

Teilrevision der Nutzungsplanung

Anträge und Begehren



Winterthur, 24. Mai 2019

Objekt Nr. 1201.10

Flütsch Ingenieure AG
Römerstrasse 237, 8404 Winterthur

Flütsch
Ingenieure

Inhaltsverzeichnis

1	Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren	3
1.1	Öffentliche Auflage	3
1.2	Einwendungen und Begehren der Auflage vom 25. August bis 25. September 2017	3
1.3	Einwendungen und Begehren der Auflage vom 23. April 2019	3
2	Stellungnahme zu den Begehren und Einwendungen Auflage vom 25. August 2017	4
2.1	Inventar der Baudenkmäler	4
2.2	Zonengrenzen	6
2.3	Quartierplan	7
2.4	Naturgefahrenzone	8
2.5	Planungsbericht	8
3	Stellungnahme zur Einwendung der Auflage vom 23. Mai 2019	9
3.1	Umzonung Gewerbezone, Terrainanpassung	9
4	Anhang	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1	Ergänzungen von Inventare der Baudenkmäler	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

1.1 Öffentliche Auflage

Die Änderungen der Bau- und Zonenordnung mit Planunterlagen und den dazugehörigen Vorschriften sind gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Innert der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben.

Die Vorlage der Ortsplanungsrevision wurden zwei Mal im Amtsplatt des Kantons Schaffhausen ausgeschrieben und während je 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die erste Auflage fand vom 25. August bis 25. September 2017 statt. Am 28. August 2017 wurde die Bevölkerung an der Informationsveranstaltung über die Bau- und Zonenplanänderungen sowie das neu erstellte Inventar der Baudenkmäler orientiert. Bezüglich den vorgenommenen Änderungen fand eine zweite Auflage mit Publikation am 23. April 2019 vom 23. April bis 22. Mai 2019 statt.

1.2 Einwendungen und Begehren der Auflage vom 25. August bis 25. September 2017

Während der öffentlichen Auflage vom 25. August bis 25. September 2017 sind 11 Anträge / Begehren zur Ortsplanungsrevision gestellt worden. Sechs Begehren betreffen die Inventarisierung einzelner Häuser, ein Antrag richtet sich gegen das Minimalvolumen von Gebäuden bei Quartierplanüberbauungen, ein Antrag stellt die Quartierplanpflicht in Frage, je ein Antrag verlangt die Anpassung einer Zonenabgrenzung und einer Naturgefahrenabgrenzung und ein Begehren verlangt eine Anpassung im Planungsbericht. Die Begehren werden nach folgenden Themen gegliedert und behandelt:

- Inventar der Baudenkmäler (6 Anträge)
- Zonenabgrenzung (1 Antrag)
- Quartierplan (2 Anträge)
- Naturgefahrenzone (1 Antrag)
- Planungsbericht (1 Antrag)

Die Anträge und Begehren sind von der Baukommission am 26. September 2017, 2. März 2018 und vom Gemeinderat am 20. März 2018 behandelt worden. Mit den Eigentümern der sechs umstrittenen Schutzobjekte wurden Ortsbegehungen am 14. November 2017 und 16. Januar 2018 durchgeführt, an denen die Denkmalpflege Schaffhausen den Schutzzumfang präziserte. Grundsätzlich werden die Begehren soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden jene Begehren, welche sich gegen übergeordnete Bestimmungen und gegen das öffentliche Interesse richten oder zu einer Benachteiligung Dritter führen. Von den 11 gestellten Begehren konnten vier Anträge berücksichtigt werden, auf 2 Anträge wurde teilweise eingetreten und 5 Begehren mussten abgewiesen werden.

1.3 Einwendungen und Begehren der Auflage vom 23. April 2019

Aufgrund der Änderungen, welche durch die Überarbeitung nach der Vorprüfung sowie den neu formulierten Quartierplananforderungen für das Umzonungsgebiet Segler eingeflossen sind, wurde das überarbeitete Planungswerk der Bau- und Zonenordnung am 23. März 2019 erneut öffentlich ausgeschrieben und aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage vom 23. April bis 22. Mai 2019 ist 1 Antrag / Begehren zur Ortsplanungsrevision gestellt worden. Die Einwendung richtet sich gegen die Umzonung der Gewerbezone sowie die mit der Umzonung in Aussicht gestellte Geländeauffüllung auf den ursprünglichen Terrainverlauf. Das Begehren wurde vom Gemeinderat umgehend am 21. Mai 2019 behandelt.

Der weitere Planungsablauf richtet sich nach Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz).

2 Stellungnahme zu den Begehren und Einwendungen Auflage vom 25. August 2017

2.1 Inventar der Baudenkmäler

Antrag Nr. 1 *«Ich bin ganz klar gegen eine Inventarisierung meiner Liegenschaft. Ich habe meiner Liegenschaft bis heute Sorge getragen und werde es weiterhin tun. Ich brauche deshalb diesbezüglich auch in Zukunft keine Bevormundung und werde mich dagegen wehren.»*

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung: Die Inventarisierung von Baudenkmäler ist keine Bevormundung sondern ein gesetzlicher Auftrag zum Erhalt schützenswerter Bauten und stützt sich auf:

Verfassung des Kantons Schaffhausen vom 17. Juni 2002

Art. 91b: „Kanton und Gemeinden erhalten und pflegen Kulturgüter, Denkmäler und schützenswerte Ortsbilder“

Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG SH)

§1: Schützenswerte Landschaften, Erholungsräume und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler sind zu schützen und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten.

§6: Die Gemeinden erstellen und führen ein Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte. (...)

Der Regierungsrat nimmt besonders schutzwürdige Zonen und Einzelobjekte, namentlich diejenigen von nationaler Bedeutung, in ein kantonales Inventar auf.

Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler vom 20. September 1939 (KSchV SH)

§1d: Als Kulturdenkmäler, die dem staatlichen Schutz unterstellt sind, gelten: geschichtliche oder künstlerisch wertvolle Bauten, wie Burgen, Burgruinen, Kirchen, Kapellen, öffentliche Gebäude und Privathäuser, auch einzelne Bauteile, wie Portale, Decken und Getäfer, Öfen, Wand- und Deckenmalereien, Stuckaturen, Skulpturen, Wappen usw.

Das Gebäude an der Dorfstrasse 19 liegt neu innerhalb der Ortsbildschutzzone. Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Vorgärten, hinter liegenden Gärten sowie Vorplätze und Strassenräume. Neu-, Umbauten, Renovationen, Ersatz von Fenstern und Fassadenrestaurierungen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind bewilligungspflichtig. Mit der Inventarisierung ist das Gebäude in der Ausgestaltung von Fassaden und Dach sowie den ortstypischen Materialien, Proportionen und Gebäudevolumen zu erhalten.

Die abgedrehte Stellung zum Strassenraum mit typologisch und architektonisch bedeutender Mischbauweise als grosser Wohnbau aus der Mitte des 19. Jh. mit nur kleinem Ökonomieanbau rechtfertigen die Erhaltung und somit die Inventarisierung.

Antrag Nr. 2 *«Das Objekt wurde in mehreren Etappen gebaut. Gerade die neueren Bauteile haben zum Teil grössere bauliche Mängel. Diese Anbauten dürfen meiner Meinung nach NICHT denkmalgeschützt werden. Ich ersuche Sie daher um eine detaillierte Prüfung meiner Liegenschaft und eine persönliche Kontaktaufnahme.»*

Berücksichtigung: **Ja**

Begründung: Die Inventarisierung richtet sich an die typologisch bedeutende Bauweise des Wohnhauses von 1913, welcher als zeittypischer Wohnbau im ländlichen Umfeld eingestuft wird.
An spätere Anbauten, welche nicht im Zusammenhang mit der erhaltenswerten Baugestaltung stehen, richten sich keine Schutzinteresse. Auf Verlangen wird eine detaillierte Prüfung der Liegenschaft durchgeführt.

Antrag Nr. 3 *«Wir bezweifeln, ob alleine die Geschichte der Gebäude denn wesentlich genug ist, um einen historischen Wert zu begründen. Zusammengefasst ist die Schlussfolgerung daher, dass die besagten Gebäuden kein historischer Wert zuzumessen ist und diese nicht in das Kurzinventar der Gemeinde Buchberg aufzunehmen sind.»*

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung: Der Obere Murkathof ist in Buchberg einer der wenigen Einzelhöfe ausserhalb des Dorfs. Er ist auf der Grenzkarte von Peyer aus dem Jahr 1688 eingezeichnet und vermutlich besteht hier mindestens seit dem Mittelalter eine Siedlung. Die heute bestehenden Bauten stammen aus dem 19. Jahrhundert. Das Wohnhaus wurde 1841 erstellt, der freistehende Ökonomiebau entstand wohl nach einem Brand im Jahr 1870. Sowohl das Wohnhaus wie auch die Stallscheune sind bemerkenswert stattliche, grosszügige Bauten und zeigen ein für die Zeit typisches regelmässiges und engmaschiges Fachwerk. Im Innern sind beide Bauten stark modernisiert, äusserlich sind sie aber gut erhalten. Zusammen mit dem dazwischenliegenden Platz bilden sie ein wertvolles Ensemble der Kulturlandschaft in der Rheinschlaufe.
Die Beurteilung des Ensembles als einzigartiges freistehendes Wohnhaus mit separatem Ökonomiegebäude in qualitativ voll ausgeführter Architektur mit äusserlich nur wenigen Veränderungen rechtfertigen den Inventareintrag mit Erhaltungsziel des Ensembles.

Antrag Nr. 4 *«Wir haben Bedenken, ob wir unser Haus nach der Inventarisierung in die Baudenkmäler immer noch so umbauen/umgestalten können, wie wir es uns beim Kauf vorgestellt haben und es für uns auch finanziell machbar bleibt.»*

Berücksichtigung: **Ja**

Begründung: 1897 als Bauernhaus errichtet, gehört das Gebäude zu der im 19. Jahrhundert entstandenen Dorferweiterung Richtung Kirche. Während ansonsten im 19. Jahrhundert Bauernhäuser mit grossräumigen Scheunen und Ställen erbaut wurden, besteht hier ein verhältnismässig kleiner Ökonomieteil. Dies weist darauf hin, dass die Landwirtschaft nur zum Nebenerwerb diente. Ausser dieser typologischen Besonderheit zeichnet es sich durch die zeittypisch schlichten, aber wohlgestalteten Fassaden des Wohnteils aus, die durch regelmässige Fensteröffnungen, ein Gurtgesims und den Wechsel zum Sichtfachwerk im Dachbereich gegliedert werden. Der grösstenteils in Fachwerk erstellte Rohbau ist samt Dachstuhl gut erhalten, ebenso die Grundstruktur des Innern.
Das Gebäude an der Dorfstrasse 27 liegt neu innerhalb der Ortsbildschutzzone womit bereits die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes bezweckt wird. Mit der Inventarisierung wird die Bausubstanz, die Typologie des Vielzweckbaus mit kleinem Ökonomieteil gewürdigt und ein Abbruch verhindert.
Mit der Inventarisierung ist das Gebäude in der Ausgestaltung von Fassaden und Dach sowie den ortstypischen Materialien, Proportionen und Gebäudevolumen erhalten. Allfällige Anbauten und Aufstockungen haben sich dem Schutzziel unterzuordnen und sind durch die Denkmalpflege zu beurteilen. Die in der Einwendung aufgeführten baulichen Massnahmen sind aus denkmalpflegerischer Sicht

grundsätzlich alle gut möglich und würden den Denkmalwert des Baus nicht beeinträchtigen. Auch beim Ortstermin mit Innenbegehung haben sich keine Widersprüche zwischen den geplanten Umbauten und Renovationen und den denkmalpflegerischen Erhaltungszielen gezeigt.

Antrag Nr. 5 *«Berichtigung zum Beschrieb des Gebäudeinventars.»*

Berücksichtigung: **Ja**

Begründung: Der Beschrieb des Gebäudes im Inventar richtet sich nach der ursprünglichen Ausgestaltung des Hauses.
Die Berichtigungen beziehen sich auf den heutigen Zustand und Ausgestaltung der Liegenschaft. Es ist zu berichtigen, dass es sich beim sogenannten 3. Vollgeschoss um ein Dachgeschoss handelt und somit die Bezeichnung des Vielweckbaus mit zweigeschossigem Wohnteil korrekt ist.
Die Denkmalpflege als Verfasserin des Inventars wird beauftragt, den Inventartext hinsichtlich ihrer Berichtigung zu überprüfen.

Antrag Nr. 6 *«Die Grundlagen für die Inventarisierung des Bauernhauses am Winkelweg 7 sowie die Schutzziele sind nicht klar und die Definition als wertvolles Einzelobjekt somit nicht nachvollziehbar und die Inventarisierung daher in Frage zu stellen.»*

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung: Das Gebäude am Winkelweg 7 liegt neu innerhalb der Ortsbildschutzzone. Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Vorgärten, hinter liegenden Gärten sowie Vorplätze und Strassenräume. Neu-, Umbauten, Renovationen, Ersatz von Fenstern und Fassadenrestaurierungen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind bewilligungspflichtig. Mit der Inventarisierung ist das Gebäude in der Ausgestaltung von Fassaden und Dach sowie den ortstypischen Materialien, Proportionen und Gebäudevolumen zu erhalten.

Das ehemalige Kleinbauernhaus weist eine komplexe, bisher nicht geklärte Baugeschichte auf, die auf einen wohl spätmittelalterlichen Kern im Bereich des Wohnhauses und dem nördlich anschliessenden Ökonomieteil zurückgeht. Dieser hat sich mit einem über zwei Geschosse reichenden Eichenständer erhalten, bei dem es sich um den früheren Firstständer handeln könnte. In der Stube des Wohnhauses weist die Jahreszahl 1785 wahrscheinlich auf einen spätbarocken Umbau hin. Der langgestreckte, verschiedentlich umgebaute Gebäudekomplex gehörte im 19. Jahrhundert zeitweise vier Eigentümern, die neben der Landwirtschaft unter anderem als Weber und Krämer arbeiteten. Das Kleinbauern- und Handwerkerhaus mit seiner historischen Bausubstanz aus mehreren Jahrhunderten ist ein wertvoller Zeuge für die Geschichte von Buchberg. Zusammen mit dem Haus zur Felsenburg und dem Haus Winkelweg 10, mit denen es sich um einen Hofplatz gruppiert, bildet es ein wichtiges Ensemble im Dorf.

2.2 Zonengrenzen

Antrag Nr. 7 *«Die Zonengrenze DK1 zu DK2 ist auf dem Grundstück GB Nr. 1009 rechtwinklig auf die Unterbreitenstrasse anzuordnen. Damit würde die Parzellierung sowie die Überbauung erleichtert.»*

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung: Die Zonenabgrenzung im Bereich DK 1 und DK 2 hat auf die Parzellierung sowie eine Überbauung keinen Einfluss, da in Buchberg keine Ausnutzungs-, resp. Baumassenziffern festgelegt sind. Auf eine Anpassung der Zonengrenze ist abzusehen, da keine Parzellierung, resp. Bauvorhaben vorliegt

2.3 Quartierplan

Antrag Nr. 8 *«Im Planungsbericht ist festgehalten, dass der Gemeinderat im Morgenacker von einer Quartierplanpflicht absehen wolle. Im Ergebnis bedeutet dies nichts anderes, als ein Quartierplanverbot und damit auch ein Verbot, bei der Überbauung der Parzelle im Morgenacker von der Regelbauweise abzusehen.»*

Berücksichtigung: **Teilweise**

Begründung: Mit der Festlegung einer Quartierplanpflicht, ist der Bauherr verpflichtet, vor einer Baubewilligung ein Quartierplan auszuarbeiten. Im Morgenacker besteht aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine Quartierplanpflicht. Der Eigentümer hat jedoch bei einer Arealgrösse von mindestens 3'000 m² die Möglichkeit, beim Gemeinderat ein Quartierplan zu beantragen. Den Verzicht auf die Festlegung einer Quartierplanpflicht ist somit nicht einem Quartierplanverbot gleichzusetzen.

Das Gebiet Morgenacker stand im Rahmen der Ortsplanungsrevision nie für eine Umzonung in die Dorfkernzone 2 mit Quartierplanpflicht zur Diskussion. Der Morgenacker soll weiterhin nach den Bestimmungen der Wohnzone W1 überbaut werden. Neu soll jedoch die Möglichkeit bestehen, für eine Überbauung einen Quartierplan beantragen zu können.

Antrag Nr. 9 *«Von der Festsetzung eines Minimalvolumens der Gebäude über Terrain sowie das Wohnangebot mit Alters- und Kleinwohnungen zu ergänzen sei abzusehen. Für die Wiederherstellung des Terrainverlaufes im Gebiet mit Quartierplanpflicht ist die Variante mit Anpassung um das Feuerwehrgebäude zu berücksichtigen.»*

Berücksichtigung: **Teilweise**

Begründung: Mit der Festlegung eines Minimalgebäudevolumens soll erreicht werden, dass auf einem Quartierplanareal keine Einfamilienhausüberbauung erstellt werden kann. Stattliche Gebäude sollen dazu beitragen, dass mehr siedlungsbegründende Zwischenflächen ausgeschieden werden können. Das Minimalvolumen von 1'500 m³ führt nicht generell zu Mehrfamilienhausüberbauungen mit Alterswohnungen. Es sind auch Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser realisierbar.

Der im Bericht dargestellte Geländeverlauf wird entsprechend korrigiert, dass die für das Feuerwehrgebäude erforderliche Auffüllung berücksichtigt ist.

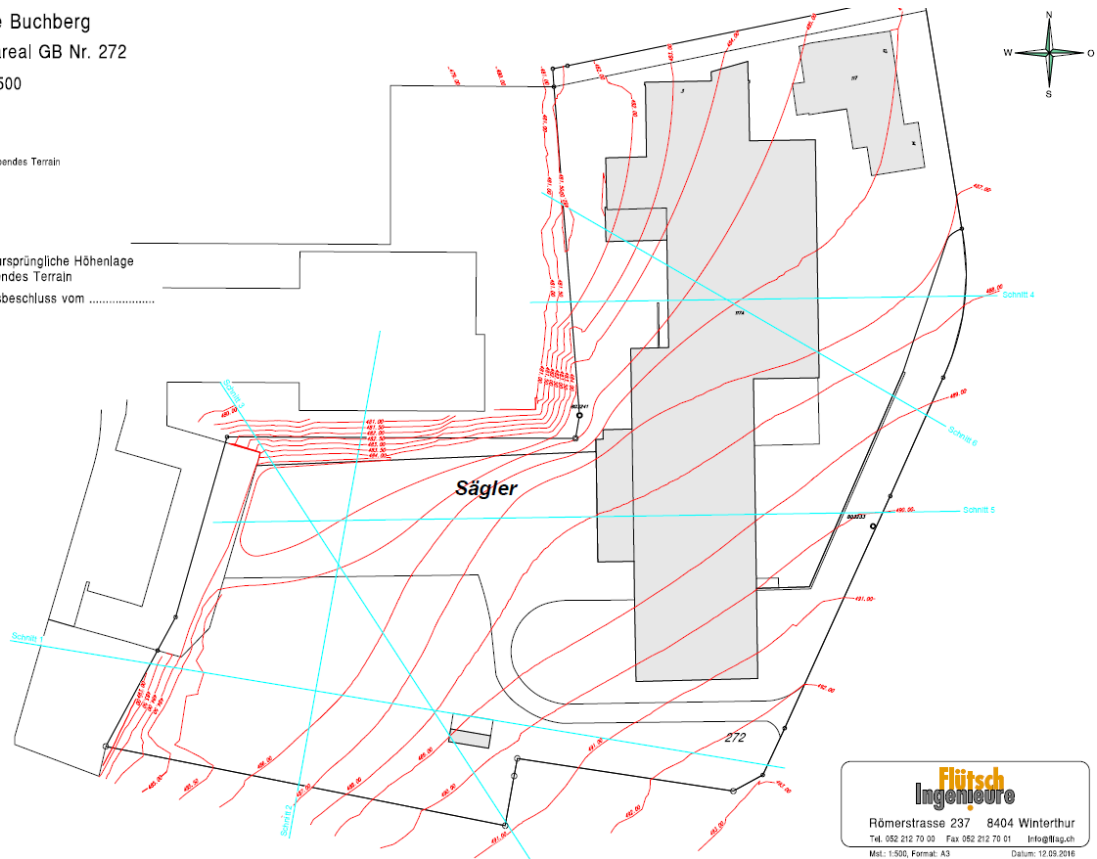
Gemeinde Buchberg
Gewerberareal GB Nr. 272
Situation 1:500

Legende:

— 481 — Massgebendes Terrain

Festsetzung ursprüngliche Höhenlage
als massgebendes Terrain

Gemeinderatsbeschluss vom



2.4 Naturgefahrenzone

Antrag Nr. 10 «Die Grenze der Naturgefahrenzone im Gebiet Lochgasse ist so anzupassen, dass diese die Parzelle GB 13 nicht einschliesst.»

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung: Die Überarbeitung und Nachführung der Naturgefahrenzonen durch den Kanton Schaffhausen unter Einbezug der Gemeinde Buchberg ist abgeschlossen. Die vom Kanton festgesetzten Naturgefahrenzonen werden öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflage besteht die Möglichkeit dagegen Einwendungen zu erheben. Für Bauvorhaben hat die ausgeschiedene Naturgefahrenzone nur hinweisenden Charakter. Daraus resultieren keine Schutzmassnahmen.

2.5 Planungsbericht

Antrag Nr. 11 «Wir ersuchen sie im Bericht, Punkt 5.4, im Kommentar zum zweiten Bild (GB Nr. 1047) den Kommentar zu korrigieren, dass beide Eigentümer keine Bauabsichten haben.»

Berücksichtigung: **Ja**

Begründung: Im Bericht wird unter Kapitel 5.4 der Satz «Beide Eigentümer haben keine Bauabsichten» ersatzlos gestrichen.

3 Stellungnahme zur Einwendung der Auflage vom 23. April 2019

3.1 Umzonung Gewerbezone, Terrainanpassung

Antrag Nr. 1

«Einwand 1.1:

Keine Umzonung von GB Nr. 272 gemäss Kap. 5.4, Streichen von Punkt 19. Die Umzonung ist aus unserer Sicht mit dem geltenden RPG nicht vereinbar, da trotz stark überdimensionierter Bauzonenfläche die Bauzone vergrössert würde.

Einwand 1.2:

Keine Geländeangepassung gemäss Kap. 5.8 auf den Terrainverlauf von 1971, streichen des gesamten Absatzes.

Eine Anpassung des Terrainverlaufes auf Stand 27.12.1971 verstösst aus unserer Sicht gegen Treu und Glauben, da die Terrainanpassung 1971 bewilligt wurde und somit seit 48 Jahren das gewachsene Terrain darstellt, auch sämtliche Karten im Gis dokumentieren den heute bestehenden Terrainverlauf.

Einwand 2.1:

Unter Art. 43 Abs. 2 ist eine Terrainanpassung explizit auszuschliessen.

Eine Terrainanpassung kombiniert mit einer Umzonung in DK2 inkl. Quartierplanpflicht würde eine erheblich höhere Bauweise als heute ermöglichen.»

Berücksichtigung: **Nein**

Begründung:

Die geplante Umzonung der Gewerbezone in die Dorfkernzone 2 mit Quartierplanpflicht führt zu keiner Vergrösserung der bestehenden Bauzone. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die vorhandenen Bauzonenflächen haushälterisch und bei Neuüberbauungen in verdichteter Bauweise mit hoher städtebaulicher Qualität bebaut werden. Mit der Quartierplanpflicht werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine Überbauung nach einheitlichen Gestaltungskriterien mit hohen baulichen Qualitäten zu erfolgen hat.

Gemäss Anhang 1.1 zum Baugesetz SH gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dieser natürliche Verlauf ist in den Baubewilligungsakten der Gewerbehalle dokumentiert. Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass für eine Wohnüberbauung auf dem Seglerareal der Geländeverlauf vor dem Gewerbebau angebracht ist. Auf dem heute bestehenden Terrain der Gewerbeliegenschaft entlang der Murkatstrasse können bereits Gebäude erstellt werden, welche die Sicht von der Sandackerstrasse zum Ortskern komplett abdecken.

Die Bauherrschaft hat mit dem Quartierplan den Nachweis zu erbringen, dass mit der Überbauung die Voraussetzungen der Quartierplanpflicht erfüllt werden. Damit verbunden ist die rücksichtsvolle Einordnung ins Landschafts- und Siedlungsbild. Gegenüber dem ursprünglichen, flach abfallenden Terrainverlauf stellen die mit der Abgrabung verursachten Böschungen einen unnatürlichen Verlauf dar. Mit der Anhebung des Terrains auf den ursprünglichen Verlauf sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine Überbauung sich an der flach abfallenden Geländestruktur orientieren kann.

Mit dem Verzicht von Minimalgebäudevolumen wird ermöglicht, dass insbesondere entlang der Perimeter-Abgrenzung kleinere und tiefere Gebäude erstellt werden können. Kleinere Gebäude sollen dazu beitragen, dass zum Dorfkern eine Durchlässigkeit und Transparenz erreicht werden kann. Die Festlegung des zukünftigen Überbauungskonzeptes mit allfälligen Terrainanhebungen erfolgt im Quartierplanverfahren. Mit dem Quartierplan hat die künftige Bauherrschaft den Nachweis zu erbringen, dass die sich Bauten auch mit einer möglichen Terrainanhebung rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einordnen. Der Quartierplan wird zur Einsichtnahme publiziert und öffentlich aufgelegt.