

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht.

Art. 24 RPG. Zonenplanänderung für ein konkretes Bauvorhaben
(OGE 60/2006/33 vom 8. Juni 2007)

Eine Zonenplanänderung für ein konkretes Bauvorhaben ist zulässig, wenn damit den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz entsprochen wird.

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung Ramsen vom 29. November 2005 wurden ca. 3'300 m² der Parzellen GB Nrn. 742 und 743, Wiesholz, von der Landwirtschaftszone der Dorfzone zugewiesen. Auf die dagegen erhobenen Rekurse trat der Regierungsrat nicht ein. Gleichzeitig prüfte er jedoch vollständigkeithalber die Rügen der Rekurrenten in materieller Hinsicht und verwarf diese. Hiegegen beschwerte sich ein Rekurrent beim Obergericht. Dieses wies die Beschwerde ab.

Aus den Erwägungen:

3.– Der Regierungsrat trat im angefochtenen Beschluss auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht ein. Er begründete dies damit, dass es diesem zum einen an der engen nachbarlichen Raumbeziehung zum Einzonungsgebiet fehle, sei sein Grundstück doch rund 500 m und dessen Fabrikliegenschaft über 1000 m vom Einzonungsgebiet entfernt. Darüber hinaus sei der Beschwerdeführer durch den aufgrund der Einzonung zu erwartenden Mehrverkehr nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit, führe die mutmassliche Zunahme der Fahrzeugfrequenzen doch nicht zu einer Erhöhung des Verkehrs von 5 – 10 %. Erst eine Fahrzeugzunahme in dieser Grössenordnung würde eine Rechtsmittelbefugnis begründen.

Der Beschwerdeführer beanstandet nicht, dass der Regierungsrat die enge nachbarliche Raumbeziehung zum Einzonungsgebiet verneint hat. Er ist jedoch der Auffassung, dass der aufgrund der Einzonung zu erwartende Anstieg des Verkehrsaufkommens grösser sei als 10 %, weshalb er als unmittelbarer Anstösser an die Wiesholzerstrasse zum Rekurs legitimiert sei. Wie es sich damit verhält, kann vorliegend jedoch offen bleiben: Denn selbst wenn der Regierungsrat auf den Rekurs des Beschwerdeführers hätte eintreten müssen und die vorliegende Beschwerde deshalb insofern gutzuheissen wäre, hät-

te dies nicht die Rückweisung an den Regierungsrat zur Folge, geht doch der Standpunkt des Regierungsrats in materieller Hinsicht aus dem angefochtenen Beschluss ebenfalls hervor (*Marti*, S. 264 mit Hinweis auf OGE vom 20. April 1979 i.S. M., E. 2b). In dieser Situation würde sich somit auch unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung des funktionellen Instanzenzugs eine Rückweisung erübrigen und das Obergericht könnte die Beschwerde auch materiell behandeln. Die Beschwerde erweist sich jedoch – wie nachfolgend zu zeigen gilt – in materieller Hinsicht als unbegründet.

4.– Strittig ist, ob es rechtmässig sei, dass für die von der S. geplanten Erweiterungsanlagen ca. 3'300 m² der Parzellen GB Nr. 742 und 743, Wiesholz, von der Landwirtschaftszone der Dorfzone I zugewiesen wurden. Die vom Beschwerdeführer gegen diese Einzonung vorgebrachten Rügen sind nachfolgend im Einzelnen zu prüfen:

a) Zunächst macht der Beschwerdeführer geltend, gewerbliche Nutzungen seien in Ramsen in der Dorfzone, in der Wohn-/Gewerbezone und in der Industriezone zugelassen. Das Obergericht habe bereits im Entscheid vom 27. Oktober 1995 i.S. F.S. die in Ramsen für die gewerbliche Nutzung ausgeschiedenen Zonen als sehr grosszügig taxiert. Daran habe sich bis heute nichts geändert. Davon gehe offensichtlich auch der Gemeinderat von Ramsen aus, zumal er in seiner Einladung zur Gemeindeversammlung vom 30. November 2006 dargelegt habe, dass sowohl die Reserven in den Wohnzonen als auch in den Industrie- und Gewerbezone ausreichend seien. Das Obergericht habe im erwähnten Entscheid unmissverständlich dargelegt, dass Neueinzonungen nur dann bewilligt werden, wenn gleichzeitig andernorts eine Kompensation durch entsprechende Auszonungen erfolgten. Vorliegend sei aber nichts dergleichen vorgesehen. Sodann führt der Beschwerdeführer aus, dass die Dorfzone der Erhaltung des "angeschlossenen Dorfbilds im ursprünglichen Charakter" diene, der zweckdienlichen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie der angemessenen Erweiterung. Bei den geplanten Erweiterungsanlagen der S. könne davon aber keine Rede sein. Darüber hinaus sehe die neue Bauordnung eine überlagernde Ortsbildschutzzone vor. Das Vorhaben stehe dazu aber in diametralem Widerspruch.

aa) Wird im Hinblick auf die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens ausserhalb der Bauzone der Weg über eine Änderung der Nutzungsplanung beschritten, so dispensiert das die planenden Behörden nicht davon, mindestens dieselben Anforderungen wie bei der Anwendung von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) zu beachten, nämlich: eingehende Prüfung der Standortgebundenheit und umfassende Interessenabwägung. Selbst wenn jedoch für das Bauvorhaben eine

Ausnahmebewilligung mangels Standortgebundenheit im Sinn von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG ausgeschlossen wäre, ist eine Umgehung von Art. 24 RPG nur dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmaßnahme eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der berührten räumlichen Interessen beruht (BGE 124 II 393 f. E. 2c mit Hinweisen; BGE 1A. 271/2005 vom 26. April 2006, E. 3).

bb) Von vornherein nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer aus dem zitierten Entscheid des Obergerichts vom 27. Oktober 1995. Dort ging es im Unterschied zum vorliegenden Fall nicht um die Erweiterung der Bauzone für ein konkretes Bauvorhaben sondern um die allgemeine Ausdehnung der Bauzone, das heisst um die Einzonung des Gebiets "Hüsler" in die Wohn- und Gewerbezone. Wie dargestellt, erlaubt die bundesgerichtliche Rechtsprechung jedoch die Erweiterung einer Bauzone für ein konkretes Bauvorhaben, sofern nicht eine verpönte Kleinbauzone entsteht, und lässt damit nachträglich geringfügige Erweiterungen des Baugebiets zu. Das neu einzuzonende Gebiet grenzt unmittelbar an die bereits bestehende Bauzone, so dass keine Kleinbauzone entsteht. Überdies lässt sich die Einzonung planerisch durchaus sachlich vertreten: Die S. ist unbestrittenermassen Eigentümerin des Grundstücks GB Ramsen Nr. 741 und betreibt in den Räumlichkeiten des ehemaligen Kinderheims ein international tätiges Unternehmen für Software, Übersetzung und technische Dokumentation. Um ihren steigenden Raumbedarf zu decken, könnte sie grundsätzlich den in der Bauzone liegenden Gartenbereich vor dem Kinderheim auf dem Grundstück GB Ramsen Nr. 741 überbauen. Da die heute auf diesem Grundstück bestehende Gebäudegruppe (Kinderheim/Kapelle/Schwesternhaus) inklusive Waschhaus, Schopf und Garten schützenswert ist, soll der Gartenbereich nach den Empfehlungen der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission jedoch nicht überbaut werden. Mit der vorliegenden Einzonung könnte dieser Empfehlung Rechnung getragen und die heute auf dem Grundstück GB Ramsen Nr. 741 bestehende Anordnung von Gebäuden erhalten bleiben. Insoweit wird durch die Einzonung das Ortsbild geschont. Überdies stellt die fragliche Neueinzonung bloss eine relativ geringfügige Ergänzung der Ortsplanung dar, die keine umfassende Neuüberprüfung erfordert, zumal sie für einen besonderen Zweck erfolgt und ein Bedürfnis abdeckt, das bei der letzten Gesamtrevision des Zonenplans im Jahr 1986 nicht voraussehbar war. Die Neueinzonung ist massvoll und verletzt daher den Grundsatz, der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlands zu erhalten, nicht.

Die Frage, ob das geplante Bauvorhaben alsdann in seiner konkreten Ausgestaltung den Vorgaben der Dorfzone I entspricht und bewilligt werden kann, ist demgegenüber vorliegend, wo es lediglich um die Einzonung von ca.

3'300 m² der Parzellen GB Nr. 742 und 743, Wiesholz, von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone I geht, nicht zu prüfen.

b) Der Beschwerdeführer bringt im Weiteren vor, dass der Weiler "Wiesholz" schutzwürdig sei. In diesem Zusammenhang verweist er auf den Entscheid des Obergerichts vom 2. Oktober 1987 i.S. F.G. (Amtsbericht 1987, S. 176 f.). Darin habe das Obergericht festgehalten, dass die Fernwirkung des Weilers durch die damals geplante Einzonung des Gebiets "Obem Brüggli" beeinträchtigt sei. Der Entscheid zeige sodann unter Konsultation des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des kantonalen Richtplans, dass es sich bei der Fernwirkung nur um *einen* Faktor der Schutzwürdigkeit des Weilers handle. Ebenso wichtig sei dessen integrale Erhaltung in prächtiger Lage inmitten von unverbautem Wies- und Ackerland. Exakt dieses Schutzziel werde durch die geplante Neueinzonung nachhaltig und unwiderbringlich zerstört. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Weilers "Wiesholz" und seiner Umgebung werde daher die Einholung eines Gutachtens bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission beantragt.

Bei dem vom Beschwerdeführer erwähnten Entscheid des Obergerichts vom 2. Oktober 1987 ging es um die Neueinzonung des rund 1,8 ha grossen Gebiets "Obem Brüggli", das dem Weiler "Wiesholz" in einem Abstand von rund 100 m vorgelagert ist. Das Obergericht war damals der Auffassung, mit dem Ausbau dieses Gebiets zu einem eigenen Siedlungskern – zu einem eigentlichen "Tor zu Wiesholz" – bestehe die Gefahr, dass das Bild des Weilers "Wiesholz", der sich gemäss ISOS "in prächtiger Lage inmitten von unverbautem Wies- und Ackerland" befindet und "trotz der relativ flachen Umgebung grosse Fernwirkung" hat, verfälscht wird. Aus diesem Grund lehnte es die Einzonung ab. Die vorliegend in Frage stehende Einzonung kann jedoch weder von der Grösse noch von der Lage her mit dem Gebiet "Obem Brüggli" verglichen werden. Das einzuzonende Stück Land beträgt lediglich rund 3'300 m² und ist "Wiesholz" nicht vorgelagert sondern grenzt im Osten unmittelbar an den Weiler an. Ein auf diesem eng begrenzten Gebiet erstelltes Gebäude vermag die spezielle Wirkung von "Wiesholz" keinesfalls in der Weise zu gefährden, wie dies das Obergericht im erwähnten Entscheid annahm. Damit liegt jedoch keine Verletzung von Grundsätzen und Zielen der Raumplanung, namentlich die Schonung von Orts- und Landschaftsbildern, vor; eine Rechtsverletzung kann – anders als im Entscheid vom 2. Oktober 1987 – nicht bejaht werden. Die Gemeinde Ramsen hat demnach ihren Ermessensspielraum, der ihr als planende Behörde zukommt, nicht verletzt. In dieser Situation besteht kein Anlass, bezüglich der Schutzwürdigkeit des Weilers "Wiesholz" und seiner Umgebung ein Gutachten einzuholen.

c) Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, die Verkehrssicherheit auf der Zufahrt zum Weiler "Wiesholz" sei bereits heute in schwerwiegender Weise gefährdet. Die Gemeinde Ramsen habe denn auch zur Verkehrsberuhigung und zur Steigerung der Verkehrssicherheit Massnahmen angeordnet. Die Zufahrtsstrasse vermöge den zusätzlichen Verkehr, der durch die Überbauung der neu eingezonten Flächen hervorgerufen würde, nicht aufzunehmen. Die Strasse weise lediglich im Bereich der Industriezone "Schnydersäcker" eine ausreichende Fahrbahnbreite mit einem Trottoir auf. Sie verenge sich dann auf eine Breite von 4,5 bis 5 Metern und danach auf 4 Meter bzw. weniger. Prekär sei die Verkehrssituation insbesondere im Kern des Weilers. Durch den dortigen sehr engen Strassenraum wälze sich der ganze Verkehr der S. Auch die Parkplatzsituation an Ort und Stelle sei bereits heute derart prekär, dass auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück GB Nr. 743 parkiert werde. Die neu eingezonten Baulandparzellen seien daher nicht hinreichend erschlossen, weshalb sie auch nicht als baureif bezeichnet werden können.

Es trifft zu, dass die Gemeinde Ramsen im Weiler "Wiesholz" Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Steigerung der Verkehrssicherheit ergriffen hat. Aus diesem Umstand kann jedoch nicht gefolgert werden, die Verkehrssicherheit sei derzeit in schwerwiegender Weise gefährdet, weshalb ein Mehrverkehr nicht verantwortbar wäre. Durch die getroffenen Verkehrsmassnahmen wurde die Verkehrssicherheit im Gegenteil bereits heute verbessert, weshalb in dieser Hinsicht nichts gegen die in Frage stehende Einzonung spricht. Dass die Wiesholzerstrasse den zusätzlichen Verkehr, der durch die Überbauung der neu eingezonten Flächen hervorgerufen würde, nicht aufnehmen könnte, ist nicht ersichtlich. Zwar trifft anerkanntermassen zu, dass diese im östlichsten Bereich des Weilers "Wiesholz" nur 4 m breit ist; allerdings ist die damit vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage der genügenden Erschliessung, mithin der Baureife des einzuzonenden Gebiets erst im Zusammenhang mit der Bewilligung einer konkreten Baute oder Anlage zu prüfen (vgl. Art. 27 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]). Auch die vom Beschwerdeführer erwähnten Erwägungen des Obergerichts in seiner Entscheidung vom 3. Dezember 1999 i.S. F. erfolgten erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

d) Der Beschwerdeführer führt schliesslich aus, dass gemäss kantonalem Richtplan die Fruchtfolgeflächen nur dann verkleinert werden dürfen, wenn die entsprechenden Flächen andernorts wieder kompensiert werden. Dies trifft

zu. Da vorliegend eine Kompensation jedoch problemlos möglich ist, steht in dieser Hinsicht der fraglichen Einzonung nichts entgegen.