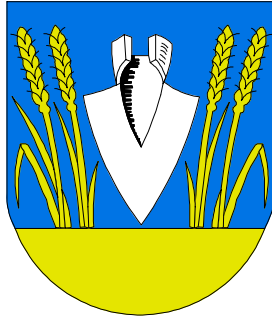


KANTON  
SCHAFFHAUSEN



GEMEINDE  
BÜTTENHARDT

# ORTSPLANUNGSREVISION 2013 PLANUNGSBERICHT

**GEMEINDEVERSAMMLUNG  
14. MAI 2013**

209286

Stand  
**04.05.2013**

**Bürgin Winzeler Partner AG**

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, CH-8200 Schaffhausen  
Telefon: 052 633 06 66 Fax: 052 633 06 67 E-mail: [info@bwpeg.ch](mailto:info@bwpeg.ch)

Bürgin Egli Partner AG  
Bürgin Winzeler Partner AG  
Bernhard Bürgin Verwaltungen



# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>Allgemeines zur Ortsplanungsrevision .....</b>	<b>4</b>
1. Vorbemerkungen.....	4
2. Ausgangslage.....	4
3. Vorgehen.....	4
4. Ziel.....	5
5. Organisation der Planungsarbeit.....	5
6. Erarbeitete Dokumente .....	5
7. Planungsablauf.....	6
8. Leitbild.....	7
<b>Heutige Daten.....</b>	<b>8</b>
1. Demographische Daten.....	8
2. Geographische Daten .....	8
<b>Bau- und Nutzungsordnung .....</b>	<b>9</b>
1. Allgemeines.....	9
2. Vorgehen.....	9
3. Wesentlich vorgesehene Änderungen .....	9
<b>Neuer Zonenplan.....</b>	<b>10</b>
1. Allgemeines.....	10
2. Änderungen in der Bauzone.....	11
3. Kapazität gemäss neuem Zonenplan.....	13
4. Änderungen ausserhalb der Bauzone.....	14
<b>Grundlagepläne.....</b>	<b>14</b>
<b>Kommunale Richtpläne .....</b>	<b>15</b>
<b>Baulanderschliessung.....</b>	<b>15</b>
1. Allgemeine Beurteilung .....	15
2. Baulanderschliessung .....	15
3. Finanzierung.....	15
<b>Landwirtschaft .....</b>	<b>16</b>
<b>Schule .....</b>	<b>16</b>
<b>Naturschutz / Umweltschutz / Feuerwehr .....</b>	<b>17</b>
1. Naturschutz .....	17
2. Lärmschutz.....	17
3. Entsorgung.....	17
4. Feuerwehr .....	17
<b>Ortsbildschutz, Erhaltung und Pflege von Kulturobjekten .....</b>	<b>18</b>
<b>Mitwirkung der Bevölkerung.....</b>	<b>18</b>
<b>Vorprüfung .....</b>	<b>18</b>
<b>Einwendeverfahren.....</b>	<b>18</b>

<b>Beschluss Gemeindeversammlung .....</b>	<b>18</b>
<b>Öffentliche Auflage / Rekurse .....</b>	<b>19</b>
<b>Vorzeitige Genehmigung Zonenplanänderung "Langärgete" .....</b>	<b>19</b>
<b>Schlussbetrachtung .....</b>	<b>19</b>

## Allgemeines zur Ortsplanungsrevision

### 1. Vorbemerkungen

Der Planungsbericht gibt Auskunft über die Resultate der Planungsarbeit. Vorgaben sind dem Leitbild zu entnehmen.

### 2. Ausgangslage

Bau- und Nutzungsordnung und Zonenplan stammen aus dem Jahr 1994. Zwischenzeitlich sind diverse Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung in Kraft getreten. Die Nutzungsplanung ist revisionsbedürftig, insbesondere ist sie auf geänderte übergeordnete Vorgaben hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

Das Angebot an Bauland wird knapp und besteht grösstenteils aus Einzelparzellen an verschiedenen Standorten. Zudem sind einige Besitzer nicht bereit zu verkaufen. Praktisch ist damit beinahe kein Bauland mehr verfügbar, was der Gemeinde kein auch nur moderates Wachstum erlaubt. Dies gefährdet mittelfristig einen ausgeglichenen Finanzhaushalt und die Selbständigkeit der Gemeinde. Zusätzliche Einzonungen sind deshalb zwingend nötig.

Werden heutige Einwohner oder an Landerwerb Interessierte über die Vorzüge von Büttenhardt befragt, sind dies in der Regel die einmalige Lage mit „prächtiger Aussicht“, der spezielle Dorfcharakter, die übersichtliche Grösse und das unverfälschte Ortsbild.

Die Zonenpläne 1:1000 (Baugebiet) und 1:5000 (Ausserhalb Baugebiet) wurden an der Gemeindeversammlung vom 7. November 2011 beschlossen. Zurückgestellt wurde einerseits die Bau- und Nutzungsordnung sowie die Festlegung der Ortsbildschutzzone und die Bezeichnung der wertvollen Bauten. Für diese Bereiche waren noch weitere Planungsarbeiten wie Erstellung eines neuen Hinweisinventars nötig. Weiter war aufgrund eines Rekurses im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung eine Zonenlösung für eine Zwischenlagerung von Entsorgungsgütern zu finden, da die heutige Lösung nicht dem gültigen Recht entspricht. Da diese Arbeiten noch einige Zeit in Anspruch nahmen, andererseits die Baurechtsverträge für den Erwerb des neu in die Wohnzone W1 beschlossenen Gebietes "Langärgete" befristet sind, hat der Gemeinderat beschlossen, die vorzeitige Genehmigung für diese Gebiet zu beantragen. Diese Genehmigung ist in der Zwischenzeit eingetroffen.

Die ausstehenden Planungsarbeiten für den Ortsbildschutz, die erhaltenswerten Bauten, der Lager- und Entsorgungsplatzzone welche sind nun soweit, dass diesbezüglich das Einwendeverfahren und die Vorprüfung durchgeführt werden können. Weiter wurde die Bau- und Nutzungsordnung unter Berücksichtigung des neuen Datenmodells des Kantons, den Einwendungen, der ersten Vorprüfung und den ergänzten Artikel bezüglich Ortsbildschutz, erhaltenswerten Bauten und der bisherigen Deponiezone überarbeitet, dass auch für sie das Einwendeverfahren und die Vorprüfung durchgeführt werden können.

### 3. Vorgehen

Für die Revision der Ortsplanung hat der Gemeinderat folgendes Vorgehen gewählt:

- Diskussion über die heutige Situation und welche Ziele angestrebt werden sollen.
- Bestimmung der Organisation.
- Beurteilung der vorhandenen Planungsinstrumente.
- Erarbeitung der Entwürfe mit Beurteilung der Machbarkeit.
- Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen.
- Durchführung des Genehmigungsverfahrens unter Mitwirkung der Bevölkerung im Rahmen des Einwendeverfahrens.
- Vollzug und Durchführung der Folgeplanungen.

#### 4. Ziel

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Eine Planungsgrundlage für eine sinnvolle Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre.
- Ein Leitbild für eine zukünftige, sinnvolle und nachhaltige Entwicklung definieren
- Schaffung der notwendigen Handlungsspielräume für die künftige Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer Gesamtsicht.
- Erfüllung des Gesetzesauftrags resp. Anpassung an die zwischenzeitlich geänderten übergeordneten Gesetze und Vorgaben.
- Schaffung eines übersichtlichen und benutzerfreundlichen Planungswerks.
- Das einmalige Ortsbild und die Kulturgüter bewusst machen, inventarisieren und wo notwendig schützen.
- Einen weitsichtigen und flexiblen Zonen- und Erschliessungsplan.
- Die neu erschlossenen Gebiete koordiniert und aktiv vermarkten

#### 5. Organisation der Planungsarbeit

Nach intensiven Vorabklärungen bestellte der Gemeinderat nachstehende Planungskommission.

Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Dieter Schmid, (Projektleiter)
- Ruedi Gusset, Gemeinderat (Stv. Projektleiter)
- Günter Müller, Baureferent
- Thomas Buchmann
- Christian Güdel
- Peter Sandri
- Paul Schlatter

Zur fachlichen Beratung, Bearbeitung und Begleitung beauftragte der Gemeinderat das Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen mit Franz Winzeler als Projektleiter.

#### 6. Erarbeitete Dokumente

Während der Planungszeit wurden folgende Dokumente erarbeitet:

- Vorgehensvorschlag
- Leitbild
- Bau- und Nutzungsordnung
- Überarbeitung Naturschutzinventar
- Zonenpläne
  - . 1:1000 Ortsteil (Bereich Bauzone)
  - . 1:5000 über das ganze Gemeindegebiet
  - . 1:2000 Zonenplanänderungen
- Grundlagenpläne
  - . Grundlagenplan I          Naturschutzinventar
  - . Grundlagenplan II        Landwirtschaft und Materialabbau
  - . Grundlagenplan III       Stand der Erschliessung
- Hinweisinventar Kulturgüter
- Inventar erhaltenswerter Bauten
- Bericht zur Inventarisierung
- Planungsbericht

## 7. Planungsablauf

2009	Vorabklärungen (Besprechung mit Kantonsplaner, Vorgehensplanung, Eruerung des Arbeitsumfanges)
02.02.2010	Planungsauftrag
Feb 2010	Einsetzung Planungskommission
März/April 2010	Grundlagenarbeit
Mai 2010	Erstinformation an Gemeindeversammlung: Ortsplanungsleitbild
Juni-Nov 2010	Detailarbeit wie Evaluation von möglichen Einzonungsgebieten, Verhandlungen mit den Eigentümern, Erarbeitung Kulturgüter- und Ergänzungen im Naturschutzinventar, Erarbeitung Bau- und Nutzungsordnung und Erstellung Planungsbericht
Dez 2010/Jan. 2011	Einwendeverfahren mit Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung
2010 – Juni 2011	Überarbeitung Naturschutzinventar
Mai – Juli 2011	Überprüfung der Vorgehensweise und der Realisierung bezüglich der Kulturgüterinventare
August 2011	Entscheid im Gemeinderat über das Vorgehen in folgenden Etappen mit Gesuch an Kanton: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revision der Ortsplanung ohne das Ausscheiden der Ortsbildschutzzone und die Bezeichnung der erhaltenswerten Bauten</li> <li>- Überarbeitung des Kurzinventares aus dem Jahre 1996 als Grundlage für die Bezeichnung der erhaltenswerten Bauten</li> <li>- Ergänzung der Ortsplanung mit der Festlegung der Ortsbildschutzzone und den erhaltenswerten Bauten</li> </ul>
Sept 2011	Genehmigung Vorgehensweise durch das Planungsamt
Sept./Okt 2011	Vorbereitung Gemeindeversammlung
7. Nov. 2011	Beschluss Naturschutzinventar. Beschluss Zonenplan 1:1000 und 1:5000 sowie Genehmigung der Kredite für den Landkauf und Erschliessung Zone W1 "Langärgete". Zurückstellung Bau- und Nutzungsordnung.
11.11. – 01.12.2011	Öffentliche Planaufgabe mit Eingang von 2 Rekursen
11.11. – 11.12.2011	Zweites Einwendeverfahren bezüglich Bau- und Nutzungsordnung
21.01.2012	Orientierungsversammlung bezüglich Gebäudeinventarisierung
14.03.2012	Rückzug Rekurs bezüglich Einzonung Gebiet Langärgerte
15.03.2012	Besprechung mit Vertreter Planungsamt, Denkmalpflege, Rechtsdienst, Gemeinderat und Planer
29.05.2012	Genehmigung Einzonung Langärgerte
21.01.2012	Orientierungsversammlung bezüglich Inventarisierung
03.01.2013	Besprechung mit den Einwendern
19.01.2013	Workshop bezüglich Ortsbildschutz
12.02.2013	Genehmigung der Unterlagen für das Einwendeverfahren und die Vorprüfung bezüglich Ortsbildschutz, Inventar erhaltenswerter Bauten, Lager- und Entsorgungsplatzzone und Bau- und Nutzungsordnung.
15.02. – 01.04.2013	Einwendeverfahren 2013
16.03.2013	Orientierung Bevölkerung

## 8. Leitbild

### "Büttenhardt – höchste Wohnqualität im Kanton Schaffhausen" <sup>1</sup>

Büttenhardt ist die am höchsten gelegene Gemeinde des Kantons Schaffhausen auf der sonnigen Hochebene des Reiats - eine Kleingemeinde an reizvoller Wohnlage mit Alpensicht, intaktem Dorfbild und naturnaher Umgebung.<sup>2</sup>

Büttenhardt zeichnet sich durch ein friedliches Nebeneinander von Wohnbevölkerung und Landwirtschafts- sowie Gewerbebetrieben aus. Die Dorfgemeinschaft wird durch Dorfvereine aktiv gefördert.<sup>3</sup>

Büttenhardt trägt Sorge zu Dorfkern sowie Natur und verpflichtet sich der Nachhaltigkeit.<sup>4</sup>

Büttenhardt will moderat wachsen, wofür Bauland an bevorzugter Wohnlage verfügbar ist. Dabei wird der ländliche Charakter bewahrt und die notwendige Infrastruktur für die Dorfgemeinschaft sichergestellt.<sup>5</sup>

Büttenhardt ist mit öffentlichem Verkehr gut erreichbar. Es ermöglicht zentrumsnahes Wohnen abseits der Hauptverkehrsströme.<sup>6</sup>

Büttenhardt verfügt über eine Ortsplanungskommission, welche die Entwicklung der Gemeinde vorausschauend begleitet und das Einhalten der im vorliegenden Leitbild verankerten Grundsätze sicherstellt.<sup>7</sup>

### Kommentare

- 1 Claim/Slogan, eine konzentrierte Form / Zusammenfassung des Leitbildes. Wird für die Kommunikation nach innen (Bevölkerung) und aussen (potentielle Neuzuzüger) verwendet. „Höchste Wohnqualität“ als Wortspiel (wird dann mit dem ersten Satz: höchst gelegene Gemeinde erklärt und aufgelöst). „Lebensqualität“ wäre umfassender, dazu würden aber auch Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Alterswohnungen, etc. gehören, was Büttenhardt nicht bieten kann. Deshalb die Fokussierung auf Wohnen.
- 2 Die Hauptvorteile der Wohngemeinde: Aussicht, Sonne, Dorfbild, Natur/Umgebung. Diese Hauptvorteile werden im Logo symbolisiert mit Sonne, Hügel, Haus und Schmetterling.
- 3 Bekenntnis zu den drei Hauptanspruchsgruppen in der Reihenfolge der Wichtigkeit: Wohnbevölkerung, Bauern, Gewerbe. Hinweis auf die Wichtigkeit der Dorfvereine für die Dorfgemeinschaft.
- 4 Bekenntnis zur Nachhaltigkeit
- 5 Bekenntnis zu Wachstum, aber nicht um jeden Preis
- 6 Hinweis auf Abgelegenheit mit gleichzeitiger guter Verkehrsanbindung und Zentrumsnähe.
- 7 Definiert den Auftrag der Ortsplanungskommission

## Heutige Daten

### 1. Demographische Daten

Wohnbevölkerung (jeweils per 31. Dezember)	1981	173
	1985	204
	1990	284
	1995	354
	1999	346
	2000	344
	2001	336
	2002	334
	2003	342
	2004	347
	2005	357
	2006	354
	2007	348
	2008	350
2009	348	
2010	353	
2011	367	

#### Altersstruktur (01.11.2009)

Anteil der über 65-jährigen	19.6%
-----------------------------	-------

#### Erwerbstätige /Arbeitsplätze

- in der Gemeinde wohnende Erwerbstätige	215
- davon: in der Gemeinde wohnende und arbeitende Erwerbstätige	25
- davon: in der Gemeinde wohnende Erwerbstätige, die wegpandeln	175
- in der Gemeinde arbeitende Erwerbstätige	40
- davon: in der Gemeinde arbeitende Erwerbstätige, die zupandeln	15

### 2. Geographische Daten

Fläche der Gemeinde	399.6 ha
---------------------	----------

	Heute	neue Planung
Fläche der Wohnzonen inkl. Dorfkernzone	13.2 ha	14.4 ha
Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.5 ha	0.6 ha
Fläche Materialabbauzone und Entsorgungsplatzzone	- ha	1.7 ha
Fläche Naturschutzzone und Gewässer	0.2 ha	0.9 ha
Fläche der Landwirtschaftszone	196.3 ha	193.0 ha
Fläche des Waldes inkl. Waldstrassen	175.2 ha	178.4 ha
Fläche Strassen	14.2 ha	10.6 ha
<b>Total</b>	<b>399.6 ha</b>	<b>399.6 ha</b>



# Bau- und Nutzungsordnung

## 1. Allgemeines

Wie in der Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung empfohlen, wurde in der Bau- und Nutzungsordnung weitgehend auf das Zitieren übergeordneten Rechts verzichtet und nur darauf verwiesen. Dafür wird nach Planungsabschluss ein umfassendes Schlagwortverzeichnis erstellt, welches dem Benutzer das Auffinden der entsprechenden Stellen im Baugesetz und deren Verordnung erleichtern soll. Die wichtigste Ausnahme dazu wurde bei der Liste der Vorkehrungen gemacht, welche bewilligungspflichtig sind.

Da die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) nicht nur das Bauen regelt, sondern unter anderem auch die entsprechenden Bestimmungen aller Inhalte des Zonenplans enthält, wurde dieser Titel gewählt.

Die Gliederung der BNO folgt sinngemäss weitgehend der übergeordneten Gesetzgebung resp. dem Entwurf der Musterbauordnung des kantonalen Baudepartementes.

Die Baubegriffe und Messweisen wurden aus der Baugesetzrevision 2010 resp. aus den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung für die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen.

Die Pläne und die Bauordnung wurden auf das neue Datenmodell abgestimmt.

## 2. Vorgehen

Zuerst wurden von der Baukommission Mängel und Probleme der bestehenden Bauordnung aufgelistet und Wünsche für die Neufassung formuliert. Anschliessend wurde sie vom Planer auf die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht hin überprüft und weitere Vorschläge für Änderungen eingebracht. So wird z.B. gemäss den Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege der Schutz von erhaltenswerten Bauten neu durch den Zonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung sichergestellt.

Das Ziel der Neufassung der BNO war es nicht, inhaltlich ein völlig neues Reglement zu schaffen. Vielmehr sollte - soweit möglich - beibehalten werden, was sich in der Vergangenheit bewährt hat. Dies schon aus dem Grund, damit die Zahl altrechtlicher Bauten, welche nicht mehr regelkonform wären, möglichst klein gehalten werden kann.

## 3. Wesentlich vorgesehene Änderungen

Als wesentliche Änderungen sind vor allem anzuführen:

- Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zur Behandlung von gewissen Bauvorhaben das Baureferat als zuständig zu erklären, um damit den Gesamtgemeinderat zu entlasten.
- Kleinere Zonenplanänderungen können vom Gemeinderat beschlossen werden, dabei bleibt das Verfahren bezüglich der Auflagen eingehalten
- Zur Erfüllung der Aufgaben, welche das übergeordnete Recht der Gemeinde zuweist, wurden entsprechende Bestimmungen in die BNO aufgenommen. So wird die Gemeinde den übergeordneten Vorgaben zum Schutz und der Pflege von Naturobjekten gemäss NHG mit Naturschutzzonen als Grundnutzungszonen, Zonenüberlagerungen zugunsten des Natur- und des Landschaftsschutzes gerecht.
- Ebenso sollen gemäss den Empfehlungen der Denkmalpflege der Schutz von Bauten und Räumen vorerst mittels Zonenplan, Bestimmungen in der BNO und Listen (Inventare) im Anhang an Stelle von Einzelverfügungen sichergestellt werden.
- Zur haushälterischen Bodennutzung wurden diesbezüglich relevante Masse geändert. So wurden die Höhenmasse vergrössert um generell Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen zu ermöglichen.
- Um in der Dorkernzone das Orts- und Strassenbild zu erhalten und zu verbessern sind nur noch Hauptbauten mit einer minimalen traufseitigen Fassadenhöhe von 6.50 m möglich. Gegen die Strasse sollen dadurch in dieser Zone die Hauptbauten immer mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten auch wenn die vorgegebenen Höhen überschritten werden. Auch wurden Bestimmungen bezüglich der Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung aufgenommen.

- Bei den Begriffen und Messweisen wurde darauf geachtet, dass diese möglichst mit den Vorgaben des Kantons übereinstimmen, um Missverständnisse und Regelungslücken zu vermeiden.
- Neu können in den Bauvorschriften für Quartierpläne andere Dachneigungen erlaubt und die Höhenvorschriften gegenüber der Regelbauweise um 0.50 m vergrössert werden. Die Ausnützungsziffer kann im QP auf 0.45 angehoben werden.
- Für Ökonomie- und Kleinbauten kann der Gemeinderat Flach- und Pultdächer erlauben sofern keine begründeten öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen. Die Flachdächer sind zu begrünen.
- In der ganzen Gemeinde soll der Baumbestand erhalten werden, auf eine spezielle Landschaftsschutzzone für den Baumschutz wird verzichtet.
- Im Anhang wurde neben den üblichen Massskizzen auch ein unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB aufgenommen, welcher die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bezüglich Zäunen, Mauern und Pflanzen sowie Terrainveränderungen wiedergeben, soweit sie nicht im BauG geregelt sind. Der Anhang enthält weiter eine Skizze bezüglich der Sichtweiten bei Ausfahrten sowie die Inventarlisten der Schutzobjekte.

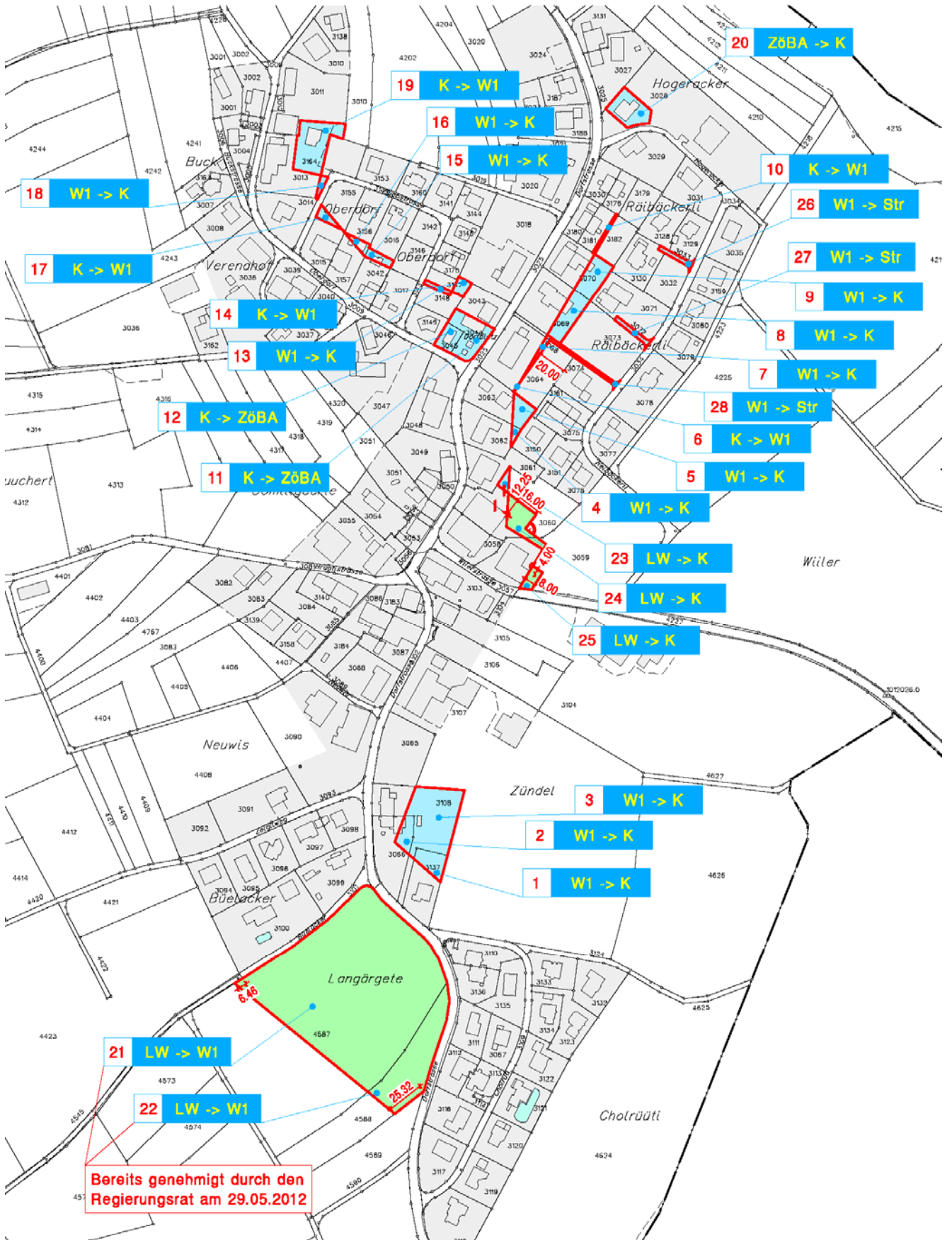
## Neuer Zonenplan

### 1. Allgemeines

Bei der Überarbeitung des Zonenplanes waren folgende Kriterien von Bedeutung:

- Bereinigung der Abgrenzung aufgrund der heutigen Überbauungen und Grundstücksgrenzen.
- Anpassung an heutige Nutzung.
- Möglichkeit für künftige Nutzungen, wo die heutige Nutzung nicht als auf Dauer gesichert beurteilt wird oder kein Bedarf mehr besteht, z.B. Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfkernzone.
- Aktive Bodenpolitik bei Neueinzonungen an Orten, wo die Infrastruktur und gute Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden sind. Als aktive Bodenpolitik wird verstanden, dass bei Einzonung unüberbauter Flächen das Land durch Kaufrechte zugunsten der Gemeinde zu günstigen Bedingungen verfügbar gemacht werden kann. Nebst dem Umstand, dass dadurch die Gemeinde über die Verfügbarkeit bestimmen kann, werden auf diese Weise auch die Umtriebe reduziert, weil die Parzellen fertig erschlossen weiterverkauft werden können. Ein Kaufrechtsvertrag wurde vor Beginn des Einwendeverfahrens und der Vorprüfung erstellt und auf dem Grundbuchamt rechtsgültig unterzeichnet.
- Um den Dorfkern vom Gewerbe mit dessen Auswirkungen zu entlasten, wurde die Ausscheidung einer Gewerbezone eingehend diskutiert. Aus folgenden Gründen wurde davon abgesehen:
  - Bestehende Betriebe wollen nicht aussiedeln
  - Bauten in einer Gewerbezone sind meist sehr zweckgebunden und tragen nicht zur Verschönerung bei
  - Erschliessungsprobleme bezüglich Zufahrt und Abwasser

## 2. Änderungen in der Bauzone



Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
1	Zündel	Dorfstrasse	W1 -> K	288 m <sup>2</sup>	3137	Anpassung an Nutzung
2	Zündel	Dorfstrasse	W1 -> K	220 m <sup>2</sup>	3066	Anpassung an Nutzung
3	Zündel	Dorfstrasse	W1 -> K	1'373 m <sup>2</sup>	3108	Optimierung Nutzung / Ortsbild
4	Räibäckerli	Dorfstrasse	W1 -> K	51 m <sup>2</sup>	3062	Grenzbereinigung
5	Räibäckerli	Dorfstrasse	W1 -> K	237 m <sup>2</sup>	3063	Anpassung an Grundstücksgrenze
6	Räibäckerli	Dorfstrasse	K -> W1	3 m <sup>2</sup>	3064	Anpassung an Grundstücksgrenze
7	Räibäckerli	Dorfstrasse	W1 -> K	58 m <sup>2</sup>	3064	Bereinigung Abgrenzung
8	Räibäckerli	Dorfstrasse	W1 -> K	399 m <sup>2</sup>	3069	Anpassung an Nutzung
9	Räibäckerli	Dorfstrasse	W1 -> K	400 m <sup>2</sup>	3070	Anpassung an Nutzung
10	Räibäckerli	Dorfstrasse	K -> W1	48 m <sup>2</sup>	3182	Anpassung an Grundstücksgrenze
11	Oberdorf	Dorfstrasse	K -> ZöBA	604 m <sup>2</sup>	3044	Anpassung an Nutzung
12	Oberdorf	Oberdorf	K -> ZöBA	228 m <sup>2</sup>	3045	Anpassung an Nutzung
13	Oberdorf	Huebstrasse	K -> W1	58 m <sup>2</sup>	3148	Bereinigung Abgrenzung
14	Oberdorf	Huebstrasse	W1 -> K	185 m <sup>2</sup>	3147	Bereinigung Abgrenzung
15	Oberdorf	Oberdorf	W1 -> K	119 m <sup>2</sup>	3042	Anpassung an Grundstücksgrenze
16	Oberdorf	Oberdorf	W1 -> K	89 m <sup>2</sup>	3157	Anpassung an Grundstücksgrenze
17	Oberdorf	Huebstrasse	K -> W1	94 m <sup>2</sup>	3155	Anpassung an Grundstücksgrenze
18	Oberdorf	Huebstrasse	W1 -> K	55 m <sup>2</sup>	3013	Anpassung an Grundstücksgrenze
19	Oberdorf	Huebstrasse	K -> W1	828 m <sup>2</sup>	3164	Anpassung an Nutzung
20	Hogeracker	Hogeracker	ZöBA -> K	505 m <sup>2</sup>	3028	Anpassung an Nutzung
21	'''Langärgete'''	Büelacker / Dorfstrasse	LW -> W1	10777 m <sup>2</sup>	4587	Neueinzonung
22	'''Langärgete'''	Büelacker / Dorfstrasse	LW -> W1	1723 m <sup>2</sup>	4588	Neueinzonung
23	Wiiler	Dorfstrasse	K -> LW	75 m <sup>2</sup>	3060	Bereinigung Abgrenzung
24	Wiiler	Wilerstrasse	LW -> K	367 m <sup>2</sup>	3060	Neueinzonung
25	Wiiler	Wilerstrasse	LW -> K	183 m <sup>2</sup>	3059	Neueinzonung
26	Büelacker	Zelgliweg	W1 -> K	810 m <sup>2</sup>	3097	Optimierung Nutzung / Ortsbild



## Erwarteter Bevölkerungszuwachs gemäss Annahme Gemeinderat

Jahre	Anzahl
2011 - 2016	40
2018 – 2022	30
2023 – 2027	20
<b>Total</b>	<b>90</b>

Daraus ergibt sich eine **Bauzonenreserve** von  $\frac{128}{90} = 1.42$

Im kantonalen Richtplan zählt Büttenhardt zu den Gemeinden mit Entwicklungspotential im Bereich Wohnen.

Um den Kanton Schaffhausen für Zuzüger attraktiver zu machen, vertritt der Regierungsrat die Meinung, dass geeignetes, erschlossenes, attraktives Bauland zur Verfügung gestellt werden sollte. Die Wirtschaftsförderung wurde beauftragt, ein Wohnortmarketing zu betreiben.

In Büttenhardt gibt es, mit Ausnahme in einigen renovationsbedürftigen Altbauten, keine Leerwohnungen. Weiter sind nur noch vereinzelte Parzellen nicht überbaut.

Da der Trend zeigt, dass Büttenhardt für attraktives Wohnen gesucht ist, sind Planungskommission und Gemeinderat überzeugt, dass die derzeit verfügbare Baulandreserve ungenügend ist und die vorgeschlagenen Ein- und Umzonungen für eine gedeihliche Entwicklung der Gemeinde unabdingbar sind.

### 4. Änderungen ausserhalb der Bauzone

Es wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

Naturschutzzonen

- Lehmgrube „Braati“
- „Hohlflue“
- „Im Freudetaal“

Überlagerung mit Naturschutzzone

- Lehmgrube „Ticki“

Entsorgungsplatzzone

- heutige Deponiezone Langärgerte

Überlagerung Landschaftsschutzzone wurde im Bereich Ferienhaus neu definiert

Diese Änderungen entsprechen den Vorgaben aus kantonalem Richtplan sowie dem Naturschutzinventar.

## Grundlagepläne

Die Grundlagenpläne könnten auch als Inventar- und Ist-Zustandspläne bezeichnet werden und dienen insbesondere als Grundlage für:

- Grundlagenplan I zur Ausscheidung von Schutzzonen und zur Beurteilung von Vorhaben auf die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- Grundlagenplan II zur Feststellung der Fruchtfolgefleichen welche mit 168.03 ha ausgeschieden sind
- Grundlagenplan III zur Feststellung des Erschliessungsstandes und der nicht überbauten Flächen

## Kommunale Richtpläne

In den kommunalen Richtplänen legt der Gemeinderat fest, wie sich die Gemeinde entwickeln soll und wo er dabei die Prioritäten setzt. Da die Bauzone bis auf wenige Parzellen überbaut ist und das Land des neu in die Bauzone vorgeschlagenen Quartiers von der Gemeinde erworben werden kann, wird vorläufig auf die Erstellung von Richtplänen verzichtet. Erschliessungsfragen sowie gestalterische und energetische Anliegen sollen in einem Quartierplan geregelt werden.

## Baulanderschliessung

### 1. Allgemeine Beurteilung

Der grösste Teil der unüberbauten Flächen ist bereits erschlossen oder teilerschlossen, siehe dazu den Plan „Stand der Erschliessung“.

### 2. Baulanderschliessung

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 07.11.2011 wurden die Neueinzonung, die Revision des Zonenplans, die neue Bau- und Nutzungsordnung, sowie das Kreditbegehren für Landerwerb, Erschliessung, sowie Planung etc. zur Beschlussfassung beschlossen.

Aufgrund ersten Schätzungen sind folgende Kosten zu erwarten:

Landerwerb	Fr.	750'000.--
Erschliessung mit Strasse, Kanalisation und Wasser	Fr.	900'000.--
Kosten für Quartierplanung, Verkauf, Finanzierung usw.	Fr.	200'000.--
		<hr/>
Total	Fr.	1'850'000.--
		<hr/>

In diesen Kosten nicht eingerechnet sind:

- Erneuerung und Unterhalt von bestehenden Anlagen.
- die Kosten für die Werterhaltung sowie die Verbesserung und Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben der Infrastruktur im Bereich Abwasserentsorgung, der Wasserversorgung sowie Verkehrsanlagen.

### 3. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch

- Bankkredit abgedeckt durch Steuergelder als Durchlaufposten
- Baulandverkauf
- Anschlussgebühren
- Wiederkehrende Gebühren

Die Beitrags- und Gebührenverordnung wurde bereits 2012 den neuen Bedingungen angepasst und von der Gemeindeversammlung genehmigt.

## Landwirtschaft

Die Fruchtfolgeflächen gemäss neuer Planung betragen 168.43 ha, dies liegt 0.78 ha unter der heutigen bereinigten Fläche.

In Büttenhardt bestehen noch elf Voll- und Nebenerwerbstriebe. Die Nachfolge ist nicht bei allen sichergestellt.

Acht Betriebe haben ihr Betriebszentrum resp. ihre Hofparzelle in der Bauzone. Diesbezügliche Änderungen können nicht mit der Ortsplanungsrevision realisiert werden. Es wurden Lösungen mit Ausscheidung von Zonen für Tierhaltung diskutiert und wieder fallengelassen. Für Intensivzonen sind die Betriebe zu klein, zudem wurde dies auch wegen der vorzüglichen Wohnlage nicht in Betracht gezogen.

Die Landwirte haben unter einander eine Art Bewirtschaftungszusammenlegung vollzogen ohne das Eigentum zu ändern. Ob dies in einer späteren Phase zusammen mit dem gemeindeeigenen Land zu einer eigentlichen Güterzusammenlegung führen wird, ist zurzeit ungewiss.

## Schule

Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass die Schülerzahlen seit 2003 sowohl im Kindergarten, als auch in der Primar- und Orientierungsstufe leicht abnahmen und zurzeit weiterhin rückläufig sind. Im Schuljahr 2006/2007 konnte der Kindergarten nicht mehr in Dorf geführt werden – die Kinder besuchten den Kindergarten in Stetten. Seit dem Schuljahr 2009/2010 fahren alle Kinder mit dem öffentlichen Bus in den Kindergarten nach Lohn.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem gemeinsamen Kindergarten fanden die Schulbehörden von Lohn und Büttenhardt folgende Lösung für eine gemeinsame Primarschule:

Seit dem Schuljahr 2008/2009 werden für die Kinder der 1. bis 3. Primarklasse (Unterstufe) in Büttenhardt 2 Klassen und für die 4. bis 6. Klasse (Mittelstufe) in Lohn 2 Klassen geführt. Auch hier hat sich der Transport mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bewährt.

Die Orientierungsschülerinnen und -schüler werden seit langem in der Stadt Schaffhausen (Schulhaus Gräfler) unterrichtet.

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision besteht kein Handlungsbedarf.

	Schuljahr	Kinder- garten	Unterstufe	Mittelstufe	Total Primar-schule	Total Orientierungs- schule	Total KG und Schule
	2003/2004	7	11	14	25	24	56
	2004/2005	12	10	14	24	23	59
	2005/2006	11	9	11	20	22	53
	2006/2007	6	16	11	27	14	47
	2007/2008	7	16	10	26	14	47
	2008/2009	7	12	10	22	11	40
	2009/2010	5	11	14	25	11	41
	2010/2011	7	11	14	25	12	44
Prognose	2011/2012	9	9	13	22	11	42
	2012/2013	7	10	11	21	15	43
	2013/2014	8	10	11	21	14	43
	2014/2015	6	12	9	21	12	39



## Naturschutz / Umweltschutz / Feuerwehr

### 1. Naturschutz

Im Bereich Naturschutz wurde das kantonale Heckenkataster zum Schutz von Hecken, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen überprüft.

Hecken, sowie markante Einzelbäume und Baumgruppen sind gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt. Auf Antrag der Planungskommission wurden die Hecken in den Zonenplan 1:5000 aufgenommen. Mit dieser Massnahme weiss der Grundeigentümer, ob seine Hecke nach heutiger Beurteilung unter Schutz steht. Damit hofft man, spätere unliebsame Diskussionen zu vermeiden. Da in der Gesetzgebung zum Naturschutz eine Begriffsdefinition zu den Hecken fehlt, wurde dazu die landwirtschaftliche Begriffsverordnung des Bundes (LBV) beigezogen.

Das Naturschutzinventar der Gemeinde wurde neu überarbeitet und in den Zonenplänen mitberücksichtigt.

Zur weiteren Umsetzung des Naturinventars besteht die Absicht, eine von der Gemeinde unterstützte Naturschutzgruppe zu bilden. Für die Pflege der Naturschutzzonen werden Bewirtschaftungsverträge oder Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen.

### 2. Lärmschutz

Bezüglich des Lärmschutzes besteht kein Handlungsbedarf.

### 3. Entsorgung

Die Gemeinde ist an die Kläranlage Röti angeschlossen. Die Kanäle und das notwendige Regenüberlaufbecken sind erstellt. Bei der Neueinzungung ist die Versickerung, Retention und Abtrennung des unverschmutzten Abwassers gemäss GEP auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht möglich.

Für die Entsorgung der übrigen Abfälle besteht ein Entsorgungskonzept/reglement; Die Gemeinde betreibt mehrere Entsorgungsplätze. Dieses Konzept soll nun unter Berücksichtigung der Lager- und Entsorgungsplatzzone überarbeitet werden.

### 4. Feuerwehr

Die erweiterten gesetzlichen Vorschriften vor allem bezüglich Ausbildung, Ausrüstung und Einsatzbereitschaft der Wehrdienste bewogen die Gemeinderäte von Lohn, Stetten und Büttenhardt 2003, Möglichkeiten einer engeren Zusammenarbeit der drei Gemeindefeuerwehren zu prüfen.

Im Frühjahr 2005 wurde der Zweckverband „Verbandsfeuerwehr Oberer Reiat“ (seither kurz VOR genannt) mit der Zustimmung der Gemeindeversammlungen zur Verbandsordnung gegründet. Seit dem 01.01.2006 ist die VOR für die Sicherheit auf dem Oberen Reiat zuständig.

Im Herbst 2010 meldet die VOR folgenden Mannschaftsbestand:

12 Offiziere, 15 Unteroffiziere, 98 Angehörige der Feuerwehr (davon 23 Frauen), sodass mit einem Totalbestand von 126 Personen der Sollbestand weitgehend erreicht ist.

## **Ortsbildschutz, Erhaltung und Pflege von Kulturobjekten**

Die Art. 7, 7a und 7b des NHG (Gesetz über den Natur und Heimatschutz) regeln die Massnahmen zum Ortsbildschutz im Sinne von Schutzzonen.

Für den Schutz von Schutzobjekten (also von Einzelobjekten) schreibt das NHG in Art. 8 vor, dass die Schutzziele für die einzelnen Schutzobjekte in den Inventaren zu beschreiben sind. In Art. 8a wird verlangt, dass die Bezeichnung der Schutzobjekte durch Verfügung zu erfolgen hat. Art. 8b enthält zudem die Bestimmung, dass sämtliche Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, der Bewilligung des Baudepartementes bedürfen. Gemäss Art. 9 sind die Schutzobjekte schliesslich zwingend als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

Die kantonale Denkmalpflege hat erkannt, dass diese Praxis schwer handhabbar ist und hat darum in einer Wegleitung eine vereinfachte Unterschutzstellung durch Zonenplan und Bauordnung vorgeschlagen. Diese beinhaltet vor allem eine Ausscheidung einer überlagernden Ortsbildschutzzone nach NHG im Zonenplan sowie den Schutz von Einzelbauten mittels Bezeichnung im Zonenplan, einer Inventarliste im Anhang zur Bauordnung sowie generelle Schutzartikel in der Bauordnung.

Dass die Objekte bei diesem Vorgehen nur generell unter Schutz gestellt werden, hat den Vorteil, dass der genaue Schutzzumfang in einem gewissen Rahmen auf tatsächliche Veränderungswünsche im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren abgestimmt werden kann.

Im beigefügten Bericht „Bericht zur Inventarisierung“ können die Details bezüglich Ablauf und Inventar entnommen werden.

## **Mitwirkung der Bevölkerung**

Während den Einwendeverfahren wurden die Bevölkerung an 5 Versammlungen durch den Gemeinderat, die Mitglieder der Kommission und dem Planer orientiert. An diesen Informationen wurden Fragen und Anregungen diskutiert und in die Planungsentscheide mit einbezogen.

Alle von Zonenplanänderungen Betroffenen wurden im Voraus schriftlich über die Auflagen sowie über das Verfahren orientiert.

Weiter wurde an verschiedenen Gemeindeversammlungen über die Planungsarbeiten orientiert.

## **Vorprüfung**

Die Stellungnahmen der Vorprüfung wurden weitgehend übernommen. Es handelte sich insbesondere um Punkte der Bau- und Nutzungsordnung.

## **Einwendeverfahren**

Die Einwendungen sind in einer Tabelle zusammengefasst. Soweit möglich wurde auf die Anregungen eingegangen.

## **Beschluss Gemeindeversammlung**

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 7. Nov. 2011 wurden das Naturschutzinventar und die Zonenpläne 1:1000 und 1:5000 nach reger Diskussion beschlossen. Über die Einzonung des Gebietes "Langärgete" wurde separat abgestimmt. Dieser Einzonung wurde unter dem Vorbehalt, dass Kredite für den Landerwerb sowie die Baulanderschliessung genehmigt werden, zugestimmt.

Diesen Krediten, dem Landerwerb und der Erschliessung "Langärgete" wurde an der gleichen Gemeindeversammlung unter separatem Traktandum zugestimmt.

Bei der Beratung der Bau- und Nutzungsordnung ergaben sich noch viele Fragen, so dass auf Antrag des Gemeinderates die Beschlussfassung auf eine nächste Versammlung verschoben wurde. Es wurde auch beschlossen, ein zweites Einwendeverfahren durchzuführen.

## **Öffentliche Auflage / Rekurse**

Während der ersten öffentlichen Auflage vom 11.11.2011 – 11.12.2011 sind 2 Rekurse eingegangen.

Ein Rekurs betrifft den Zonenplan 1:5000 bezüglich der heutigen Deponiezone. Ein weiterer Rekurs betrifft die Einzonung des Gebietes "Langärgete" gemäss Zonenplan 1:1000.

Der Rekurs bezüglich der Einzonung "Langärgete" wurde am 14. März 2012 zurückgezogen.

Dem Rekurs bezüglich der Deponiezone wurde mit der Zuweisung der Deponiezone in die neue Lager- und Entsorgungsplatzzone entsprochen. Die Erledigung dieses Anliegens entspricht der Meinung der Bevölkerung.

## **Vorzeitige Genehmigung Zonenplanänderung "Langärgete"**

Aus folgenden Gründen beantragte der Gemeinderat eine vorzeitige Genehmigung der Zonenplanänderung "Langärgete" durch den Regierungsrat:

- Die ausstehenden Planungsschritte und Planungsarbeiten für die Bau- und Nutzungsordnung, die Festlegung der Ortsbildschutzzone und die Bezeichnung der sehr wertvollen und wertvollen Bauten nehmen noch einige Zeit in Anspruch. Das neue, von der Denkmalpflege in Auftrag gegebene, Inventar ist nicht vor Ende Mai 2012 zu erwarten. Dieses Inventar bildet dann Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten, Gespräche mit Betroffenen und die notwendigen Planungsschritte.
- Das zur Einzonung beschlossene Land wird von einem Pächter bewirtschaftet.
- Damit dem Pächter gekündigt werden kann, muss das neue Bauland vom Landwirtschaftsland abparzelliert werden. Diese Parzellierung kann erst erfolgen, wenn eine rechtsgültige Einzonung vorliegt.
- Die Kündigungszeit beträgt nach der Parzellierung 1 Jahr und nimmt, mit dem ganzen Schriftverkehr und den möglichen rechtlichen Schritte, ca. 1 ¼ bis 1 ½ Jahre in Anspruch.
- Die Gemeinde hat mit den heutigen Grundeigentümern Kaufrechtsverträge abgeschlossen. Diese Verträge laufen im Jahr 2015 ab.
- Der Gemeinderat beabsichtigt, über das Gebiet einen Quartierplan zu erstellen. Unter Berücksichtigung, dass gegen den Quartierplan das Rechtsmittel ergriffen werden kann, die Gemeinde jedoch den Landerwerb erst tätigen möchte, wenn auch die Bedingungen aus dem Quartierplan rechtsgültig sind.

## **Schlussbetrachtung**

*Spätere Ergänzung*