

**Kanton Schaffhausen**  
**Baudepartement**

Regierungsgebäude  
CH-8200 Schaffhausen

[www.sh.ch](http://www.sh.ch)



# **Vollzugshilfe für Baubewilligungsbehörden**

## **Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Schaffhausen**

---

**Schaffhausen, Dezember 2022**

Bei der Bearbeitung von Baubewilligungen stellen sich zahlreiche verfahrensrechtliche und inhaltliche Fragen. Die vorliegende Vollzugshilfe soll dabei unterstützen. Sie gibt die Rechtslage im Dezember 2022 wieder und ersetzt die Fassung vom September 2021. Die Themen Mobilfunk, Risikovorsorge sowie die Grafik zum Umweltschutz wurden in der vorliegenden Fassung aktualisiert.

## Abkürzungsverzeichnis

AltIV	Altlasten-Verordnung vom 26. August 1998 (SR 814.680)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
BauV	Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (SHR 101)
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BSG	Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzgesetz) vom 8. Dezember 2003 (SHR 550.100)
BSV	Brandschutzverordnung vom 12. Dezember 2004 (SHR 550.101)
BZG	Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 20. Dezember 2019 (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, SR 520.1)
ChemG	Bundesgesetz über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikaliengesetz) vom 15. Dezember 2000 (SR 813.1)
Chemikalien- verordnung	Verordnung zu den eidgenössischen Erlassen über Gifte, umweltgefährdende Stoffe und Sonderabfälle vom 15. November 1988 (SHR 814.801)
ChemV	Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen vom 5. Juni 2015 (Chemikalienverordnung, SR 813.11)
EG GSchG	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200)
EG StGB	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 22. September 1941 (SHR 311.100)
EG USG	Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz vom 22. Januar 2007 (SHR 814.100)
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 1911 (SHR 210.100)
EHV	Verordnung über den Energiehaushalt in Gebäuden und Anlagen (Energiehaushaltverordnung) vom 15. Februar 2005 (SHR 700.401)
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (SR 704)
FWV	Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (SR 704.1)
GebVG	Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsgesetz) vom 8. Dezember 2003 (SHR 960.100)
GebVO	Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsverordnung) vom 23. März 2004 (SHR 960.111)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
GSchVV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 2. Juli 2002 (SHR 814.201)
GSchVV	Vollziehungsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (Kantonale Gewässerschutzverordnung) vom 2. Juli 2002 (SHR 814.201)
IOTH	Interkantonales Organ über den Abbau technischer Handelshemmnisse
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 17. Februar 1997 (SHR 921.100)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 25. November 1997 (SHR 921.101)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (SHR 700.200)

Naturschutz- verordnung	Verordnung über den Naturschutz vom 6. März 1979 (SHR 451.101)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451.0)
NHG SH	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SHR	Schaffhauser Rechtsbuch (rechtsbuch.sh.ch)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundes
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
Strassengesetz	Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
Strassen- verordnung	Verordnung betreffend den Vollzug des Strassengesetzes vom 23. Dezember 1980 (SHR 725.101)
TwwV	Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung) vom 13. Januar 2010 (SR 451.37)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
USGV	Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung) vom 22. April 2008 (SHR 814.101)
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)
VBo	Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (SR 814.12)
VLN	Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (SR 451.11)
VBO	Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (SR 814.076)
VeVA	Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (SR 814.610)
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 (SR 451.12)
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VRG	Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200)
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, SR 814.600)
WaG	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaV	Verordnung über den Wald (Waldverordnung) vom 30. November 1992 (SR 921.01)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZSV	Verordnung über den Zivilschutz vom 11. November 2020 (Zivilschutzverordnung, SR 520.11)

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	3
DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN IM KANTON SCHAFFHAUSEN .....	8
<b>1 Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens .....</b>	<b>8</b>
<b>2 Baubewilligungspflicht .....</b>	<b>8</b>
2.1 Bauten, Anlagen und Umnutzungen .....	8
2.2 Kantonale Bestimmungen .....	9
<b>3 Baubewilligungsvoraussetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Zuständigkeiten.....</b>	<b>12</b>
4.1 Gemeinderat .....	12
4.2 Baudepartement .....	12
4.3 Gemeinderat / Baudepartement bei weiteren bewilligungspflichtigen Massnahmen .....	12
<b>5 Baubewilligungsverfahren.....</b>	<b>13</b>
5.1 Einreichung des Baugesuchs .....	13
5.2 Aussteckung auf dem Baugrundstück.....	15
5.3 Vorprüfung .....	15
5.4 Bekanntmachung/öffentliche Auflage (Art. 61 BauG) .....	15
5.5 Einwendungsverfahren (Art. 62 BauG) .....	16
5.6 Verwirkung des Rekursrechts (Art. 63 BauG).....	16
5.7 Baurechtlicher Entscheid .....	16
5.8 Koordination der verschiedenen Bewilligungen (Art. 66 BauG) .....	18
5.9 Der baurechtliche Entscheid .....	18
5.10 Vorentscheid .....	19
5.11 Rechtsmittel (Art. 69 BauG) .....	19
5.12 Vereinfachtes Verfahren (Art. 70 BauG) .....	19
5.13 Bedingungen und Auflagen (Art. 71 BauG) .....	20
5.14 Rechtskraft der Baubewilligung .....	21
5.15 Verwirkung der Baubewilligung (Art. 72 BauG) .....	21
5.16 Änderung der Pläne .....	21
5.17 Baubeginn .....	21
5.18 Zustellung des Entscheides .....	23
<b>6 Vollzug/Baukontrollen .....</b>	<b>23</b>
<b>7 Sanktionen .....</b>	<b>24</b>
7.1 Verfahrensrechtliches .....	24
7.2 Die verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen .....	25
7.3 Die baurechtlichen Sanktionen .....	27
<b>ANHANG 1: ANWENDBARE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>33</b>
<b>1 Vorschriften des Bundes .....</b>	<b>33</b>
<b>2 Vorschriften des Kantons .....</b>	<b>34</b>
<b>3 Kantonaler Richtplan, Kantonale Inventare, Vollzugshilfen und Weisungen des Kantons .....</b>	<b>36</b>
<b>4 Vorschriften der Gemeinden .....</b>	<b>36</b>
<b>ANHANG 2: EINZELFRAGEN .....</b>	<b>37</b>
<b>1 Berücksichtigung von Privatrecht .....</b>	<b>37</b>

<b>2</b>	<b>Näherbaurecht (Art. 32 Abs. 1 BauG)</b> .....	<b>37</b>
2.1	Keine Ausnahme beim Gebäudeabstand .....	37
2.2	Eintrag im Grundbuch .....	38
2.3	Unterschied zum Anbaurecht (Art. 33 Abs. 2 BauG).....	38
<b>3</b>	<b>Massgebendes Terrain</b> .....	<b>38</b>
3.1	Natürlich gewachsener Geländeverlauf .....	38
3.2	Bedeutung des massgebenden Terrains .....	38
3.3	Unterschied zwischen «massgebendem» und des «gewachsenem» Terrain.....	38
3.4	Bestimmung des natürlichen Geländeverlaufs .....	39
3.5	Abweichungen.....	39
<b>4</b>	<b>Böschungen</b> .....	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>Stützmauern (Art. 32 Abs. 5 BauG)</b> .....	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Zuständigkeit für Ausnahmegewilligungen (Art. 31 und 57 BauG)</b> .....	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Messweise beim baugesetzlichen Mindestabstand (Art. 32 Abs. 1 und 2 BauG)</b> .....	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Abstandsvorschriften</b> .....	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Grundwasser und Gewässerraum</b> .....	<b>46</b>
9.1	Grundwasser .....	46
9.2	Gewässerräume .....	46
<b>10</b>	<b>Ortsbildschutz, Denkmalpflege, Landschaftsschutz, Naturschutz</b> .....	<b>46</b>
10.1	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild.....	46
10.2	Ortsbildschutz .....	47
10.3	Landschaftsschutz .....	47
10.4	Naturschutz .....	47
<b>11</b>	<b>Archäologische Fundstellen</b> .....	<b>48</b>
<b>12</b>	<b>Energie</b> .....	<b>49</b>
12.1	Vorbildfunktion öffentliche Hand .....	49
12.2	Vorgaben für den Neubau.....	49
12.3	Vorgaben für bestehende Bauten .....	49
12.4	Überprüfung.....	50
<b>13</b>	<b>Solarenergie</b> .....	<b>50</b>
<b>14</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>51</b>
<b>15</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</b> .....	<b>52</b>
<b>16</b>	<b>Lärmschutz</b> .....	<b>52</b>
<b>17</b>	<b>Risikovorsorge</b> .....	<b>53</b>
<b>ANHANG 3: MOBILFUNKANLAGEN</b> .....		<b>54</b>
<b>1</b>	<b>Wichtigste Grundlagen</b> .....	<b>54</b>
1.1	Bundesrecht .....	54
1.2	Kantonales Recht.....	54
1.3	Vollzugshilfen .....	54
<b>2</b>	<b>Mobilfunk in der kommunalen Nutzungsplanung</b> .....	<b>54</b>

2.1	Zulässigkeit kommunaler Regelungen.....	54
2.2	Positiv- und Negativplanung .....	55
2.3	Grenzen der Planung.....	55
<b>3</b>	<b>Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen.....</b>	<b>56</b>
3.1	Ausgewählte Begriffe .....	56
3.2	Bewilligungspflicht .....	57
3.3	Zuständigkeiten .....	60
3.4	Einwendungen.....	60
3.5	Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung .....	60

## **ANHANG 4: CHECKLISTE FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN ..... 63**

<b>1</b>	<b>Formelles .....</b>	<b>63</b>
<b>2</b>	<b>Vollständigkeit von Planmaterial und weiteren Angaben (Art. 58 BauG).....</b>	<b>63</b>
<b>3</b>	<b>Materielle Prüfung von Grundstück und Umgebung .....</b>	<b>64</b>
<b>4</b>	<b>Beurteilung des Bauobjekts.....</b>	<b>64</b>
<b>5</b>	<b>Baustelle .....</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Umweltschutz (Unterlagen zur Beurteilung von Baugesuchen) .....</b>	<b>66</b>

# Das Baubewilligungsverfahren im Kanton Schaffhausen

## 1 Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens

Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist die Kontrolle der Einhaltung der geltenden Vorschriften.

Bauwillige müssen eine Menge von Vorschriften beachten, die sie, wenn sie nicht tagtäglich mit dem Baurecht zu tun haben, unmöglich im Detail kennen können. Zu beachten sind die verschiedenartigsten Vorschriften; Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden (siehe Anhang 1).

## 2 Baubewilligungspflicht

### 2.1 Bauten, Anlagen und Umnutzungen

Das Bundesrecht regelt in Art. 22 RPG die grundsätzliche Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen und die Voraussetzungen dazu. Diese sind Zonenkonformität und genügende Erschliessung (Baureife). Das kantonale Recht kann hinsichtlich der Bewilligungspflicht strengere, nicht jedoch weniger strenge Anforderungen als die Minimalvorschriften des RPG stellen. Der Begriff der «Bauten und Anlagen» bestimmt sich nach einer wirkungsorientierten Betrachtungsweise. Massgebend sind nicht in erster Linie quantitative, sondern qualitative Aspekte. Es geht beispielsweise um die Beantwortung der Frage, ob durch eine Baute oder Anlage die Landschaft erheblich verändert wird. Jedoch sind nicht bloss **bauliche Massnahmen von gewisser Tragweite** baubewilligungspflichtig, auch bloss **Nutzungsänderungen** sind allenfalls baubewilligungspflichtig. Die Bewilligungspflicht ist insbesondere dann näher zu prüfen, wenn die neu geplante Nutzung hinsichtlich massgebender Beurteilungskriterien (z.B. zur Personen- und Gebäudesicherheit) von der bisherigen abweicht. Zu beachten ist dabei, dass Bauvorhaben grösseren Umfangs einer sogenannten Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen können (vgl. Anhang 2, Ziff. 14).

*Ein Beispiel: Ein bestehendes Lagerhaus wird ohne äussere bauliche Massnahmen in einen Club-Raum umgenutzt: bewilligungspflichtig. In einem bestehenden Lagerhaus werden statt Theater-Requisiten neu Bücher gelagert: nicht bewilligungspflichtig.*

**Bauten und Anlagen** im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Es geht somit um die Beantwortung der Frage, ob nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen mit der Baute oder Anlage verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

Bewilligungspflichtig sind aber nicht nur körperliche Bauten und Anlagen, sondern auch andere Bauten und Anlagen, wie beispielsweise ein durch Lichtstrahlen erzeugtes Objekt. Bewilligungspflichtig sind somit auch Nutzungshandlungen, die wegen ihrer Folgen für Raumplanung, Natur und Umwelt und Erschliessung wie Bauten und Anlagen wirken. Dabei gilt es aber sogleich zu präzisieren, dass nur die regelmässige, organisierte, auf Dauer angelegte, intensiv und örtlich konzentrierte Nutzung als Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens in Betracht fallen kann.



## 2.2 Kantonale Bestimmungen

Seit 2019 richtet sich gemäss Art. 54 Abs. 5 BauG die Bewilligungspflicht (mit Ausnahme von Abs. 4) **ausschliesslich** nach kantonalem Recht, kommunale Abweichungen sind nicht mehr zulässig. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnung von der Bewilligungspflicht (§ 20<sup>quinquies</sup> BauV; siehe weiter unten) befreit. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Jedoch sind die übrigen Rechtsnormen (z.B. Naturschutzvorschriften) einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

In Art. 54 Abs. 2 lit. a–h BauG werden diverse Vorkehren aufgelistet, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten und für welche daher grundsätzlich eine Bewilligungspflicht besteht:

- lit. a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;
- lit. b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon;
- lit. c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
- lit. d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;
- lit. e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- lit. f) Antennen- und Reklameanlage;
- lit. g) Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m<sup>3</sup> Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;
- lit. h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.

Gemäss Abs. 4 von Art. 54 BauG bedürfen genügend angepasste **Solaranlagen** auf Dächern in Bau- und in Landwirtschaftszonen 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. Grundsätzlich gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen vor.

In § 20<sup>quinquies</sup> BauV werden die **baubewilligungsfreien Vorhaben** festgehalten. So können in reinen, nicht überlagerten Wohnzonen und in Arbeitszonen (Gewerbe- und Industriezonen) folgende Vorkehren bewilligungsfrei erstellt werden:

- lit. a) Kleinstbauten bis 8 m<sup>3</sup>;
- lit. b) Unterhalts-, Instandstellungs- und Reparaturarbeiten;
- lit. c) bauliche Massnahmen im Innern;
- lit. d) Gartenmöblierung und Kinderspielgeräte.

### **2.2.1 Erläuterung zu den provisorischen Bauten und Anlagen (Art. 54 Abs. 2 lit. h BauG)**

Der Begriff «längerer Zeitraum» lässt sich nicht generell in Tagen, Wochen oder Monaten ausdrücken. Es kommt vielmehr darauf an, welche Auswirkungen eine solche Anlage auf die Umgebung hat. Je stärker davon nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden, desto kürzer ist die Zeit, in der eine solche Baute oder Anlage ohne Baubewilligung am selben Ort stehen darf. Zu berücksichtigen sind dabei die Auswirkungen, die allein von der Baute oder Anlage ausgehen und jene von Personen, die sich regelmässig in bzw. bei diesen Bauten und Anlagen aufhalten. Beeinträchtigen solche Bauten und Anlagen das Landschaftsbild, weil sie beispielsweise auf einer Krete situiert sind, so sind sie aus Gründen des Landschaftsschutzes schon nach einer kurzen Zeit bewilligungspflichtig.

### **2.2.2 Erläuterungen zu den bewilligungsfreien baulichen Massnahmen**

Auch nicht bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen können im Widerspruch zu baurechtlichen Vorschriften stehen. In erster Linie kann ein Konflikt mit Bestimmungen in Quartierplänen entstehen. Diese enthalten oft sehr detaillierte Vorschriften (z.B. Art der zulässigen Bepflanzung, Grenz- und Gebäudeabstände etc.). So kann eine gemäss Baugesetz bewilligungsfreie bauliche Massnahme trotzdem nicht möglich sein, da sie den Quartierplanvorschriften widerspricht, wie z.B. die Errichtung eines 1.00 Meter hoher Zaunes. Das klassische Wiederherstellungsverfahren gemäss Art. 87 BauG mit der Möglichkeit des nachträglichen Baugesuchs kommt dann nicht zur Anwendung. Die Baupolizeibehörde wird in einem solchen Fall gestützt auf die Vorschrift des Quartierplans die Entfernung des Zauns in einer Verfügung anordnen, da er den Quartierplanvorschriften widerspricht. Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Baugesetz gelten die üblichen Bestimmungen zur Wiederherstellung. Der Bauherr ist jedoch auf die Möglichkeit aufmerksam zu machen, um eine Ausnahmegewilligung nachzusuchen. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist bei Vorliegen eines im Quartierplan in Abweichung von baurechtlichen Bestimmungen geregelten Sachverhalts grundsätzlich nicht möglich. Wenn der Quartierplan jedoch keine Bestimmungen zu einem bestimmten Sachverhalt enthält, ist eine Ausnahmebestimmung möglich.

### **2.2.3 Beispiele**

Die folgenden Beispiele aus der Gerichtspraxis sollen Anhaltspunkte geben für den Entscheid, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist oder nicht. Sie können jedoch nicht unbesehen und ohne Würdigung des Einzelfalls übernommen werden. So kommt es beim Entscheid darüber, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, insbesondere auf dessen konkrete Dimensionen und Auswirkungen an. Die nachfolgende (*nicht abschliessende*) Beispielsammlung zeigt auf, welche Vorhaben typischerweise bewilligungspflichtig oder bewilligungsfrei sind.

#### **Baubewilligungspflicht bejaht:**

- Ständig aufgestellte, fahrbare oder ortsfeste Krananlagen und ähnliche Einrichtungen
- Demontierbare Betonaufbereitungsanlagen in einem Werkareal, von wo aus Baustellen bedient werden (nicht aber auf einer Grossbaustelle aufgestellte Anlagen)
- dauernd stationierte Wohnwagen
- Plastiktunnels von Gartenbaubetrieben
- Erdkollektoren (unterirdische Baute/Anlage)
- bauliche Veränderungen im Innern mit bau- oder feuerpolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau von Liftanlagen oder Veränderungen von Fluchtwegsituationen
- Umbauten mit statischen Änderungen
- Gartenwirtschaft bei bestehender Gaststätte
- Treibhäuser

#### **Baubewilligungspflicht verneint (vgl. im Übrigen auch § 20<sup>quinquies</sup> BauV):**

- Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken
- Einzäunungen bis 1.50 m Höhe
- Renovationsarbeiten im Gebäudeinnern wie Maler-/Verputzarbeiten
- Ersatz der Küche
- Sanierung Badezimmer, solange keine neuen Wasserbezugsquellen erforderlich sind
- Raumverändernde Massnahmen, sofern keine tragenden Wände abgebrochen werden (Zusammenlegung oder Unterteilung von Räumen, Versetzen von Zimmertüren)
- Innenisolationen
- Ersatz der elektrischen Leitungen
- Ersatz der Fenster (sofern das äussere Erscheinungsbild dadurch nicht verändert wird)
- Ersatz von Bodenbelägen

### **3 Baubewilligungsvoraussetzungen**

Bauten und Anlagen werden bewilligt, wenn sie den Vorschriften und Planungen von Bund, Kanton und Gemeinde genügen (Art. 55 Abs. 1 BauG).

Der Abbruch von Bauten und Anlagen wird bewilligt, wenn nicht überwiegende Interessen des Ortsbildschutzes oder der Erhaltung kulturell wertvoller Bausubstanz entgegenstehen (Art. 55 Abs. 2 BauG).

## 4 Zuständigkeiten

### 4.1 Gemeinderat

Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist mit Ausnahme der in Art. 57 BauG aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat (Art. 56 Abs. 1 BauG).

Bei geringfügigen Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, ist der Gemeinderat zuständig (Art. 56 Abs. 2 BauG). Dies gilt auch in Einzelfällen für geringfügige Bauvorhaben (z.B. Vordach über dem Eingang) bei bestehenden gewerblichen oder industriellen Bauten.

Praxisgemäss ist der Gemeinderat immer zuständig für die Erteilung einer Abbruchbewilligung. Der Gemeinderat kann für das vereinfachte Verfahren und auch für die Vorprüfung des Baugesuches ein Referat oder Amt als zuständig erklären (Art. 56 Abs. 2 BauG).

### 4.2 Baudepartement

Nach Art. 57 BauG in Verbindung mit § 22 BauV ist das Planungs- und Naturschutzamt, konkret das Bauinspektorat, zuständig für die Erteilung von **Ausnahmebewilligungen** sowie von **Bewilligungen** für:

- lit. a) Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen;
- lit. b) Materialabbaustellen und Deponieplätze;
- lit. c) industrielle und gewerbliche Bauvorhaben;
- lit. d) Spitäler, Heime, Schulbauten, Theater, Konzerträume, Kirchen, Versammlungslokale, Sportstadien, Mehrzweckhallen, Vergnügungslokale sowie Bauten mit Räumen für eine Personenbelegung von mehr als 300 Personen;
- lit. e) der Landwirtschaft dienende Bauvorhaben;
- lit. f) Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Tiefgaragen und Garagen (Parkings) mit einer Grundfläche von mehr als 600 m<sup>2</sup>;
- lit. g) Räume, in welchen feuergefährliche und explosive Stoffe gelagert werden;
- lit. h) Abwasserreinigungsanlagen, Regenbecken, Pumpwerke, Wasserreservoirs usw.
- lit. i) Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m (Hochhäuser).

### 4.3 Gemeinderat / Baudepartement bei weiteren bewilligungspflichtigen Massnahmen

Nach Art. 25 StrG sind Massnahmen auf **Anstössergrundstücken** (zu Strassen), die sich auf eine Strasse im Gemeingebrauch auswirken, bewilligungspflichtig. Zuständig zur Erteilung der Bewilligung ist bei Kantonsstrassen und Privatstrassen von kantonalem Interesse das Baudepartement, konkret: Tiefbau Schaffhausen.

Nach Art. 7b NHG SH bedürfen sämtliche Massnahmen, die den Zustand einer **Schutzzone** dauernd verändern, der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser holt bei Schutzzone nationaler oder regionaler Bedeutung die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle (konkret dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Planungs- und Naturschutzamt) sowie bei Schutzzone lokaler Bedeutung einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle ein. **Die Bewilligung ist dem Baudepartement zuzustellen.**

Nach Art. 8b NHG SH bedürfen sämtliche Massnahmen, die den Zustand eines **Schutzobjektes von nationaler oder regionaler Bedeutung** dauernd verändern, der Bewilligung des Baudepartementes. Wenn ein **Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung** verändert werden soll, ist eine Bewilligung des Gemeinderates notwendig, welcher **die Bewilligung dem Baudepartement zuzustellen** hat.

Grundlegende Veränderungen an Biotopen bedürfen zusätzlich zur Bewilligung des Gemeinderates gestützt auf § 3 Abs. 1 Naturschutzverordnung noch eine Bewilligung des Planungs- und Naturschutzamtes.

Gemäss verschiedenen Bauordnungen bedürfen Massnahmen in **Dorfkernzonen** (innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone) der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, das heisst des Amtes für Denkmalschutz und Archäologie.

## 5 Baubewilligungsverfahren

### 5.1 Einreichung des Baugesuchs

Nach Art. 58 BauG ist ein Baugesuch grundsätzlich in doppelter, bei Zuständigkeit des Baudepartementes in dreifacher Ausführung beim Gemeinde- beziehungsweise Stadtrat einzureichen.

Das Baugesuch hat die zur Beurteilung des Gesuches erforderlichen, von der Bauherrschaft oder ihrer bevollmächtigten Vertretung **unterzeichneten** Unterlagen zu enthalten, insbesondere:

- **Angaben** über die Zweckbestimmung der Baute oder Anlage sowie den Baubeschrieb (Angaben über Material der Kellerwände, Aussenmauern, Decken, Trennwände, Fassadenverkleidungen, Dachstuhl, Bedachungsmaterial, Isolationsmaterialien, Fenster, Farbgebung usw.). Ist die Ausnützung des Baugrundes durch eine Ausnützungsziffer oder eine Baumassenziffer beschränkt oder vorgeschrieben, ist eine detaillierte Berechnung der Ausnützung beizulegen. Wird ein Ausnützungstransfer vorgesehen, sind Auszüge aus dem Grundbuch zu verlangen.
- Einen aktuellen **Situationsplan** mit Nennung der Ortslage beziehungsweise der Grundstücks-Nummer. Auf dem Situationsplan sind die projektierten Bauten und Anlagen oder beabsichtigten Änderungen mit den eingetragenen Massen einzuzeichnen. Ebenfalls sind alle Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrten und Parkplätze usw. anzugeben.
- Einen **Grundbuchauszug** samt Eigentümerliste des Baugrundstücks und der angrenzenden Grundstücke. Sofern das Gesuch nicht von der Grundeigentümerin und dem Grundeigentümer eingereicht und unterschrieben ist, eine **Bevollmächtigung** zur Einreichung des Baugesuchs. Die Bauherrschaft muss nicht mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grundstücks identisch sein; diesfalls ist deren Zustimmung zum Vorhaben erforderlich (z.B. durch Unterschrift auf den Bauplänen).
- **Grundrisspläne** aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100, vermasst (Längen- und Tiefenmasse), mit Angabe der Zweckbestimmung der einzelnen Räume (inkl. Feuerungsanlagen usw.), der Boden- und Fensterflächen, der Wandstärken, Treppen-, Korridor-, Tür- und Fensterbreiten sowie der Hauptaussenmasse und der Bezeichnung der Schnittstellen. Bei allfälligen gemeinschaftlichen Mauern sind die entsprechenden Angaben einzutragen.

- **Schnitt- und Fassadenpläne** in der Regel im Massstab 1:100, vermasst, mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes. Ebenso haben Schnittpläne, Geschosshöhen, Raumhöhen, Kniestockhöhen usw. wie auch Angaben über das Gefälle von Zufahrten usw. zu enthalten. In den Fassadenplänen sind alle sichtbaren Fassadenteile darzustellen; wo notwendig (z.B. bei Hanglagen, schützenswerten Ortsbildern usw.) sind auch Angaben über die Nachbargebäude erforderlich.
- Angaben über die **Umgebungsgestaltung** und die Erschliessungsanlagen. Sofern nicht ein separater Umgebungsplan erstellt wird, hat die Umgebungsgestaltung aus den Fassaden- und dem Grundrissplan Erdgeschoss hervorzugehen. Die Erschliessungsanlagen können im Situationsplan eingezeichnet werden.
- **Planerläuterungen** sollten grundsätzlich nicht notwendig sein, zumal die Pläne für sich selber sprechen und mit den notwendigen Legenden versehen sein sollten. Den Unterlagen muss entnommen werden können, ob und wieweit es sich um einen Neubau, einen Umbau, eine Anbaute oder einen Abbruch handelt und ob Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Massnahmen geplant sind, die das Terrain verändern. Bei Umbauten hat aus den Plänen hervorzugehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben (grau), welche abgebrochen (gelb) und welche neu (rot) sind. Für die Umgebung sind Höhenangaben erforderlich. Wenn eine Zweckänderung erfolgt, ist darauf hinzuweisen.
- Angaben über die vorgesehenen **feuerpolizeilichen Massnahmen**: Gestützt auf die schweizweit geltenden Brandschutzvorschriften der VKF, muss von der für den Brandschutz zuständigen Person der projektspezifische Nachweis erbracht werden, wie und mit welchen die Massnahmen die Vorgaben der Brandschutzvorschriften eingehalten werden sollen. Dies hat mittels vollständigem Ausfüllen des dazu von der Kantonalen Feuerpolizei zur Verfügung gestellten Formulars (Brandschutznachweis) oder alternativ, durch Angabe aller projektspezifisch notwendigen Informationen und zusammen mit der Abgabe von Brandschutzplänen zu erfolgen (Ausnahmen betr. Erforderlichkeit von Brandschutzplänen siehe Anhang 2, Ziff. 13).
- Liegt ein Antrag auf Erteilung einer **Ausnahmebewilligung** vor, ist dieser von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller ausführlich zu begründen. Die wichtigen Gründe beziehungsweise die besonderen Verhältnisse sind ausführlich darzulegen.
- Bei Vorhaben gemäss **Art. 57 BauG** (Bauinspektorat zuständig für die Erteilung der Baubewilligung) sind zusätzlich Angaben über die Art des beabsichtigten Betriebs und die betriebstechnischen Einrichtungen zu machen sowie gegebenenfalls das arbeitsgesetzliche Gesuchsformular (Baubeschrieb: Beschreibung über Bau, Einrichtung und Umgestaltung von Betrieben, vgl. Website des Arbeitsinspektorats) ausgefüllt beizulegen.
- Die nach dem **Umweltschutzrecht** des Bundes erforderlichen Unterlagen wie allenfalls Emissionserklärung, Bericht zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens usw. (nach den Vorgaben des IKL oder der Koordinationsstelle für Umweltschutz, vgl. Tabelle im Anhang 4).
- Angaben über den **Schutzraumbau**: Grundsätzlich sind alle Neubauten sowie wesentliche Anbauten zu/mit Wohnzwecken sowie Spitäler und Heime schutzraumbaupflichtig. Bei allen Neubauten und wesentlichen Anbauten ist das Formular «Verfügung über die Schutzraumbaupflicht» (vgl. Website des Amts für Bevölkerungsschutz und Armee) einzureichen.

- Bei Bauten und Anlagen, welche geheizt oder gekühlt werden können, sind die notwendigen Unterlagen über den **Energiehaushalt** (Art. 42 ff. BauG) beizulegen.
- Einen Nachweis der erforderlichen **Objektschutzmassnahmen**, wenn die Baugrundstücke im Bereich der Gefährdung gemäss Eintrag im Zonenplan, Naturgefahrenkarte oder Gefahrenhinweiskarte liegen (für die Formulare Nachweis Objektschutzmassnahmen und den Leitfaden Objektschutznachweis vgl. Website von Tiefbau Schaffhausen). Für die konkreten baulichen Vorkehren, die als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind, kann die Gebäudeversicherung beigezogen werden.

## 5.2 Aussteckung auf dem Baugrundstück

Gemäss Art. 59 BauG ist mit der Einreichung des Baugesuches auf dem Baugrundstück eine Aussteckung vorzunehmen, aus der bei darstellbaren Vorhaben die Anordnung und der Verlauf von Tiefbauten, die künftige Gestalt von Hochbauten mit der Höhe des Dachgesimses und der Dachneigung sowie eine ins Gewicht fallende Umgebungsgestaltung ersichtlich sind.

**Die Aussteckung muss bestehen bleiben, bis über das Baugesuch rechtskräftig entschieden ist. Bei Planänderungen ist die Aussteckung anzupassen.**

## 5.3 Vorprüfung

Die erste Phase des Baubewilligungsverfahrens ist die **formelle Prüfung** eines Baugesuchs. Nach Art. 60 BauG hat die örtliche Baubehörde nach Eingang des Baugesuchs umgehend zu prüfen, ob die Unterlagen gemäss Art. 58 BauG und die Aussteckung den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen. Treten in dieser Hinsicht Mängel zu Tage, hat die örtliche Baubehörde eine Änderung oder Ergänzung anzuordnen. Bei klaren materiellen Mängeln eines Bauvorhabens (offensichtliche Verstösse gegen baurechtliche Vorschriften, Zonenwidrigkeit) ist die Bewilligungsbehörde nach Treu und Glauben gehalten, die Bauherrschaft bereits in diesem Stadium darauf aufmerksam zu machen. Die Bauherrschaft muss solche Hinweise allerdings nicht beherzigen und kann auf einer materiellen Beurteilung ihres Baugesuches beharren, da sich Art. 60 BauG auf die formelle Prüfung des Baugesuchs beschränkt. Das heisst, dass die Baubehörde das Baugesuch materiell prüfen und einen baurechtlichen Entscheid fällen muss, selbst wenn die Bauherrschaft die Mängel, auf die sie hingewiesen wurde, nicht behebt.

Abs. 2 stellt klar, dass die Ergänzung oder Änderung der Gesuchsunterlagen und der Aussteckung auch noch in einem späteren Zeitpunkt verlangt werden darf, insbesondere bei Zuständigkeit anderer Behörden.

Sind die Gesuchsunterlagen von der Koordinationsstelle vorgeprüft worden (Art. 66 BauG), überprüft die örtliche Baubehörde lediglich noch die Aussteckung.

## 5.4 Bekanntmachung/öffentliche Auflage (Art. 61 BauG)

Die örtliche Baubehörde schreibt Bau- und Ausnahmegesuche 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. Bei Anzeige an den Verwalter (bei Stockwerkeigentum) sollte dieser darauf hingewiesen werden, dass die Anzeige unverzüglich an die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer weitergeleitet werden muss und dass der Verwalter der Behörde ebenfalls unverzüglich mitzuteilen hat, falls er nicht (mehr) Verwalter der betreffenden Liegenschaft ist.

Bedarf das Vorhaben weiterer Bewilligungen nach kantonalem oder eidgenössischem Recht, sind die entsprechenden Gesuche mit dem Baugesuch bekannt zu machen und öffentlich aufzulegen.

Die Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Bauvorhabens sowie über die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller zu enthalten.

In der Ausschreibung muss die **UVP-Pflicht** und die **Ausnahmebewilligung** nach Art. 24 ff. RPG explizit im Text erwähnt werden. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sind die Gesuchsunterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Bei Baugesuchen für Bauten und Anlagen, welche sich nur unwesentlich auf Natur und Landschaft, Denkmalpflege und geschützte Ortsbilder auswirken, kann die Baubewilligungsbehörde eine Auflagefrist von 20 Tagen vorsehen. Bei Baugesuchen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sowie Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, beträgt die Auflagefrist ausnahmslos 30 Tage.

## **5.5 Einwendungsverfahren (Art. 62 BauG)**

Gegen das Bauvorhaben können innert der Auflagefrist mit schriftlicher Begründung beim Gemeinderat Einwendungen erhoben oder die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Die Einwendungen sind an die Bauherrschaft weiterzuleiten, welche innert 20 Tagen dazu Stellung nehmen kann.

Am Einwendungsverfahren kann sich grundsätzlich «jedermann» ohne besondere Legitimation beteiligen, allerdings ohne jeden Rechtsanspruch darauf, dass die Behörden mehr als nur Kenntnis davon nehmen. Das Einwendungsverfahren dient ausschliesslich der Wahrung des rechtlichen Gehörs. Zu wesentlichen Einwendungen muss die Bewilligungsbehörde allerdings im baurechtlichen Entscheid Stellung nehmen (Art. 67 Abs. 4 BauG).

## **5.6 Verwirkung des Rekursrechts (Art. 63 BauG)**

Das Rekursrecht steht nur jenen zu, die rechtzeitig Einwendungen erhoben oder den baurechtlichen Entscheid verlangt haben.

Den Einwenderinnen und Einwendern und denjenigen, die das Zustellungsbegehren rechtzeitig angebracht haben, sind alle Entscheide über das Vorhaben zuzustellen. In der Regel wird dafür eine Gebühr erhoben, soweit es dafür eine gesetzliche Grundlage in einem Gebührenreglement gibt.

## **5.7 Baurechtlicher Entscheid**

Steht der Ausführung einer Baute aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, hat die zuständige Behörde die Baubewilligung zu erteilen. Andernfalls ist das gestellte Begehren begründet abzuweisen.

### **5.7.1 Zuständigkeit des Gemeinderates (Art. 64 BauG)**

Der Gemeinderat hat innert längstens **zwei Monaten** seit der Einreichung der erforderlichen Unterlagen über das Baugesuch zu entscheiden. Im Falle von Einwendungen beträgt die Bearbeitungsfrist **vier Monate**.

Bei Baugesuchen, die die Errichtung von **Mobilfunkantennen** innerhalb von Bauzonen betreffen, ist das IKL für die Berechnung der Strahlenausbreitung und die Beurteilung technischer



Aspekte beizuziehen. Bei Baugesuchen, die die Abänderung von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzone betreffen, sind die Standortdatenblätter und allfällige weitere Unterlagen umgehend an das IKL für die Berechnung der Strahlenausbreitung und die Beurteilung technischer Aspekte weiterzuleiten.

Ist eine **Ausnahmebewilligung** erforderlich oder fallen einzelne Fragen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates, leitet er seinen Antrag zusammen mit allfälligen Einwendungen und Stellungnahmen an die zuständige Instanz weiter. Deren Entscheid wird zusammen mit dem Baurechtsentscheid eröffnet. Die Behandlungsfrist verlängert sich in diesen Fällen um einen Monat.

Eine Baubewilligung durch den Gemeinderat hat grundsätzlich in Form eines **Beschlusses des Gemeinderates** zu erfolgen (Auszug aus dem Protokoll seiner Sitzung vom ...). Zu jeder Baubewilligung (wie auch zu anderen Beschlüssen des Gemeinderates) gehört die Rechtsmittelbelehrung. Die Bauherrschaft muss wissen, auf welchem Wege und wie sie ihre Rechte wahren kann.

Ferner ist die **Ausstandspflicht** der Behördenmitglieder zu beachten (Ausstandsgründe gemäss Art. 2 VRG). Der Ausstand eines Gemeinderatsmitglieds ist im Protokoll zu vermerken.

### **5.7.2 Zuständigkeit des Baudepartementes bzw. Bauinspektorats (Art. 65 BauG)**

Baugesuche, für deren Behandlung das Bauinspektorat zuständig ist, hat der Gemeinderat nach erfolgter Vorprüfung und Publikation umgehend im Doppel an das Bauinspektorat weiterzuleiten, wobei darauf zu achten ist, dass alle zur Beurteilung notwendigen Unterlagen zu diesem Zeitpunkt vorhanden sind und weitergeleitet werden.

Seinen Antrag zum Baugesuch hat der Gemeinderat innert zwei Monaten seit der öffentlichen Auflage an das Bauinspektorat weiterzuleiten. Einwendungen und allfällige Stellungnahmen der Bauherrschaft sind im Antrag im Wortlaut zu zitieren oder dem Antrag beizulegen. Der Gemeinderat hat in seinem Antrag eine Wertung der Einwendungen vorzunehmen.

Das Bauinspektorat hat das Gesuch innert drei Monaten ab Eingang des gemeinderätlichen Antrages zu behandeln. Soweit die Zuständigkeit bei anderen Departementen liegt, holt es deren Bericht und Zustimmung ein.

Die Baubewilligung hat grundsätzlich eine Einheit darzustellen; eine Aufteilung ist nicht zulässig (es ist somit unzulässig, wenn zuerst das Bauinspektorat die Baubewilligung erteilt und der Gemeinderat erst im Nachhinein seine Bedingungen und Auflagen stellt). Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist es angezeigt, dass der Gemeinderat zusammen mit seinem Antrag an das Bauinspektorat die Bedingungen und Auflagen, die in seinen Kompetenzbereich fallen (Orts- und Landschaftsschutz, Baulinien- und Quartierplanvorschriften, Erschliessungsvoraussetzungen, Beiträge und Gebühren usw.; diese Aufzählung ist nicht abschliessend), beschliesst. Das Bauinspektorat wird diese als integrierenden Bestandteil in die Baubewilligung aufnehmen, sofern aus rechtlicher Sicht den vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen und Bedingungen nichts im Wege steht. Ein Rechtsmittel gegen solche vom Gemeinderat beschlossenen Auflagen und Bedingungen kann erst nach Erteilung der Baubewilligung durch das Bauinspektorat ergriffen werden; eine solche Empfehlung hat deshalb keine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

## 5.8 Koordination der verschiedenen Bewilligungen (Art. 66 BauG)

Sind für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Bewilligungsentscheide mehrerer Behörden erforderlich, ist das Bauinspektorat beziehungsweise die nach den Vorschriften über die Umweltverträglichkeitsprüfung zuständige Behörde für eine genügende Koordination dieser Entscheide verantwortlich (Koordinationsstelle).

Die Koordinationsstelle kontrolliert umgehend die Vollständigkeit der vom Gemeinderat weitergeleiteten Gesuchsunterlagen (Art. 58 Abs. 3 BauG) und ordnet die nötigen Ergänzungen an. Kommt die Bauherrschaft entsprechenden Auflagen nicht nach, wird das Verfahren eingestellt (Art. 66 Abs. 2 BauG).

Nach Eingang der Unterlagen gemäss Art. 65 Abs. 2 BauG setzt die Koordinationsstelle den übrigen Bewilligungsbehörden Frist zur Stellungnahme an. Diese haben die erforderlichen Auflagen und Bedingungen zu begründen und sind bei ihren Bewilligungsentscheiden an ihre Stellungnahmen gebunden, solange sich die Voraussetzungen für die Beurteilung nicht ändern.

Die Koordinationsstelle sorgt mit den nötigen Anordnungen für eine inhaltliche Abstimmung und für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Entscheide.

## 5.9 Der baurechtliche Entscheid

Steht der Ausführung der Baute oder Anlage aus öffentlich-rechtlichen Gründen nichts entgegen, erteilt die zuständige Behörde **vorbehältlich allfälliger Rechtsmittel** die Baubewilligung.

Bedingen besondere Umstände die Verlängerung der Bearbeitungsfrist, ist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller davon Mitteilung zu machen, unter Angabe einer neuen Frist für die Erledigung.

Der Entscheid ist unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorbringen (insbesondere ganz oder teilweise begründete Einwendungen) kurz zu begründen.

Die bewilligten Baupläne sind **zu kennzeichnen** (Stempel und Unterschrift).

Der Text der Baubewilligung soll klar sein und alles enthalten, was im Interesse der Einhaltung aller auf das Bauvorhaben bezüglichen Erlasse notwendig ist. Insbesondere ist die Bauherrschaft darauf aufmerksam zu machen, dass sie sich bei der Ausführung ihres Bauvorhabens strikt an die eingereichten Pläne und Unterlagen – die vielleicht im Baubewilligungsverfahren noch ergänzt worden sind – zu halten hat (**Behaftung bei den eingereichten Plänen und Unterlagen**). Ohne Zustimmung der Baubewilligungsbehörde darf nicht davon abgewichen werden.

Grundsätzlich ist es nicht notwendig, dass alle Bestimmungen, die auf das Bauvorhaben anzuwenden sind, in der Baubewilligung wörtlich wiedergegeben werden. Die Einhaltung aller dieser Bestimmungen soll ja weitgehend aus den für die Bauausführung verbindlichen Plänen und Unterlagen hervorgehen. Wo dies aber nicht in der erwünschten Klarheit geschieht, ist ein besonderer Vermerk notwendig beziehungsweise sind die Pläne und Unterlagen durch die Bauherrschaft den gesetzlichen Erfordernissen anzupassen.

Kann das Bauvorhaben aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht bewilligt werden, besteht der baurechtliche Entscheid aus einer begründeten Abweisung des Baugesuchs.

## 5.10 Vorentscheid

Mit Art. 68 BauG wird das Instrument des Vorentscheides gesetzlich verankert.

Über Fragen, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden. Mit dem Gesuch sind die erforderlichen Unterlagen einzureichen. Die Fristen gemäss Art. 64 und 65 BauG gelten sinngemäss.

Der Vorentscheid ist im **gleichen Verfahren** zu treffen wie der **Entscheid** über das Baugesuch. Das Vorentscheidgesuch muss deshalb ausgeschrieben werden und es können dagegen Einwendungen erhoben beziehungsweise der Vorentscheid der zuständigen Behörde verlangt werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich **anfechtbar** wie baurechtliche Entscheide (positive und negative Bewilligungsentscheide).

Unter Vorbehalt der Rechtsänderung kann im **nachfolgenden Bewilligungsverfahren** der Baurechtsentscheid von **Dritten** hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine **wesentliche Veränderung** der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird.

## 5.11 Rechtsmittel (Art. 69 BauG)

Gegen Entscheide der Bewilligungsbehörde können die Berechtigten innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat **Rekurs** erheben. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG).

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut, und das Rekursrecht nicht durch den Verzicht auf Einwendungen beziehungsweise auf Zustellung des Baurechtsentscheids verwirkt hat.

Mit Erlass der Eidgenössischen Zivilprozessordnung wurde Art. 69 **Abs. 5** BauG («**Privatrechtlich begründete Einsprachen** gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben») **unzulässig** und ist daher nicht mehr in der Rechtsmittelbelehrung des baurechtlichen Entscheids zu zitieren. Das Baugesetz wird bei nächster Gelegenheit entsprechend angepasst.

Jedoch können privatrechtliche Baueinsprachen im Begriffsverständnis der Zivilprozessordnung als Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen oder als Gesuch um vorsorgliche Massnahmen qualifiziert werden (Urteil des Obergerichts OGE 40/2018/1 vom 24. August 2018, E. 3.2 und 4.3).

## 5.12 Vereinfachtes Verfahren (Art. 70 BauG)

**Geringfügige Vorhaben**, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden. Im Bereich Mobilfunk ist das IKL für die Berechnung der Strahlenausbreitung und Beurteilung technischer Aspekte beizuziehen.

Damit wird eine Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens für geringfügige Vorhaben ohne Auswirkungen auf nachbarliche oder öffentliche Interessen bezweckt.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und bei Bauvorhaben, die eine Ausnahmegewilligung benötigen, kann das vereinfachte Verfahren keine Anwendung finden.

Die Zuständigkeit für das vereinfachte Verfahren liegt ausschliesslich beim **Gemeinderat**.

In der schriftlichen Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser ist das Vorhaben kurz zu beschreiben und eine 20-tägige Frist für Einwendungen oder das Verlangen des baurechtlichen Entscheides anzusetzen. Wird davon Gebrauch gemacht, ist den Betreffenden die Baubewilligung zuzustellen, samt Rechtsmittelbelehrung. **Die 20-tägige Frist ist also auf jeden Fall abzuwarten, bevor die Baubewilligung erteilt wird.**

Nach bundesgerichtlicher Praxis sollte das Vereinfachte Verfahren nur **sehr zurückhaltend** gewählt werden. Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Ausschreibung des Baugesuches nach kantonalem Recht ist im Grunde nur zulässig für kleine Bauvorhaben wie minimale Innenumbauten, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind bzw. bei denen die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei ausgeschlossen ist.

### 5.13 Bedingungen und Auflagen (Art. 71 BauG)

Bau- und Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und notwendig sind, um den rechtmässigen Zustand zu sichern.

Bestandteil einer Baubewilligung sind die besonderen Bedingungen und Auflagen, die an die Baubewilligung geknüpft werden. Bedingungen sind die der Baubewilligung beigefügten Bestimmungen, mit deren Hilfe die Behörde die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig macht. Mit Auflagen und Bedingungen soll von vornherein dafür gesorgt werden, dass vorschriftsgemäss gebaut wird. Diese Bedingungen und Auflagen haben grundsätzlich auf gesetzlicher Grundlage zu beruhen, d.h. es kann nur verlangt werden, was im Rahmen der rechtlichen Ordnung gefordert werden darf. Dieser Grundsatz lässt sich an folgendem Beispiel veranschaulichen: Erfüllt ein Baugesuchsteller mit seinem Bauvorhaben alle einschlägigen Vorschriften, so hat er ein Recht auf Erteilung der Baubewilligung. Die Behörde kann die Baubewilligung nicht von zusätzlichen, sachfremden Leistungen abhängig machen, z.B. freiwillige und kostenlose Abtretung von Land usw.

Bedingungen und Auflagen sollten indessen nicht dazu verwendet werden, ein teilweise den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechendes Bauvorhaben in Ordnung zu bringen. Ergibt sich bei der behördlichen Prüfung, dass das Baugesuch mitsamt den Plänen und Unterlagen geändert werden muss, so ist die Baubewilligung erst zu erteilen, wenn das Baugesuch als Ganzes in Ordnung ist (dies gilt insbesondere auch für die Umgebungsplanung; die Gestaltung der Umgebung hat aus den Planunterlagen ersichtlich zu sein). Oft bietet die Korrektur durch Bedingungen und Auflagen in der Regel zu wenig Sicherheit und gibt zu Missverständnissen Anlass. Ist das Baugesuch – abgesehen von Kleinigkeiten – nicht in allen Teilen in Ordnung, so soll es zur Verbesserung zurückgewiesen werden. Eine Baubewilligung ist nur dann zuverlässig, wenn sie sich auf einwandfreie Unterlagen stützen kann.

An **Ausnahmegewilligungen** kann ausserdem die Bedingung oder Auflage geknüpft werden, dass:

- der ausnahmsweise bewilligte Bau auf Widerruf hin von der jeweiligen Eigentümerin oder vom jeweiligen Eigentümer sofort und ohne Entschädigung entfernt werden müsse;

- bei einer späteren Enteignung die durch den ausnahmsweise bewilligten Bau entstehende Wertvermehrung nicht berücksichtigt werde.

Die an Ausnahmbewilligungen geknüpften Bedingungen und Auflagen sind **vor Baubeginn** durch die Bewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken zu lassen. Bei Bedarf können auch andere Bedingungen und Auflagen im Grundbuch angemerkt werden. Die Kosten für den Grundbucheintrag gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

In begründeten Fällen kann die Einhaltung einer besonders wichtigen Bedingung oder Auflage durch die Verpflichtung zu einer angemessenen Garantieleistung sichergestellt werden.

#### **5.14 Rechtskraft der Baubewilligung**

Werden innert der Auflagefrist weder Einwendungen erhoben noch der baurechtliche Entscheid verlangt, wird die Baubewilligung mit dem Datum der Erteilung gegenüber Dritten rechtskräftig. Die Bauherrschaft selbst kann innert 20 Tagen Rekurs erheben gegen Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung.

Sind Einwendungen erhoben oder der baurechtliche Entscheid verlangt worden, erwächst die Baubewilligung erst in Rechtskraft, wenn die 20-tägige Rekursfrist unbenützt abgelaufen ist, beziehungsweise wenn allfällige Rekurse von den zuständigen Behörden erledigt worden sind.

#### **5.15 Verwirkung der Baubewilligung (Art. 72 BauG)**

Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innerhalb von **zwei Jahren** vom Tage der rechtskräftigen Bewilligung an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen durchgeführt wird. Eine Verlängerung dieser Frist ist nicht möglich.

Bei einem **Vorentscheid** erlischt jede Verbindlichkeit, wenn nicht vor Ablauf **von drei Jahren** nach Eintritt der Rechtskraft ein Baugesuch eingereicht wird.

Nach Ablauf der oben genannten Fristen sind die Verfahren vollumfänglich neu durchzuführen.

#### **5.16 Änderung der Pläne**

Nach Bekanntmachung des Baugesuches sind **Planänderungen** zulässig, soweit keine zusätzlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen betroffen sind und das Projekt in seinen Grundzügen gleichbleibt. Anstösserinnen und Anstösser des Baugrundstücks sind jedoch schriftlich über die Planänderung zu informieren und die Aussteckung ist anzupassen.

Nach dem Eintritt der Rechtskraft können **unwesentliche Änderungen**, welche weder öffentliche noch private Interessen berühren, ohne nochmalige Ausschreibung bewilligt werden.

In den übrigen Fällen ist das **Baubewilligungsverfahren neu einzuleiten**.

#### **5.17 Baubeginn**

Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung erteilt ist und **keine Rechtsmittelverfahren** mit aufschiebender Wirkung hängig sind.

In der Praxis stellt sich oft die Frage, was als Baubeginn zu betrachten ist. Vielerorts besteht die unzutreffende Auffassung, dass z.B. der Aushub noch nicht zu den bewilligungspflichti-

gen Vorbereitungsmaßnahmen gehört. Als Grundsatz gilt: Zum Baubeginn sind alle jene Maßnahmen zu zählen, die die Bauherrschaft nicht ausführen würde, wenn ihr ganzes Bauvorhaben abgewiesen werden würde.

Wird mit den Bauarbeiten begonnen, ohne dass (oder bevor) eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt, hat die **kommunale Baupolizeibehörde** sofort einen mit einer Strafandrohung und den übrigen Sanktionen (Androhung der Ersatzvornahme zu Lasten der Bauherrschaft usw.) versehenen **Baustopp** zu erlassen.

## 5.18 Zustellung des Entscheides

Die Zustellung des Entscheides hat grundsätzlich an die Baugesuchstellerin oder den Baugesuchsteller beziehungsweise an deren Bevollmächtigte zu erfolgen. Es ist indessen empfehlenswert, wenn auch der Projektverfasserin oder dem Projektverfasser oder anderen Vertreterinnen und Vertretern der Bauherrschaft eine Kopie des Entscheides zugestellt wird. Wurden noch zusätzlich Amtsstellen (Gemeinde und/oder Kanton) zur Stellungnahme beigezogen, ist diesen ebenfalls eine Kopie des Entscheides zuzustellen.

Ferner ist der Gebäudeversicherung eine Kopie des Entscheids zuzustellen (vgl. Art. 15 Abs. 1 Gebäudeversicherungsgesetz).

Im Weiteren ist der Entscheid denjenigen zuzustellen, welche innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben oder die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt haben.

Die Übermittlung von Beilagen und die Rechnungsstellung für Verfahrensgebühren (inkl. Barauslagen usw.) erfolgt immer an die Bauherrschaft beziehungsweise deren Bevollmächtigte.

Beschlüsse betreffend Erteilung oder Verweigerung einer Baubewilligung sind der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller grundsätzlich **eingeschrieben** zuzustellen. Ebenso sind Baubewilligungen den Einwenderinnen oder Einwendern und denen, welche die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt haben, eingeschrieben zuzusenden. Fehlt eine eingeschriebene Zustellung kann der Empfang des Beschlusses nicht nachgewiesen werden. Daraus folgt, dass es Schwierigkeiten bei der Fristberechnung für Rechtsmittel gibt und unklar bleibt, wann eine Baubewilligung rechtskräftig geworden ist.

## 6 Vollzug/Baukontrollen

Die Zuständigkeit der **kommunalen Behörde** für die Wahrnehmung baupolizeilicher Aufgaben ist auch dann gegeben, wenn die Bewilligungskompetenz beim Kanton liegt.

Die **Baupolizeibehörde** der Gemeinde beaufsichtigt die vorschriftsgemässe Bauausführung und erlässt die erforderlichen baupolizeilichen Anordnungen (Art. 74 Abs. 1 BauG). Bei der Baukontrolle ist wichtig, dass die Kontrollen nach einem fest vorgeschriebenen System vorgenommen werden. Nur so besteht Gewähr dafür, dass in jedem Fall auch wirklich alles Wesentliche bei der Bauausführung kontrolliert wird. Dabei hat sich das System der Meldekarten bewährt. Pro Kontrolle, z.B. für das Schnurgerüst, für den Rohbau, für den Bezug der Baute, für den Kanalisationsanschluss usw., wird der Bauherrschaft eine solche Meldekarte, auf der alles Notwendige vorgedruckt ist, zum Voraus abgegeben. Ist die betreffende Arbeit ausgeführt, so braucht die Bauherrschaft die bereits adressierte Karte nur abzusenden. Je ein Doppel der Karte befindet sich auf der für die Baukontrolle zuständigen kommunalen Stelle, die so jederzeit überprüfen kann, ob die erforderlichen Anzeigen erstattet worden sind. Wichtig: Entsprechende Auflagen sind in die Baubewilligung aufnehmen.

Die **schriftliche Dokumentation** der baupolizeilichen Aufgaben sorgt für Rechtssicherheit und verhindert nachträgliche Streitigkeiten beispielsweise darüber, ob eine Bauabnahme vorschriftsgemäss erfolgt ist.

Die **Bauherrschaft** ist verpflichtet, die Baupolizeibehörde der Gemeinde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten. Zusätzlich sind weitere Meldungen aufgrund kommunaler Reglemente (Fertigstellung der Kanalisationsanschlüsse, Strassenanschlüsse usw.) und allfälliger Auflagen in der Baubewilligung erforderlich.

Die Vollzugsbehörden können gemeinschaftliche Verwaltungsorgane oder Private mit **Vollzungsaufgaben** betrauen, insbesondere mit der Kontrolle und Überwachung. Definitive Verfügungen hat die nach Gesetz zuständige Behörde zu erlassen. Soweit das Gesetz eine bestimmte Behörde als zuständig erklärt, kann gemeinschaftlichen Verwaltungsorganen oder Privaten die Vorbereitung des Entscheides übertragen werden. Ebenso kann ein Referat oder Amt als zuständig erklärt werden für die Vorprüfung des Baugesuches und für Bewilligungen im vereinfachten Verfahren.

Die **Kantonale Feuerpolizei** prüft die Einhaltung der Brandschutzvorschriften während des Baus oder Umbaus der Gebäude und Anlagen, die **vom Baudepartement bewilligt** wurden oder für die sie die Brandschutzanordnungen festgelegt hat (vgl. Art. 10 Abs. 1 BSG). In diesen Fällen darf die Bezugsbewilligung von der Baupolizeibehörde auch erst erteilt werden, wenn die Kantonale Feuerpolizei ihre feuerpolizeiliche Abnahme erfolgreich durchgeführt hat.

## 7 Sanktionen

Die erwähnte Baukontrolle ist nur effizient, wenn sie durch wirksame Sanktionen ergänzt wird, die im Falle der Verletzung von Bauvorschriften ergriffen werden können. Das Baugesetz stellt verschiedene Instrumente zur Verfügung:

**Verwaltungsstrafrechtlicher** Art sind die Busse und das Einziehen des widerrechtlich erlangten Gewinns, **baurechtlicher** Art sind der Baustopp, das Benützungsverbot und im Rahmen des Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes der (Teil-)Abbruch- oder Wiederaufbaubefehl.

Die Sanktionen sind kumulierbar, d.h. es kann bspw. ein Abbruchbefehl mit einer Busse verbunden werden. Wie bei jedem Handeln der Verwaltung gilt jedoch auch hier das **Verhältnismässigkeitsprinzip**, das von Amtes wegen zu berücksichtigen ist. Das gilt sowohl bei der Wahl der einzelnen Sanktionen, bei deren Kumulation wie auch bei der Ausgestaltung der einzelnen Sanktionen.

### 7.1 Verfahrensrechtliches

#### 7.1.1 Zuständigkeit

Ist das Baudepartement für die Baubewilligung und somit auch für die Ahndung zuständig, sind die Akten nach Abschluss der Untersuchung – mit einem entsprechenden Antrag – an das Baudepartement zu überweisen.

#### 7.1.2 Verfahreseinleitung

Stellt die Baubewilligungsbehörde während oder nach Vollendung des Baus bei Kontrollen baurechtswidrige Tatsachen fest, hat sie von Amtes wegen ein Verfahren einzuleiten. Entsprechenden Anzeigen Dritter ist nachzugehen. Ist die anzeigende Person zugleich betroffene Nachbarin oder betroffener Nachbar, kommt ihr im Verfahren Parteistellung zu.

Das Verfahren richtet sich nach dem kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG).



### **7.1.3 Untersuchungsmittel**

Als Mittel für die Untersuchung stehen der Baubewilligungsbehörde die Befragung der Beteiligten, die Befragung von Auskunftspersonen, der Augenschein, der Beizug von Sachverständigen, Urkunden und Amtsberichten zur Verfügung (Art. 5 VRG). Es können somit insbesondere auch Pläne beigezogen werden. Unzulässig sind jedoch strafprozessuale (Zwangs)Massnahmen wie bspw. Telefonüberwachung. Die Hilfe der Polizei kann in Anspruch genommen werden.

Ist für die Abklärung des Sachverhalts (z.B. Überschreitung der Ausnützung, Abriss einer denkmalgeschützten Täferdecke) der Zutritt zu einem bewohnten Gebäude notwendig, kann dieser unter Berufung auf das Hausrecht verweigert werden. Diesfalls hat die Baubewilligungsbehörde eine förmliche Verfügung (mit Rechtsmittelbelehrung und Hinweis auf Entzug der aufschiebenden Wirkung bei einem allfälligen Rekurs) zu erlassen, wonach der Zutritt zwecks Abklärung des Sachverhalts innerhalb einer bestimmten Frist zu gewähren sei. Gleichzeitig muss die Verfügung einen Hinweis darüber enthalten, dass im Säumnisfalle der Zutritt erzwungen werde. Danach kann nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügung der Zutritt erzwungen werden, notfalls auch mit polizeilicher Hilfe (Art. 32 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 VRG).

## **7.2 Die verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen**

### **7.2.1 Die Busse (Art. 85 BauG)**

Wer das Baugesetz oder gestützt darauf erlassene Vorschriften und Anordnungen (also auch die Baubewilligung) übertritt, wird mit Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft. In schweren Fällen – so bei Ausführung von Bauvorhaben trotz Verweigerung der Baubewilligung, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben oder bei Rückfall – kann die Busse bis auf Fr. 100'000.-- erhöht werden.

Jegliche Verletzung der einschlägigen Vorschriften zieht eine Busse nach sich. Es kann nur darauf verzichtet werden, wenn die Busse in Kombination mit einer anderen Anordnung (v.a. Abbruchbefehl) zu einer unverhältnismässigen Härte führen würde. Einem Bagatelldfall kann mit der (geringen) Höhe der Busse Rechnung getragen werden.

#### **Zuständigkeit für das Ausfällen einer Busse**

Zuständig ist die jeweilige Baubewilligungsbehörde, d.h. der Gemeinderat oder in den Fällen von Art. 57 BauG das Bauinspektorat. Stellt die kommunale Baubewilligungsbehörde in ihrer Funktion als Baupolizei einen Verstoss gegen die Baubewilligung oder gegen gesetzliche Vorschriften fest, hat sie in Fällen der Zuständigkeit des Bauinspektorates diesem Meldung zu machen und ihm den Fall zur weiteren Bearbeitung zu überweisen.

Die Strafbefugnis der Baubewilligungsbehörde ist auf die Hälfte der gesetzlichen Maximalstrafe beschränkt und beträgt somit Fr. 25'000.--, in schweren Fällen Fr. 50'000.-- (Art. 85 Abs. 3 BauG). Erachtet die Baubewilligungsbehörde eine höhere Strafe für angemessen, überweist sie den Fall mit einem Antrag an die Staatsanwaltschaft, welche das ordentliche Übertretungsstrafverfahren durchführt. Die Baubewilligungsbehörde hat dabei Parteirechte (Art. 30 Abs. 4 EG StGB).

### **Bemessung der Busse (Art. 106 Abs. 3 StGB)**

Die Höhe der Busse ist je nach den Verhältnissen des Täters so festzusetzen, dass dieser die Strafe erleidet, die seinem Verschulden angemessen ist. Bei der Bemessung ist somit neben dem Verschulden auch die finanzielle Leistungsfähigkeit des Täters zu berücksichtigen. Für die Verhältnisse des Täters relevant sind namentlich sein Einkommen und sein Vermögen, sein Familienstand und seine Familienpflichten, sein Beruf und Erwerb, sein Alter und seine Gesundheit. Auf jeden Fall ist ein schematischer Bussenkatalog unzulässig und es ist jeweils die Strafzumessung für den konkreten Einzelfall vorzunehmen.

### **Rechtliches Gehör**

Vor dem Erlass einer belastenden Verfügung ist die betroffene Person anzuhören. Sie hat das Recht auf Akteneinsicht.

### **Die Bussenverfügung (Art. 30 Abs. 1 EG StGB)**

Eine Bussenverfügung kann kurz sein, aber sie muss enthalten:

- die genauen Personalien der gebüssten Person Zu beachten ist, dass nur natürliche Personen straffähig sind; eine Busse kann nicht auf die «Firma X AG» lauten
- die ihr zur Last gelegte Tat
- Ort, Grundbuch Nummer, Beschreibung des widerrechtlichen Verhaltens
- die anwendbaren Gesetzesbestimmungen
- Art. 85 f. BauG, ev. Verweisungsnorm in der kommunalen BauO
- die Bussenhöhe
- die Kostenfolge
- Kosten für Untersuchungshandlungen und Ausstellung der Bussenverfügung
- Die Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Bussenverfügung durch den Gemeinderat oder das Baudepartement ist innert 20 Tagen ab Erhalt der Verfügung (eingeschrieben zustellen!) Rekurs an den Regierungsrat möglich (Art. 30 Abs. 3 EG StGB; Art. 16 ff. VRG).

### **Die Verjährung (Art. 86 Abs. 2 BauG)**

Die Verjährungsfrist bei Widerhandlungen gegen das Baugesetz beträgt fünf Jahre. Innerhalb dieser fünf Jahre muss die kommunale Baupolizei Kenntnis von der Übertretung des Baugesetzes erlangen und aktiv werden.

### **Einzelfragen**

Ebenfalls strafbar sind Versuch, Anstiftung und Gehilfenschaft (Art. 86 Abs. 1 BauG).

Inkasso der Busse: Bei hohen Bussen hat die zuständige Behörde Hand zu bieten für Ratenzahlungen. Wird eine Busse nicht bezahlt, stehen die Mittel des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (SchKG) zur Verfügung.

Es erfolgt kein Eintrag ins Strafregister.

Bei Tod des Pflichtigen entfällt die Busse.

### **7.2.2 Einziehung des widerrechtlichen Gewinns (Art. 86 Abs. 3 BauG)**

Bereits geringe Baurechtsverletzungen können unter Umständen finanziell sehr rentabel sein. Mit einer Baubusse können die Vermögensvorteile bzw. die unrechtmässige Bereicherung unter Umständen nicht (vollständig) abgegolten werden und ein Abbruchbefehl beseitigt die in der Zwischenzeit erzielten Gewinne nicht. Das System der baurechtlichen Sanktionen wäre deshalb unvollständig ohne die Möglichkeit, unrechtmässige Vermögensvorteile einzuziehen.

Ein illustratives Beispiel aus dem Kanton Waadt: Eine Baubewilligung lautete auf eine Gewerbebaute mit drei Wohnungen und Lagerhalle. Anstelle der drei Wohnungen wurden jedoch sechs Studios erstellt und vermietet. Die Baubewilligungsbehörde ordnete den Abbruch der Studios an und verhängte eine Busse von Fr. 8'000.--. Zudem wurde der Bauherr gestützt auf Art. 70 StGB zu einer Ersatzleistung von 50 % des in der fraglichen Zeit erzielten Bruttomietzinses verpflichtet, immerhin Fr. 50'000.--.

Gemäss Art. 86 Abs. 3 BauG sind die Bestimmungen des StGB, mithin auch Art. 70 StGB (Einziehung von Vermögenswerten), sinngemäss anwendbar.

Sind die Akten wegen einer auszufällenden Busse von mehr als Fr. 25'000.-- resp. in schweren Fällen Fr. 50'000.-- an die Staatsanwaltschaft zu überweisen, ist der Antrag um das Begehren auf Einziehung des widerrechtlichen Gewinns zu erweitern. Liegt die Busse in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde und ist die Einziehung des widerrechtlichen Gewinns angezeigt, so sind die Akten ebenfalls der Staatsanwaltschaft zu überweisen, unter gleichzeitiger Antragsstellung auf Einziehung des widerrechtlichen Gewinns.

## **7.3 Die baurechtlichen Sanktionen**

### **7.3.1 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Art. 87 BauG)**

Das Wiederherstellungsverfahren wird während des Bauens mit der Anordnung der sofortigen Einstellung der baurechtswidrigen Arbeiten (Baustopp) eingeleitet. Ist die Baute bereits erstellt, ist ein Benützungsverbot zu erlassen. In beiden Fällen ist zugleich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert angemessener Frist – unter Androhung der Ersatzvornahme – zu verfügen. Zudem ist der betroffenen Person eine Frist von 30 Tagen anzusetzen, um ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Art. 87 Abs. 1 und Abs. 2 BauG).

Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird durch ein fristgerecht eingereichtes nachträgliches Baugesuch aufgeschoben (nicht aufgehoben) und je nach Ausgang des Baubewilligungsverfahrens später bestätigt, geändert oder aufgehoben.

Die **Wiederherstellungsverfügung** leitet das Verfahren ein. Sie wird erlassen, sobald die kommunale Baupolizeibehörde von baurechtswidrigen Tatsachen Kenntnis erhält. In diesem Zeitpunkt ist das Ausmass der Verletzung der Vorschriften in der Regel noch nicht klar; die Wiederherstellungsverfügung hat deshalb den Charakter einer vorsorglichen Massnahme. Erst im nachträglichen Baubewilligungsverfahren kommen alle notwendigen Informationen zusammen, um einen angemessenen und somit verhältnismässigen Entscheid treffen zu können. Den Bauherrn trifft dabei eine erhöhte Mitwirkungspflicht. Zudem stehen der kommunalen Baubewilligungsbehörde die baupolizeilichen Untersuchungsmittel zur Verfügung. Die Wiederherstellungsverfügung enthält folgende **Elemente**: die genauen Personalien, ein kurzer Beschrieb des Sachverhalts, Nennung der anwendbaren Gesetzesbestimmung (Art. 87 BauG), der Baustopp oder das Benützungsverbot, die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, das nachträgliche Baugesuch und die Rechtsmittelbelehrung.

Sind Bauherr und Grundeigentümer nicht identisch, ist die Verfügung zwingend an beide zu richten, damit beim Vollzug keine Probleme entstehen.

### **Der Baustopp**

**Während der Bauarbeiten** ordnet die Baupolizeibehörde deren sofortige Einstellung an, wenn

- für das Bauvorhaben die Baubewilligung fehlt oder überschritten wird, d.h. wenn Abweichungen von der Baubewilligung vorgenommen werden;
- auf der Baustelle die massgebenden Bauvorschriften missachtet werden. Hierzu gehören insbesondere Vorschriften über Hygiene und Sicherheit sowie Baulärm und weitere Emissionen.

### **Das Benützungsverbot**

Bei fertig, aber rechtswidrig erstellten Bauten und Anlagen ist ein Benützungsverbot zu erlassen, wenn:

- eine erhebliche Gefährdung von Sicherheit oder Gesundheit von Mensch und Tier oder eine unzulässige Belastung der Umwelt durch Emissionen besteht oder wenn Sachwerte erheblich gefährdet werden;
- ein bösgläubiger Bauherr aus der Nutzung unrechtmässige Vorteile ziehen könnte.

### **Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes**

Diese Verpflichtung hat der gesamten Verfügung den Namen gegeben. Mit dem Wiederherstellungsgebot wird die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhaltes angeordnet. Eine Wiederherstellungsverfügung ist auch zu erlassen, wenn bei bereits bestehenden Bauten ein Benützungsverbot unverhältnismässig wäre. Als Begründung zur Wiederherstellungspflicht genügt das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften.

Die grundsätzliche Pflicht der Behörden, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu sorgen, bedeutet aber nicht, dass rechtswidrige Nutzungsänderungen in allen Fällen rückgängig gemacht werden müssen. Vielmehr hat die Behörde im Einzelfall zu prüfen, ob der Vertrauensschutz, das Verhältnismässigkeitsprinzip, das Rechtsgleichheitsgebot oder der Zeitablauf einer Anordnung des rechtmässigen Zustandes entgegenstehen.

Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist der pflichtigen Person eine angemessene Frist einzuräumen, damit sie die notwendigen Dispositionen treffen kann. Eine kürzere Frist genügt in den Fällen, in denen lediglich der ordnungsgemässe Zustand auf der Baustelle wiederherzustellen ist.

Die Wiederherstellungspflicht wird bekräftigt durch die Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten der pflichtigen Person.

### **Das nachträgliche Baugesuch**

Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes untersteht dem Verhältnismässigkeitsprinzip. Deshalb ist dem Bauherrn eine Frist von 30 Tagen anzusetzen, um ein Gesuch für eine nachträgliche Baubewilligung einzureichen. Aus wichtigen Gründen kann diese Frist verlängert werden (Art. 87 Abs. 2 BauG). Der Klarheit wegen ist der Hinweis anzu-

bringen, dass bei Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aufgeschoben wird.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Wiederherstellungsverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt (eingeschrieben zustellen!) mit Rekurs beim Regierungsrat angefochten werden (Art. 16 ff. VRG).

Damit ein Baustopp resp. ein Benützungsverbot sofort vollstreckbar ist, muss dem Rekurs in der Verfügung in diesem Punkt ausdrücklich die aufschiebende Wirkung entzogen werden (Art. 23 Abs. 1 VRG).

### **7.3.2 Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren**

Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob und inwiefern ein ohne oder in Überschreitung bzw. in Abweichung von der Baubewilligung ausgeführtes Bauvorhaben den massgebenden Bauvorschriften entspricht und daher ganz oder teilweise (nachträglich) bewilligt werden kann. Das Erteilen einer Ausnahmewilligung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im nachträglichen Entscheid über die Baubewilligung (oder Verweigerung) ist auch über das Schicksal der Wiederherstellungsverfügung zu entscheiden, d.h. es sind die konkreten Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen bzw. die Wiederherstellungsverfügung ist aufzuheben, wenn das nachträgliche Baugesuch bewilligt werden kann.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt. Insbesondere sind die abgeschlossenen und allenfalls noch vom Bauherrn geplanten Arbeiten öffentlich bekannt zu machen. Die Zuständigkeiten von Gemeinderat und Bauinspektorat richten sich somit nach Art. 56 und 57 BauG.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren kann zu folgenden Resultaten führen:

#### **Formell widerrechtliche, aber materiell rechtmässige Bauten und Anlagen**

Die Baute oder Anlage wurde zwar ohne Baubewilligung oder in Abweichung von der erteilten Baubewilligung erstellt, hält jedoch die raumplanerischen, umweltrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften ein; allenfalls sind die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmewilligung gegeben. Der rechtmässige Zustand wird wiederhergestellt, indem die Baubewilligung (nachträglich) erteilt wird. Die Wiederherstellungsverfügung ist von Amtes wegen aufzuheben; die Kosten dafür können nach dem Verursacherprinzip dem Bauherrn dennoch auferlegt werden. Dem Bauherrn ist gegebenenfalls eine Busse aufzuerlegen.

#### **Formell rechtmässige, aber materiell widerrechtliche Bauten und Anlagen**

Die Baute oder Anlage wurde entsprechend der erteilten Baubewilligung erstellt, die Baubewilligung hätte aber (so) nicht erteilt werden dürfen und steht im Widerspruch zu den raumplanerischen, umweltrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften. Eine geringfügige Abweichung von den Vorschriften ist zu tolerieren. Werden öffentliche Interessen schwerwiegend verletzt, ist die Baubewilligung zu widerrufen. Der rechtmässige Zustand wird durch einen Abbruchbefehl wiederhergestellt. Allenfalls trifft die Baubewilligungsbehörde eine Schadenersatzpflicht gemäss Art. 12 Abs. 2 VRG. Eine Bestrafung des Bauherrn fällt ausser Betracht.

## **Formell und materiell widerrechtliche Bauten und Anlagen**

Die Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung oder in Abweichung von der erteilten Baubewilligung erstellt und steht im Widerspruch zu den raumplanerischen, umweltrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften.

Kann die Baubewilligung nachträglich nur teilweise oder gar nicht erteilt werden, ist zu entscheiden, ob und wie der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist auch hier zu berücksichtigen. Insbesondere darf eine Anordnung nicht weitergehen, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes nötig ist. Beispielsweise genügt bei einem in einer zweigeschossigen Wohnzone erstellten dreigeschossigen Rohbau der Abbruch des dritten Geschosses oder dessen Umgestaltung zu einem erlaubten Dachausbau; ein Totalabbruch darf nicht verfügt werden. Auf das Verhältnismässigkeitsprinzip kann sich auch der bösgläubige Bauherr (der die Vorschriften also bewusst verletzt hat) berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen – Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung – dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes höheres Gewicht beimessen als den Nachteilen, die dem Bauherrn erwachsen können.

### **7.3.3 Rechtsprechung**

Unter den Gesichtspunkten der Raumplanung und der Rechtsgleichheit erscheint es problematisch, erheblich abweichende Bauten nachträglich durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung zu legalisieren. Deshalb darf davon nur mit grösster Zurückhaltung Gebrauch gemacht werden. Die Rechtsprechung hat zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes Leitplanken gesetzt.

#### **Geringfügige Verstösse gegen das Baurecht – Verzicht auf Abbruch bzw. Wiederherstellung**

Auf den Befehl zum Abbruch kann nur verzichtet werden, wenn die Verletzung der raumplanerischen, umweltrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften geringfügig ist, sei es, weil das Mass der Abweichung klein ist, sei es, weil unter den gegebenen besonderen Umständen nur ein geringes öffentliches Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften besteht. Es gibt somit Fälle, in denen die Baubewilligung zwar verweigert werden muss, ein Abbruch jedoch wegen Geringfügigkeit der Baurechtsverletzung nicht verlangt werden kann. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit ist das zwar stossend, aber es ist weniger präjudizierend als eine nur mit viel «Würgen» erteilte Baubewilligung.

Im baurechtlichen Entscheid heisst es dann: *Die Baubewilligung wird (ganz oder teilweise) verweigert; auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird verzichtet.*

In diesen Fällen sind aber rigoros strafrechtliche Sanktionen (Busse, Einziehung des widerrechtlichen Gewinns) zu verhängen, damit die Gültigkeit von Vorschriften nicht in Frage gestellt bzw. die Rechtsgleichheit gewahrt wird. Aber auch hier gilt: Die strafrechtliche Sanktion ist vorgängig anzudrohen und das rechtliche Gehör ist zu gewähren (Frist ansetzen für Stellungnahme).

## **Massive Verstösse gegen das Baurecht – Abbruch der nicht bewilligungsfähigen Baute/Anlage bzw. Wiederaufbau**

Bei qualitativ oder quantitativ stärker ins Gewicht fallenden Verletzungen der raumplanerischen, umweltrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften ist stets der Abbruch resp. die Beseitigung der Nutzung oder bei widerrechtlichem Abbruch der Wiederaufbau zu verfügen, ohne dass noch eine besondere Abwägung mit allenfalls auf dem Spiel stehenden privaten (finanziellen) Interessen des Bauherrn vorgenommen werden muss.

Im baurechtlichen Entscheid heisst es dann: Die Baubewilligung wird (ganz oder teilweise) verweigert. Der nicht bewilligungsfähige Teil resp. die Baute bzw. Anlage ist abzurechnen resp. im ursprünglichen Umfang wiederaufzubauen. Geht es um die Beseitigung der Nutzung, sind die zu treffenden Massnahmen genau zu bezeichnen. Zur Unbewohnbarmachung von Räumen fallen etwa in Betracht: Entfernung der KÜcheneinrichtung, des Wasserhahns, des Ofens, der elektrischen Anschlüsse; das Zumauern von Fenstern.

Auf die Einziehung des widerrechtlichen Gewinns kann nur verzichtet werden, wenn der Abbruchbefehl allein bereits eine besonders grosse Härte darstellt.

### **Identische Baute**

Auf ein nachträgliches Baugesuch ist dann gar nicht einzutreten, wenn es für eine Baute bzw. Anlage gestellt wird, für die die Baubewilligung bereits rechtskräftig im Bewilligungs- oder Rekursverfahren verweigert wurde. Das setzt allerdings völlige Identität der Baute bzw. Anlage voraus. Diesfalls ist im Nichteintretensentscheid über das Wiederherstellen des rechtmässigen Zustandes zu entscheiden.

### **7.3.4 Die Verjährung**

Das Baugesetz sagt nichts über die Verjährung des staatlichen Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aus. Es wäre jedoch stossend und der Rechtssicherheit abträglich, wenn nach unbeschränkt langer Zeit noch ein Abbruch verfügt werden könnte. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat deshalb analog zur ausserordentlichen Ersitzung **innerhalb der Bauzonen** eine Verwirkungsfrist von 30 Jahren festgelegt. Es kann somit 30 Jahre nach Erstellen der Baute bzw. der Anlage kein (Teil-)Abbruch mehr verfügt werden. Die Frist beginnt mit der Fertigstellung der rechtswidrigen Baute bzw. der rechtswidrigen Anlage zu laufen.

**Ausserhalb der Bauzonen** gilt diese 30-Jahres-Frist nicht (Urteil des Bundesgerichts vom 28. April 2021, 1C\_469/2019 und 1C/483/2019).

### **7.3.5 Die Ersatzvornahme**

In der Wiederherstellungsverfügung wird der pflichtigen Person die Ersatzvornahme angedroht. Ersatzvornahme bedeutet, dass die Baubewilligungsbehörde oder von ihr beauftragte Dritte eine Verfügung an Stelle und auf Kosten der pflichtigen Person vollstrecken (Art. 32 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 VRG). Das setzt voraus, dass die Verfügung (Wiederherstellungsverfügung in den Fällen, in denen ein Bauherr kein nachträgliches Baugesuch einreicht, in allen übrigen Fällen die Baubewilligung) rechtskräftig ist, also nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden kann (in der Regel: rechtskräftiger Entscheid des Obergerichts).

Für die Kosten (Forderungen und Verzugszins) einer solchen Ersatzvornahme hat das Gemeinwesen ein mittelbar gesetzliches Grundpfandrecht am Baugrundstück, welches auf Kosten der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen ist (vgl. Art. 87 Abs. 3 BauG).

Da die Ersatzvornahme angedroht worden ist, genügt für ihren Vollzug eine Anzeige. In der Praxis wird dem Pflichtigen jedoch noch eine letzte Chance eingeräumt, selbst zu handeln: Der Termin wird grosszügig angesetzt und der Pflichtige wird darauf aufmerksam gemacht, dass er in der Zwischenzeit selbst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an die Hand nehmen kann (mit Bitte um Rückmeldung, damit der Auftrag an Dritte gestoppt werden kann).



## Anhang 1: Anwendbare Vorschriften

Im Baubewilligungsverfahren können unter anderem die nachstehenden Vorschriften zur Anwendung gelangen. Die Auflistung ist nicht vollständig:

### 1 Vorschriften des Bundes

alle auffindbar in der systematischen Sammlung des Bundes: [fedlex.admin.ch](http://fedlex.admin.ch)

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700) und Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704) und Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
  - o Luftreinhalte-Verordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1); Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
  - o Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)
  - o Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005 (SR 814.610)
  - o Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600)
  - o Altlasten-Verordnung (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680)
  - o Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 (SR 814.12)
  - o Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV) vom 30. November 1992 (SR 921.01)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451.0)
  - o Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
  - o Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 29. März 2017 (VBLN, SR 451.11)
  - o Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 (VISOS, SR 451.12)

- Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV) vom 13. Januar 2010 (SR 451.37)
  - unter der SR-Nr. 451 sind weitere Verordnungen aufgeführt
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 20. Dezember 2019 (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG, SR 520.1)
  - Verordnung über den Zivilschutz vom 11. November 2020 (Zivilschutzverordnung, ZSV, SR 520.11)
  - Verordnung über den Bevölkerungsschutz vom 11. November 2020 (Bevölkerungsschutzverordnung, BevSV, SR 520.12)
- Bundesgesetz über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen (Chemikaliengesetz, ChemG) vom 15. Dezember 2000 (SR 813.1) und Verordnung über den Schutz vor gefährlichen Stoffen und Zubereitungen vom 5. Juni 2015 (Chemikalienverordnung, ChemV, SR 813.11)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

## 2 Vorschriften des Kantons

alle auffindbar im Rechtsbuch des Kantons Schaffhausen: [rechtsbuch.sh.ch](http://rechtsbuch.sh.ch)

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100);
  - Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)
  - Energiehaushaltverordnung (EHV) vom 15. Februar 2005 (SHR, 700.401)
  - Verordnung betreffend Unfallverhütung bei Bauten vom 30. Dezember 1961 (SHR 700.105)
- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 2. Juli 2018 (SHR 700.200)
- Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzgesetz; BSG) vom 8. Dezember 2003 (SHR 550.100) und Verordnung über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzverordnung; BSV) vom 14. Dezember 2004 (SHR 550.101)
  - Brandschutznorm VKF
  - Brandschutzrichtlinien VKF
- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsgesetz; GebVG) vom 8. Dezember 2003 (SHR 960.100) und Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Schaffhausen (Gebäudeversicherungsverordnung; GebVO) vom 23. März 2004 (SHR 960.111)
- Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200) und Kantonale Gewässerschutzverordnung (GSchVV) vom 2. Juli 2002 (SHR 814.201)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG SH) vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)
  - Verordnung über den Naturschutz (Naturschutzverordnung) vom 6. März 1979 (SHR 451.101)

- Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 11. Dezember 2018 (SHR 451.102)
- Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
  - Verordnung betreffend den Vollzug des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (Strassenverordnung) vom 23. Dezember 1980 (SHR 725.101)
  - Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr vom 17. Mai 2004 (SHR 741.100)
  - Verordnung zum Bundesgesetz über den Strassenverkehr (Kantonale Strassenverkehrsverordnung) vom 7. Juli 1992 (SHR 741.011)
- Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998 (SHR 721.100) und Verordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz vom 22. Dezember 1998 (SHR 721.103)
- Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200) und Vollziehungsverordnung zum Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (Kantonale Gewässerschutzverordnung, GSchVV) vom 2. Juli 2002 (SHR 814.201)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) vom 17. Februar 1997 (SHR 921.100) und Kantonale Waldverordnung (KWaV) vom 25. November 1997 (SHR 921.101)
- Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (EG USG) vom 22. Januar 2007 (SHR 814.100)
  - Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung; USGV) vom 22. April 2008 (SHR 814.101)
  - Verordnung zu den eidgenössischen Erlassen über Gifte, umweltgefährdende Stoffe und Sonderabfälle (Chemikalienverordnung) vom 15. November 1988 (SHR 814.801)

### **3 Kantonaler Richtplan, Kantonale Inventare, Vollzugshilfen und Weisungen des Kantons**

#### **Kantonaler Richtplan**

Behördenverbindliche Planungsgrundlage, auffindbar auf der Webseite des Kantons, unter Kantonale Richtplanung (Planungs- und Naturschutzamt)

#### **Bundes-Inventare**

- ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

#### **Kantonale Inventare**

- Kantonales Naturschutzinventar
- Kantonales Denkmalschutzinventar (Art. 6 NHG SH)

auffindbar unter sh.ch auf den Seiten der zuständigen kantonalen Dienststellen und im Geoportal (Amt für Geoinformation Kanton Schaffhausen)

### **4 Vorschriften der Gemeinden**

- Bauordnung samt Zonenplan;
  - o Baulinienpläne
  - o Quartierplanvorschriften
  - o Festsetzung der Gewässerräume
  - o Planungszonen
  - o vgl. auch das Geoportal des Kantons Schaffhausen
- Beitragsreglemente
  - o Kanalisationsreglement
  - o Wasserversorgungsreglement
  - o Beitragsverordnungsreglement
  - o Gebührenreglement
- Weitere Reglemente
  - o Inventare, Schutzobjekte (Naturschutz, Ortsbildschutz, Denkmalschutz)
  - o Polizeiverordnungen
  - o Kehricht- und Abfallbeseitigungsreglemente
  - o (jeweils Gemeindeerlasse prüfen)

## Anhang 2: Einzelfragen

### 1 Berücksichtigung von Privatrecht

Grundsätzlich ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben dem materiellen Baurecht entspricht, ungeachtet allfälliger Privatrechte wie z.B. Dienstbarkeiten. Diese sind beim Zivilrichter geltend zu machen. Die Baubewilligungsbehörde ist dafür nicht zuständig.

Es gibt jedoch Ausnahmen, wenn die öffentlich-rechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft. Hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten, wenn sich dies aus dem öffentlichen Recht selbst ergibt: nämlich dann, wenn die Baugesetzgebung selbst privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt.

*Beispiele: Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt; die Bauherrschaft baut auf fremdem Boden.*

Wenn also mit einem Baugesuch offensichtlich Eigentumsrechte oder Dienstbarkeiten beeinträchtigt werden, ist die Baubewilligung zu verweigern.

### 2 Näherbaurecht (Art. 32 Abs. 1 BauG)

Der minimale Grenzabstand für über- und unterirdische Bauten beträgt gemäss Baugesetz 2.50 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil. Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates und des Nachbarn kann dieser Abstand verringert werden (Näherbaurecht). Die meisten kommunalen Bauordnungen schreiben grössere Grenzabstände vor. Ein Näherbaurecht braucht es auch dann, wenn der (grössere) Grenzabstand gemäss Bauordnung der Gemeinde unterschritten werden soll. Die Zustimmung des Gemeinderates sollte ausdrücklich erfolgen, d.h. in die Baubewilligung ist der Satz aufzunehmen, dass der Gemeinderat dem Näherbaurecht zustimmt. Sind sich die Nachbarn einig, so entsteht ein «bedingter Anspruch» auf die Zustimmung des Gemeinderates. Dieser kann seine Zustimmung dann nur noch aus wichtigen objektiven öffentlich-rechtlichen Gründen verweigern.

#### 2.1 Keine Ausnahme beim Gebäudeabstand

Es ist wichtig, zwischen dem Grenzabstand und dem Gebäudeabstand zu **unterscheiden**. Der **Grenzabstand** einer Baute oder Anlage zum Privatgrundstück des Nachbarn kann durch eine Vereinbarung (Näherbaurecht) zwischen den Nachbarn unterschritten werden. Viele Bauordnungen schreiben zusätzlich noch einen **Gebäudeabstand** vor. Im Gegensatz zum Grenzabstand ist der Gebäudeabstand stets einzuhalten. Eine Unterschreitung des Gebäudeabstands ist durch ein Näherbaurecht nicht möglich. Die einzige Möglichkeit zur Unterschreitung des Gebäudeabstandes ist eine Ausnahmegewilligung. Es kann sein, dass sich Nachbarn ein gegenseitiges Näherbaurecht einräumen und nicht beide davon profitieren können. Wenn der zuerst bauende Nachbar aufgrund des Näherbaurechts sehr nah an die Grundstücksgrenze baut, muss der später bauende Nachbar den Gebäudeabstand zur Baute des zuerst bauenden Nachbarn einhalten. Es kann passieren, dass der später bauende Nachbar sogar noch weiter weg von der Grundstücksgrenze bauen muss als der ursprüngliche Grenzabstand vorgeschrieben hätte, da er den Gebäudeabstand zur nah an der Grenze gebauten Baute des zuerst bauenden Nachbarn einhalten muss. Das Bestehen eines Näherbaurechts und eine ähnliche

wie vorher beschriebene Situation sind kein genügender Grund, um eine Ausnahmegewilligung zu erteilen.

## **2.2 Eintrag im Grundbuch**

Ein Näherbaurecht kann im Grundbuch eingetragen werden. Dies schafft Sicherheit für alle Beteiligten, auch für die Zukunft, wenn allenfalls keine schriftlichen Dokumente mehr vorhanden sind oder ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Bei Streitigkeiten über das Ausmass des Näherbaurechts ist ein solcher Eintrag sehr hilfreich.

Wenn ein Näherbaurecht zwischen zwei unmittelbar benachbarten Grundstücken desselben Eigentümers eingeräumt wird, existiert sehr selten ein schriftliches Dokument darüber. Fehlt ein solches Schriftstück kann die ausdrückliche, im Baubewilligungsentscheid festgehaltene, Zustimmung der Gemeinde als Beweis dienen. In diesen Fällen wäre es äusserst hilfreich, wenn das Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen würde, vor allem für einen zukünftigen Erwerber.

## **2.3 Unterschied zum Anbaurecht (Art. 33 Abs. 2 BauG)**

Steht bei offener Bauweise eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, auf seinem Grundstück in gleichem Ausmass daran anzubauen. Dieses Anbaurecht besteht von Gesetzes wegen. Es braucht dazu weder die Zustimmung des Nachbarn noch des Gemeinderates.

# **3 Massgebendes Terrain**

## **3.1 Natürlich gewachsener Geländeverlauf**

Als massgebendes Terrain gilt gemäss Ziff. 1.1 des Anhangs zum Baugesetz der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

## **3.2 Bedeutung des massgebenden Terrains**

Die Bestimmung des massgebenden Terrains ist grundlegend, da es Ausgangspunkt für verschiedene Massbestimmungen ist:

- Unterniveaubauten (Ziff. 2.5 des Anhangs zum BauG)
- Fassadenflucht (Ziff. 3.1 des Anhangs zum BauG)
- Fassadenlinie (Ziff. 3.2 des Anhangs zum BauG)
- Gesamthöhe (Ziff. 5.1 des Anhangs zum BauG)
- Baumassenziffer (Ziff. 8.3 des Anhangs zum BauG)

## **3.3 Unterschied zwischen «massgebendem» und des «gewachsenem» Terrain**

Verschiedentlich wird sowohl im Baugesetz wie auch in den kommunalen Bauordnungen nebst dem «massgebenden» auch der Begriff des «gewachsenen» Terrains genannt. Mit der Über-

nahme der IVHB kann nicht mehr auf den Begriff des gewachsenen Terrains abgestellt werden. Das bedeutet, dass neu auf den ursprünglichen Geländeverlauf abzustellen ist und durch den Menschen vorgenommene Geländeänderungen nicht mehr berücksichtigt werden können. Der Begriff des «massgebenden» Terrains orientiert sich also deutlich stärker am natürlichen Geländeverlauf als dies beim früheren Begriff des «gewachsenen» Terrains der Fall war. Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht.

### **3.4 Bestimmung des natürlichen Geländeverlaufs**

Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen. Dabei stellt sie auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung ab, das heisst sie wird, so weit möglich, von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Eine zeitliche Begrenzung ist nicht vorgesehen.

### **3.5 Abweichungen**

Die Möglichkeit, ein anderes als den «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes von Ziffer 1.1 des Anhangs zum BauG in Frage, nämlich aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen:

- Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainiveau gefährdet ist.
- Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Geländeverlauf massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain.
- Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild.

Die Behörden werden dann in einer anfechtbaren Entscheidung – sei das im Baubewilligungs- oder im Planerlassverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen, beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn, berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sollen nicht das Instrument der Ausnahmebewilligung des Baugesetzes ersetzen.

## 4 Böschungen

Bei Böschungen entlang von Strassen und Wegen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung, nicht das Privatrecht. Nur bei Böschungen, welche an Privatgrundstücke angrenzen, gelten die Vorschriften des EG ZGB. Art. 93 EG ZGB lautet:

<sup>1</sup> Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.

<sup>2</sup> Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

## 5 Stützmauern (Art. 32 Abs. 5 BauG)

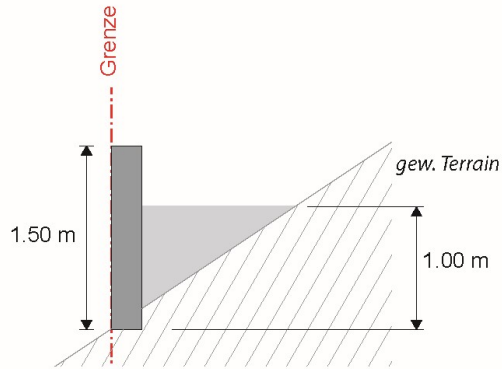
Für Stützmauern sieht Art. 32 Abs. 5 BauG eine Ausnahme von der Abstandspflicht vor: Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m können an die Grenze gestellt werden. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m hinterfüllt oder freigelegt werden. Höhere Stützmauern haben einen Abstand von der Hälfte der Höhe über 1,5 m einzuhalten. Den Grenzabstand von Stützmauern entlang von öffentlichen Anlagen bestimmt der Gemeinderat.

Der Begriff der Stützmauer ist einschränkend auszulegen, ansonsten die Abstandsvorschrift von Art. 32 Abs. 3 BauG weitgehend ausgehöhlt würde. Es kann nur dann von einer Stützmauer im Sinne von Art. 32 Abs. 5 BauG gesprochen werden, wenn ihr eine selbstständige Funktion zukommt. Dies ist dann der Fall, wenn sie eine Aufschüttung (Terrassierung) stützt oder das gewachsene Terrain sichert. Muss jedoch im Zusammenhang mit einer Baute (z.B. zur Abgrenzung oder Abstützung eines Autoabstellplatzes) eine Stützmauer errichtet werden, ohne die die Baute nicht erstellt werden könnte, kann nicht mehr von einer Stützmauer im Sinne von Art. 32 Abs. 5 BauG gesprochen werden. Eine solche Stützmauer ist immer Bestandteil der entsprechenden Baute oder Anlage und hat den ordentlichen Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten (Art. 32 Abs. 3 BauG).

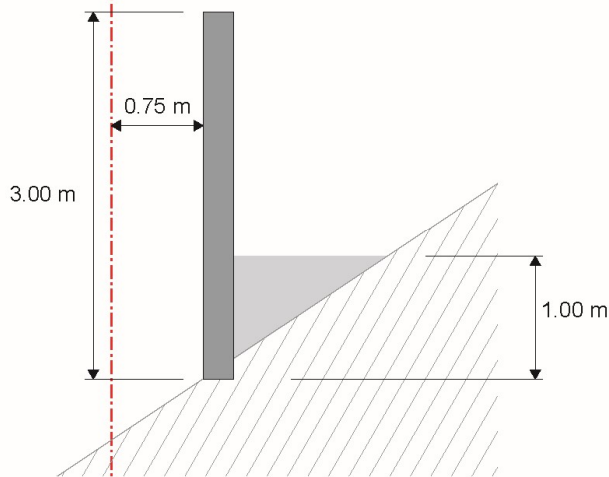
Im Einzelnen stellen sich im Zusammenhang mit Stützmauern verschiedene Fragen. Es kann auf folgende Skizze respektive Praxis hingewiesen werden:



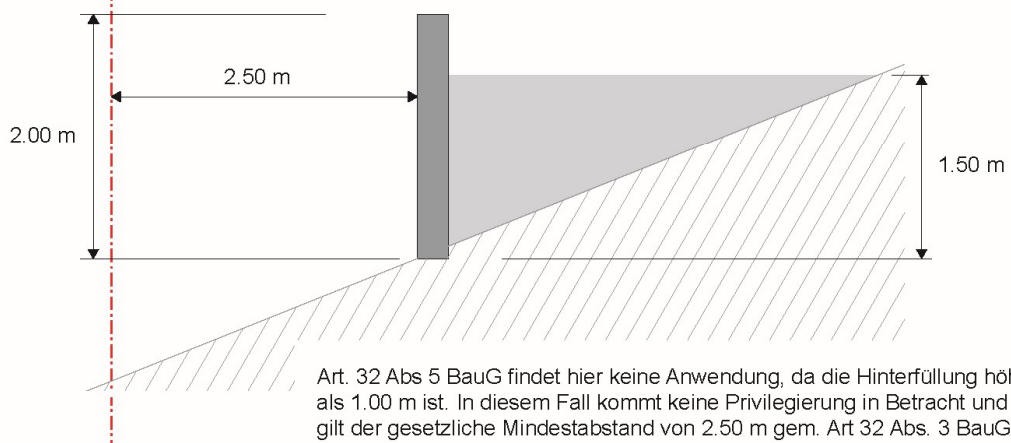
## Stützmauer



Die Stützmauer kann gem. Art. 32 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauG an die Grenze gestellt werden, da sie max. 1.50 hoch und max. 1.00 m hinterfüllt ist.



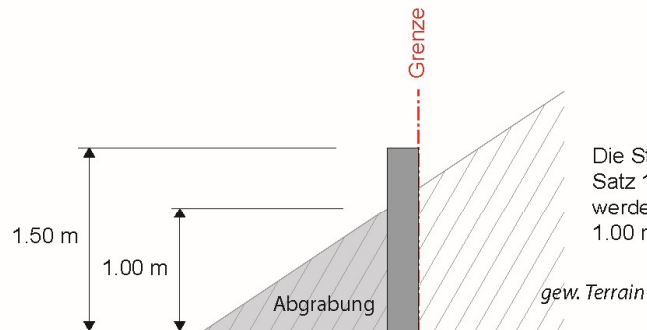
Die Stützmauer muss gem. Art. 32 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauG einen Grenzabstand von 0.75 m haben. Sie ist höher als 1.50 m (hier 3.00 m so dass für die Berechnung gilt:  $3.00 - 1.50 = 1.50$ , daraus erfolgt der Grenzabstand:  $1.50 : 2 = 0.75$  m) Aber auch hier gilt, dass die Hinterfüllung nicht höher als 1.00 m sein darf.



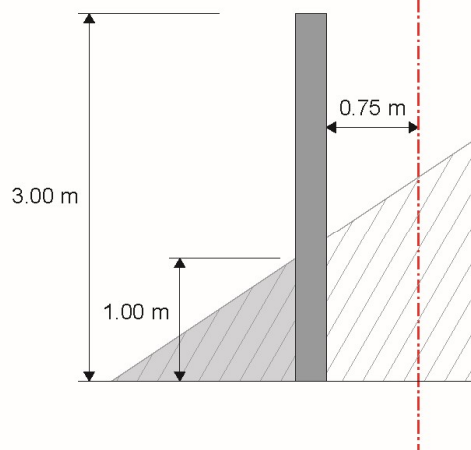
Art. 32 Abs 5 BauG findet hier keine Anwendung, da die Hinterfüllung höher als 1.00 m ist. In diesem Fall kommt keine Privilegierung in Betracht und es gilt der gesetzliche Mindestabstand von 2.50 m gem. Art 32 Abs. 3 BauG.

Abbildung 1: Stützmauern.

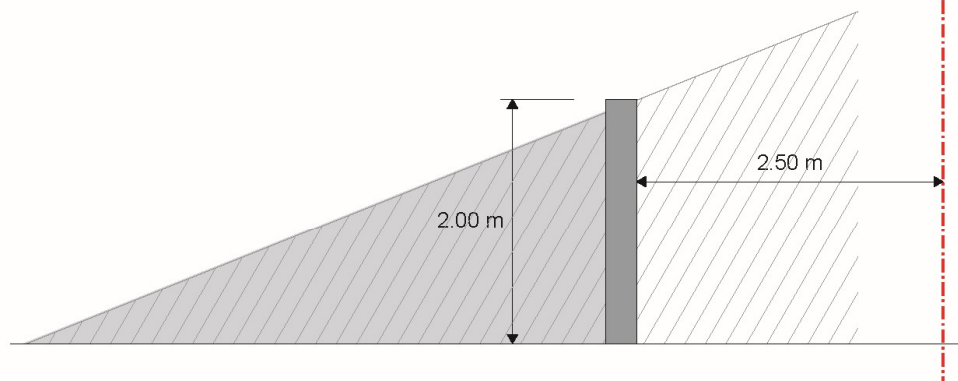
## Abgrabungen



Die Stützmauer kann gem. Art. 32 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauG an die Grenze gestellt werden, da sie max. 1.50 hoch und max. 1.00 m abgegraben ist.



Die Stützmauer muss gem. Art. 32 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauG einen Grenzabstand von 0.75 m haben. Sie ist höher als 1.50 m (hier 3.00 m so dass für die Berechnung gilt:  $3.00 - 1.50 = 1.50$ , daraus erfolgt der Grenzabstand:  $1.50 : 2 = 0.75$  m) Aber auch hier gilt, dass die Abgrabung nicht höher als 1.00 m sein darf.



Art. 32 Abs 5 BauG findet hier keine Anwendung, da die Abgrabung höher als 1.00 m ist. In diesem Fall kommt keine Privilegierung in Betracht und es gilt der gesetzliche Mindestabstand von 2.50 m gem. Art 32 Abs. 3 BauG.

Abbildung 2: Abgrabungen.

## **6 Zuständigkeit für Ausnahmegewilligungen (Art. 31 und 57 BauG)**

Grundsätzlich ist das Bauinspektorat für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zuständig (Art 57 Abs. 1 BauG). Das Baugesetz selbst sieht jedoch zwei Ausnahmen vor. Gemäss Art. 31 BauG kann die jeweilige Baugewilligungsbehörde – zum Beispiel der Gemeinderat – gegenüber dem öffentlichen Grund und dem Wald für vorspringende Gebäudeteile und kleinere Bauten (im Sinne von Art. 16 Abs. 2 und 3 BauG) sowie gegenüber dem Wald für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung einen Standort innerhalb des Waldbereiches erfordert, wie Erschliessungswege usw., Ausnahmen gewähren, allenfalls mit Bedingungen und Auflagen gemäss Art. 71 BauG.

## **7 Messweise beim baugesetzlichen Mindestabstand (Art. 32 Abs. 1 und 2 BauG)**

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (vgl. Ziff. 3 des Anhangs des BauG).

## 8 Abstandsvorschriften

Bauten und Anlagen sind grundsätzlich an die Baulinie zu stellen (Art. 16 Abs. 1 BauG). Bestehen keine Baulinien, gelten die im Folgenden erläuterten Regeln (siehe nachfolgende Skizze):

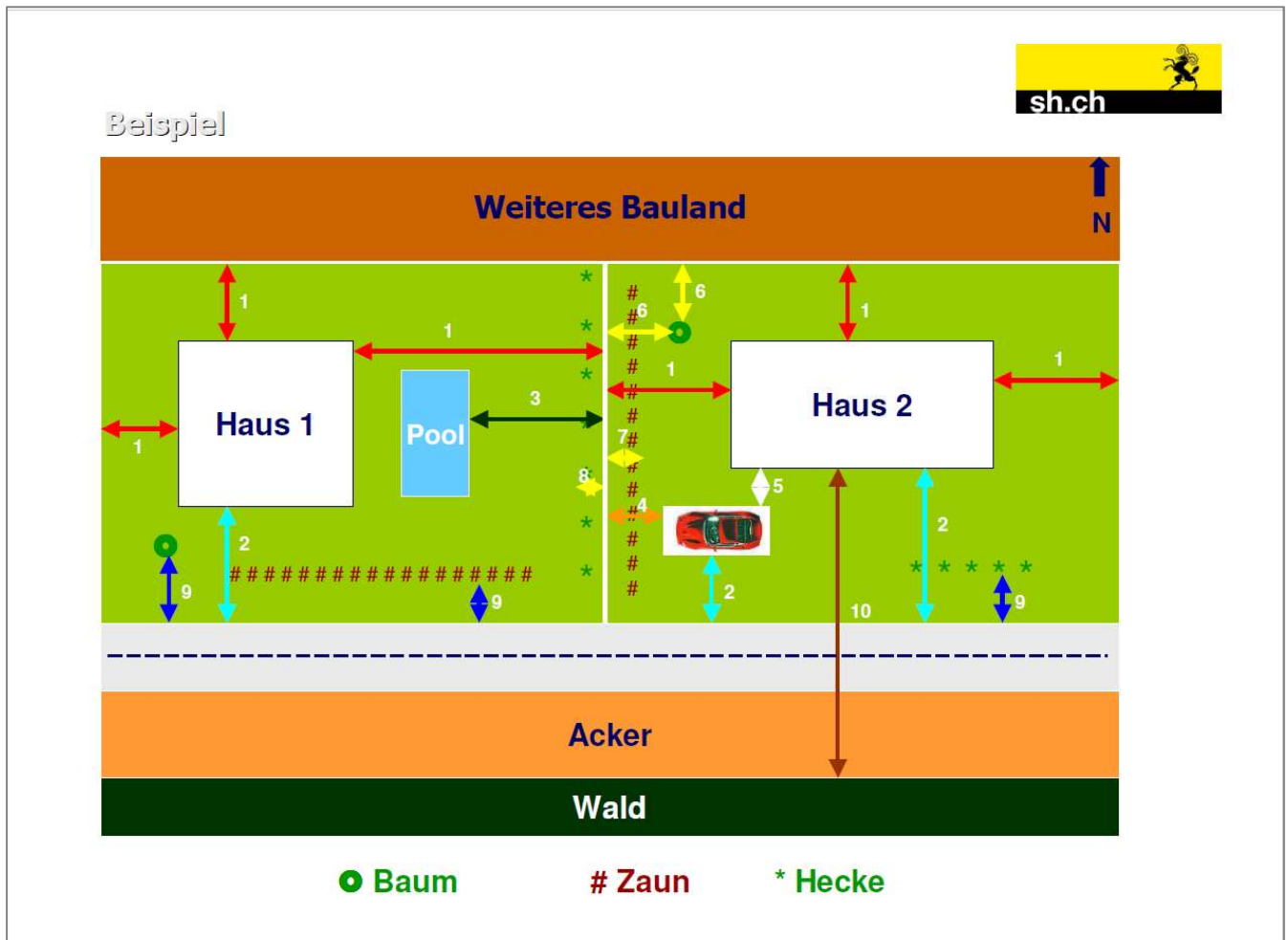


Abbildung 3: Skizze zu den Abstandsvorschriften.

### Legende:

#### 1. Abstand Hauptbauten zu Grenze von Privatgrundstück

Baugesetzlicher Mindestabstand von 2.50 m (gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG dürfen Bauten und Anlagen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2.50 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten). Die kommunalen Bauordnungen sehen regelmässig grössere Abstände vor, meist unterschieden nach grossem und kleinem Grenzabstand. Ein Näherbaurecht ist möglich.

#### 2. Abstand Haupt- und Kleinbauten zu Strasse (öffentlicher Grund)

Es gilt die Vorschrift von Art. 30 BauG. Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten mindestens einen Abstand (ab äusserstem Bauteil) von 2.50 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen und in den übrigen Fällen von 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise einzuhalten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Abstandes erteilen (Art. 31 BauG).

### 3. Abstand Anlage zu Grenze von Privatgrundstück

Für Anlagen gelten ebenfalls die Abstandsvorschriften von Art. 32 BauG. Bei der Anlage auf der Skizze handelt es sich um einen Pool und somit um eine Tiefbaute. Die meisten kommunalen Bauordnungen privilegieren Tiefbauten, indem der baugesetzliche Mindestabstand (2.50 m) vorgeschrieben wird. Ein Näherbaurecht ist möglich.

### 4. Abstand Kleinbaute zu Grenze von Privatgrundstück

Grundsätzlich gilt der Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG von 2.5 m. Die meisten kommunalen Bauordnungen privilegieren Kleinbauten, jedoch nur für bestimmte Grössen oder Funktionen von Kleinbauten. Oft wird der baugesetzliche Mindestabstand (2.5 m) vorgeschrieben. Ein Näherbaurecht ist möglich.

### 5. Abstand Hauptbaute zu Kleinbaute

Es gelten ausschliesslich die kommunalen Vorschriften. Einige Gemeinden haben auf entsprechende Vorschriften verzichtet.

### 6. Abstand Baum zu Grenze von Privatgrundstück

Es gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB). Art. 93a EG ZGB gibt die Abstände für neue Anpflanzungen vor. Beispiel: für grosse Zier-, Wald- und Nussbäume: 7.5 m; für kleine Zierbäume, Sträucher und Hecken: die Hälfte ihrer (ausgewachsenen!) Höhe, mindestens jedoch 60 cm. Es gibt ein «Näherbaurecht», das einzig die Zustimmung des Nachbarn braucht (Art. 94b EG ZGB). Ansprüche (des Nachbarn) aus der Unterschreitung von Mindestabständen für Bäume verjähren fünf Jahre nach deren Anpflanzung. Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 verjährt jedoch nicht (Art. 94c EG ZGB).

### 7. Abstand Zaun zu Grenze von Privatgrundstück

Es gelten die Vorschriften des EG ZGB. Gemäss Art. 94a EG ZGB dürfen Grenzvorrückungen wie Zäune, Mauern oder ein Sichtschutz an die Grenze gesetzt werden, wenn sie nicht höher als 1.50 m sind. Höhere Grenzvorrückungen haben einen Abstand von der Hälfte ihrer Höhe über 1.50 m einzuhalten (z.B. Zaun von 2 m Höhe = die Hälfte von (2 m - 1.50 m) = 25 cm Grenzabstand).

### 8. Abstand Hecke zu Grenze von Privatgrundstück

Es gelten die Vorschriften des EG ZGB. Gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 EG ZGB haben Sträucher und Hecken einen Mindestabstand von der Grenze von der Hälfte ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm einzuhalten. Der Anspruch des Nachbarn, dass der Eigentümer die Hecke zurückschneidet, verjährt nicht (Art. 94c Abs. 2 EG ZGB). Es gibt ein «Näherbaurecht», zu dem einzig der Nachbar sein Einverständnis geben muss (Art. 94b EG ZGB).

### 9. Abstand Baum, Zaun, Hecke zu Strasse (öffentlicher Grund)

Es gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung: Art. 25 Abs. 3 kantonales Strassengesetz und § 15 kantonale Strassenverordnung. Die Vorschriften gelten für Strassen, die vorwiegend dem Motorfahrzeugverkehr dienen. Für Sichthindernisse wie Bauteile, Gegenstände, Böschungen und Pflanzen ist ab Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Massgebend ist der strassenseitige äusserste Rand des Sichthindernisses. Bei Pflanzen ist

der Abstand im Verlauf des natürlichen Wachstums jederzeit einzuhalten, d.h. Pflanzen müssen jederzeit auf diesen Abstand zurückgeschnitten werden. Die Sicht muss auf eine Höhe von 4.5 m gewährleistet sein. Abweichend davon beträgt der Abstand an der Kurveninnenseite innerhalb der Bauzonen 4 m und ausserhalb der Bauzonen 6 m. Das kantonale Tiefbauamt kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen bewilligen, wenn ein sachlich begründetes Bedürfnis vorliegt, keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und keine wesentlichen Interessen der Nachbarn verletzt werden.

#### 10. Abstand Hauptbaute zu Wald

Es gelten die Vorschriften des kantonalen Waldgesetzes. Gemäss Art. 20 KWaG haben Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen einen Abstand von 10 m und ausserhalb von 30 m einzuhalten. Dies gilt auch für unterirdische Bauteile.

## 9 Grundwasser und Gewässerraum

### 9.1 Grundwasser

Befindet sich ein Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich  $A_u$  und reicht die unterste Kote des Fundaments oder der Bausicherungen unter den mittleren Grundwasserspiegel, muss das Projekt dem Kanton zur Prüfung vorgelegt werden. Tiefbau Schaffhausen, Abteilung Gewässer, entscheidet, ob das Bauvorhaben mit einer Ausnahmegewilligung genehmigt werden kann. Tiefbau Schaffhausen, Abteilung Gewässer, kann für die Einschätzung ob das Grundwasser tangiert wird, jederzeit zu Rate gezogen werden.

### 9.2 Gewässerräume

Am 1. Juni 2011 ist die Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes in Kraft getreten. Gemäss Art. 41c GSchV gelten seither für die ganze Schweiz übergangsrechtlich dieselben Gewässerabstandsvorschriften für Bauten und Anlagen. Die übergangsrechtliche Regelung dauert bis zur Festlegung von definitiven Gewässerräumen. Wird ein Gewässerraum nach Übergangsrecht oder nach definitiver Ausscheidung durch ein Bauvorhaben tangiert, muss das Bauvorhaben in jedem Fall dem Kantonalen Bauinspektorat zur Prüfung vorgelegt werden.

## 10 Ortsbildschutz, Denkmalpflege, Landschaftsschutz, Naturschutz

### 10.1 Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild

Fügt sich das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen der kommunalen Bauordnung bzw. des Baugesetzes ins Orts- und Landschaftsbild ein? Befindet es sich in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) oder des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)? Dann gelten erhöhte Anforderungen an die Gesamtwirkung. Sind allenfalls zusätzliche Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen (Farbgebung, Materialwahl, Dachneigung usw.)?

Nach Art. 35 BauG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht

wird. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen eine gute Gesamtwirkung vorsehen. Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebiete. Kulturell wertvolle Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten (Art. 35 Abs. 2 BauG).

Es ist jeweils zu prüfen, ob in der Bauordnung der Gemeinde eine gute Gesamtwirkung verlangt wird. Die Anforderungen von Art. 35 BauG erstrecken sich selbstverständlich auch auf Stellung und Proportion des Bauvorhabens, Erschliessung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung. Um ein Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung bzw. Einfügung überprüfen zu können, hat die Baueingabe somit auch über die Materialwahl und Farbgebung der Aussenbauteile Auskunft zu geben.

Gestützt auf Art. 35 Abs. 3 BauG sind im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu verfügen. Ebenso kann an die Baubewilligung die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden (Art. 35 Abs. 4 BauG).

## **10.2 Ortsbildschutz**

Es ist zu prüfen ob das Baugrundstück oder Umbauobjekt im Inventar der Schutzobjekte der Gemeinde gemäss Art. 8 NHG SH vermerkt ist oder sich in einem schützenswerten Ortsbild gemäss Art. 7 NHG SH befindet. Ansonsten muss zusätzlich fallweise die Schutzwürdigkeit der betroffenen Objekte geprüft werden. Ein Baugesuch muss sowohl auf der Ebene des Objekts als auch hinsichtlich des Ortsbildschutzes geprüft werden. Je nach Einstufung dieser beiden Aspekte ergeben sich andere Zuständigkeiten, wodurch sich der Ablauf des Bewilligungsverfahrens verändert. Sofern erforderlich, sind die notwendigen Zustimmungen bzw. Genehmigungen des Baudepartementes einzuholen (vgl. Ziffer 4.3 der Vollzugshilfe). Die Details dazu sind der Arbeitshilfe zum Schaffhauser Natur- und Heimatschutzgesetz, Denkmalpflege und Ortsbildschutz im Baubewilligungsverfahren (auf der Website der Denkmalpflege des Kantons Schaffhausen) zu entnehmen.

## **10.3 Landschaftsschutz**

In praktisch allen Gemeinden des Kantons bestehen überlagernde Landschaftsschutzzonen gemäss Art. 7 NHG SH. Sofern ein Grundstück von dieser Zone überlagert wird, ist zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den entsprechenden Zonenvorschriften steht.

## **10.4 Naturschutz**

### **Schutzobjekte**

Schutzobjekte liegen vor, wenn das Baugrundstück entweder in einem Naturschutz-Inventar erfasst wird und/oder in der Naturschutzzone liegt, jedoch auch wenn ein Vorhaben daran angrenzt. Nahegelegene Naturschutzgebiete dürfen durch Bauprojekte nicht beeinträchtigt werden. Zu prüfen ist ausserdem, ob ein Wildtier-, Amphibien- oder Fledermauskorridor oder eine wildwachsende Hecke oder ein markanter Einzelbaum / eine Baumgruppe betroffen sind. Das kantonale und die kommunalen Naturschutzinventare sowie ausgewiesenen Wildkorridore sind im kantonalen Geoportal (WebGIS, [map.geo.sh.ch](http://map.geo.sh.ch)) ersichtlich.

Es ist bei Bauvorhaben jeweils zu prüfen, ob das Bauprojekt ein Naturschutzobjekt betrifft. Das massgebliche Recht zum Naturschutz findet sich insbesondere im Natur- und Heimatschutz-

recht des Bundes (vor allem NHG und NHV) wie auch des Kantons (NHG SH, Naturschutzverordnung) und den kommunalen Bauordnungen. Wenn Schutzobjekte betroffen sind, muss die Bewilligungsbehörde die Verträglichkeit mit den Schutzziele naturenschutzfachlich prüfen (lassen). Beeinträchtigungen sind grundsätzlich nur zulässig bei anderweitigen öffentlichen Interessen sowie wenn die Standortgebundenheit vorliegt. Es gilt, Schutzobjekte grösstmöglich zu schonen. Wenn ein Eingriff unumgänglich ist, müssen die Wiederherstellung gewährleistet respektive angemessener Ersatz geleistet werden.

Bei veralteten Inventaren sind allenfalls zusätzliche schützenswerte Lebensräume und Flächen mit geschützten Arten zu erwarten und zu berücksichtigen (Art. 18 NHG und Art. 14 NHV).

### **Sanierungen: Schutz von Vögeln und Fledermäusen**

Gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse sowie ihre Quartiere/Nistplätze sind gesetzlich geschützt (Art. 17 des Jagdgesetzes vom 20. Juni 1986, SR 922.0, und Art. 20 NHV). Quartiere und Nistplätze müssen erhalten bleiben und dürfen nicht zerstört werden. Zu den geschützten Gebäudebrütern zählen unter anderem Fledermäuse, Schwalben, Segler, Falken und Eulen.

Bei Sanierungen, Um- und Anbauten sind Quartiere und Nistplätze von geschützten Gebäudebrütern zu berücksichtigen. Sind Quartiere und Nistplätze betroffen, bedarf es einer *planerischen Integration* von architektonischen, technischen Massnahmen und einer ökologischen Baubegleitung, beides unter Beizug von Fachexperten im Bereich Ornithologie und Fledermausschutz. Dazu gehören die bestmöglichen integrativen Schutzmassnahmen und wo diese nicht möglich sind, ausreichende Ersatzmassnahmen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG).

Die *Koordinationsstelle Fledermausschutz* Schaffhausen und die *Koordinationsstelle Vogelschutz* Schaffhausen stehen für allgemeine Beratungen und Einschätzungen als Dienststelle des Kantons zur Verfügung. Die Bau- und Ersatzmassnahmen sind vorgängig durch die Koordinationsstellen zu bestätigen und nach Abschluss des Baus bei Abnahme durch die Baupolizei als Fachexperten beizuziehen und zu bestätigen.

### **Kantonale Bewilligung**

Bei Schutzobjekten von nationaler und kantonaler/regionaler Bedeutung sowie schützenswerten Flächen/Biotopen nach NHV ist eine kantonale Bewilligung des Baudepartements notwendig (Art. 8b NHG SH). Bei Schutzzonen nach NHG hat die Gemeinde eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle einzuholen (Art. 7b NHG SH), wobei ausserhalb der Bauzone der Kanton für die Bewilligung zuständig ist. Grundlegende Veränderungen an Biotopen bedürfen zusätzlich zur Bewilligung des Gemeinderates gestützt auf § 3 Abs. 1 Naturschutzverordnung noch eine Bewilligung des Planungs- und Naturschutzamtes.

## **11 Archäologische Fundstellen**

Bei sämtlichen Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen ist die Kantonsarchäologie frühzeitig zu kontaktieren.

Diese Massnahme bezweckt, dass möglichst früh eine Beurteilung des Vorhabens durch die Kantonsarchäologie erfolgen kann. Somit soll sichergestellt werden, dass entweder eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausgeschlossen werden kann oder allfällige Schutzmassnahmen bzw. Rettungsgrabungen in den Bauablauf eingeplant werden können.



## 12 Energie

Seit der letzten Revision des Schaffhauser Baugesetzes im Jahr 2011 haben sich der Baustandard und die Haustechnik stark weiterentwickelt. Um den aktuellen Stand der Technik und die hohen energie- und klimapolitischen Ziele des Kantons Schaffhausen umzusetzen, wurde das Energierecht revidiert und ist seit 1. April 2021 in Kraft (vgl. Art. 39a und Art. 42 ff. sowie die Energiehaushaltverordnung).

Dieses Kapitel enthält die wichtigsten Punkte aus dem Bereich Energie. Eine detaillierte Vollzugshilfe, diverse Formulare, Schulungsunterlagen und Erklärvideos finden sich auf der Website der Energiefachstelle des Kantons Schaffhausen. Im Leitfaden werden Themen wie Elektroboiler und -heizungen, Dämmvorschriften, Grenzwerte für Neubauten, verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkosten Abrechnung, elektrische Energie im Hochbau sowie Verzicht auf die Ausführungsbestätigung behandelt.

### 12.1 Vorbildfunktion öffentliche Hand

Treten der Kanton, die Gemeinden oder andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts als Bauherrschaft auf, ist die Vorbildfunktion gemäss Art. 3a BauG bzw. § 16a EHV zu erfüllen.

### 12.2 Vorgaben für den Neubau

Neubauten erzeugen einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selbst (20 W/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche). Neben dem Minergienachweis und den Standardnachweisen (neu EN-100 bis EN-142) gibt es ein neues vereinfachtes Nachweisverfahren, das SH-Light, mit nur noch 6 Einzelanforderungen. Bewilligungspflichtige Vorhaben mit Gesucheingabe vor dem 1. April 2021 werden nach bisherigem Recht beurteilt. Einige Energienachweisformulare im Kanton Schaffhausen unterscheiden sich von den gesamtschweizerischen Formularen.

Neubauten und tiefgreifende Umbauten sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auszurüsten. Der Ausbaustandard wird in der SIA 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) definiert. Der Energienachweis erfolgt im kantonalen Hauptformular.

### 12.3 Vorgaben für bestehende Bauten

Wird bei schlecht gedämmten Wohnbauten beziehungsweise Gebäuden mit einem sehr hohen Energieverbrauch (Baubewilligung wurde vor 1982 erteilt oder Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK Klasse E (Gesamtenergieeffizienz) und schlechter) der Wärmeerzeuger durch eine fossile Heizung ersetzt, dann muss ein Anteil des Energieverbrauchs eingespart oder mit erneuerbaren Energien abgedeckt werden. Fossile Öl- oder Gasheizungen werden damit nicht verboten. Bei Ölheizungen muss die Lage des Öltanks im Situationsplan eingezeichnet sein. Zusätzlich zum Energienachweis EN-103 (Heizungs- und Warmwasseranlagen) ist neu das Formular EN-120-SH (Erneuerbare Wärme beim Wärmeerzeugersersatz) einzureichen. Es gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Gebäude mit Baubewilligung ab 1982 (und jünger) können ohne Auflagen die fossile Heizung ersetzen.
- Für ältere Gebäuden stehen 15 Standardlösungen zur Auswahl.

- Bereits getätigte Investitionen (z.B. Fensterersatz) werden angerechnet.
- Bezug von Biogas oder Bioöl ist als Lösung möglich.
- Diese Regelung kommt nur zum Tragen, wenn die Heizungsanlage sowieso erneuert wird. Es gibt keine Sanierungspflicht!

Zentrale Elektroboiler sind in Wohnbauten innert 15 Jahren zu ersetzen. Dies gilt ebenso für dezentrale, ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen.

Bestehende zentrale Wassererwärmer, welche ausschliesslich direkt elektrisch beheizt werden, sind bei Wohnnutzungen innert 15 Jahre durch Wassererwärmer zu ersetzen, welche den Anforderungen des Baugesetzes entsprechen. Bestehende dezentrale, ortsfeste Wassererwärmer, welche ausschliesslich direkt elektrisch beheizt werden, sind im Rahmen eines tiefgreifenden Umbaus ebenfalls durch Systeme zu ersetzen, welche den Anforderungen des Baugesetzes entsprechen (Art. 42<sup>fbis</sup> BauG).

## 12.4 Überprüfung

Die Prüfung der Energienachweise kann entweder über die «Private Kontrolle» oder durch die behördliche Kontrolle der Gemeinde erfolgen. Mit der «Privaten Kontrolle» können zugelassene Fachleute mit ihrer Unterschrift die Richtigkeit der Energienachweise und die Ausführungen am Bau bestätigen. Diese Projekte sind nur noch stichprobenweise durch die Gemeindebehörde zu prüfen (mindestens 10 %). Energienachweise, die nicht von zugelassenen Fachleuten visitiert sind, werden wie bisher vollständig durch die Gemeinde geprüft. Die entsprechende Ausführung wird mit Stichprobenkontrollen an den Bauprojekten sichergestellt. Die Kosten von Prüfungen und Kontrollen können der Bauherrschaft übertragen werden.

## 13 Solarenergie

In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen, die an der Fassade oder als Brüstungen angebracht werden, fallen nicht unter den bewilligungsfreien Tatbestand; dieser gilt nur für Anlagen auf Dächern (Flachdach oder Schrägdach). Für bewilligungsfreie Anlagen gilt das Meldeverfahren.

Anlagen, die keiner Baubewilligung bedürfen, müssen der zuständigen kommunalen Baubehörde der Standortgemeinde gemeldet werden. Im Meldeformular Solaranlagen sind der Anlagentyp und die Grösse der Anlage zu deklarieren. Das Formular findet sich auf der Website. Zudem ist ein Situationsplan der Anlage beizulegen. Das Meldeformular muss 30 Tage vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden. Innerhalb dieser Frist prüft diese, ob die Bedingungen für das Meldeverfahren erfüllt sind. Ist eine Voraussetzung des Meldeverfahrens nicht erfüllt, teilt die Baubewilligungsbehörde der Bauherrschaft mit, dass das Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

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. Grundsätzlich gehen die Interessen an

der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen vor (Art. 54 Abs. 4 BauG).

Es besteht eine kantonale Richtlinie «Solaranlagen effizient und gut gestaltet» auf der Website. Sie enthält zahlreiche Beispiele für vorbildlich eingepasste Solaranlagen und weitere detaillierte Informationen. Wo es zwischen energiepolitischen Anliegen und Aspekten des Natur- und Heimatschutzes abzuwägen gilt, ist es sehr empfehlenswert, bereits vor dem Entscheid über die Baubewilligung das kantonale Fachteam Energie und Gestaltung, bestehend aus je einem Mitglied der Energiefachstelle und der Denkmalpflege, beizuziehen, um zusammen die energetisch und optisch beste Lösung zu finden.

Eine baubewilligungsfreie Solaranlage ist nicht in ein Baugesuch einer anderen baulichen Massnahme aufzunehmen und auch nicht in der Baubewilligung zu erwähnen, da es andernfalls bei Rekursverfahren gegen die Baubewilligungen dazu führen kann, dass auch die Solaranlage nicht (vorab) erstellt werden kann. Deshalb ist nur das Meldeformular einzureichen.

## 14 Brandschutz

### Zuständigkeit

Die Festlegung, ob ein Bauvorhaben vom Kanton zu beurteilen und zu bewilligen ist, erfolgt gemäss Art. 57 BauG. Im Bewilligungsverfahren gilt der Grundsatz: «Wer bewilligt, kontrolliert».

### Tankanlagen

Die Bewilligung von Tankanlagen erfolgt in jedem Fall durch den Kanton. Handelt es sich um neu erstellte, nicht revisionspflichtige Kleintankanlagen in Wohnbauten, erfolgt die dazu notwendige Schlusskontrolle durch die kommunal zuständige Feuerpolizei (§ 7 Abs. 2).

### Spezialbewilligungen

Die Erteilung von Einzelzulassungen wie auch der Entscheid, ob eine Abweichung zu den Brandschutzvorschriften bewilligt werden kann, obliegt, wie die Zustimmung zum Einbau von Löschanlagen und die Festlegung der dazu erforderlichen Einbauvorschriften, der Kantonalen Feuerpolizei (§ 4 Abs. 3 und 4 BSV).

### Erforderliche Gesuchunterlagen

Bei Einfamilienhäusern, Nebenbauten, landwirtschaftlichen Bauten und Gebäuden mit geringen Abmessungen sind nur auf Verlangen der Behörde Brandschutzpläne einzureichen. Bei den übrigen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob die Brandschutzpläne sowie der Brandschutznachweis vorliegen. Andernfalls sind diese vor Beurteilung resp. vor Weiterleitung an den Kanton nachzufordern.

### Feuerpolizeiliche Aufgaben

Während des Baubewilligungsverfahrens erledigt die Feuerpolizei folgende, in Abhängigkeit des Zuständigkeitsbereichs liegenden Aufgaben:

- Prüfung der brandschutzrelevanten Konzepte und Nachweise auf Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Plausibilität sowie auf Übereinstimmung mit den Brandschutzvorschriften
- Festlegung der Qualitätssicherungsstufe (QSS) und Formulierung der Brandschutzaufgaben

- Überwachung der korrekten Ausführung und schriftliche Bestätigung dieses Sachverhalts nach Abschluss des Bauvorhabens (§ 5a BSV)
- Stellungnahme zu Anfragen

## 15 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Bestimmte Bauprojekte bzw. Anlagen gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a ff. des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01). Dabei sind die umweltrelevanten Aspekte eines Bauobjektes detailliert im Gesamtzusammenhang abzuklären und der hieraus resultierende Bericht öffentlich aufzulegen.

Auf kantonaler Ebene sind das Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG) vom 22. Januar 2007 (SHR 814.100) und die Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (kantonale Umweltschutzverordnung, USGV) vom 22. April 2008 (SHR 814.101) massgeblich.

Die kantonale Behörde (Koordinationsstelle für Umweltschutz, KofU) entscheidet über die UVP-Pflicht und über Art und Umfang der beizubringenden Unterlagen. In der Regel handelt es sich dabei um Vorhaben, welche in den Kompetenzbereich des Baudepartementes bzw. des Bauinspektorates fallen. Die Koordinationsstelle verfasst zuhanden der sogenannten Leitbehörde eine Gesamtbeurteilung über die Umweltverträglichkeit des Bauprojekts. Bei UVP-pflichtigen Bauprojekten empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der KofU zwecks Verhinderung von zeitlichen Verzögerungen.

Mit der öffentlichen Auflage des Gesuches ist in der Publikation im Amtsblatt darauf hinzuweisen, dass auch der Bericht zur Umweltverträglichkeit des Vorhabens eingesehen werden kann und die Auflagefrist für den Bericht 30 Tage beträgt.

## 16 Lärmschutz

Sofern lärmerzeugende Aggregate betrieben werden sollen, sind diese zu beschreiben. Es ist darzulegen, welche Massnahmen zur Lärmdämpfung und zum Schutze der Nachbarschaft getroffen werden.

Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten: Sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.

Gemäss Art. 34 LSV hat der Bauherr im Baugesuch anzugeben:

- Die Aussenlärmbelastung, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind;
- die Nutzung der Räume;

- die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume.

## 17 Risikovorsorge

Art. 10 USG verlangt vom Anlagebetreiber, dass er auch für aussergewöhnliche Ereignisse die zum Schutze der Bevölkerung und der Umwelt notwendigen Massnahmen trifft. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind die vorgesehenen Leckauffangvorrichtungen zu beschreiben. Eine Anlage ist grundsätzlich so zu planen, dass Löschwasser der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden kann. Sofern Löschwasser mit wassergefährdenden Stoffen angereichert werden kann, sind die nötigen Auffangvorrichtungen vorzusehen und zu beschreiben. Risikostofflager sind in den Plänen einzuzeichnen und es sind Angaben über deren Art und Mengen zu machen.

Bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen von Störfallbetrieben ist gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamts für Raumentwicklung et al. vorzugehen. Es ist jeweils entsprechend zu prüfen, ob die Planung (Nutzungspläne, Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne, Quartierpläne, Bebauungspläne etc.) oder das Bauvorhaben im Konsultationsbereich eines Störfallbetriebes liegt (via GIS-Layer «Chemie-Risikokataster» im GIS-Portal). Sofern dies der Fall ist, kommt das Ablaufschema in Kap. 3.2.1 resp. 4.3.1 der Planungshilfe zur Anwendung.

# Anhang 3: Mobilfunkanlagen

## 1 Wichtigste Grundlagen

### 1.1 Bundesrecht

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700.0)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- Fernmeldegesetz (FMG) vom 30. April 1997 (SR 784.10)

### 1.2 Kantonales Recht

- Baugesetz vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
- Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

### 1.3 Vollzugshilfen

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) publiziert verschiedene Vollzugshilfen zum Mobilfunk auf seiner Homepage ([www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)) oder unter dem folgenden Link (Stand Oktober 2022): <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/elektrosmog/fachinformationen/massnahmen-elektrosmog/mobilfunk--vollzugshilfen-zur-nisv.html>

## 2 Mobilfunk in der kommunalen Nutzungsplanung

### 2.1 Zulässigkeit kommunaler Regelungen

Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 Ziff. 11 BauG Vorschriften über Mobilfunk- und Aussenantennen erlassen. Dies unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert.

Art. 10a BauG bildet die Grundlage dafür, dass die Gemeinden im Zonenplan Gebiete ausscheiden können, in welchen Mobilfunkanlagen grundsätzlich zulässig oder unzulässig sind (Positiv- oder Negativplanung) oder nur der Quartiersversorgung dienen dürfen. Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen aufgrund überwiegender Interesse an der Versorgung mit Mobilfunkdiensten im Rahmen des Bundesrechts, wenn diese auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Mit dem Bundesrecht vereinbar ist insbesondere das sogenannte **Kaskadenmodell**. Demnach sind Mobilfunkanlagen in erster Linie in den Arbeitszonen (bzw. Industrie- und Gewerbe-zonen), in zweiter Linie in den übrigen (gemischten) Bauzonen, in dritter Priorität in den Wohnzonen zu erstellen. Aus raumplanerischer Sicht gilt die Bündelung von Infrastrukturanlagen grundsätzlich als sinnvoll. Bei der Anwendung des Kaskadenmodells kann der Nachweis verlangt werden, dass die Anlage (auch) der lokalen Versorgung dient, also einen funktionellen

Bezug zur Wohnzone aufweist. Ein in der kantonalen oder kommunalen Gesetzgebung verankertes Erfordernis, wonach die Anlage von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in reinen wohnzonenüblichen Ausstattung entspricht, ist bundesrechtskonform, im Gegensatz zur Forderung, dass die Strahlung der Anlage an der Zonengrenze haltmacht (was bereits physikalisch unmöglich wäre) bzw. nur gerade die Wohnzone abdeckt. Im Baugesetz des Kantons Schaffhausen wurde dies insoweit umgesetzt, als Art. 47a Abs. 1 BauG vorsieht, dass Mobilfunkanlagen in reinen Wohnzonen sowie Dorf-, Kern- und Altstadtzonen nur bewilligungsfähig sind, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist (vgl. dazu auch § 20<sup>bis</sup> BauV und die nachfolgenden Ausführungen zur Baubewilligung von Mobilfunkanlagen).

## 2.2 Positiv- und Negativplanung

Mit einer *Positiv-Planung* bezeichnet die Gemeinde Gebiete in der Nutzungsplanung (Zonenplan), in denen Mobilfunkantennen zu erstellen sind. In allen übrigen Gebieten sind sie dann verboten. Voraussetzung für eine Positiv-Planung ist, dass besonders geeignete Standorte vorhanden sind. Die besondere Eignung bezieht sich sowohl auf die radioplanerische Eignung als auch auf die Erhältlichkeit des Standorts. So setzt eine Positiv-Planung nicht nur die Kenntnis der bestehenden Standorte aller Anbieterfirmen in der eigenen Gemeinde und in der Umgebung voraus, sondern auch Kenntnisse über den Netzaufbau und die Planung von Mobilfunkantennen. Als Standorte müssen entweder gemeindeeigene Standorte vorhanden sein oder es müssen Abklärungen bei verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgenommen werden. Zu beachten ist weiter, dass nicht ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzone in Betracht gezogen werden dürfen und dass im überbauten Gebiet die Anlagegrenzwerte der NISV einer Konzentration von Standorten enge Grenzen setzen.

Mit einer *Negativ-Planung* bezeichnet eine Gemeinde in der Nutzungsplanung Gebiete, in denen Mobilfunkanlagen grundsätzlich unzulässig sind. Dabei darf maximal die Hälfte des Siedlungsgebietes mit einem Verbot belegt werden, da die Versorgung in allen Teilgebieten der Gemeinde gewährleistet sein muss. Zudem können auch in Gebieten der Negativ-Planung Ausnahmegewilligungen nötig beziehungsweise möglich sein. Auch die Negativ-Planung setzt Kenntnisse über bestehende Standorte und den Netzaufbau sowie die Planung von Mobilfunkanlagen voraus. Typischerweise sind Negativplanungen zum Schutz des Ortsbildes zulässig.

Weitere Hinweise zur Positiv- und Negativ-Planung gibt es insbesondere in der Dissertation von Benjamin Wittwer, *Bewilligung von Mobilfunkanlagen*, Zürich 2006.

## 2.3 Grenzen der Planung

Der Spielraum der Gemeinden betreffend Umgang mit Mobilfunk in der kommunalen Nutzungsplanung ist durch die übrige Rechtsordnung begrenzt. Zu beachten sind insbesondere folgende Aspekte:

### **2.3.1 Öffentliches Interesse an einer Mobilfunkversorgung**

Die Ziele des Fernmeldegesetzes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es besteht ein öffentliches Interesse an einer qualitativ guten, national und international konkurrenzfähigen Mobilfunkversorgung sowie an einem funktionierenden Wettbewerb. Die Anbieterfirmen können jeweils ihre eigene Infrastruktur aufbauen.

### **2.3.2 Abschliessende bundesrechtliche Regelung zu umweltrechtlichen Anliegen**

Planerische Massnahmen dürfen nicht umweltrechtlichen Interessen dienen. Das heisst, es darf nicht mit dem besseren Schutz vor nichtionisierenden Strahlen argumentiert werden. Deshalb ist es auch nicht zulässig, eine «Schutzzone» rund um ein Schulhaus oder einen Kindergarten zu legen, da der Schutz solcher Orte abschliessend durch die NISV geregelt ist. Die bundesrechtliche NISV regelt nicht nur die zulässigen Immissionen von Mobilfunkanlagen, sondern auch die Vorsorge abschliessend, so dass für strengeres kantonales oder kommunales Recht kein Raum besteht.

### **2.3.3 Raumplanerische und ästhetische Überlegungen**

Planerische Überlegungen, die sich beispielsweise aus der Wahrung des Charakters oder der Wohnqualität eines Quartiers ergeben, wurden gemäss bisheriger Praxis des Bundesgerichts als zulässig angesehen. Auch können Ästhetikvorgaben für Mobilfunkanlagen erlassen werden, wobei aber insofern Grenzen gesetzt sind, dass Mobilfunkanlagen von vornherein technische Infrastrukturanlagen sind, die nur begrenzt eingepasst werden können.

### **2.3.4 Zweckmässigkeit von Vorschriften**

Vorschriften müssen zweckmässig und konkret sein. So ist es nicht zulässig, in der Bauordnung eine generelle Höhenbeschränkung für Dachaufbauten vorzuschreiben, die implizit Mobilfunkantennen verhindern soll, weil Mobilfunkantennen entweder nicht unter den Begriff der Dachaufbaute fallen oder, wenn doch, mit einer Ausnahmegewilligung erlaubt werden müssten. Eine Regelung, die viele Ausnahmegewilligungen nötig macht, ist jedoch nicht zweckmässig. Möglich sind beispielsweise Vorschriften aus Gründen des Ortsbildschutzes oder auch Gestaltungsvorgaben (insbesondere zu Farbgebung, Verkleidung, Nähe zu Gebäuden).

## **3 Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen**

### **3.1 Ausgewählte Begriffe**

Die **Immissionsgrenzwerte** nach Art. 13 und Anhang 2 NISV müssen an allen Orten eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können. Diese Grenzwerte wurden so festgelegt, dass sie vor wissenschaftlich anerkannten Gesundheitsschäden schützen. Sie berücksichtigen die Gesamtheit der an einem Ort auftretenden niederfrequenten oder hochfrequenten Strahlung.

Die sogenannten **Anlagegrenzwerte** sind tiefer als die Immissionsgrenzwerte und gelten an **Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN)**. Dies sind Orte in Gebäuden, wo sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten wie Wohnräume oder ständige Arbeitsplätze (Anhang 1 Ziffer 14 ff. NISV). Sie begrenzen die Strahlung einer einzelnen Anlage.

Die Mobilfunkbetreiber reichen mit ihrem Baugesuch ein sogenanntes **Standortdatenblatt**



ein, indem die Einhaltung der Grenzwerte dargelegt wird. Eine Überprüfung dieses Standortdatenblatts erfolgt durch das (IKL).

### 3.2 Bewilligungspflicht

Für die Erstellung **neuer Mobilfunkanlagen** an einem neuen Standort (und für Änderungen an denselben ausserhalb der Bauzone) ist grundsätzlich immer ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, weil damit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind (vgl. für die Definition von «neuen Anlagen» Art. 3 Abs. 2 NISV).

**Anlageänderungen** liegen gemäss Anhang 1 Ziff. 62 Abs. 5 NISV vor, wenn

- die Lage von Sendeantennen geändert wird,
- Sendeantennen mit solchen mit einem anderen Antennendiagramm ersetzt werden,
- sie mit zusätzlichen Sendeantennen erweitert werden,
- der äquivalenten Strahlungsleistung (ERP) über den bewilligten Höchstwert hinaus erhöht wird, oder
- wenn die Senderichtungen über den bewilligten Winkelbereich hinaus geändert werden.

Solche Anpassungen von Mobilfunkanlagen sind der zuständigen Behörde *vorgängig* zu melden (Art. 11 Abs. 1 NISV).

Wenn mit einer Änderung keine oder nur eine unbedeutende Erhöhung der elektrischen Feldstärke an OMEN erfolgt, kann die Änderung als Bagatelländerung betrachtet und für diesen Fall auf ein ordentliches Baubewilligungsverfahren verzichtet werden. Bagatelländerungen innerhalb der Bauzone sind im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach Art. 70 BauG zu beurteilen. Der Kanton Schaffhausen richtet die Beurteilung von Bagatelländerungen nach Option 1 der aktuellsten Empfehlung der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) vom 4. März 2022. Demnach sind die nachfolgenden Fälle als Bagatelländerung zu qualifizieren:

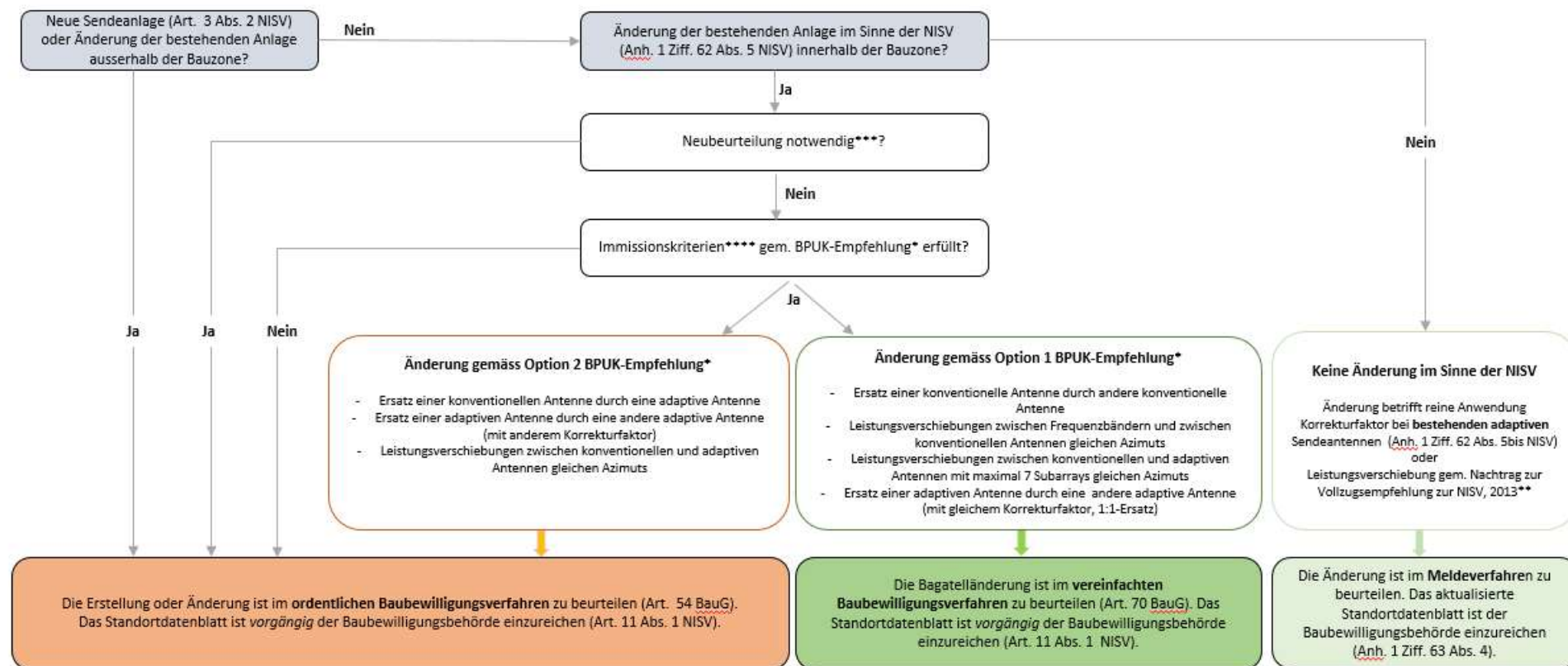
- Ersatz einer konventionellen Antenne durch eine andere konventionelle Antenne;
- Leistungsverschiebungen zwischen Frequenzbändern und zwischen konventionellen Antennen gleichen Azimuts;
- Leistungsverschiebungen zwischen konventionellen Antennen und adaptiven Antennen mit maximal 7 Subarrays gleichen Azimuts;
- Ersatz einer adaptiven Antenne durch eine andere adaptive Antenne (mit gleichem Korrekturfaktor, 1:1-Ersatz)

und wenn zusätzlich folgende Immissionskriterien eingehalten sind:

- An Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN), an denen der Anlagegrenzwert vor der Änderung im massgebenden Betriebszustand bereits mehr als 50% ausgeschöpft war, nehmen die berechneten elektrischen Feldstärken nicht zu;
- An den übrigen OMEN liegen die berechneten elektrischen Feldstärken im massgebenden Zustand mindestens 50% unter dem Anlagegrenzwert und nehmen im Vergleich zur vorherigen Situation um weniger als 0,5 V/m zu.

Als massgebende elektrische Feldstärken vor der Bagatelländerung gelten immer jene des zuletzt bewilligten Standortdatenblatts.

Die obigen Ausführungen sind in Abbildung 4 als Flussdiagramm dargestellt.



- \* Empfehlungen der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) zur Bewilligung von Mobilfunkanlagen: Dialogmodell und Bagatelländerungen (Mobilfunkempfehlungen) vom 4. März 2022
- \*\* Nachtrag vom 28. März 2013 zur Vollzugsempfehlung zur NISV für Mobilfunk- und WLL-Basisstationen, BUWAL 2002
- \*\*\* Gewisse Änderungen einer Anlage erfordern zwingend eine Neubeurteilung gem. Art. 54 BauG (z.B. Mastversetzung, Erweiterung mit zusätzlichen Antennen, etc.) und/oder eine Neubeurteilung der Immissionen (z.B. Erhöhung der Sendeleistung, Änderungen der horizontalen Ausrichtung, Versetzung von Antennen etc.)
- \*\*\*\* Immissionskriterien: An den OMEN, an denen der Anlagengrenzwert vor der Änderung im massgebenden Betriebszustand bereits zu mehr als 50% ausgeschöpft war, nehmen die neu berechneten elektrischen Feldstärken im massgebenden Betriebszustand nicht zu und an den übrigen OMEN, an denen der Anlagengrenzwert vor der Änderung im massgebenden Betriebszustand nicht zu mehr als 50% ausgeschöpft war, nehmen die neu berechneten elektrischen Feldstärken im massgebenden Betriebszustand um weniger als 0.5 V/m zu?

Abbildung 4: Verfahren betreffend Mobilfunk-Basisstationen im Kanton Schaffhausen.

### 3.3 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen ist im Baugesetz nicht speziell geregelt. Es gilt deshalb die auch sonst geltende Zuständigkeitsordnung gemäss Art. 56 und Art. 57 BauG:

- Ausserhalb der Bauzonen ist das Baudepartement (Bauinspektorat) für die Bewilligung zuständig (Art. 57 Abs. 1 lit. a BauG).
- Innerhalb der Bauzonen sind die Gemeinden zuständig.

In beiden Fällen ist das IKL für die Berechnung der Strahlenausbreitung und Beurteilung technischer Aspekte zuständig. Das gilt auch bei sogenannten Bagatelländerungen innerhalb von Bauzonen, welche im vereinfachten Verfahren zu bewilligen sind.

### 3.4 Einwendungen

Wie im normalen Baubewilligungsverfahren können gegen Baubewilligungen für Mobilfunkanlagen Einwendungen gemacht werden (Art. 62 BauG). Befugt dazu sind alle Personen, die **innerhalb des Perimeters der projektierten Mobilfunkanlage** wohnen, arbeiten oder Liegenschaften besitzen (sog. Einspracheperimeter). Der Radius des Perimeters wird so bestimmt, dass die Anlage im Zentrum ist und der Perimeter so weit reicht, bis die Feldstärke, die durch die Anlage erzeugt wird, weniger als 10 Prozent des Anlagegrenzwerts beträgt. Somit ist der Kreis der Berechtigten nach der derzeitigen gerichtlichen Praxis sehr weit.

### 3.5 Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung

Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzone sind grundsätzlich zu bewilligen, wenn die Grenzwerte eingehalten werden, da sie als zonenkonform gelten. Eine Verweigerung der Baubewilligung ist ansonsten nur zulässig, wenn dies aufgrund des übrigen kantonalen oder kommunalen Rechts angezeigt ist:

#### 3.5.1 Standortnachweis

Art. 47a Abs. 1 BauG sieht vor, dass Mobilfunkanlagen in reinen Wohnzonen sowie Dorf-, Kern- und Altstadtzonen nur bewilligungsfähig sind, wenn kein Standort in einer anderen Zone möglich ist.

Der Nachweis dafür, dass ein Standort in einer anderen Zone nicht möglich ist, muss der Mobilfunkbetreiber mit dem Baugesuch einreichen (Art. 47a Abs. 2 BauG). Hierzu hat der gesuchstellende Mobilfunkbetreiber in einem Abdeckungsplan den Suchkreis für einen neuen Standort auszuweisen (§ 20<sup>bis</sup> Abs. 1 BauV). Liegt der Suchkreis sowohl in einer reinen Wohnzone, Dorf-, Kern- oder Altstadtzone als auch in einer weiteren Bauzone, ist für jede Parzelle der weiteren Bauzone der Nachweis zu erbringen, dass der Standort nicht erhältlich ist (§ 20<sup>bis</sup> Abs. 2 BauV).

Ein Nachweis ist nicht erforderlich, wenn der Suchkreis sowohl in einer reinen Wohnzone, Dorf-, Kern- oder Altstadtzone als auch in einer Nichtbauzone liegt oder wenn der Suchkreis vollständig in einer reinen Wohnzone, Dorf-, Kern- oder Altstadtzone liegt (§ 20<sup>bis</sup> Abs. 3 und 4 BauV).

### **3.5.2 Standortevaluation**

Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen eine Standortevaluation verlangen und eine Standortevaluation durchführen (Art. 47a Abs. 3 BauG). Verlangt die zuständige Baubewilligungsbehörde eine Standortevaluation, hat der gesuchstellende Mobilfunkbetreiber drei Standorte abzuklären. Eine Standortevaluation entfällt, wenn ein bestehender Standort genutzt werden kann (§ 20<sup>ter</sup> BauV).

Mit der Kann-Bestimmung von Art. 47a Abs. 3 BauG wollte der Gesetzgeber die Gemeinden von der Pflicht entlasten, eine gesetzliche Grundlage für eine Standortevaluation in ihren Bauordnungen zu schaffen, wenn sie eine solche durchführen wollen. Auch im Einzelfall ist eine Standortevaluation möglich, es ist dafür nicht vorausgesetzt, dass vertragliche Vereinbarungen mit Betreiberfirmen vorliegen oder die Gemeinde eine Positiv- oder Negativplanung vorgenommen hat. Es liegt im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, ob sie von einer Betreiberfirma die Grundlagen für eine Standortevaluation verlangt und eine solche durchführt. Wenn Einwander im Verfahren eine Standortevaluation verlangen, und die Baubewilligungsbehörde dies als nicht erforderlich ansieht, hat sie diesen Entscheid zu begründen (Entscheid des Obergerichts vom 27. November 2020, OGE 60/2019/2, E. 4).

### **3.5.3 Ortsbild-/Denkmal-/Landschaftsschutz**

Die Erstellung von Mobilfunkanlagen gilt als «Erfüllung einer Bundesaufgabe». Dies hat zur Folge, dass die Schutzbestimmungen für das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS zu beachten sind, wenn die Mobilfunkanlage in einem entsprechenden Gebiet erstellt werden soll. Die ISOS-Ortsbilder und die BLN-Gebiete verdienen in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls die grösstmögliche Schonung (Art. 6 NHG).

Ob eine Mobilfunkanlage eine erhebliche Beeinträchtigung mit sich bringen kann entscheidet die kantonale Fachstelle. Wenn ja, ist ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK einzuholen (Art. 7 NHG). Die kantonale Fachstelle ist, wenn es um Ortsbildschutz geht, die kantonale Denkmalpflege, ansonsten das Planungs- und Naturschutzamt.

Selbstverständlich sind auch die kantonalen und kommunalen Bestimmungen zum Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz zu beachten.

### **3.5.4 Störfallverordnung**

Befindet sich im Umkreis einer geplanten Mobilfunkanlage ein Betrieb, der der Verordnung über den Schutz von Störfällen vom 27. Februar 1991 (Störfallverordnung, StFV, SR814.012) unterstellt ist, ist vorgängig zur Erteilung einer Baubewilligung vom Betreiber eine Abklärung einzuholen. In dieser wird die elektromagnetische Verträglichkeit (EMV) geprüft und werden allfällige Massnahmen dargelegt. Das Vorgehen ist im «Faktenblatt elektromagnetische Verträglichkeit (EMV) und Mobilfunkstationen» des Bundesamts für Kommunikation (BAKOM) vom 15. Mai 2020 festgehalten.

### **3.5.5 Standorte ausserhalb der Bauzonen**

Standorte ausserhalb der Bauzonen müssen die Anforderungen gemäss Art. 24 RPG erfüllen. Die Anlage muss also standortgebunden sein und im Rahmen einer Interessenabwägung ist zu prüfen, ob die Interessen an der Erstellung einer Anlage die entgegenstehenden Interessen

überwiegen.

## **Anhang 4: Checkliste für die Beurteilung von Baugesuchen**

Die nachfolgende Checkliste soll als Hilfestellung bei der Beurteilung von Baugesuchen dienen.

### **1 Formelles**

- Eigentümer / Eigentümerin des Grundstücks
- Vollmacht
- Ortslage und Grundstücks-Nummer
- Aussteckung
- Ausschreibung erfolgt
- allfällige Ausnahmegewilligung

### **2 Vollständigkeit von Planmaterial und weiteren Angaben (Art. 58 BauG)**

Erforderliche Pläne:

- Grundrissplan
- Schnitt- und Fassadenpläne
- Umgebungsplan
- Situationsplan
- Brandschutznachweis und Brandschutzpläne
- Pläne aktuell, datiert und unterzeichnet
- Anzahl: zweifach bei kommunalen / dreifach bei kantonalen Bewilligungen

Weitere Angaben und Unterlagen:

- Eigentümer und Anstösser
- Allfällige Baulinien
- Grenz- und Gebäudeabstände
- betroffene öffentliche Anlagen (z.B. Bahnlinie, Hochspannungsleitung, Strasse)
- Anzahl und Ort von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge
- Lage und Fläche von Kinderspielplätzen
- Zonen-Übersichtsplan
- Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung
- Kanalisationspläne
- Gefahrenkarte, soweit das Baugrundstück in einem entsprechenden Gebiet liegt
- Angaben zur Fundation

- Grundwasser
- Gewässerräume
- Planerläuterungen, soweit erforderlich
- weitere Angaben und Unterlagen je nach Gegebenheiten (z.B. betreffend Statik, Denkmalschutz, Waldabstand, gewerblicher Nutzung, Lagerräumen, bestehende Schutzräume etc.)
- schriftliches Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung (inkl. Begründung)

### **3 Materielle Prüfung von Grundstück und Umgebung**

- Zonenplan
- Waldnähe, Abstand zum Wald
- Gewässernähe und Gewässerraum
- Gewässerschutzbereiche
- Rebbergnähe
- Naturgefahren
- Ortsbildschutz
- Denkmalschutz
- Landschaftsschutz
- Archäologische Fundstellen
- Leitungskataster
- etc. je nach Einzelfall

### **4 Beurteilung des Bauobjekts**

- Zonenkonformität
- Erschliessung und Zufahrt, inkl. notwendigen Dienstbarkeiten (Art. 27a BauG, Art. 40 BauG, §§ 4 ff. BauV, VSS-Norm 640 090)
- Wasserversorgung (§§ 8 f. BauV; Anschluss an öffentliche Wasserversorgung oder private Wasserversorgung; Versorgung mit genügend Löschwasser / Standort nächstgelegene Hydranten)
- Brandschutz
- Energieversorgung (§ 11 BauV)
- Abwasserbeseitigung / Kanalisationsanschluss (§ 12 BauV)
- Beeinträchtigung von Leitungen (Leitungen für Stromversorgung und Kommunikation, TV-Kabel, Wasser- und Drainageleitungen, Gasleitungen, Abwasserleitungen)
- Beeinträchtigung öffentlicher Anlagen (z.B. Bahnlinie, Hochspannungsleitung, Strasse; vgl. Art. 25 StrG)
- Beeinträchtigung von Anstössergrundstücken



- Ausnützungsziffer und Ausnützungsberechnung
- Wohn- und Arbeitshygiene, Unfallverhütung, Brandschutz (Art. 39 BauG)
- Dachgestaltung: Übereinstimmung von Dachform und Bedachungsmaterial mit den Vorschriften der Bauordnung
- Kinderspielplatz/Grün- und Ruhefläche erforderlich (gemäss Art. 37 BauG oder nach kommunalem Recht)
- Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Bauordnung; bei Garagen genügend Platz vor der Garage (Art. 40 BauG); Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bei Neubauten und tiefgreifenden Umbauten (Art. 39a BauG)
- Brandschutz, Feuerpolizei
- Heizung und Kamine (Brandschutz, Energie); bei Erdsonden Zuständigkeit Tiefbau Schaffhausen
- Energetische Vorgaben (Art. 42 ff. BauG, Art. 39a BauG, Energiehaushaltverordnung)
- Solaranlage, sofern bewilligungspflichtig
- Schallschutz (Art. 32 LSV; SIA-Norm 181)
- Schutzraumbaupflicht (bei Dispensationsgesuche mit Einbezug des Amts für Bevölkerungsschutz und Armee)
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz bei gewerblichen und industriellen Vorhaben (vgl. Formular «Beschreibung über Bau, Einrichtung von Betrieben», abrufbar auf der Website des Arbeitsamtes des Kantons Schaffhausen)
- Behindertengerechtes Bauen (BehiG und dazugehörige Verordnung; Art. 38 BauG; kommunale Bauordnung)
- Hochwasserschutz
- Gewässerabstand
- Grundwasser
- Beachtung weiterer relevanter Normen und Richtlinien wie SN 592'000 Liegenschaftsentwässerung, VSA-Richtlinien zur Versickerung von Regenwasser, SIA-Normen zu Baustellenentwässerung und Bäder
- etc. je nach Einzelfall

## 5 Baustelle

- Baustelleninstallation (bei Beanspruchung von öffentlichem Grund ist ein separates Bewilligungsverfahren im Sinne von Art. 16 StrG und § 7 StrVO zu verlangen)
- Entsorgung der Bauabfälle
- Auswirkungen der beabsichtigten Bauarbeiten auf die Umgebung (Sprengungen, Rammarbeiten etc.)

## 6 Umweltschutz (Unterlagen zur Beurteilung von Baugesuchen)

Die in fetter Schrift hervorgehobenen Angaben sind verpflichtend als Beilage im Baugesuch aufzuführen. Hierfür soll die Checkliste "Beurteilung von Baugesuchen betreffend Umwelt- und Gewässerschutz" des IKL für Baureferenten und Bauherren verwendet werden. Die Checkliste stellt die Angaben zusammen, die ein Baugesuch enthalten muss, damit es aus der Sicht der Umwelt- und Gewässerschutzbehörde beurteilt werden kann.

→Die Beschreibungen nach dem Pfeil sind Forderungen / Beurteilungen seitens des IKL und werden im Rahmen der Baubewilligung als Auflage formuliert.

	<b>Abbruch</b>	<b>Neubau MFH</b>	<b>LW-Betrieb</b>	<b>Industrie / Gewerbe</b>	<b>Lebensmittelbetrieb</b>
<b>Boden / Aushub</b>		<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub
<b>Altlasten</b>		<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub	<b>Aushub / Terrain (Plan)</b> → Entsorgungstabelle/Deklaration Aushub
<b>Abfälle</b>	<b>Welche Gebäude</b> → Entsorgungstabelle (inkl. Verwertungskonzept bei anschliessenden Neubauten) und Gebäudecheck bei Verdacht auf Schadstoffe				

Lärm		Wärmepumpen, haustechnische Anlagen (inkl. künstlicher Entlüftung bei Autoeinstellhallen), Standorte Schallentstehung, -austritte auf Plan und Lärmschutznachweis (Formular CB) oder Gutachten, inkl. Überlegungen zu Wahl des Standortes (Vorsorge) → Beurteilung	Wärmepumpen, Lüftungen, gebäudetechnische Anlagen, Standorte Schallentstehung, -austritte auf Plan und Lärmschutznachweis (Formular CB) oder Gutachten → Beurteilung	Betriebszeiten, Betriebsstätigkeit, Betriebskonzept, Abstand zu beurteilungsrelevanten Räumen der Nachbarschaft. Wärmepumpen, gebäudetechnische Anlagen, Standorte Schallentstehung, -austritte auf Plan und Lärmschutznachweis (Formular CB) oder Gutachten, inkl. Überlegungen zu Wahl des Standortes (Vorsorge) → Beurteilung	Betriebszeiten, Beschallung, Betriebsart, Betriebskonzept; Wärmepumpen, haustechnische Anlagen (inkl. künstlicher Entlüftung bei Autoeinstellhallen), Standorte Schallentstehung, -austritte auf Plan und Lärmschutznachweis (Formular CB) oder Gutachten, inkl. Überlegungen zu Wahl des Standortes (Vorsorge) → Beurteilung
Luft	Kubatur → Selbstdeklaration Emissionen	Baustellengrösse und -zeitdauer; Art der Feuerungsanlage → Formular 120; Autoeinstellhalle → Lüftungskonzept	Anz. Tiere, Art des Stalls → Emissionen	Art und Grösse der Feuerungsanlage → Formular 120	→ Abluft, Kaminhöhe
Biosicherheit		Aushub mit Neophyten kontaminiert → Entsorgungskonzept; Pflanzenwahl → Umgebungsgestaltung	Aushub mit Neophyten kontaminiert → Entsorgungskonzept	Aushub mit Neophyten kontaminiert → Entsorgungskonzept; Pflanzenwahl → Umgebungsgestaltung	Aushub mit Neophyten kontaminiert → Entsorgungskonzept
Gewässerschutz		→ Kanalisationsplan	→ Plan Jauchegrube, Mistplatte etc. → Kanalisationsplan	→ Kanalisationsplan → Projektplan Abwasservorbehandlung	→ Kanalisationsplan → Projektplan Abwasservorbehandlung
Generelle Entwässerungsplanung		Hydraulischer Nachweis (Berechnung gemäss SN 592 000) zur Einhaltung zonenabhängiger Abflussbeiwerte aus GEP 2. Generation bei Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation		Hydraulischer Nachweis (Berechnung gemäss SN 592 000) zur Einhaltung zonenabhängiger Abflussbeiwerte aus GEP 2. Generation bei Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation	Hydraulischer Nachweis (Berechnung gemäss SN 592 000) zur Einhaltung zonenabhängiger Abflussbeiwerte aus GEP 2. Generation bei Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation
Trinkwasser		→ Werkleitungsplan	→ Werkleitungsplan	→ Werkleitungsplan	→ Werkleitungsplan

<b>Badewasser</b>		<b>Projektplan</b> Badanlage		<b>Projektplan</b> Badanlage	<b>Projektplan</b> Badanlage
<b>Störfallvorsorge</b>				<b>Chemikalienlagerliste</b> → Kurzbericht	
<b>Kälte- / Klimaanlage; Wärmepumpen</b>		<b>Geplant</b> → Meldung je nach Grösse, Typ	<b>Geplant</b> →Meldung je nach Grösse, Typ	<b>Geplant</b> →Meldung je nach Grösse, Typ	<b>Geplant</b> → Meldung je nach Grösse, Typ
<b>Lebensmittel</b>					<b>Pläne</b> → Betriebskonzept (Einrichtung)
<b>Radon</b>		<b>Gebäudeplan</b>	<b>Gebäudeplan</b>	<b>Gebäudeplan</b>	<b>Gebäudeplan</b>