des Schiessstandes (ES III) die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

5.6 Inventarisierung der Schutzobjekte

Eine Inventarisierung der Schutzobjekte gemäss NHG fehlt in der Gemeinde Stetten. Es besteht dringender Handlungsbedarf und wird im Jahre 2020 in Angriff genommen.

6. Revision Bauordnung

Die detaillierten Änderungen zur rechtskräftigen Bauordnung 2006 ist in der Beilage „Synoptische Darstellung der gültigen Bauordnung 2006 und der Bauordnung 2019“ zu entnehmen. Im folgenden Abschnitt werden nur die wichtigen Änderungen erläutert.

6.1 Neue Struktur

Die Bauordnung wurde im Rahmen der Anpassungen an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB neu strukturiert. Die Gliederung präsentiert sich wie folgt:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Planungsinstrumente
- III. Allgemeine Bauvorschriften
- IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften
- V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Der Anhang der Bauordnung ordnet sich folgendermassen:

- Anhang: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

6.2 Gestaltungsvorschriften Dorfkernzone

Terrainveränderungen sind in der Dorfkernzone aufgrund des sensiblen Bereichs unverändert bei max. 1.0 m Aufschüttung bzw. Abgrabung zu belassen. Hingegen zeigt die Praxis, dass in den Wohnzonen an den Hanglagen oft höhere Aufschüttungen als die bisher max. erlaubten 1.50 m erwünscht bzw. zweckmässig sind. Mit einer um 30 cm höheren Aufschüttung bzw. Abgrabung kann diesem Umstand Rechnung getragen werden, ohne dass das Ortsbild wesentlich negativ beeinträchtigt wird.

Es braucht im Dorfkern eine profunde Analyse für die Möglichkeiten der Dachgestaltung. Eine Liberalisierung der Vorschriften ist in der vorliegenden Revision deshalb nicht angezeigt. Nichtsdestotrotz sollen im Vergleich zur bestehenden Bauordnung Lichtbänder in begründeten Fällen ermöglicht werden.

6.3 Verdichtete Bauweise / Quartierplan

Die verdichtete Bauweise soll weiterhin gemäss bestehender Bauordnung möglich sein. Da die IVHB kein Begriff „verdichtete Bauweise“ kennt, ist der Quartierplan das geeignetste Instrument, um den bisherigen Ausnützungsbonus weiterhin zu gewähren. Dieser Bonus ist an folgende Qualitätskriterien geknüpft:

- Rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung
- Besonders gute Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung
- Besondere Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch
- Umgebungsgestaltung
- Schutz-, Nutzungs- und Gestaltungsbestimmung

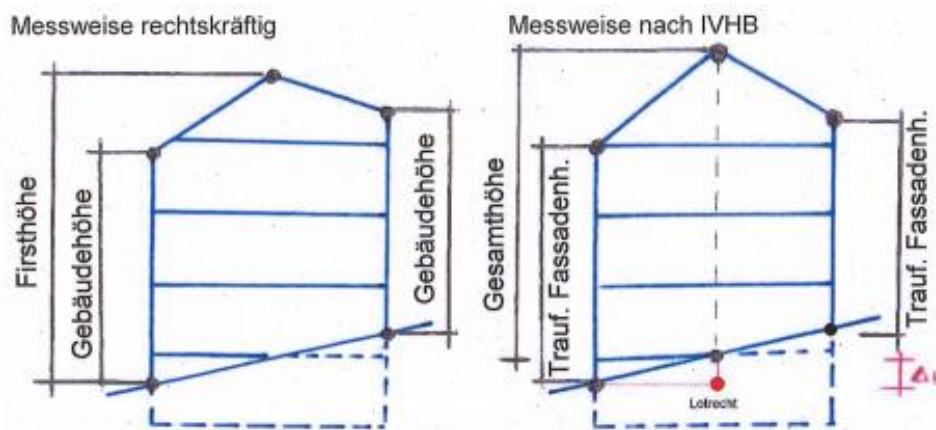
- Abfallentsorgung

Ziel ist vor allem, durch den Erlass von Quartierplänen eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen und die Homogenität und Kompaktheit der Bebauung innerhalb eines Quartierabschnittes, aber auch im Sinne des Ortsbildschutzes, zu bewahren.

Als Ausgleich für die Einhaltung der Kriterien werden innerhalb des Quartierplanperimeters Erleichterungen bezüglich der Gebäudemasse und Abstände erlassen. Dies ist als Übergangslösung bis zur Gesamtrevision Nutzungsplanung anzusehen. Nach einer profunden Siedlungsentwicklungsanalyse können differenziert Gebiete bestimmt werden und allenfalls weitere abweichende Bestimmungen zur Regelbauweise erlassen werden.

6.4 Fassadenhöhe und Gesamthöhe

Die Höhenmasse der Gebäude wurden in der Dorfkernzone und Wohnzonen aufgrund der geänderten Messweisen nach IVHB kritisch betrachtet. Durch die veränderte Messweise kann sich bei gleichbleibenden Massen insbesondere die Gesamthöhe der Gebäude zur bisherigen Situation im Hang einige cm höher gestalten werden, da der Referenzpunkt zur Messung wie folgt ändert:



Da aber die Gebäudehöhe und die traufständige Fassadenhöhe praktisch identisch sind, beschränkt sich der geringfügige Bonus auf das Dachgeschoss. Eine bessere Nutzung des Dachgeschosses kann die Folge sein. Die dadurch etwas steileren (Sattel-)Dächer haben lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild, die kaum negativ sind.

Bereits heute sind Erhöhungen der Firsthöhe aufgrund von Wärmedämm-Massnahmen möglich. Diese bewegen sich auch im Bereich von 20 cm.

Zusätzlich wurde die Gesamthöhe und Fassadenhöhe für die Talfassade für Flachdachbauten in den Wohnzonen definiert (in der Dorfkernzone sind Flachdachbauten nicht zulässig).

6.5 Vollgeschosse

Die Anzahl Vollgeschosse wird nach wie vor pro Zone definiert. Neu ist aber, dass der Kniestock in der Kernzone max. 1.50 m betragen darf, um überhöhte 3. (Voll-)Geschosse im Dachbereich zu verhindern.

6.6 Wohnzone

Das Immissionsmass „nicht störend“ wird neu im Anhang definiert. Nicht störende Betriebe sind nach wie vor in der Wohnzone zugelassen.

6.7 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Gestützt auf Art. 8 Abs. 3 BauG sind für jede Zone die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zweck und zulässige Nutzung wird im Gegensatz zur alten Bauordnung definiert. Grundsätzlich sollen sich die Baumasse bei den öffentlichen Bauten und Anlagen nach dem zu erfüllenden Zweck richten. Dabei sind Einschränkungen betreffend Grenzabstände lediglich auf die unmittelbare Nachbarschaft abzustimmen.

6.8 Landwirtschaftszone

Neu werden zusätzlich Höchstmasse für Ökonomiegebäude und Anlagen sowie gestalterische Bedingungen definiert. Dies trägt zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes ausserhalb Bauzonen bei.

6.9 Zusammenfassung der Änderungen der Baumasse

Änderungen sind entsprechend markiert

	K	W2	W3	ZöBA
Grosser Grenzabstand min.	-	8.0m	8.0m	(a)
Kleiner Grenzabstand min.	-	4.0m	5.0m	(a)
Gebäudelänge max.	-	25.0m	30.0m	-
Ausnützungsziffer	-	0.40	0.55	-
Mehrlängenzuschlag ab	-	15.0m	20.0m	-
Vollgeschosse	3 (b)	2	3	-
Traufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max.	8.5m	6.5m	9.5m	-
Gesamthöhe max.	15.0m	9.5m	13.0m	-
Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	-	7.0m	10.0m	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II (c)

(a) Entsprechend angrenzenden Zonen

(b) Das dritte Vollgeschoss befindet sich im Dachstockbereich und darf eine Kniestockhöhe von max 1.50 m erreichen.

(c) Ausnahme Schiessstand ES III

7. Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wurde technisch an die neuen Anforderungen des Kantons angepasst und liegt nun als INTER-LIS-Datensatz gemäss Datenmodell «Nutzungsplanung» vor. Gleichzeitig wurden die neuen Begriffe nach IVHB und die Systematik des Datenmodells eingeführt (vgl. nächste Tabelle). Die Zuordnung entspricht den Vorgaben des ÖREB-Katasters:

7.1 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie nach IVHB

Bezeichnung im rechtskräftigen Zonenplan	Bezeichnung im neuen Zonenplan
Grundnutzungszonen des Baugebietes	
Dorfkernzone D	Dorfkernzone K
Wohnzone mit geringer Ausnützung WA	Wohnzone W2
Wohnzone mit höherer Ausnützung WB	Wohnzone W3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünflächen (ÖBA)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA)
Verkehrsflächen (<i>Weitere Zonen</i>)	Strassenzone Str
Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone LW
Verkehrsflächen	Strassenareal StrA
Wald (<i>Weitere Informationen</i>)	Wald W
Überlagernde Zonen	
Freihaltezone	Überlagernde Freihaltezone UFr
Naturschutzzone	Naturschutzzone übergeordnet Nü
Archäologische Fundstellen	Archäologische Schutzzone AS
Umgebungsschutzzone	Überlagernde Ortsbildschutzzone OS
-	Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4)
-	Überlagernde Materialdeponiezone UMD
Schutzobjekte	
Naturobjekte (<i>Nutzungsüberlagerungen</i>)	Naturobjekt kommunal NOK
Hinweise und Informationen	
Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume (<i>Nutzungsüberlagerungen</i>)	Hecke, Feldgehölz, übrige bestockte Fläche HFg

7.2 Tabellarische Übersicht der Zonenplanänderungen

Änderung Nr.	Zone alt	Zone neu	Fläche
1	Freihaltezone	Landwirtschaftszone mit überlagernder Freihaltezone	25'250 m ²
2	Naturschutzzone	Naturschutzzone übergeordnet	9'607 m ²
3	Naturschutzzone	Naturschutzzone übergeordnet	8'025 m ²
4	Naturschutzzone	Naturschutzzone übergeordnet	4'214 m ²
5	Wohnzone mit geringer Ausnützung	Strassenzone	1'500 m ²
6	Wohnzone mit höherer Ausnützung	Strassenzone	1'094 m ²
7	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	276'146 m ²
8	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	662 m ²
9	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	11'373 m ²

7.3 Weitere allgemeine Ergänzungen und Anmerkungen

Archäologische Schutzzone

Die vom Kanton definierten archäologischen Schutzzonen werden übernommen. Bei den archäologischen Fundstellen handelte es sich in der bisherigen Bauordnung lediglich um einen kommunalen Begriff. Mit dieser Revision wird die Anpassung der Zonenbezeichnung nachgeholt.

Wald

Der Wald wurde an die amtliche Vermessung angepasst.

Gewässer

Die Gewässer wurden an die amtliche Vermessung angepasst. Die Gewässerabstandslinien zu den Gewässerräumen werden im Zonenplan nachgeführt, sobald diese rechtskräftig sind.

8. Interessensabwägung und Planbeständigkeit

8.1 Grundsätzliches

Bestehen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben durch Behörden Handlungsspielräume, so haben diese gemäss Art. 3 RPV die Interessen gegeneinander abzuwägen und in der Begründung ihrer Beschlüsse die Interessenabwägung darzulegen.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird aufgrund der einzuhaltenden Frist bis Ende Jahr 2019 lediglich die Anpassung der Bauordnung an die IVHB bzw. der Zonenplan an das kantonale Datenmodell verfolgt.

Aufgrund des Gebots der Planbeständigkeit müssen wichtige materielle Änderungen der Bauordnung und des Zonenplans an eine Gesamtrevision delegiert werden, die einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

8.2 Anpassung an das übergeordnete Recht

Die Anpassung der Bauordnung an die Definitionen und Messweisen der IVHB sind in Kapitel 3.2 erläutert. Der Zonenplan wurde an das Datenmodell des Kantons Schaffhausen angepasst. Die Erstellung des Zonenplans wurde im Interlis-Datenformat vorgenommen und kann nun für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) verwendet werden.

8.3 Materielle Änderungen

Bauordnung

Fassadenhöhe / Gesamthöhe: Durch die neuen Begriffe und auch die Art der Messweise entsteht eine geringfügige Änderung zur bisherigen Bauordnung. Insbesondere sind leicht höhere Gesamthöhen im Hang möglich, allerdings wird dem entgegengewirkt, dass die Fassadenhöhe praktisch identisch bleibt. So ermöglicht die neue Bauordnung bei gleich bleibenden Massen zwar eine höhere Gesamthöhe, allerdings ist dieser „Bonus“ nur in Form eines höheren Dachstockes möglich. Die allenfalls geringfügig steiler geneigten Dächer haben kaum negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Zonenplan

Änderungen wurden dort vorgenommen, wo eine entsprechende Nutzung geändert hat (Änderung der Linienführung von Strassen etc.) oder Nutzungen nicht entsprechend dem Datenmodell des Kantons wiedergegeben wurden (Bsp. Strassen und Wege ausserhalb des Baugebietes werden neu als Strassenareal definiert). Die archäologischen Schutzzonen wurden aufgrund von vermuteten Fundstellen durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie vorgegeben.

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte wurde am 22. August 2017 durch den Regierungsrat genehmigt. Ein Handlungsspielraum für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist nicht gegeben. Für die Rechtswirksamkeit bzw. grundeigentümerverbindliche Umsetzung bedarf es der Öffentlichen Auflage bzw. Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

8.4 Baukulturelles Erbe, Ortsbildschutz

Gemäss kantonalem Richtplan bzw. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich beim Dorfkern von Stetten SH um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Bei der kommunalen Nutzungsplanung ist das ISOS zu berücksichtigen. Da ein Inventar der schützenswerten Objekte fehlt und noch keine profunde Analyse in Form einer Siedlungsentwicklungsstrategie besteht, können und sollen noch keine konkreteren und weiteren Gestaltungsbestimmungen erlassen werden.

Mit der Bauordnungsrevision werden die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege unwesentlich tangiert bzw. lediglich das übergeordnete Recht übernommen. Eine Abwägung der Interessen ist deshalb nicht vorzunehmen.

Bei Bauvorhaben innerhalb von Ortsbildern von regionaler Bedeutung gemäss revidiertem Natur- und Heimatschutzgesetz ist eine Stellungnahme durch die kantonale Denkmalpflege erforderlich.

Die vorliegenden Revisionsarbeiten bzw. Änderungen fanden im Diskurs mit dem Gemeinderat statt. Sämtliche Entscheide wurden im Hinblick und unter Berücksichtigung anstehenden Planungsarbeiten, sowie zukünftige Projekte gefällt, um die Planbeständigkeit zu wahren.

9. Organisation und Beteiligte

Die Teilrevision Nutzungsplanung wurde in Zusammenarbeit mit dem Hochbaureferenten und der Baukommission durchgeführt. Dabei waren folgende Personen involviert:

- Edi Bürgin (Hochbaureferent)
- Martin Wüst (Baukommission)
- Urs Krebser (Baukommission)
- Stefan Netzhammer (Baukommission)
- Marco Lang (Gemeindeschreiber)

Zur fachlichen Begleitung beauftragte der Gemeinderat das Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen, mit Gregor Schweri als Projektleiter.

10. Information und Mitwirkung

Die Planung muss durch die Bevölkerung mitgetragen werden.

Art. 47 RPV schreibt vor, dass die erlassende Behörde der Genehmigungsinstanz einen Planungsbericht vorlegt.

Art. 47 [RPV] Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Darüber hinaus kann und soll der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV aber auch dem Gemeinderat, der Bevölkerung und der Gemeindeversammlung als Grundlage für die Meinungsbildung dienen. Daher wurde der Planungsbericht in einer möglichst frühen Phase erstellt und wird gemäss den weiteren Planungsschritten jeweils nachgeführt.

11. Planungsverfahren

11.1 Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten Bauordnung sowie der überarbeitete Zonenplan wurde mit Schreiben vom 5. April 2019 beim Planungs- und Naturschutzamt (PNA) des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung eingereicht. Das PNA nimmt dazu mit Schreiben vom 9. Juli 2019 Stellung. Der Vorprüfungsbericht liegt dem Planungsbericht bei (siehe Beilage 2).

11.2 Einwendungsverfahren

Wird später ergänzt...

11.3 Gemeindeversammlung

Wird später ergänzt...

11.4 Öffentliche Auflage nach Beschluss Gemeindeversammlung

Wird später ergänzt...

11.5 Genehmigung

Wird später ergänzt...

Verzeichnis der Anhänge

- Anhang: Abkürzungsverzeichnis

Anhang: Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz (eines Gesetzestextes)
Art.	Artikel (eines Gesetzestextes)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997
BfS	Bundesamt für Statistik
BauO	Bauordnung
GB	Grundbuch
ha	Hektare
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
KRP	Kantonale Richtplanung
MZ	Mischzonen
NHG-SH	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. 02.1968
PNA	Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen
RN	Raumnutzer
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.Juni 1979 (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
vgl.	vergleiche

Beilagen

1. Bauordnung: Synoptische Darstellung der gültigen Bauordnung 2006 und des Entwurfs der Bauordnung 2019
2. Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamtes