

Gemeinde Löhningen

---

# Planungsbericht

Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung

Gemeinderat Löhningen

Stand: 18. August 2020 | V 4.0

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. VORBEMERKUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>5</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE GRUNDLAGEN UND PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1. RAUMPLANUNGSGESETZ DES BUNDES (RPG).....	6
3.2. TEILREVISION DES KANTONALEN RICHTPLANES .....	6
3.3. SCHLUSSFOLGERUNGEN .....	6
<b>4. UMFANG, ZIELSETZUNG UND ZEITPUNKT DER REVISION</b> .....	<b>7</b>
<b>5. HERAUSFORDERUNGEN DER REVISION</b> .....	<b>8</b>
<b>6. STRUKTURELLE ÄNDERUNGEN UND AUFBAU DER BAUO</b> .....	<b>9</b>
<b>7. MATERIELLE ÄNDERUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>8. ZONENPLAN</b> .....	<b>15</b>
8.1. ÜBERARBEITUNG DES ZONENPLANS.....	15
<b>9. BISHERIGE VERFAHRENSCHRITTE</b> .....	<b>16</b>
9.1. ERSTE VORPRÜFUNG (SOMMER 2016) .....	16
9.2. VERNEHMLASSUNG BEI DEN PARTEIEN (SOMMER 2017) .....	16
9.3. EINWENDUNGSVERFAHREN (DEZEMBER 2017).....	17
9.4. INTERMEZZO GEWERBEZONE (1. QUARTAL 2018).....	18
9.5. VERNEHMLASSUNG BEI DEN PARTEIEN (HERBST 2018) .....	19
9.6. PLANAUFLAGE 2 (FEBRUAR 2019) .....	19
9.7. DEFINITIVE FASSUNG ZUR VORPRÜFUNG (FEBRUAR 2019).....	20
9.8. FASSUNG ZUR VORPRÜFUNG (AUGUST 2019) .....	20
9.9. VORPRÜFUNGSBERICHT VOM 19. DEZEMBER 2019 .....	20
9.10. ERGÄNZENDER VORPRÜFUNGSBERICHT VOM 23. JULI 2020.....	21
<b>10. PARALLELE PLANUNGSSCHRITTE</b> .....	<b>21</b>
10.1. ÜBERFÜHRUNG ZONENPLAN INS GIS.....	21
10.2. BAULINIEN .....	21
10.3. GEWÄSSERRÄUME .....	22
10.4. STRASSENRICHTPLAN.....	22
10.5. INVENTAR SCHÜTZENSWERTER BAUTEN (LISB).....	22
<b>11. OFFENE FRAGEN</b> .....	<b>23</b>
<b>12. NÄCHSTE SCHRITTE</b> .....	<b>23</b>
<b>13. BELEGE - DOKUMENTE</b> .....	<b>24</b>
<b>14. DOSSIERÜBERSICHT</b> .....	<b>26</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AB	Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen <a href="http://www.amtsblatt.sh.ch">www.amtsblatt.sh.ch</a>	
BauG	Baugesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997	SHRB 700.100
BauO	Bauordnung der Gemeinde Löhningen (neue Bauordnung)	
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Löhningen vom 8. Dezember 2003	
GR	Gemeinderat Löhningen	
GRB	Gemeinderatsbeschluss	
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen	
KRP	Kantonaler Richtplan	
LISB	Löhningen Inventar schützenswerter Bauten	
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 2. Juli 2018	SHRB 700.200
NHG	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968	SHRB 451.100
NHGV	Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz	SHRB 451.102
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	
PB	Planungsbericht (vorliegendes Dokument)	
PNA	Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)	SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000	SR 700.1
RR	Regierungsrat des Kantons Schaffhausen	
SH	Kanton Schaffhausen <a href="http://www.sh.ch">www.sh.ch</a>	
SHRB	Schaffhauser Rechtsbuch <a href="http://www.rechtsbuch.sh.ch">www.rechtsbuch.sh.ch</a>	

## 1. Vorbemerkung

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über den Verlauf und die Ergebnisse der Planungs- bzw. Revisionsarbeiten zur BNO der Gemeinde Löhningen und basiert auf Art. 47 RPV und Art. 11 BauG

Auszug aus der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) SR 700.1

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- <sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- <sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Das kantonale Baugesetz beschreibt die Anforderungen an den Planungsbericht in Art. 11

Auszug aus dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

Art. 11 Verfahren

- <sup>1</sup> Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.
- <sup>2</sup> Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Einwendungen und Stellungnahmen sind in einem kurzen Planungsbericht zusammenzufassen.
- <sup>3</sup> Nach Vorliegen des Planungsberichtes entscheidet das zuständige Organ über die Änderungen. Der Beschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen.

## 2. Ausgangslage

Die geltende **Bau- und Nutzungsordnung** der Gemeinde Löhningen wurde am 8. Dezember 2003 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 13. April 2004 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Gemeindeversammlung nahm am 11. Mai 2007 verschiedene Änderungen vor.

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
Bau- und Nutzungsordnung vom 08. Dezember 2003	Aktuelle Fassung	Ordner Abschnitt 3

Der geltende **Zonenplan** wurde durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen am 19. September 2006 bewilligt. Dieser Zonenplan und die seither erfolgten Zonenplanänderungen wurden im Zusammenhang mit der Digitalisierung der Daten ins GIS-Datenmodell überführt und der aktuell gültige Zonenplan 2015 am 24.02.2017 durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) geprüft<sup>1</sup>.

Am 1. Januar 2011 ist die **Revision des kantonalen Baugesetzes** vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) mit einem neuen Art. 27 in Kraft getreten, wonach für Bauten und Anlagen die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz gelten. Die Baubegriffe und Messweisen sind der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) entnommen. Gemäss den gesetzlichen Übergangsbestimmungen bleiben die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden so lange in Kraft, bis die betreffende Gemeinde die Bauordnung angepasst hat.

Auszug aus dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

Art 89 - Anpassungen an das neue Recht

<sup>3</sup> Die aufgrund des bisherigen Rechts geltenden Zonenpläne und die übrigen Planungen der Gemeinden mit den dazugehörigen Vorschriften bleiben weiterhin in Kraft, sind aber innert fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu überprüfen und nötigenfalls den neuen Vorschriften anzupassen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern.

Weil verschiedene Themen im Planungsbereich Auswirkungen auf die Bauordnungen haben, hat der Regierungsrat die Frist für die Gemeinden zur Anpassung ihrer Bauordnungen und Koordination der Geschäfte letztmals bis 31. Dezember 2020 erstreckt<sup>2</sup>.

In der vorliegenden Fassung der BauO wurde die aktuellste Fassung des **Baugesetzes** mit den Änderungen vom 2. Juli 2018<sup>3</sup> berücksichtigt. Ebenso wurde der kommunale Mehrwertausgleich gemäss neuem **Mehrwertausgleichsgesetz** vom 2. Juli 2018<sup>4</sup> geregelt.

<sup>1</sup> Zonenplan 2015 Gemeindegebiet 1:5000 und Zonenplan 2015 Baugebiet 1:2000

<sup>2</sup> Beschluss des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen vom 5. März 2019 (Protokoll-Nr. 8/135) siehe Beleg 2019-04

<sup>3</sup> Amtsblatt 2018, S. 1141, S. 2122 (in Kraft seit 1. Januar 2019)

<sup>4</sup> Amstblatt 2018, S. 1147, S. 2126 (in Kraft seit 1. Januar 2019)

## 3. Übergeordnete Grundlagen und Planungen

### 3.1. Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

In verschiedenen Kantonen und Gemeinden sind die Bauzonen zu gross. Das führt dazu, dass Gebäude oft weitab von den Ortszentren erstellt werden. Damit wächst die Zersiedelung. Um dies zu ändern, wurde das **Raumplanungsgesetz** revidiert. Zu grosse Bauzonen sollen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Der Bundesrat hat das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt.

### 3.2. Teilrevision des Kantonalen Richtplanes

Die Kantone **setzen** die revidierten Raumplanungsvorschriften in Zusammenarbeit mit den Gemeinden **um**. Die Kantone haben fünf Jahre Zeit, um ihre Richtpläne anzupassen. In Kantonen, die am 30.04.2019 keinen genehmigten Richtplan haben, gilt ein Einzonungsstopp.

Am 21. Oktober 2015 hat der Bundesrat den **Richtplan des Kantons Schaffhausen genehmigt**<sup>5</sup>. Dieser ist die Grundlage für die Umsetzung der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes. Mit dem revidierten Richtplan wird der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf das bestehende Bauzonengebiet beschränkt.

Die **Teilrevision des Richtplans des Kantons Schaffhausen (Anpassung Siedlung und Raumkonzept)** wurde vom Bundesrat am 24. April 2019 genehmigt<sup>6</sup>. Gemäss Erläuterungsbericht wird **Löhningen** als «ländlicher Raum» mit einer kommunalen Bauzonenauslastung von über 95 % im Horizont 2030 (Klassifizierung grün) eingeordnet<sup>7</sup>.

Die Gemeinde Löhningen ist angewiesen, ihre **Nutzungsplanung** und damit insbesondere ihre Bauzonen innert 10 Jahren nach Genehmigung des Richtplans (Oktober 2015) anzupassen<sup>8</sup>.

### 3.3. Schlussfolgerungen

Während früher mit hoher Zuverlässigkeit eine Nutzungsplanung mit einem 15-Jahres-Horizont durchgeführt werden konnte (oder sollte), ist die kommunale Raumplanung heute ein ständiger Entwicklungsprozess, der vom Gemeinderat aktiv gestaltet und begleitet werden sollte. Das PNA stellt den Gemeinden aktuelle und ausführliche Hilfsmittel zur Verfügung<sup>9</sup>.

Seitens des Gemeinderates muss die kurz angesetzte Frist für die Überprüfung der Bauzonen beachtet werden. Der Gemeinderat wird rechtzeitig mit dem PNA diesbezüglich Kontakt aufnehmen und das weitere Vorgehen definieren.

---

<sup>5</sup> Diesbezügliche Entscheide des Bundesrates siehe <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene/richtplanung-kanton-schaffhausen.html>

<sup>6</sup> Diesbezügliche Entscheide des Bundesrates siehe <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene/richtplanung-kanton-schaffhausen.html>

<sup>7</sup> Umsetzung revidiertes Raumplanungsgesetz - Teilrevision kantonaler Richtplan - Erläuterungsbericht S. 24

<sup>8</sup> Richtplan Schaffhausen, 2 Siedlung, Seite 107

<sup>9</sup> Im Internet untere sh.ch > Kommunale Planung

## 4. Umfang, Zielsetzung und Zeitpunkt der Revision

Aufgrund dieser Ausgangslage besteht derzeit keine Notwendigkeit und auch keine Absicht des Gemeinderates, im Zusammenhang mit der Anpassung der BNO eine gesamte neue Planungsrunde einzuleiten. Priorität hat, die bestehende Bau- und Nutzungsordnung an das geänderte Baugesetz anzugleichen. Das Inkrafttreten der neuen Baubegriffe und Messweisen ohne Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung hätte eine erhebliche Rechtsunsicherheit und wohl unerwünschte Rechtsstreitigkeiten zur Folge, die durch die Rekursinstanz entschieden werden müssten. So stellt der Regierungsrat in seinem aktuellen Beschluss fest:

«Falls keine Fristerstreckung gewährt würde, wären nach dem 31. Dezember 2019 die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz auch anwendbar, wenn eine Gemeinde ihre Bauordnung bzw. ihren Zonenplan nicht angepasst hat. Ein Nebeneinander von neuen Baubegriffen und nicht angepassten Bauordnungsnormen ist weder im Interesse der Bauwilligen noch der Baubewilligungsbehörden. Die kommunalen Bauordnungen sollten keine baugesetzwidrigen Vorschriften enthalten. Es gilt, im Einzelfall schwierige Auslegungsprobleme zu vermeiden.

Auszug aus dem Beschluss vom 5. März 2019  
Protokoll-Nr. 8/135 Regierungsrat Kanton Schaffhausen (Beleg 2019-04)

Rasch zeigte sich, dass sich die bestehende BNO nicht einfach problemlos anpassen lässt und somit gelangte der Gemeinderat zum Schluss, das geltende Recht (BNO) in eine neue Bauordnung (BauO) zu überführen.

Der damalige Gemeindeschreiber a.i., Ernst Ruosch, wurde beauftragt, über sein Mandatsverhältnis als Gemeindeschreiber hinaus die Nutzungsplanung zusammen mit dem Gemeinderat weiter zu bearbeiten. Der Gemeinderat verzichtete - entgegen seiner ursprünglichen Absicht - auf die Bildung einer Kommission, was später vom Vertreter der SVP kritisiert wurde.

Folgende Parameter wurden definiert:

- Geltendes Recht soll in neues Recht **überführt** werden und die Vorschriften, Begriffe und Messweisen dem geänderten Baugesetz angepasst werden.
- Auf **inhaltliche wesentliche Änderungen** wird verzichtet. In der Praxis aufgefallene Mängel der geltenden BNO werden jedoch behoben bzw. geklärt.
- Bei dieser Gelegenheit werden Begriffe, Vorschriften und Verweise auf den **neuesten Stand** gebracht.
- Für den **Aufbau und Inhalt** der neuen BauO wird die kantonale Musterverordnung beigezogen und den lokalen Bedürfnissen angepasst. Das bedeutet, dass es für die kantonalen Instanzen wie auch für Architekten einfacher wird, sich zurecht zu finden (mehr dazu siehe Ziffer 6 dieses Planungsberichts).
- **Unebenheiten**, missverständliche Formulierungen und nichtssagende Artikel werden verboten oder präzisiert.
- **Verteilte Informationen** werden zusammengeführt.

In der vorliegenden Revision werden die Struktur der Bauordnung grundlegend überarbeitet, die Änderungen beschränken sich jedoch weitestgehend auf die Anpassung an das geänderte übergeordnete Recht und es wird auf wesentliche Inhaltliche Änderungen verzichtet. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen kommt im Vorprüfungsbericht 2019

auch zum Schluss, dass es sich bei dieser Vorlage um eine **Teilrevision** handelt (Beleg 2019-08).

Trotzdem hat dies zur Folge, dass die Weisungen des PNA betreffend der Koordination verschiedener Geschäfte mit Auswirkungen auf die Bauordnungen der Gemeinde Rechnung zu tragen ist und die zwingenden Bestandteile einer Totalrevision der Nutzungsplanung zu erarbeiten sind<sup>10</sup>. Dazu gehören folgende Themengebiete:

- Datenmodell GIS (Digitale Zonenpläne, einheitliche Datengrundlage, neue Begriffe in BauO überführen)
- IVHB Begriffe und Messweisen übernehmen
- Gewässerraumausscheidung
- Kommunaler Strassenrichtplan

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
Gemeinderat Löhningen an Regierungsrat Schaffhausen	Verlängerungsgesuch vom 20.08.2013	2013-01
Beschluss Regierungsrat Anpassung der Bauordnungen	Schreiben Regierungsrat Schaffhausen vom 03.12.2013	2013-02
Gemeinderat Löhningen Verfahrensentscheide	GRB 2015/16 vom 11.08.2015	2015-01
Baudepartement Kanton Schaffhausen	Koordination verschiedener Geschäfte mit Auswirkungen auf die Bauordnungen der Gemeinden	2015-02

## 5. Herausforderungen der Revision

Die Herausforderungen dieser Revision betreffen Planungsgeschäfte, die unmittelbar mit dem Zonenplan verknüpft sind und parallel dazu erarbeitet werden müssen. Dazu gehören folgende Tätigkeiten:

- Klärung und Zusammenführung der geltenden **Rechtslage** (Zonenpläne, Quartierpläne, Baulinien).
- Überführung der geltenden Zonenpläne in das **digitale Datenmodell GIS** (Geografisches Informationssystem) bis Ende 2016.

Status siehe Ziffer 10.1 dieses Planungsberichts

- Definitive Ausscheidung der **Gewässerräume** bis Ende 2018 gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz (in Arbeit).

Status siehe Ziffer 10.3 dieses Planungsberichts

<sup>10</sup> Weisung PNA vom 30.06.2015/ps (Beleg 2015-02)  
Gemeinderat Löhningen  
V 40 - Planungsbericht.docx



- Revision und Abstimmung des **kommunalen Strassenrichtplans** mit der Nutzungsplanung (in Arbeit). Dieser ist zwingender Bestandteil bei der Totalrevision der Nutzungsplanung.  
Status siehe Ziffer 10.4 dieses Planungsberichts
- Die geltenden **Baulinien** sind in Einzelentscheiden seit 1939 vorhanden und zum Teil in Quartierplänen enthalten. Sie sind nicht im GIS vorhanden, es fehlt eine rechtsverbindliche Übersicht und führt bei Baugesuchen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten. Die generelle Überarbeitung ist initiiert und wird in einem separaten Verfahren parallel zu dieser Revision überarbeitet.  
Status siehe Ziffer 10.2 dieses Planungsberichts
- Das kommunale **Inventar über die schützenswerten Bauten (LISB)** ist ebenfalls zwingender Bestandteil des Zonenplans und wird derzeit in einem separaten Verfahren erstellt.  
Status siehe Ziffer 10.5 dieses Planungsberichts

Die detaillierten Planungsschritte sind im 9. Kapitel dieses Planungsberichts erläutert.

## 6. Strukturelle Änderungen und Aufbau der BauO

- Der **Aufbau und Inhalt** der neuen BauO entspricht der kantonalen Musterverordnung mit Anpassungen an die gemeindeinternen Bedürfnisse. Das bedeutet, dass es für die kantonalen Instanzen wie auch für Architekten einfacher wird, sich zurecht zu finden.
- Die **Definition** der Baubegriffe und Messweisen wurde vollständig in Anhang 1, die Massvorschriften in Anhang 2 (Regelbauweise) und Anhang 3 (Quartierpläne) und die erläuternden Skizzen in Anhang 4 integriert.
- Das Denkmalinventar ist in Anhang 4 der BauO integriert.
- Zum Verständnis der Bestimmungen zur **überlagernden Ortsbildschutzzone (Art. 40)** und den **Denkmalschutzobjekten (Art. 41)** wird mit Anhang 6 ein Überblick gewährt, welche baulichen Massnahmen gemäss BauG und/oder NHG im Kanton Schaffhausen einer Bewilligung bedürfen.
- Bei **Verweisen** auf übergeordnetes Recht werden in den Fussnoten die Rechtsquellen detailliert bezeichnet und gegebenenfalls auf die betroffenen Artikel verwiesen.
- Um die Änderungen gegenüber der geltenden BNO sichtbar zu machen, wurde im Rahmen der Erarbeitung dieses Planungsberichtes eine **Synopse** - ausgehend von der neuen BauO - erstellt, aus der die Änderungen direkt ersichtlich sind.
- Es ergibt sich folgender **grundsätzliche Aufbau** der BauO:

Nr.	Titel	Artikel
	Einführung	
I.	Allgemeine Bestimmungen	1 - 8
II.	Planungsinstrumente	9 - 12
III.	Allgemeine Bauvorschriften	13 - 22
IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	23 - 47

4.1	Bauzonen	23 - 28
4.2	Nichtbauzonen	29 - 34
4.3	Überlagende Zonen	35 - 44
4.4	Hinweise	45 - 47
V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	48 - 51
Anhang 1	Baubegriffe und Messweisen	
Anhang 2	Massvorschriften für Regelbauweise mit Ergänzungen	
Anhang 3	Massvorschriften für Quartierpläne	
Anhang 4	Skizzen und Karte	
Anhang 5	Denkmalinventar	
Anhang 6	Auszug Artikel BauG und NHG	

## 7. Materielle Änderungen

**Detaillierte Querverweise** zu Vernehmlassungsakten, Einwendungen und Gemeinderatsbeschlüssen sind in der synoptischen Darstellung integriert (siehe Ordner Reiter 5).

BauO Art.	Thema	Verweis	Dokumente Beleg-Nr. (Seite)
<b>12</b>	<b>Kommunale Mehrwertabgaben</b>		
	Aufgrund des neuen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) vom 2. Juli 2018 (SHRB 700.200) wird die kommunale Mehrwertabgabe neu in die BauO aufgenommen,		2018-06 2018-07 2019-08 (4) 2020-02 2020-07
<b>15</b>	<b>Einpassungsgebot und Unterhalt</b>		
15 <sup>1</sup>	Die Hürde für den Streitfall wird tiefer gelegt. Der Begriff entspricht der geänderten Bestimmung des Baugesetzes (Art. 35 Abs. 1).	SHRB 700.100	2018-04 2017-07
<b>17</b>	<b>Spiel- und Gemeinschaftsflächen</b>		
17	Neu wird die Pflicht von Spiel- und Gemeinschaftsflächen beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern verankert. Insbesondere im Blick auf verdichtete Nutzungen ist diese Vorschrift wesentlich und Private sollen ihren Anteil an Spiel- und Gemeinschaftsflächen ebenfalls leisten müssen.		2018-04 2018-07
<b>18<sup>3</sup></b>	<b>Besucherparkplätze</b>		
	Aufgrund der erhöhten Mobilität der Bevölkerung wird die Pflicht für das Erstellen von Besucherparkplätzen ausdrücklich definiert und messbar geregelt. Genügend Besucherparkplätze reduzieren den Suchverkehr und entlasten den Druck, öffentliche Parkflächen auf Kosten der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.		
<b>19</b>	<b>Grenzvorrichtungen (Hecken, Sträucher, Mauern, Zäune)</b>		
19 <sup>1</sup>	Wegen vieler diesbezüglicher Anfragen wird die bereits geltende Rechtslage aufgeführt und auf das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch verwiesen.	SHRB 210.100	

BauO Art.	Thema	Verweis	Dokumente Beleg-Nr. (Seite)
<b>20</b>	<b>Oberflächenwasser</b>		
20	Präzisierung, wie nicht verschmutztes Abwasser (Oberflächenwasser) abgeführt werden soll. Die bisher in der BNO vage formulierte Bestimmung wird präzisiert und die Reihenfolge, wie Oberflächenwasser abgeführt werden muss, in einer Prioritätenfolge geregelt.		
<b>23</b>	<b>Dorfkernzone</b>		
23 <sup>7</sup> Abs. 2	Neu kann bei eingeschossigen Nebenbauten auch ein Flachdach bewilligt werden. Präzisiert wird, dass die Traufkante des Hauptdaches nicht unterbrochen werden darf.		2016-01 2016-02
23 <sup>7</sup> Abs. 6	Bestimmungen der Parabolantennen neu auf Photovoltaik- und Solaranlagen ausgeweitet.		2016-01 2016-02
23 <sup>7</sup> Abs. 4	Aufgrund der Problematik der neuen Definition «Dachgeschoss» wurde dieser Artikel aufgrund des Vorprüfungsberichtes 2019 vollständig neu formuliert. Dies hat auch Konsequenzen auf Art. 23 <sup>7</sup> Abs. 4 (Dachaufbauten) und Art. 23 <sup>7</sup> Abs. 5 (Dachflächenfenster).		2019-08 (5) 2020-04 2020-07
23 <sup>7</sup> Abs. 5	Die Vorschriften für die Grösse der Dachflächenfenster werden nicht geändert, was von den Ortsparteien bedauert wird. Der Gemeinderat hat in der Folge diese Regelung nochmals geprüft und hält an der Gesamtlänge von 1/3 der zugehörigen projizierten Fassadenlänge fest.		2018-04 2018-07 2018-08 2019-08 (5) 2020-04 2020-07
<b>25</b>	<b>Arbeitszone 2 (A2)</b>		
25	Bisherige Gewerbezone (G) wird neu Arbeitszone 2 (A2)		
	Der Entscheidungsprozess wird in diesem Planungsbericht separat ausführlich beschrieben.	PB 9.4	2018-02 2018-03 2019-08 (3) 2019-25 (7) 2020-04 2020-07

<b>27</b>	<b>Strassenzone (Str)</b>		
27	Die Strassenzone (Str) wird neu aufgenommen - die entsprechenden Flächen entsprechen den Verkehrsflächen BZ (Verkehrsflächen im Baugebiet) im Zonenplan 2015 (Zonenplan GIS). In der bisherigen BNO wurde die Strassenzone nicht speziell erwähnt.		
<b>28</b>	<b>Grünzone (Gr)</b>		
28	Die Grünzone (Gr) wird neu aufgenommen. Derzeit ist jedoch keine Grünzone im Zonenplan ausgeschieden.		
<b>31</b>	<b>Gewässer (G)</b>		
31	Gewässer (G) - Dieser Abschnitt ist neu die Grundlage für die Gewässer und Gewässerräume (siehe separaten Planungsschritt)	PB 10.3	
<b>32</b>	<b>Strassenareal (StrA)</b>		
32	Das Strassenareal (StrA) wird neu aufgenommen - die entsprechenden Flächen entsprechen den Verkehrsflächen NBZ (Verkehrsflächen im Nicht-Baugebiet) im Zonenplan 2015 (Zonenplan GIS). In der bisherigen BNO wurde das Strassenareal nicht speziell erwähnt.		
<b>33</b>	<b>Bahnareal (BahnA)</b>		
33	Das Bahnareal (BahnA) wird neu in den Zonenplan aufgenommen. Es gilt übergeordnetes Recht.		
<b>34</b>	<b>Flugplatzareal (FlugA)</b>		
34	Der Artikel wurde RPG-konform neu gefasst.		2019-08 (7)
<b>35</b>	<b>BLN-Gebiet / ERS-Gebiet</b>		
35 35a	Das BLN-Gebiet «Randen» (Art. 35) und das «Engere Randenschutzgebiet» (ERS) (Art. 35a) werden neu in die BauO integriert und in deren Anhang mit Karte ergänzt. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes werden anstelle der Verweise die Festsetzungen des KRP als grundeigentümergebundene Bestimmungen aufgenommen.		2016-01 2019-08
<b>40</b>	<b>Ortsbildschutzzone (OS)</b>		
	Aufgrund der Vorprüfung 2020 wurde dieser Artikel vollständig neu formuliert und das Zusammenspiel von NHG und BauG mittels zusätzlichem Anhang 6 erläutert. Im Unterschied zur geltenden Ortsbildpflegezone werden die die Schutzziele klarer definiert und ein Abbruch wird nicht grundsätzlich von vornherein ausgeschlossen.		2016-01 2018-04 2018-07 2020-08 (3)

<b>41</b>	<b>Denkmalschutzobjekte</b>		
41	Aufgrund der Vorprüfung 2020 wurde dieser Artikel vollständig neu formuliert und das Zusammenspiel von NHG und BauG mittels zusätzlichem Anhang 6 erläutert. Die ursprünglich angestrebten Lockerungen halten dem übergeordneten Recht nicht stand.		2020-08 (3)
<b>44</b>	<b>Naturgefahrenzonen (NGZ)</b>		
44	Aufgrund der geänderten Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 8a BauG) werden die Gefahrenzonen in der Bauordnung neu aufgenommen (Art. 8a des Baugesetzes).	SHRB 700.100	2019-08 (9)
<b>49</b>	<b>Sanktionen</b>		
49	Die Sanktionen für die Übertretung von Vorschriften der Bauordnung werden neu hier kommunal verankert und auf das kantonale Recht verwiesen.		

## 8. Zonenplan

### 8.1. Überarbeitung des Zonenplans

Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung hat zur Folge, dass in verschiedenen Schritten der Zonenplan angepasst bzw. aktualisiert werden muss. Dies ist in folgenden Schritten geschehen:

Aktivität	Bemerkungen	Siehe Planungsbericht
Überführung geltender Zonenplan in das digitale Datenmodell Nutzungsplanung (GIS) (2015)	Geprüft durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (24.02.2017)	10.1
Einwendungsverfahren (2017)	Neue Bauordnung und Zonenplan	9.3
Einwendungsverfahren (2018)	Fokussiert auf die Überführung der Gewerbezone in die Arbeitszone 2	9.4

In der Folge überarbeitete das Ingenieurbüro WSP AG Bauingenieure in Schaffhausen den Zonenplan. Die Ergebnisse der Vorprüfung Dezember 2019 (Beleg 2019-08 - Ziff. 8) wurden vollständig und in Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen in den Zonenplan 2019 integriert. Mit Schreiben vom 27. Juli 2020 wurden die korrekte Umsetzung bestätigt und letzte Korrekturen gemacht.

Die aktuellen Zonenpläne sind unter Register 12 wie folgt dokumentiert:

Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000		11.08.2020
Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000	Änderungen 2006 > 2019	11.08.2020
Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000		11.08.2020
Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000	Änderungen 2006 > 2019	11.08.2020
Zonenplan 2019 (Liste)	Änderungen Grundnutzung	11.08.2020

## 9. Bisherige Verfahrensschritte

### 9.1. Erste Vorprüfung (Sommer 2016)

Im Sommer 2016 wurde die Bauordnung dem Planungs- und Naturschutzamt zur ersten Vorprüfung eingereicht. Der Gemeinderat bearbeitete den Vorprüfungsbericht und erstellte eine aktuelle Version der BauO (V 3.0).

**Hinweis:** Querverweise zur ersten Vorprüfung und den entsprechenden Änderungen sind in der synoptischen Darstellung enthalten (siehe Ordner Reiter 5).

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
BauO zur Vorprüfung	V 2.6 vom 20.11.2015	-----
Vorprüfungsbericht PNA	13.06.2016	2016-01
GR Bearbeitung	GRB 2016/19 vom 28.09.2016	2016-02
BauO gemäss GRB 2016/19	V 3.0 vom 28.09.2016	-----

### 9.2. Vernehmlassung bei den Parteien (Sommer 2017)

Kurz vor den Sommerferien stellte der Gemeinderat die beiden Ortsparteien SVP und SP die Unterlagen zur Vernehmlassung zu. Beide Parteien reagierten mit einer schriftlichen Stellungnahme. Der Gemeinderat beurteilte die einzelnen Einwendungen und liess die Ergebnisse in die aktuelle Fassung 3.2 vom 14.11.2017 einfliessen.

**Hinweis:** Querverweise zu den Vernehmlassungsschreiben, zu den Überlegungen des Gemeinderates und den entsprechenden Änderungen sind in der synoptischen Darstellung enthalten (siehe Ordner Reiter 5).

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
BauO zur Vernehmlassung	V 3.1 vom 04.07.2017	-----
Begleitschreiben zur Vernehmlassung		2017-01
SVP Löhningen Markus Müller	Schreiben vom 13.09.2017	2017-02
SP Löhningen Marco Bächtold	Stellungnahme vom 13.09.2017	2017-03
Gemeinderat Löhningen	Stellungnahme SVP vom 29.09.2017	2017-04
Gemeinderat Löhningen	Stellungnahme SP vom 29.09.2017	2017-05



### 9.3 Einwendungsverfahren (Dezember 2017)

Gestützt auf Art. 11 BauG wurden der Zonenplan und die neue Bauordnung vom 21.11.2017 bis 21.12.2017 öffentlich aufgelegt. Weil sich der Zonenplan und die neue Bauordnung aufgrund der neuen Zonenbezeichnungen in diesem Falle nicht voneinander trennen lassen und auch nicht unabhängig voneinander behandelt werden können, wurden sämtliche Unterlagen publiziert und Einwendungen auch bezüglich nicht zonenbezogener Bestimmungen im Sinne einer Vernehmlassung gewünscht und zugelassen.

Die Bevölkerung wurde anlässlich einer Kick-Off-Veranstaltung über den Stand und das bevorstehende Einwendungsverfahren am 25.10.2017 informiert.

**Hinweis:** Querverweise zu den Einwendungsschreiben, zu den Überlegungen des Gemeinderates und den entsprechenden Änderungen sind in der synoptischen Darstellung enthalten (siehe Ordner Reiter 5).

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
BauO zur Planaufgabe	V 3.2 vom 14.11.2017	-----
Kick-off Präsentation	25.10.2017	2017-06
Informationsschreiben zur Planaufgabe		2017--07
Publikation Amtsblatt	Nr. 46 / 17.11.2017 (1832)	2017-08
Begleitschreiben zur Planaufgabe	16.11.2017	2017-07
Bauordnung	V 3.2 vom 14.11.2017	-----
Zonenplan 2018	Gemeindegebiet 1:5000	-----
Zonenplan 2018	Baugebiet 1:2000	-----

Während der Auflagefrist sind insgesamt zwei Einwendungen eingegangen, die der Gemeinderat im Januar 2018 bearbeitete.

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
Fredi Meyer, Baureferent Löhningen Koni Leu. Leoba GmbH	17.12.2017	2017-09
Hansueli Müller Stalden 8, 8224 Löhningen	08.12.2017	2017-10
Gemeinderat Löhningen	Bearbeitung der Einwendungen (GRB 2018/02 vom 23.01.2018)	2018-01
Gemeinderat Löhningen	Bearbeitung der Einwendungen Rückkommen (GRB 2018/03 vom 20.02.2018)	2018-02

#### 9.4. Intermezzo Gewerbezone (1. Quartal 2018)

Mit Beschluss 2018/03 vom 20.02.2018 kam der Gemeinderat aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung auf den Zonenplan zurück. Stein des Anstosses war die geplante Überführung der bisher geltenden Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 20.03.2018, die bereits durchgeführten Verfahrensschritte vorübergehend einzufrieren und die Ortsparteien einzuladen, zur geplanten neuen Arbeitszone 2 Stellung zu nehmen.

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
GR 2018/02 vom 23.01.2018	Antworten auf Einwendungen	2018-01
GR 2018/03 vom 20.02.2018	Rückkommensantrag	2018-02
GR 2018/xx vom 20.03.2018	Variante Arbeitszone	2018-03
BauO Variante Arbeitszone	V 4.2	-----

In der Diskussion rund um die Gewerbezone schälten sich folgende Überlegungen heraus:

- Die aktuell geltende Gewerbezone lässt Betriebe der Empfindlichkeitsstufe IV zu (Art. 7 BNO). Nach geltendem Recht müssen stark störende Betriebe bewilligt werden. Diese Einstufung ist normalerweise in Industriezonen vorgesehen. Wohnbauten sind nur für an den Betrieb gebundenes Personal zugelassen (Art. 22<sup>2</sup> BNO).
- Mit der bisher gedachten Überführung in die Wohn- und Arbeitszone würde der effektive heutige Nutzungsstand abgebildet und auf Empfindlichkeitsstufe III (mässig störende Betriebe angepasst). Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dadurch würden bereits erstellte Bauten eine Aufwertung erfahren.
- Die Aufwertung hätte steuerliche Konsequenzen für die Grundeigentümer (Mehrwertausgleich).
- Die vorgesehene Wohn- und Arbeitszone entspricht nicht den Vorstellungen des Gemeinderates. Insbesondere wird befürchtet, dass die Gewerbezone mehr und mehr durch eine reine Wohnzone verdrängt wird.
- Der Gemeinderat hat für diese Revision kommuniziert, dass bisher geltendes Recht ohne grosse Änderungen in neues Recht überführt wird. Deshalb soll die aktuell geltende Gewerbezone (Art. 7 / 22 / 23 der BNO) neu in die Arbeitszone 2 mit der geltenden Empfindlichkeitsstufe IV überführt werden.
- Dieses Vorgehen wird von den Vertretern der Ortsparteien unterstützt.
- Der im Rahmen des Einwendungsverfahrens öffentlich aufgelegte Zonenplan wird damit geändert. Diese Änderung ist demzufolge nochmals im Rahmen eines Einwendungsverfahrens zu publizieren.

Der Vorprüfungsbericht 2019 (Beleg 2019-08 Ziff. 3.3) enthält Hinweise zur Problematik im Zusammenhang mit Wohnungen in Zonen der ES IV. Der Gemeinderat Löhningen hat sich im Februar 2020 nochmals mit dieser Einstufung auseinandergesetzt und bleibt bei der bisherigen Beurteilung (Belege 2020-05 / 2020-07).

### 9.5. Vernehmlassung bei den Parteien (Herbst 2018)

Mit Schreiben vom 23. August 2018 stellte die Gemeindkanzlei den Vertretern der Ortsparteien die BauO mit Variante Arbeitszone (V 4.2) zur Vernehmlassung zu. Anlässlich der Besprechung vom 15. Oktober 2018 zeigte sich, dass die Parteivertreter den Gemeinderat dahingehend unterstützen, die bestehende Gewerbezone neu in die Arbeitszone 2 zu überführen. Die Vorschläge der Parteivertreter wurden diskutiert, im Gemeinderat am 13.11.2018 und 17.12.2018 und letzte Änderungen an der Sitzung vom 22.01.2019 beschlossen.

Am 1. Januar 2019 ist das neue Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft (SHRB 700.200) getreten. Dieses regelt den finanziellen Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Um-, Auf- und Auszonungen von Bauzonen entstehen. Der Gemeinderat wird im Rahmen dieser Vernehmlassung ermutigt, seine Kompetenzen wahrzunehmen und in der Bauordnung die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen von Bauzonen zu regeln.

**Hinweis:** Querverweise zur Besprechung mit den Parteien, zu den Überlegungen des Gemeinderates und den entsprechenden Änderungen sind in der synoptischen Darstellung enthalten (siehe Ordner Reiter 5).

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
BauO Variante Arbeitszone	V 4.2 vom 20.03.2018	-----
Besprechungsergebnis mit den Vertretern der Parteien vom 15.10.2018	Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat	2018-04
Entscheidungsgrundlage	Reservezone	2018-05
Entscheidungsgrundlage	Mehrwertausgleich	2018-06
GR 2018/22 vom 13.11.2018	Überarbeitung der BauO gemäss Besprechung mit den Parteivertretern	2018-07
GR 2018/25 vom 27.11.2018	Überarbeitung der BauO gemäss Besprechung mit den Parteivertretern (Ergänzung)	2018-08

### 9.6. Planaufgabe 2 (Februar 2019)

Aufgrund der Änderung des ursprünglich aufgelegten Zonenplans wird vom 28.01.2019 bis 27.02.2019 die Planaufgabe wiederholt. Die Planaufgabe fokussiert sich auf die geplante Änderung von der geltenden Gewerbezone ES IV in neu Arbeitszone 2 ES IV und die dazugehörigen Bestimmungen.

Fristgerecht ist am 25.02.2019 die einzige Einwendung von HRM Bau und Invest AG eingegangen. Diese betrifft den Mehrlängenzuschlag gemäss Anhang 1 Ziffer 7.1.1 zur BauO. Weil die Gewerbezone nicht wie ursprünglich vorgesehen in die Wohn- und Arbeitszone überführt wird, würde nach bisheriger Fassung der Mehrlängenschlag auch neu für die Arbeitszone 2 gelten, was nicht im Sinne der geltenden Regelung ist und vom Gemeinderat auch nicht beabsichtigt ist.

Der Gemeinderat hat diesem Anliegen entsprochen und die entsprechende Vorschrift präzisiert.

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
Amtsblatt Schaffhausen	04 vom 25.01.2019	2019-01
Begleitschreiben zur Planaufgabe		2019-02
Auszug BauO Art. 24 und Anhang 2		2019-03
Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000	21.01.2019	-----
Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000	21.01.2019	-----
Zonenplan Änderung 2019-1	21.01.2019	
Einwendung vom 25.02.2019 von HRM Bau- und Invest AG	Einwendung zur Teilrevision Zonenplan betr. Mehrlängenzuschlag	2019-07
GRB vom 02.07.2019	Behandlung der Einwendung	2019-08

### 9.7. Definitive Fassung zur Vorprüfung (Februar 2019)

Folgende Unterlagen werden im Februar 2019 dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung gemäss Art. 6<sup>2</sup> BauG eingereicht:

- 2 Expl. Bauordnung der Gemeinde Löhningen (BauO) vom 09.02.2019 (Version 5.3)
- 2 Expl. Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000
- 2 Expl. Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000
- 2 Expl. Planungsbericht vom 10.02.2019 (Version 2.0)

### 9.8. Fassung zur Vorprüfung (August 2019)

Aufgrund der Anforderungen des PNA wird der Planungsbericht in der Folge stark überarbeitet, mit einer synoptischen Darstellung mit detaillierten Querverweisen ergänzt und die Belegsammlung vervollständigt. Zudem werden die letzte Einwendung und die Antwort des Gemeinderates integriert.

### 9.9. Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen befasste sich ausführlich mit den eingereichten Unterlagen und legte den ausführlichen Bericht vor (Beleg 2019-08). -Die Komplexität gewisser Artikel erforderte, dass sich der Gemeinderat nochmals mit Kommunalen Mehrwertabgaben, mit Bestimmungen der Dorfkernzone und Dachgeschossen und mit der Arbeitszone 2 auseinandersetzen musste. Der entsprechende Beschluss wurde am 25.02.2020 gefasst und dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht.

Parallel zu diesen Aktivitäten bearbeitete Rolf Wildberger, WSP Ingenieure Schaffhausen, in Zusammenarbeit mit dem PNA den Zonenplan 2019.

### 9.10. Ergänzender Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2020

Der ergänzende Vorprüfungsbericht berücksichtigt den neuesten Stand bezüglich Bewilligungspflicht im Zusammenspiel mit dem NHG und dem BauG. Die Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass mit den bisherigen Formulierungen zur Bewilligungspflicht die Abstimmung zwischen BauG und dem NHG nicht ausreichend sichergestellt ist. Eine Arbeitsgruppe hat neue Vorschläge erarbeitet. Aufgrund dieser Vorschläge wurden die Artikel 4 (Bewilligungspflicht), Art. 40 (überlagernde Ortsbildschutzzone) und Art. 41 (Denkmalschutzobjekte) grundsätzlich neu formuliert und die neue BauO mit einem Überblick zu den massgebenden Gesetzestexten ergänzt (Anhang 6).

## 10. Parallele Planungsschritte

Für das Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) muss der Kanton Schaffhausen dem Bund bis Ende 2019 sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Datenmodell des Bundes zur Verfügung stellen. Damit der Kanton diese Auflage einhalten kann, müssen die Gemeinden die entsprechenden Planungen bis Ende 2018 abliefern.

Das Planungs- und Naturschutzamt hat am 30.06.2015 eine "Übersicht zur Koordination verschiedener Geschäfte mit Auswirkungen auf die Bauordnungen der Gemeinden" erstellt (siehe Beleg 2015-02).

### 10.1. Überführung Zonenplan ins GIS

Der aktuell geltende Zonenplan 2006 (RRB vom 19.09.2006) mit den seither durchgeführten Zonenplanänderungen wurde in das digitale Datenmodell Nutzungsplanung (GIS) überführt. Der Zonenplan 2015 Baugebiet 1:2000 und der Zonenplan 2015 Gemeindegebiet 1:5000 wurden durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen am 24.02.2017 geprüft.

### 10.2. Baulinien

Die Baulinien werden derzeit geprüft und zusammengeführt. Aufgrund der Änderungen des Baugesetzes (Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen) und der Revision der Bau- und Nutzungsordnung entstehen Rechtsunsicherheiten und Widersprüche mit den bestehenden Quartierplänen. Deshalb hat der Gemeinderat am 22.01.2019 dem Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen, den Auftrag erteilt, die Quartierpläne gleichzeitig mit den Baulinien zu überprüfen (Beleg 2019-05). Die Quartierpläne, welche beibehalten werden sollen, müssen an die neuen Baubegriffe und Messweisen angepasst werden. Dies kann erst nach Genehmigung der neuen BauO erfolgen.

Es ist vorgesehen, diese Arbeiten im Laufe des Jahres 2021 abzuschliessen.

### 10.3. Gewässerräume

Die definitive Ausscheidung der Gewässerräume gemäss eidgenössischem Gewässerschutzgesetz ist ebenfalls zwingender Bestandteil einer Totalrevision der Nutzungsplanung. Diese Planung wurde erarbeitet und das Einwendungsverfahren am 21.09.2018 im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen (Nr. 38 / 21.09.2018 / Seite 1615) publiziert. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Es ist vorgesehen, die Gewässerräume der Gemeindeversammlung zusammen mit der neuen Bauordnung zum Entscheid vorzulegen.

### 10.4. Strassenrichtplan

Bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung muss gleichzeitig der kommunale Strassenrichtplan überarbeitet werden.

Das Ingenieurbüro Bürgin Winzeler & Partner, Schaffhausen, führt die Arbeiten für die Revision des kommunalen Strassenrichtplans durch. Er wird derzeit mit den Vertretern der Gemeinde Löhningen überarbeitet. Der Strassenrichtplan ist behördenverbindlich und muss durch den Gemeinderat verabschiedet und den Regierungsrat genehmigt werden. Derzeit ist noch offen, ob und in welcher Form die Bevölkerung informiert wird.

Es ist vorgesehen, die Revision des kommunalen Strassenrichtplans im Laufe des Jahres 2020 abzuschliessen.

### 10.5. Inventar schützenswerter Bauten (LISB)

Das Inventar schützenswerter Bauten (LISB) wurde erarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 abgenommen:

Datum	Verfahrensschritt
05.12.2019	Abnahme LISB an der Gemeindeversammlung
19.12.2018	Objektliste und Plan an Regierungsrat des Kantons Schaffhausen zur Genehmigung
03.01.2019	Schreiben an die betroffenen Grundeigentümer mit Rechtsmittelbelehrung
Januar 2020	Eingang von insgesamt vier Rekursen
August 2020	Genehmigungsprozess beim Regierungsrat initiiert. Derzeit ist noch ein Rekurs hängig.

## 11. Offene Fragen

Die Überarbeitung des Zonenplans hat Fragen ergeben, die den Rahmen dieser Teilrevision sprengen und nicht bearbeitet werden. Sie werden jedoch in den folgenden Unterlagen für die nächste Revision (siehe Ziff. 3.2. dieses Planungsberichtes) dokumentiert:

Dokumente	Bemerkungen	Datum
Zonenplan 2019 1:5000	Fragen + Nächste Revision	11.08.2020
Liste zum Zonenplan 2019	Offene Fragen und Abklärungen für die nächste Revision	11.08.2020

Naturaspekte und das Naturinventar im Besonderen werden von der Gemeinde in dieser Teilrevision nicht explizit behandelt. Auch wenn die Aspekte bezüglich Naturschutz mehrheitlich vollständig und richtig umgesetzt wurden, muss das Naturschutzinventar im Rahmen der nächsten Revision (Siehe Ziff. 3.2. dieses Planungsberichtes) überarbeitet werden.

## 12. Nächste Schritte

Die aktuellste Fassung der Bau- und Nutzungsordnung, die Zonenpläne, die Änderungspläne und Änderungsliste sowie dieser Planungsbericht werden dem Gemeinderat Löhningen zur Entscheidung und zur Vorlage an die nächste Gemeindeversammlung unterbreitet. Anschliessend wird das Dossier dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Gemäss aktuell gültigem Beschluss des Regierungsrates vom 5. März 2019 (Beleg 2019-04) wurde die Frist zur Anpassung der Bauordnungen, Zonenpläne und Quartierpläne der Gemeinden generell bis zum 31. Dezember 2020 erstreckt. Obwohl diese Vorlage voraussichtlich noch 2020 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet wird, wird sich der Genehmigungsprozess ins Jahr 2021 hinausziehen. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden (siehe Ziff. 4 dieses Planungsberichtes), wird deshalb vorsorglich ein Gesuch um Fristverlängerung gestellt.

## 13. Belege - Dokumente

Beleg	Datum	Verfasser	Thema
2013-01	20.08.2013	GR Löhningen	Schreiben an Regierungsrat Schaffhausen Fristverlängerung, weiteres Vorgehen
2013-02	03.12.2013	RR SH	Anpassung der Bauordnungen: Fristerstreckung
2015-01	11.08.2015	GR Löhningen	Weiteres Vorgehen zur Revision der Bauordnung
2015-02	31.08.2015	PNA	Koordination verschiedener Geschäfte mit Auswirkungen auf die Bauordnungen der Gemeinden
2016-01	13.06.2016	PNA	Vorprüfungsbericht
2016-02	28.09.2016	GR Löhningen	Behandlung Vorprüfungsbericht
2017-01		GR Löhningen	Begleitschreiben an Parteien zur Vernehmlassung
2017-02	13.09.2017	SVP Löhningen Markus Müller	Vernehmlassung
2017-03	13.09.2017	SP Löhningen Marco Bächtold	Vernehmlassung
2017-04	04.10.2017	GR	Stellungnahme zur Vernehmlassung SVP
2017-05	04.10.2017	GR	Stellungnahme zur Vernehmlassung SP
2017-06	25.10.2017	Gemeindekanzlei	Kick-off Präsentation
2017-07	16.11.2017	Gemeindekanzlei	Informationsschreiben zur Planaufgabe
2017-08	17.11.2017	Amtsblatt SH	Ausschreibung Einwendungsverfahren
2017-09	24.11.2017	Koni Leu Fredy Meyer	Einwendung
2017-10	08.12.2017	Hansueli Müller Stalden 8, Löhningen	Einwendung
2017-11	05.12.2017	GR 2017/26	Gefahrenkarte
2017-12	23.08.2017	PNA	Erhebung der Baulinienpläne für ÖREB- Kataster
2017-13	26.09.2017	GR 2017/19	Verarbeitung Vernehmlassung SP/SVP
2018-01	23.01.2018	GR 2018/02	Antwort auf Einwendungen
2018-02	20.02.2018	GR 2018/03	Antwort auf Einwendungen - Rückkommen
2018-03	20.03.2018	GR 2018/xx	BauO Variante Arbeitszone



Beleg	Datum	Verfasser	Thema
2018-04	15.10.2018	Gemeindekanzlei	Besprechungsergebnis mit den Vertretern der Parteien
2018-05	09.11.2018	Gemeindekanzlei	Entscheidungsgrundlage Reservezone
2018-06	09.11.2018	Gemeindekanzlei	Entscheidungsgrundlage Mehrwertausgleich
2018-07	13.11.2018	GR 2018/22	Bauordnung Überarbeitung
2018-08	27.11.2018	GR 2018/25	Bauordnung Überarbeitung - Ergänzung
2018-09	27.03.2018	GR 2018/06	Gewässerräume Ausscheidung
2019-01	25.01.2019	Amtsblatt SH	Ausschreibung Einwendungsverfahren (Korrektur Arbeitszone)
2019-02	25.01.2019	Gemeindekanzlei	Begleitschreiben zur Planaufgabe
2019-03	25.01.2019	Gemeindekanzlei	Auszug BauO Art. 24 und Anhang 2
2019-04	05.03.2019	RR SH	Protokoll-Nr. 8/135 Fristerstreckung für Anpassung der Bauordnungen
2019-05	22.01.2019	GR 22.01.2019	Quartierpläne - Prüfung Aufhebung
2019-06	26.02.2019	GR 26.02.2019	Bauordnung - Planungsbericht
2019-07	25.02.2019	HRM Bau und Invest AG	Einwendung zur Überführung der Gewerbezone in Arbeitszone 2
2019-08	19.12.2019	PNA	Vorprüfungsbericht
2020-01	06.02.2020	Ernst Ruosch	Weiteres Vorgehen
2020-02	06.02.2020	Ernst Ruosch	Entscheidungsgrundlage Kommunale Mehrwertabgaben
2020-03	06.02.2020	Ernst Ruosch	Entscheidungsgrundlage Dorfkernzone
2020-04	06.02.2020	Ernst Ruosch	Entscheidungsgrundlage Dachgeschosse Dorfkernzone
2020-05	06.02.2020	Ernst Ruosch	Entscheidungsgrundlage Gewerbe (Arbeitszone)
2020-06	03.03.2020	PNA Gatti Susanne	Auskunft Sonderregelung Gebäudeabstand
2020-07	25.02.2020	GRB 25.02.2020	BauO - Überarbeitung nach Vorprüfung
2020-08	16.03.2020	Gemeindekanzlei Löhningen	Überweisung an PNA zur ergänzenden Vorprüfung
2020-09	23.07.2020	PNA	Nachtrag zur Vorprüfung
2020-10	28.07.2020	PNA Roman Fehr	Zonenplan - Bemerkungen, letzte Korrekturen und Bestätigung
2020-11	12.08.2020	BWP Ingenieure	Baulinien und Quartierpläne - Stand

## 14. Dossierübersicht

### **Bau- und Nutzungsordnung vom 08.12.2003 (BNO)**

Textstand: aktuell

Dateiname: BNO.pdf

### **Bauordnung neu (BauO)**

Textstand Version 6.1 vom 15.08.2020

Dateiname: 6.1 . Bauordnung.docx

### **Vergleich BauO mit BNO (Synopsis)**

Stand 18.08.2020

Dateiname: BauO V61 Synopsis.docx

### **Planungsbericht**

Stand: Version 4.0 vom 18.08.2020

Dateiname: 4.0 - Planungsbericht.docx.

### **Dossier Belege und Dokumente**

Stand: 18.08.2020

### **Aktuell geltende Zonenpläne**

- Zonenplan 2015 Gemeindegebiet 1:5000 (aktuell gültiger Zonenplan GIS)  
geprüft durch das PNA am 24.02.2017
- Zonenplan 2015 Baugebiet 1:2000  
geprüft durch das PNA am 24.02.2017

### **Pläne**

Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000 vom 11.08.2020

Zonenplan 2019 Änderungen 1:5000 vom 11.08.2020

Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000 vom 11.08.2020

Zonenplan 2019 Änderungen 1:2000 vom 11.08.2020

Zonenplan 2019: Liste der Änderungen Grundnutzung vom 11.08.2020