

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz)

Änderung vom

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst als Gesetz:

I.

Das Baugesetz vom 1. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 1^{bis} und Abs. 1^{ter}

^{1bis} Die Mindestinhalte des Richtplanes bestimmen sich nach Bundesrecht. Im Richtplan wird insbesondere die Siedlungsfläche im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben in Zusammenarbeit mit den Gemeinden festgelegt. Die Kapazitäten der Bauzonen sind nach Vorgabe des Richtplans im überkommunalen Rahmen zu beurteilen.

^{1ter} Der Regierungsrat setzt den Gemeinden eine angemessene Frist zur Anpassung von Nutzungsplänen. Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Änderung von Nutzungsplänen nicht nach, so erarbeitet der Regierungsrat ersatzweise auf deren Kosten die notwendigen Pläne und legt sie öffentlich auf. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Nutzungsplanung.

Art. 8 Abs. 3

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Für bestimmte Anlagen oder Nutzungen können zeitlich befristete Spezialzonen erlassen werden.

Art. 17

¹ Der Gemeinderat stellt nach Bedarf für Teilgebiete der Gemeinde Quartierpläne mit dazugehörigen besonderen Vorschriften auf.

² Quartierpläne bezwecken je nach Zielsetzung die Erschliessung des betreffenden Teilgebiets, eine gute ortsbauliche und architektonische oder energetische Gesamtlösung für die Überbauung, die Freiräume und die Nutzung, oder im Nichtbaugebiet eine gute Landschaftsgestaltung.

³ Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energie- und flächensparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen, den Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz, der angemessenen, nutzungsbezogenen Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

⁴ Quartierpläne können auch für überbaute Gebiete, insbesondere zur Erneuerung oder Verdichtung, erlassen werden.

⁵ In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren anzuordnen, in dem auch die Möglichkeiten der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuzeigen sind.

⁶ Wenn in einer Materialabbauzone die Bodenschätze durch mehr als ein Unternehmen abgebaut werden sollen, erlässt der Gemeinderat einen Quartierplan, der die Abbauetappen sowie allfällige weitere Vorschriften für Erschliessung, Abbau und Wiederherstellung enthält.

Art. 18a

¹ Zur Erzielung einer ortsbaulich, architektonisch oder energetisch guten Gesamtlösung können im Quartierplan die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf mit Ausnahme von Abs. 2 nicht abgewichen werden.

² Zur Förderung von raumplanerisch erwünschten Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten darf bei Quartierplänen vom Zonen-

zweck abgewichen werden. Eine Mischnutzung liegt vor, wenn jede der Nutzungen mindestens 20 Prozent der Gesamtnutzung beträgt.

³ Die Gemeinden können in der Bauordnung besondere Anforderungen an Quartierpläne formulieren, wie insbesondere die vorgängige Durchführung von Konkurrenzverfahren. Die Gemeinden sorgen für die Gewährleistung der ortsbaulich, architektonisch und energetisch guten Gesamtlösung und stellen mittels angemessener Massnahmen die Qualität bis zur Ausführung der Überbauung sicher.

⁴ Quartierpläne regeln, soweit erforderlich, namentlich:

- a) Die Erschliessungsanlagen im Sinne von Art. 27a lit. b;
- b) die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Anlage von Fuss- und Radwegen;
- c) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
- d) die Anordnung von Freiräumen, Gemeinschaftsanlagen und Kinderspielplätzen;
- e) die Anordnung von Zufahrten und Abstellplätzen sowie deren Anzahl;
- f) die Etappierung;
- g) Massnahmen zur Erhaltung von Kultur- und Baudenkmalern, Orts- und Landschaftsbildern sowie Naturobjekten;
- h) Massnahmen für den ökologischen Ausgleich;
- i) bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
- j) die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen;
- k) die Wiederherstellung bei Materialabbauzonen;
- l) Massnahmen gegen Naturgefahren.

⁵ Die Kosten der Gemeinde für den Erlass oder die Änderung eines Quartierplans können von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke eingefordert werden. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

⁶ Die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan finden auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung. Ermöglicht ein Quartierplan höhere Gebäude als die Regelbauweise, so ist eine Aussteckung analog Art. 59 vorzunehmen.

⁷ Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 - 5) sind grundsätzlich in der Bauordnung festzulegen. Wird im Quartierplan der Rahmen für Abweichungen überschritten, fehlt ein Rahmen für Abweichungen oder wird vom Zonenzweck gemäss Abs. 2 abgewichen, so finden die Verfahrensbestimmungen für Änderungen des Zonenplans Anwendung.

Art. 28a

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von fünf Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

Überbauungspflicht und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. In folgenden Fällen besteht ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht:

- a. Im betreffenden Gebiet ist das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend,
- b. das Grundstück liegt an einer strategischen Schlüsselstelle,
- c. das Grundstück liegt in einem im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkt.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke, innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde jederzeit ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

⁶ Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

⁷ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

Art. 30 Abs. 1. lit. a

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten:

a) 2,50 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;

Art. 32 Abs. 6

⁶ Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen Tiefbauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen (Unterniveaubauten) und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, gesondert behandeln.

Art. 34

Dach- und Untergeschosse von seit dem 1. Januar 1999 bestehenden Bauten dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. Solche Ausbauten haben den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen.

Art. 48 Abs. 3

³ Unter den gleichen Voraussetzungen können sie innert fünf Jahren wieder aufgebaut werden, wenn der Wiederaufbau nicht wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht.

Art. 54 Abs. 4 und Abs. 5

⁴ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinden können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können.

⁵ Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungs-

pflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 61 Abs. 1

¹ Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahme gesuche nach der Vorprüfung unverzüglich im Amtsblatt aus und zeigt sie den Anstösserinnen und Anstössern des Baugrundstückes - soweit bekannt - schriftlich an. Bei Stockwerkeigentum genügt die Anzeige an den Verwalter. Bedarf das Vorhaben weitere Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche nach Möglichkeit mit dem Baugesuch bekanntzumachen und öffentlich aufzulegen.

Titel

G. Entschädigungen, Beiträge, Gebühren und Planungsmehrwerte

III. Planungs-
mehrwerte
1. Mehrwert-
abgaben

Art. 79a

¹ Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen, zu Materialabbauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

Art. 79b

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 30 Prozent des Bodenmehrerts.

² Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

³ Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Verordnung über die Bewertung der Grundstücke bestimmt.

2. Höhe der
Mehrwertab-
gaben

Art. 79c

¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt.

² Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 79a. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit. Kanton und Gemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

3. Ertragsho-
heit,
Erhebung

³ Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

Art. 79d

Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von Auszonungen bzw. Abzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

4. Zweckbindung

Art. 79e

¹ Die nach Art. 79c geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung bzw. Abzonungen durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.

5. Rückerstattung

² Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

Art. 79f

¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung bzw. der Abzonung zu.

6. Anspruch, Gesuche

² Der Anspruch verjährt, wenn das Rückerstattungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres beim zuständigen Departement gestellt wird.

Art. 79g

¹ Für Mehrwertabgaben hat die kantonale Steuerverwaltung ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

7. Sicherstellung der Forderung

² Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Zahlungsverweigerung im Grundbuch eintragen zu lassen.

II.

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

Art. 118 Abs. 1 lit. c

1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

c) Mehrwertabgaben und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

III.

Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 wird wie folgt geändert:

Art. 11a

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Erhaltung, Instandstellung und Pflege von schutzwürdigen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten sowie deren Ausstattung und Umgebung;
- b) die Erforschung und Dokumentation schutzwürdiger Ortsbilder, Bauten sowie beweglicher Kulturgüter von besonderem historischem oder wissenschaftlichem Wert;
- c) den Erwerb von schutzwürdigen Bauten durch Stiftungen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften;
- d) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen.

² Beiträge werden unter der Bedingung gewährt, dass die Standortgemeinde einen angemessenen Beitrag leistet. Die Höhe der Beiträge des Kantons liegt zwischen 15 Prozent und 35 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Beiträge gemäss Abs. 1 lit. a richten sich nach der Bedeutung des Objekts, nach dem Erhaltungszustand der denkmalwürdigen Substanz sowie nach der Qualität der Renovation und des Substanzerhalts. Die Leistung von Beiträgen an die Erhaltung und Restaurierung eines Denkmals setzt seine Unterschutzstellung voraus. Der Regierungsrat regelt, in welchen Fällen ausnahmsweise auf das Erfordernis der Unterschutzstellung verzichtet werden kann.

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Massnahmen
des Heimat-
schutzes

Art. 11b

¹ Der Kanton kann Beiträge ausrichten an:

- a) die anrechenbaren Kosten der Aufwertung und Wiederherstellung von schutzwürdigen Landschaften und Lebensräumen von kommunaler Bedeutung;
- b) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Massnahmen von kommunaler Bedeutung.

Massnahmen
des
Landschafts-
schutzes

² Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem Anteil des Bundes, der Bedeutung des Objektes sowie der Wirksamkeit der Massnahme und beträgt insgesamt höchstens 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

³ Der Kanton übernimmt die Kosten für:

- a) den fachgerechten Unterhalt der Biotope von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- b) die Kosten für ökologische Mehrleistungen in der Landwirtschaft, welche nicht durch Direktzahlungen gestützt auf die eidgenössische und kantonale Landwirtschaftsgesetzgebung abgegolten werden;
- c) den Erwerb von Grundstücken und dinglichen Rechten zur Sicherstellung von schutzwürdigen Lebensräumen von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- d) Massnahmen zur Förderung national prioritärer Arten;
- e) die Erarbeitung von ökologischen Projekten, Schutzplänen und Studien von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- f) Erfolgskontrollen bei Projekten von nationaler und kantonaler Bedeutung;
- g) andere vom Bund mit Beiträgen unterstützte Natur- und Landschaftsschutzmassnahmen von nationalem oder kantonalem Interesse.

⁴ Auf Beiträge besteht kein Anspruch. Beiträge können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Art. 12 Abs. 1 lit. c - lit. e

¹ Der Kanton eröffnet einen Natur- und Heimatschutzfonds zur Finanzierung von:

...

- c) Beiträgen gemäss Art. 11a und 11b Abs. 1 und 2;
- d) Projekten gemäss Art. 11b Abs 3;
- e) anderen Massnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes.

IV.

¹ Dieses Gesetz untersteht dem Referendum

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten

³ Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: