

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Revision der Baulinienpläne



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 09. Mai 2022 | **Öffentliche Auflage**

217268



Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsabsicht	4
1.3	Vorgehen	4
1.4	Rechtskräftige Quartierpläne mit Baulinienfestlegungen	4
1.5	Grundlagen	5
1.6	Bestandteile der Vorlage	6
1.7	Berücksichtigung der berührten Interessen	6
2	Generelle Anmerkungen	6
2.1	Baulinienabstände	6
2.2	Baugesetz	6
2.3	Berücksichtigung schützenswerter Bauten	7
2.4	Generelle Änderungen	7
2.5	Begriffserklärungen	7
3	Planungsergebnisse	8
3.1	Kantonsstrassen	8
3.2	Kommunale Strassen und Wege	10
3.3	Entwicklungsgebiet Töpferweg, Sonnenblickweg	19
3.4	Geringfügige Baulinienplanänderung	20
4	Planungsverfahren.....	21
4.1	Rechtsgrundlage	21
4.2	Vorprüfung durch Kanton	21
4.3	Öffentliche Auflage	22
4.4	Einsprachen	22
4.5	Genehmigung	22
5	Schlussbetrachtung.....	23
	Anhang I: Legende zu Änderungsplan.....	24
	Anhang II: Ausschnitt Plan Ausführungsprojekt Fabrikstrasse	25
	Anhang III: Koordination Planungsverfahren.....	26

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Nutzungspläne (und somit auch Baulinienpläne) sind gemäss Art. 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben gegebenenfalls anzupassen. Der älteste Baulinienplan datiert von vor über 80 Jahren, die Gemeinde hat sich seither erheblich entwickelt, zudem haben sich die übergeordneten Gesetze geändert. Eine Überprüfung und allfällige Anpassung ist daher notwendig und im Hinblick auf die Planbeständigkeit zulässig.

In Löhningen existieren insgesamt sechs rechtskräftige Baulinienpläne unterschiedlichen Alters; der Älteste stammt aus dem Jahre 1939.

Die Baulinienpläne in Löhningen regeln das Abstandsverhältnis zur Strasse (einzige Ausnahme: Abstand zum Rebbaugelände) und wurden nach den damaligen Bedürfnissen erlassen. Sie sind nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr zeitgemäss, aufgrund der verschiedenen Pläne unübersichtlich und überlagern sich teilweise. Die Baulinienpläne sind heute noch nicht digital verfügbar.

1.2 Planungsabsicht

Es sollen sämtliche rechtskräftige Baulinienpläne der Gemeinde in einem Baulinienplan zusammengefasst werden. Damit entsteht ein einheitliches Werk. Mit der Revision soll in erster Linie die Übersichtlichkeit der gesetzlichen Randbedingungen verbessert und eine Doppelspurigkeit bzw. Überreglementierung verhindert werden. Aufgrund des grundeigentümergebundenen Charakters werden die Baulinien zusätzlich erstmals im Interlis-Datenformat erfasst, sodass sie im GIS des Kantons Schaffhausen ersichtlich sind und somit digital der Bevölkerung der Gemeinde zur Verfügung stehen. Damit wird die Grundlage für eine einfachere und breitere Anwendung geschaffen und für Grundeigentümer sowie für die Gemeinde eine höhere Rechtssicherheit geboten.

1.3 Vorgehen

Die heute bestehenden Baulinienpläne der Gemeinde Löhningen sollen allesamt geprüft, bei Bedarf revidiert und zu einem neuen Baulinienplan zusammengefasst. Gemäss Art. 14 und 15 Baugesetz (BauG) ist ein Verfahren zur Aufhebung oder Änderung der Baulinienpläne durchzuführen. Neue oder veränderte Baulinien werden im selbigen Verfahren erlassen und werden fortan in einem Plan dargestellt (vgl. Plan Nr. 03: Neu-Zustand).

1.4 Rechtskräftige Quartierpläne mit Baulinienfestlegungen

Nebst den rechtskräftigen Baulinienplänen existieren auch Baulinien, welche innerhalb einer Quartierplanung erlassen wurden. Grundsätzlich unterscheiden sich die Verfahrensabläufe der Quartier- oder Baulinienpläne nicht (Art. 14 und 15 sowie 18 Abs. 5 BauG), sind aber aufgrund unterschiedlicher Planungsinhalte separat zu behandeln. Deshalb sind Quartierpläne (inkl. deren Baulinienfestlegungen) im Rahmen eines Quartierplanverfahrens zu erlassen, aufzuheben oder zu ändern.

Zur Revision der Baulinienpläne wurde in einem separaten Verfahren gleichzeitig die Überprüfung sämtlicher Quartierpläne (und deren Baulinien) veranlasst. Diese waren auf ihre Notwendigkeit hin zu prüfen und an die aktuellen Begebenheiten anzupassen, bzw. wenn nötig ausser Kraft zu setzen. Eine Übersicht der unterschiedlichen Planungsverfahren ist im Anhang III ersichtlich. Mit Ausnahme der Quartierpläne «am Poort», «Underdoorf» und «Winkel» sollen

sämtliche Quartierpläne aufgehoben werden. Diese Quartierpläne verfügen über aktuelle, gebietspezifische Baulinien und Bauvorschriften, die erhalten bleiben sollen. Sie sind lediglich an die übergeordneten Gesetzgebungen (insb. IVHB) anzupassen. Einige der in aufzuhebenden Quartierplänen erlassenen Baulinien sollen jedoch aus spezifischen Gründen beibehalten werden. Baulinien, welche aus aufzuhebenden Quartierplänen stammen, wurden im Rahmen dieser Baulinienplanrevision geprüft und bedarfsweise neu erlassen und in den gesamtheitlichen Baulinienplan überführt.

1.5 Grundlagen

Die Revision der Baulinien wurde unter Berücksichtigung folgender Grundlagen erarbeitet:

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG)
- Provisorische Bau- und Nutzungsordnung und Zonenplan (zur Genehmigung beim Kanton eingereicht in separatem Verfahren – Genehmigung ausstehend)
- Kommunalen Strassenrichtplan vom 31.03.2020
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Liste der schützenswerten Bauten

Die Gemeinde Löhningen hat zahlreiche Quartier- und Baulinienpläne erlassen. Es sind dies:

Bezeichnung	Datum RRB
Baulinienpläne	
Bebauungsplan Löhningen (alter Dorfkern)	11.01.1939
Baulinienplan «Biberich - Strasse»	15.08.1972
Baulinienplan «Im Lättenhag»	16.10.1973
Baulinien- und Strassenplan «Berggasse - Goldackerweg - Industriegebiet»	18.01.1983
Baulinienplan «Bühlweg»	09.06.2004
Geringfügige Baulinienplanänderung GB 123 - Stalden	13.04.2022
Quartierpläne	
Baulinienplan und Strassenplan 1. Etappe: «Bachtel - Oberwiesen - Lätten»	28.10.1980
Baulinienplan «Lange Halden» mit besonderen Vorschriften	19.11.1985
Quartierplan «Oberwiesen»	22.12.1992
Quartier- und Baulinienplan «Kleintal»	31.03.1998
Quartierplan «am Poort» (Baulinienplan als Ergänzung zum Quartierplan Verfügt am 30.03.2009)	29.11.2007
Quartierplan «Winkel»	29.04.2008
Quartierplan «Underdoorf»	16.02.2010

1.6 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Baulinienpläne besteht formell aus:

Genehmigungsinhalt

- Plan Nr. 03: Baulinienplan - Neu-Zustand 1:1000

Informationsinhalt

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage 1: Baulinienplanunterlagen
- Beilage 2: Plan Nr. 01: Baulinienplan - Ist-Zustand 1:1000
- Beilage 3: Plan Nr. 02: Baulinienplan - Änderungen 1:1000

1.7 Berücksichtigung der berührten Interessen

Gemäss Art. 2 und 3 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der öffentlichen Auflage der Planung aufzuzeigen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen ist unterschiedlich gross. In den meisten Fällen handelt es sich um Anpassungen, welche die Situation für private Grundeigentümer verbessert oder zumindest nicht verschlechtert. Die öffentlichen Interessen, wie beispielsweise der Ortsbildschutz oder die Verkehrsplanung waren in jedem Falle zu berücksichtigen. Detaillierte Erläuterungen und Überlegungen zu den Änderungen und den berührten Interessen werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

2 Generelle Anmerkungen

2.1 Baulinienabstände

Baulinien bilden Grenzen, über welche nicht gebaut werden darf. Entlang von Strassen sichern sie Bereiche, die frei von Bauten bleiben, um später notwendige verkehrsplanerische Massnahmen umsetzen zu können, Sichtverhältnisse zu gewährleisten, oder auch die Verlegung von Erschliessungsanlagen zu sichern. Je bedeutender eine Strasse ist, bzw. umso grösser der Raumbedarf der Verkehrsteilnehmer ist, desto grosszügiger werden Baulinienabstände festgelegt. Eine Variante zur Bestimmung und Abschätzung des benötigten Raumes kann damit aus den Strassentypen gemäss Strassenrichtplan abgeleitet werden. Damit sind beispielsweise für Erschliessungsstrassen in der Regel geringere Strassenbreiten notwendig als bei Sammelstrassen. Zur Beurteilung des benötigten Platzes für Kantonsstrassen ist die entsprechende Fachstelle des Kantons zu konsultieren.

2.2 Baugesetz

Wenn keine rechtskräftigen Baulinien vorliegen, gelten die Mindestabstände gemäss Art. 30 Abs. 1 BauG von 5.0 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise bzw. 2.5 m gegenüber Fuss- und Radwegen. Auf 5.0 m definierte Baulinien sind damit obsolet und werden aufgehoben.

2.3 Berücksichtigung schützenswerter Bauten

Der Dorfkern in Löhningen gehört zu den schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung, weshalb unter Beimessung denkmalpflegerischer Aspekte besonders Wert auf die innere Gestaltung der Siedlung und die Qualität der Bebauung gelegt werden soll. Der Ortsbildschutz ist eine Daueraufgabe und insbesondere in der Nutzungsplanung und damit auch im Rahmen der Revision von Baulinien zu beachten, da deren Erlass, Aufhebung oder Änderung unmittelbar mit dem Schutz von Bauten oder auch Freiflächen korreliert (vgl. dazu Art. 12 Abs. 3 BauG).

Vor allem im Dorfkern besteht das Ziel, die historisch gewachsene Bausubstanz zu erhalten. Die Flucht dieser Bauten lassen sich aber kaum mit einer generell gültigen Abstandslinie vereinheitlichen bzw. würde die Vereinheitlichung langfristig zum Verlust des ursprünglich gewachsenen Dorfkernes führen. Zur Erhaltung des Ortsbildes kommen hierfür Gestaltungsbaulinien zur Anwendung. Diese legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest und sichern damit das Interesse, den Grundriss eines Gebäudes im jetzigen Zustand erhalten zu können. Damit wird auf Ebene Sondernutzungsplanung die heutige Bauweise im historischen Dorfkern gesichert.

Die Gestaltungsbaulinie beträgt in ein paar wenigen Fällen mehr als 5.0 m, um den bisherigen Strassenraum sowie die für das Strassenbild typischen «Vorplätze» zu erhalten. Ausserhalb der geschlossenen Bauweise wird die Gestaltungsbaulinie im schützenswerten Ortskern auf die ordentlichen 5.0 m Strassenabstand definiert.

2.4 Generelle Änderungen

Mit Ausnahme der Baulandreservezone werden keine Baulinien mehr ausserhalb des Baugebietes ausgeschieden.

Gegenüber Privatstrassen werden keine Baulinien ausgeschieden. Es gelten hier die kommunalen Grenzabstandsvorschriften zwischen Privatgrundstücken (vgl. Art. 32 BauG).

Gemäss Art. 26 der Bauordnung (nach Revision der Nutzungsplanung neu Art. 30 Bau- und Nutzungsordnung) gilt gegenüber Rebbaugebieten ein minimaler Abstand von 15.0 m für Bauten und Anlagen, für Klein- und Nebenbauten (Anm. Begriff Nebenbauten wird nach Anpassung der IVHB durch den Begriff «Kleinbauten» ersetzt) mindestens 10.0 m (Sekundärbaulinie).

2.5 Begriffserklärungen

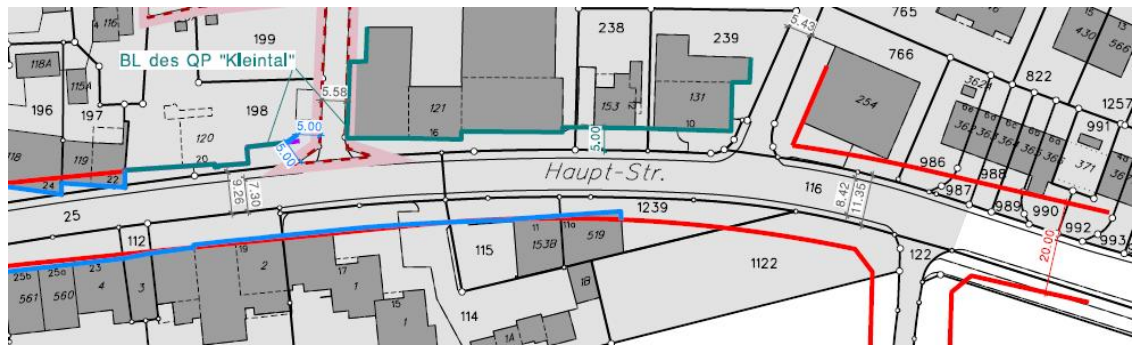
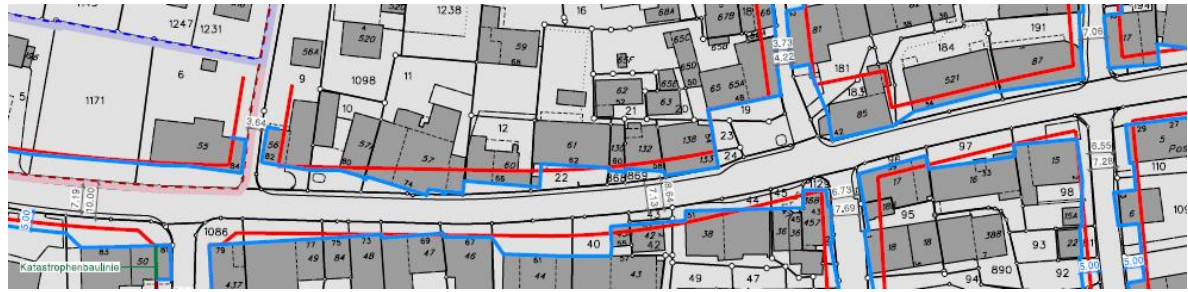
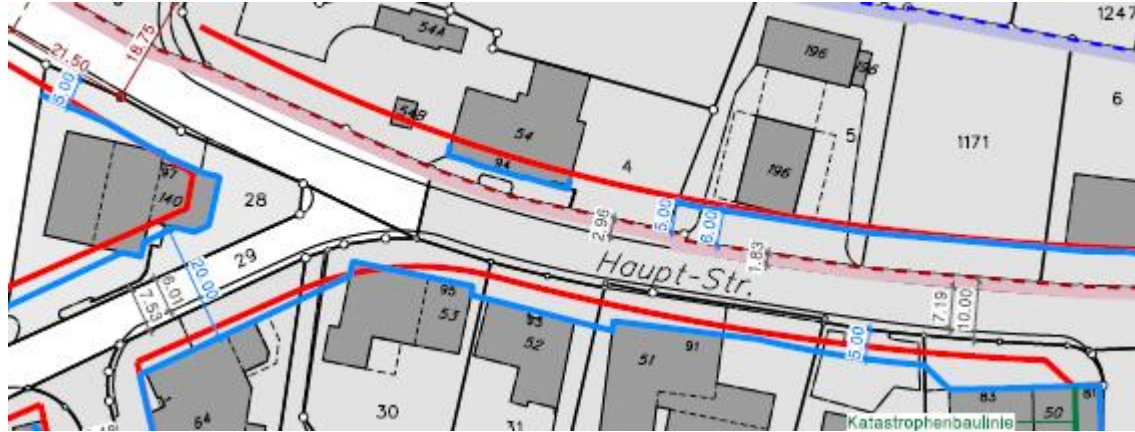
Sekundärbaulinie: Die Sekundärbaulinie gilt nur für die um Baulinienplan besonders bezeichneten Arten von Gebäuden oder Geschossen.

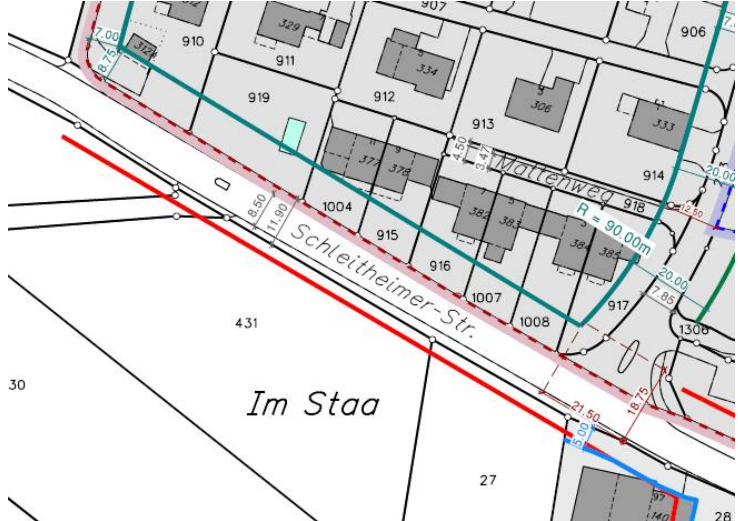
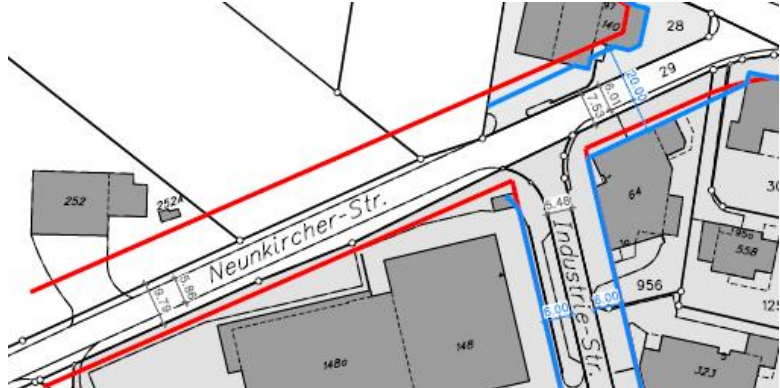

Katastrophenbaulinie: Hat die gleiche Bedeutung wie die Bau- beziehungsweise Sekundärbaulinie, wird jedoch erst wirksam, wenn die betroffene Baute mehr als zur Hälfte zerstört oder abgebrochen worden ist.

3 Planungsergebnisse

Sämtliche Baulinien aus Baulinienplänen werden aufgehoben und die weiterhin erforderlichen Baulinien in einem einheitlichen Plan (Plan Nr. 3 - Neu-Zustand) gesamthaft neu erlassen. Eine Übersicht der Änderungen ist im Plan Nr. 2 - Änderungen ersichtlich. Im Folgenden werden die wesentlichsten Baulinienplanänderungen beschrieben. Die Legende zur Farbgebung der eingezeichneten Baulinien befindet sich im Anhang I:

3.1 Kantonsstrassen

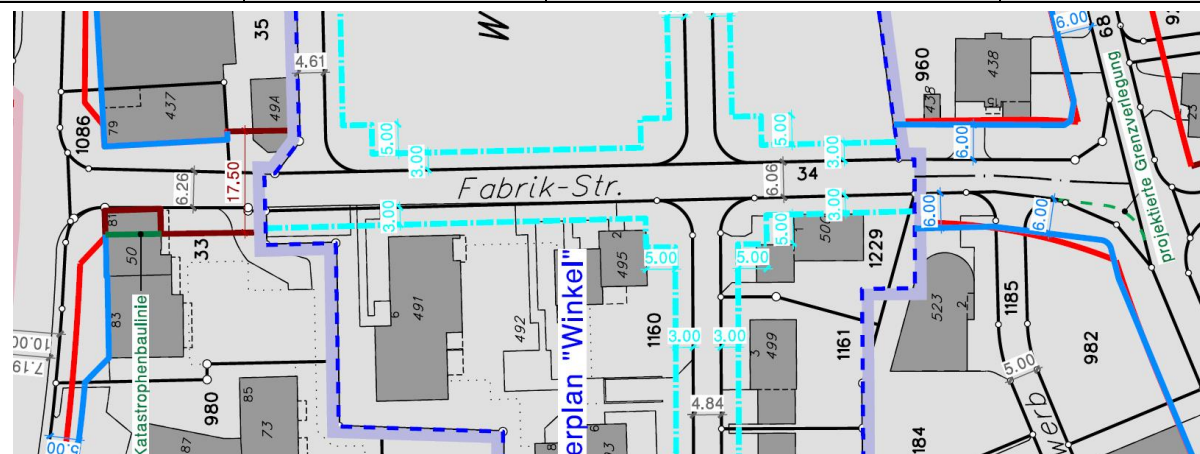
Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
A) Hauptstrasse, Ost	Aufhebung bei Ortseinfahrt, Gestaltungsbaulinien	Geänderte Situation bei Ortseinfahrt (BL unterschreitet teilweise Abstand BauG. Sicherung Baubestand.	
			
B) Hauptstrasse, Mitte	Gestaltungsbaulinien	Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung	
			
C) Hauptstrasse, West	Südlich: Gestaltungsbaulinien Nördlich: BL von 6m. Gestaltungsbaulinie für Gebäude VS 54	Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung. Nördlich nötiger Raum für Ausbau Trottoir sichern	
			

Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
D) Schleitheimer Strasse	Übernahme BL aus Quartierplan. Aufhebung BL in Nichtbau- gebiet Gestaltungsbaulinie GB 28	Mit 8.75m genügend Platz für allfällige Erweiterung der Kantonsstrasse (Fussweg). Insbesondere hinsichtlich Agglomerationsprogramm. Auf GB 28: Sicherung Gebäude	Aufgrund Vorprüfung angepasst
 <p>The map shows Schleitheimer Strasse running diagonally from the bottom-left towards the top-right. Buildings are represented by grey shapes with numbers (e.g., 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 1004, 1007, 1008). A red line indicates the planning line (BL) along the street. A blue line indicates the design line (GB 28). A green line shows the street's alignment. A curved blue line with a radius of R = 90.00m is shown near building 918. Other streets shown include 'Im Staa' and 'Wattenweg'.</p>			
E) Neunkircher Strasse	Lageänderung bestehender BL Aufhebung BL	Korridorsicherung von 20m (geänderte Verhältnisse, bzw. Strassenachse) Aufhebung BL in Nichtbaugebiet sowie aufgrund geänderter Parzellierung	
 <p>The map shows Neunkircher Strasse running diagonally. Buildings are shown with numbers (e.g., 252, 252a, 148a, 148, 64, 956, 323, 955, 558, 12). Red lines indicate the planning line (BL) and a 20m corridor. Blue lines indicate the design line (BL) and the street axis. Other streets shown include 'Industrie-Str.'.</p>			
F) Schulgasse	Lageänderung bestehender BL mit Gestaltungsbaulinie	Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung. Bei Ortsausfahrt Abstand von 5m (BauG ausreichend)	
 <p>The map shows Schulgasse running horizontally. Buildings are shown with numbers (e.g., 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1). Red lines indicate the planning line (BL) and a 5m corridor. Blue lines indicate the design line (BL) and the street axis. Other streets shown include 'Quartier', 'Industrie-Str.', and 'Schulhaus'.</p>			

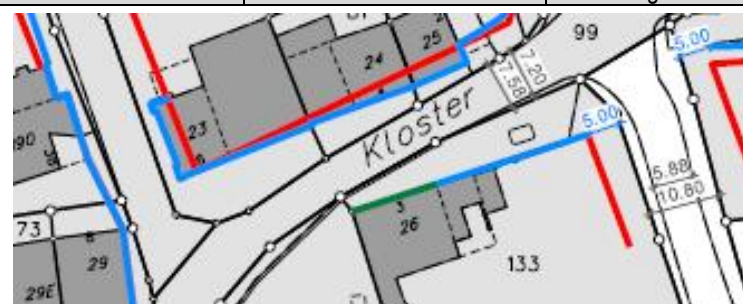
3.2 Kommunale Strassen und Wege

Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
1) Rössligasse	Gestaltungsbaulinie	Sammelstrasse Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung.	
2) Lättenstrasse	Übernahme Baulinie aus Quartierplan Bachtel-Oberwiesen-Lätten: Verkehrsbaulinie, 10m ab Strassenachse Östlich: logische Ergänzung	Sammelstrasse Sicherung des Korridors für Funktion als Sammelstrasse (5-5.5m Strassenbreite inkl. einem oder zwei Trottoirs von 2-2.5m)	
3) Bachtelstrasse	Übernahme Baulinie aus Quartierplan Bachtel-Oberwiesen-Lätten: Verkehrsbaulinie, 10m ab Strassenachse	Sammelstrasse Sicherung des Korridors für Funktion als Sammelstrasse (5-5.5m Strassenbreite inkl. einem oder zwei Trottoirs von 2-2.5m)	Anpassung der Baulinie des Quartierplans «Am Poort» (sep. Verfahren)

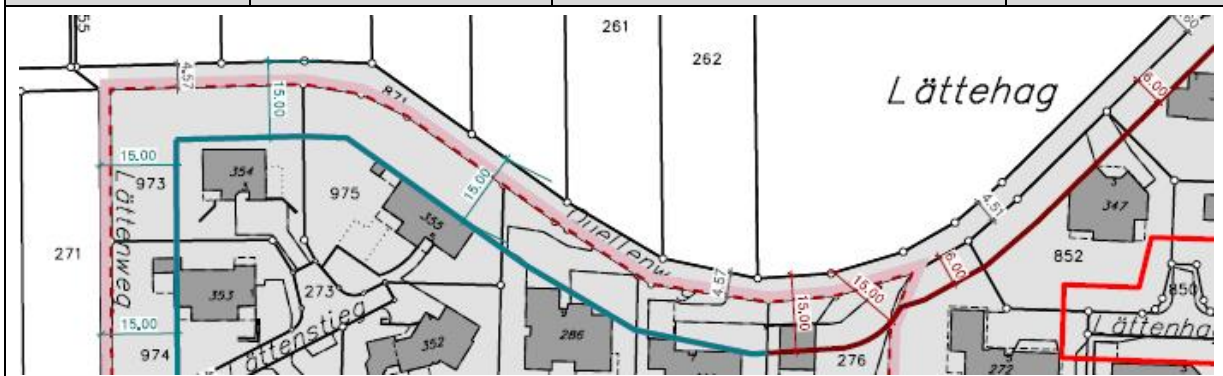
Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
4) Fabrikstrasse	Gestaltungsbaulinie Katastrophenbaulinie Lageänderung bestehender Baulinie südlich.	Sammelstrasse Nord: Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbids von nationaler Bedeutung. Katastrophenbaulinie auf Gebäude VS 50: Wenn Baute zerstört, wird BL auf Katastrophenbaulinie verlegt. Südlich Anpassung aufgrund geänderter Verhältnisse, 6m zur Sicherung Raum für Sammelstrasse	BL im QP Winkel bleiben bestehen (sep. Verfahren)


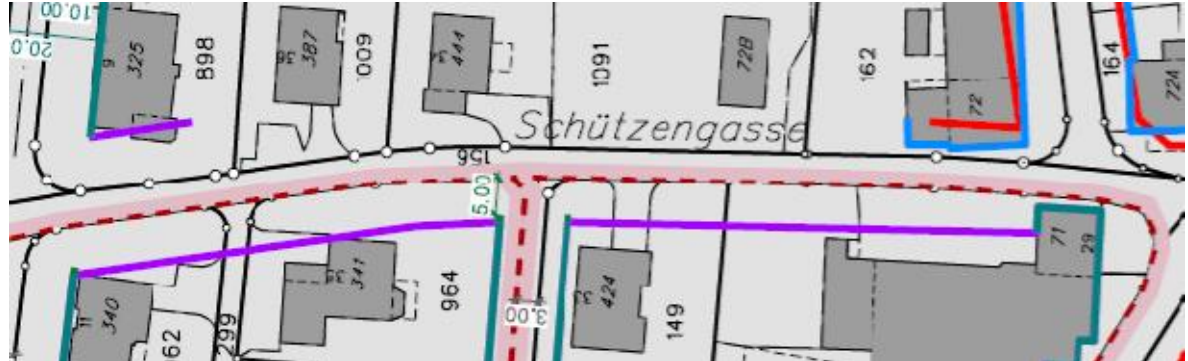



5) Kloster	Gestaltungsbaulinie	Sammelstrasse Sicherung Baubestand	
-------------------	---------------------	---------------------------------------	--



6) Quellenweg, Lät- tenweg	West: Rebabstand (Über- nahme aus Quartierplan Bachtel-Oberwiesen-Lätten) Ost: Übernahme BL von 6m	Planliche Festsetzung des Rebabstandes gemäss BauO Ost: Sicherung Erweiterungsmöglichkeiten Quellenweg. BL bleibt bestehen	
---------------------------------------	---	---	--

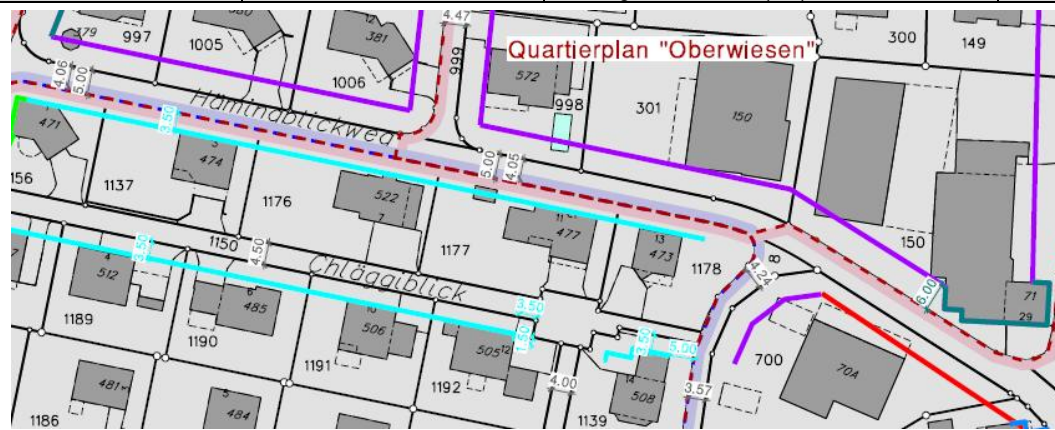


Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
7) Schützenstrasse Nord, Lättenhag	Aufhebung Baulinie Lättenhag und entlang Schützenstrasse	Erschliessungsstrassen Baulinien im Lättenhag entsprechen dem baugesetzlichen Abstand von 5m Schützenstrasse: Strassenbreite genügend. Baugesetzlicher Abstand von 5m ausreichend.	
			
8) Schützenstrasse Mitte	Aufhebung BL (innerhalb des QP-Verfahrens), keine Übernahme der Baulinie Gestaltungsbaulinie bei GB 150 VS 71 (Übernahme BL aus Quartierplan)	Erschliessungsstrasse Strasse weist genügende Breite auf. Baugesetzlicher Abstand ausreichend Bestandsschutz des Gebäudes bei GB 150, VS 71	
			
9) Hügelweg, Steimüri	Aufhebung BL (innerhalb des QP-Verfahrens)	Erschliessungsstrasse Zweckerfüllung erreicht, Gebiet vollständig überbaut	
			

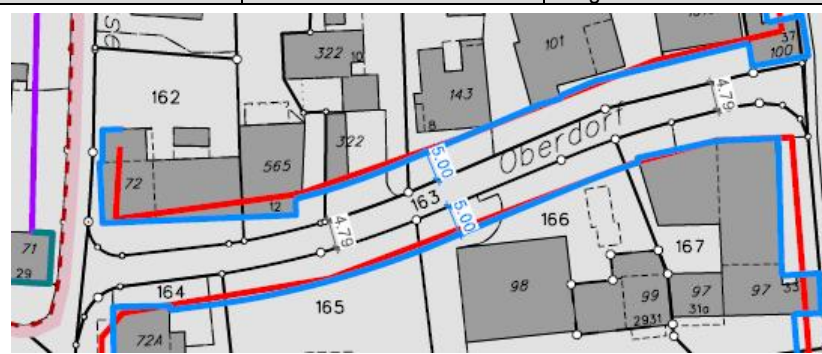
Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
10) Oberwiesen	Aufhebung Baulinie (innerhalb des QP-verfahrens) Ost: Übernahme BL aus Quartierplan	Erschliessungsstrassen Baulinien haben ihren Zweck erfüllt (Erschliessung Oberwiesen). BL entsprechen dem baugesetzlichen Abstand von 5m. Ost: Der Abstand gemäss BauG von 2.5m gegenüber Fussweg wird mit 3m differenziert definiert und soll beibehalten werden.	Auf Parzellen GB 963 und 964 bestehen gemeindeeigene Werkleitungen. Dienstbarkeiten sind zu prüfen.

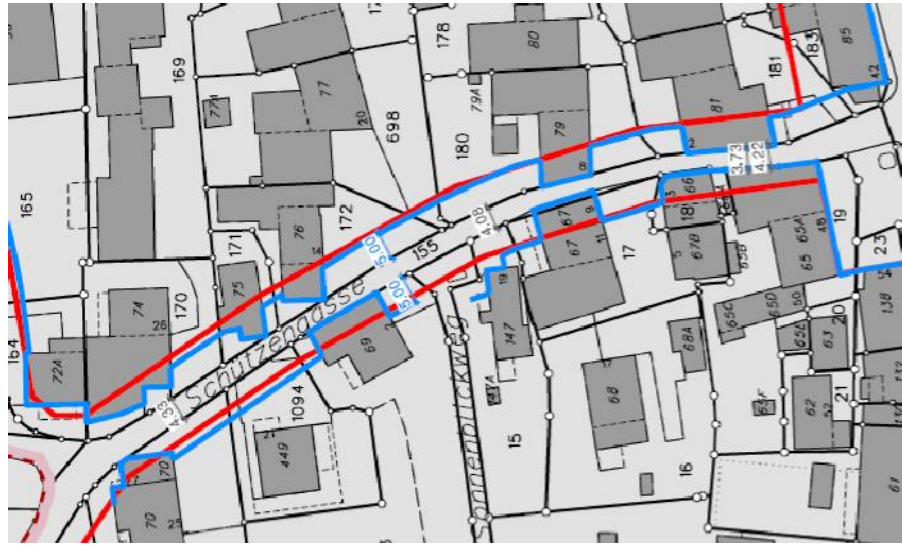
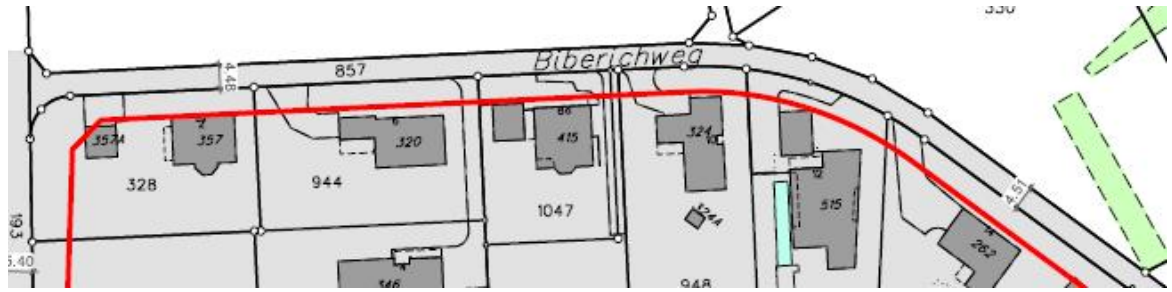
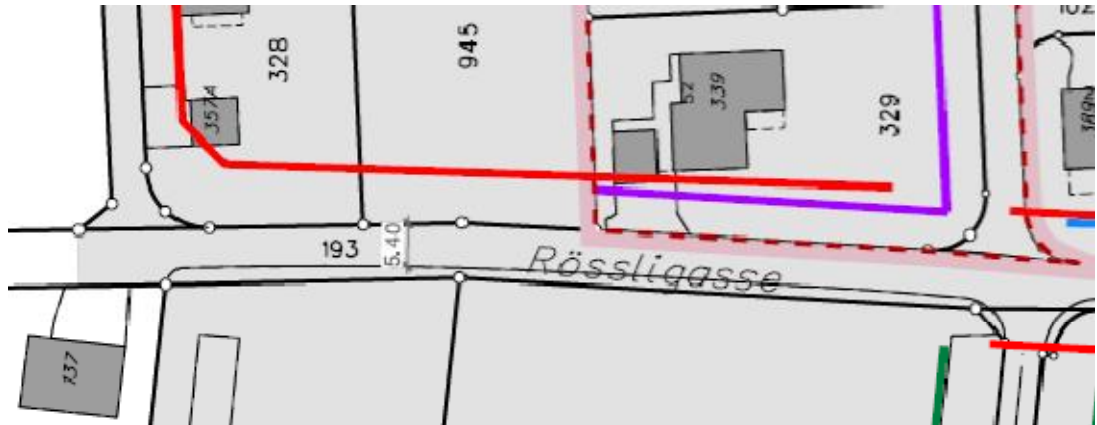


11) Hämingblickweg	Aufhebung BL (innerhalb des QP-Planverfahrens), keine Übernahme der Baulinie GB 700: Aufhebung BL	Erschliessungsstrasse Strasse weist zur Erfüllung der Funktion genügende Breite auf. Baugesetzlicher Abstand ausreichend GB 700: BL nicht mehr klar definierbar → aufheben zur Gewährleistung Rechtssicherheit. BL aus QP (violett) entspricht Abstand gemäss BauG (5m).	BL «am Poort» (südl.) wird in sep. Verfahren geregelt.
--------------------	--	--	--



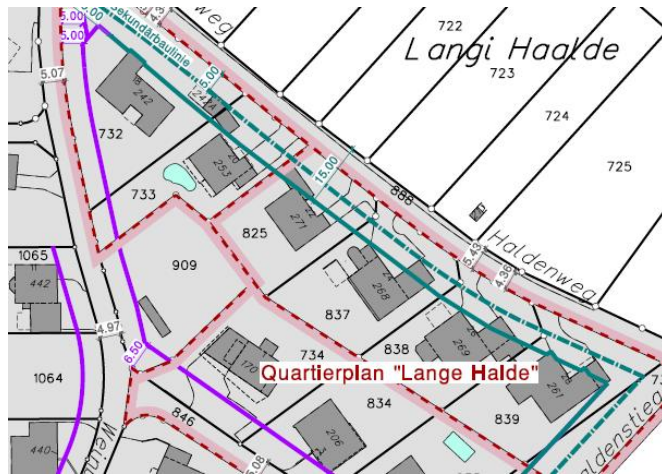
12) Oberdorf	Lageänderung Baulinie → Gestaltungsbaulinie	Erschliessungsstrasse Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbids von nationaler Bedeutung.	
--------------	---	---	--



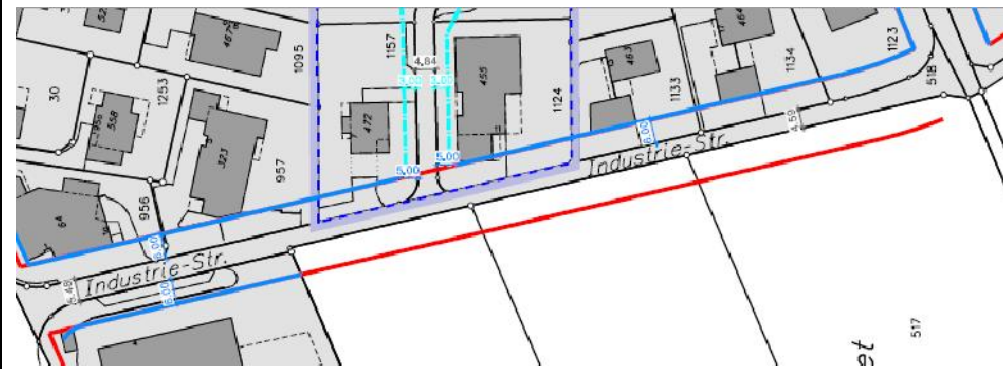
Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
13) Schützengasse Süd	Lageänderung Baulinie → Gestaltungsbaulinie	Erschliessungsstrasse Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbids von nationaler Bedeutung.	
			
14) Biberichweg	Aufhebung BL	Erschliessungsstrasse Strasse weist die zur Erfüllung der Funktion genügende Breite auf. Baugesetzlicher Abstand ausreichend. Gebiet vollständig überbaut.	
			
15) Rössligasse nord	Aufhebung Baulinie sowie Aufhebung BL aus Quartierplan (QP Kleintal)	Erschliessungsstrasse Überlagerung zweier rechtskräftiger Bestimmungen auf GB 329 → durch Aufhebung Rechtssicherheit gewährleistet Auf Höhe GB 328 und 945 zur Wahrung der Rechtsgleichheit ebenfalls aufzuheben (auf GB 329 galt 5m ab Parzellengrenze)	
			

Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
16) Haldenweg	Keine Übernahme der BL aus Quartierplan (Aufhebung sep. Verfahren)	Erschliessungsstrasse BL von 5m entspricht dem baugesetzlichen Abstand gegenüber öffentlichem Grund.	
17) Fussweg zwischen Rössligasse und Kleintalstrasse	West: Aufhebung BL aus QP Ost: Übernahme BL aus QP	Fussweg Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschliessung von GB 231. Bei Aufhebung würden lediglich 2.5m gelten (BauG)	
18) Weinbergstrasse	Keine Übernahme der BL aus Quartierplan (QP Kleintal)	Erschliessungsstrasse BL von 5m entspricht dem baugesetzlichen Abstand gegenüber öffentlichem Grund.	

Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
19) Langi Haalde (Haldenweg, Haldenstieg, Hohlweg)	Übernahme der BL aus Quartierplan (Rebabstand und Sekundärbaulinie) Keine Übernahme der BL aus QP bei Weinbergstr. Und Hohlweg.	Erschliessungsstrasse Planliche Festsetzung des Rebabstandes gemäss BauO BL entlang Weinbergstr. entspricht dem Abstand gemäss BauG. Hohlweg ist erstellt, die Parzellen überbaut. Abstand gemäss BauG ist ausreichend.	Die Definition für Sekundär-BL wird angepasst an das BauG (An- und Kleinbauten). Bis 5m Gesamthöhe nun möglich. Vertretbar, da aufgrund der Hanglage keine Beschattung der Reben zu erwarten ist.



20) Industriestrasse	Lageänderung Baulinie Aufhebung BL in Nichtbau- gebiet	Erschliessungsstrasse Geringfügige Lageänderung, aufgrund Lageänderung der Strassenachse 6m ab Parzellengrenze entspricht den rechtsgültigen Plänen. Sicherung Platz für Erschliessungsstrasse (Gewerbezone)	
-----------------------------	--	---	--



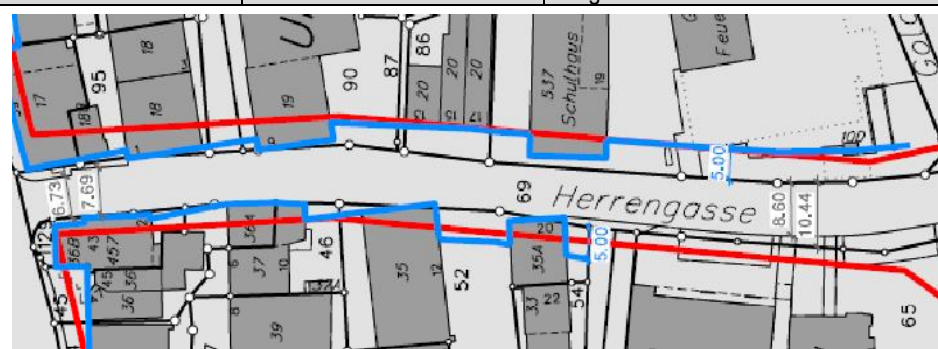
Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
21) Goldackerweg	West: Belassen der BL auf 6m: Lageänderung Baulinie aufgrund geänderter Parzellierung. Ost: Aufhebung BL	Erschliessungsstrasse West: BL von 6m zur Sicherung Ausbaumöglichkeiten (Gewerbezone) Östlich ist lediglich die Erschliessung für Wohnnutzung zu gewährleisten.	Die Fabrikstrasse soll ausgebaut werden. Die BL berücksichtigt den geplanten Landtausch (Ausschnitt Plan Ausführungsprojekt im Anhang II)



22) Bühweg	Bestehende BL Auf Nichtbaugelände → Aufzuheben	Erschliessungsstrasse Zur Sicherung des Strassenraums für Ausbau (3.61m Breite)	
------------	---	--	--



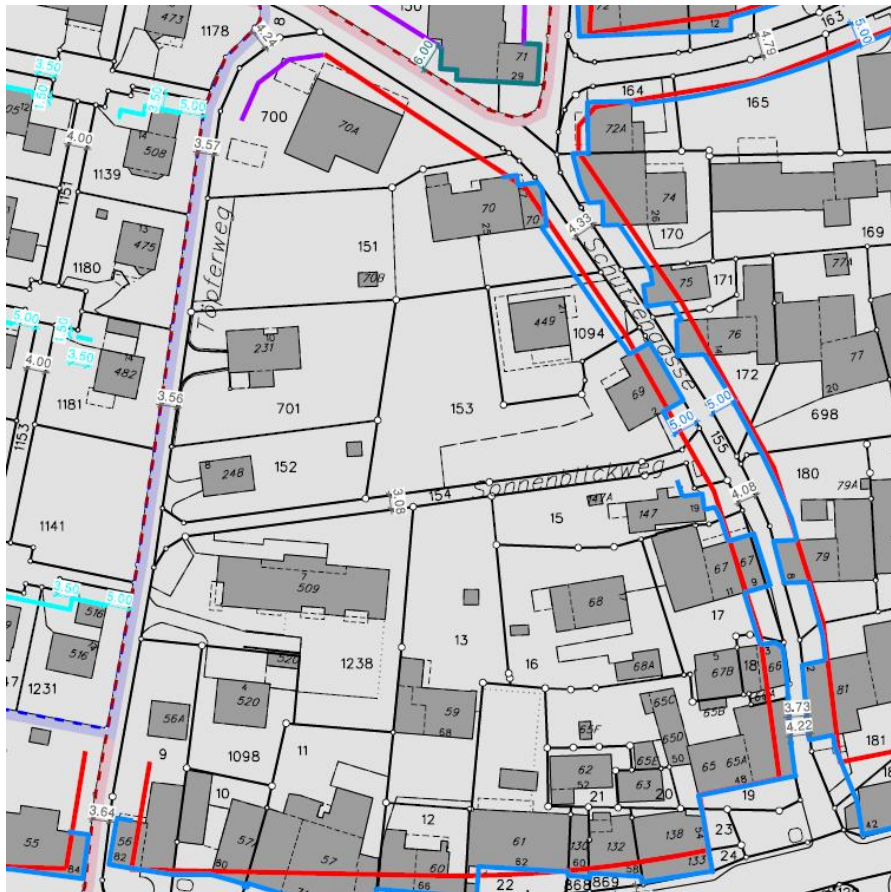
23) Herrengasse nord	Gestaltungsbaulinien	Erschliessungsstrasse Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung.	
----------------------	----------------------	--	--



Abschnitt	Massnahme	Funktion / Begründung	Bemerkungen
24) Herrengasse süd	Gestaltungsbaulinie Reduzierung rechtskräftige BL auf GB 70 auf 2.5m	Erschliessungsstrasse Sicherung Baubestand und Vorplätze zum Schutz des Ortsbids von nationaler Bedeutung. Ohne Reduktion des Strassenabstandes ist die Parzelle GB 70 nicht sinnvoll bebaubar.	
25) Stalden	West: Korridor von 15m Ost: Aufhebung BL GB 123 (Ost): Reduzierung baugesetzlicher Abstand	Erschliessungsstrasse West: Zur Sicherung des Raums für Ausbau der Erschliessungsstrasse (3.09m Breite) Ost: Weist genügende Breite aus (4.53m) GB 123: Ohne Reduktion des Strassenabstandes ist die Parzelle GB 123 nicht sinnvoll bebaubar → separates Verfahren	Zu GB 123 siehe Kap. 3.4
26) Stalden Ost	Aufhebung Baulinie	Erschliessungsstrasse Strasse besteht, Ausbaustand genügend. Baugesetzlicher Abstand von 5m ausreichend.	

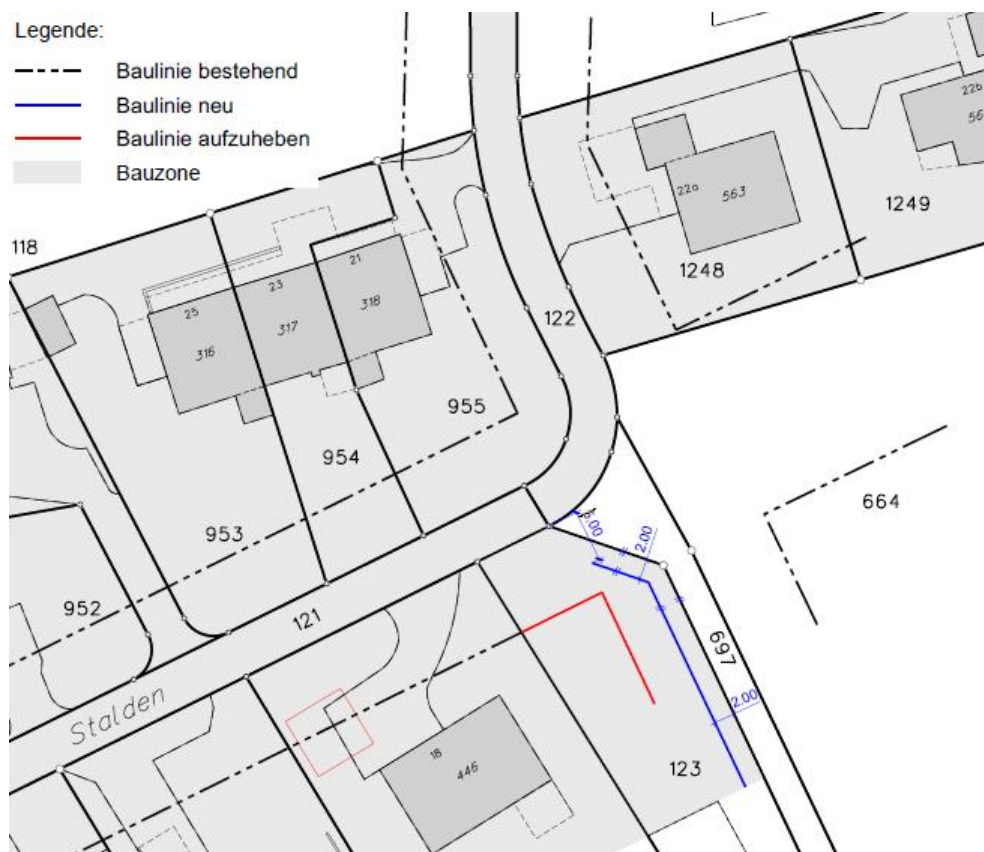
3.3 Entwicklungsgebiet Töpferweg, Sonnenblickweg

Beim Töpferweg und Sonnenblickweg bestehen zurzeit keine Baulinien bzw. es gelten die Mindestabstände gegenüber öffentlichem Grund gemäss Baugesetz. Zur Gewährleistung einer adäquaten Erschliessung des Gebietes wurde die Definierung von Baulinien zur Sicherung des notwendigen Raums diskutiert. Mit der Schlussfolgerung, dass eine definitive Festsetzung die Entwicklung des Gebietes eher behindern, als fördern würde. Es wird empfohlen, die Entwicklungsmöglichkeit und Fragen zur Erschliessung des Gebietes im Rahmen einer umfassenden Studie zu erarbeiten und zu beantworten.



3.4 Geringfügige Baulinienplanänderung

Der Grundeigentümer des Grundstückes GB Nr. 123 in Löhningen plant im nördlichen Teil der Parzelle den Bau eines Einfamilienhauses. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W1. Aufgrund der ungünstigen Parzellenstruktur ist eine dem Zonenzweck entsprechende Bebauung des Grundstückes unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände unter der bestehenden Baulinie (Bebauungsplan Löhningen RRB 11.01.1939) nicht möglich. Damit die Parzelle bestimmungsgemäss genutzt werden kann, ist dazu die bestehende Baulinie aufzuheben und eine neue Baulinie zu erlassen, welche die Bebauung dieser schmalen Parzelle GB Nr. 123 ermöglicht. Zu diesem Anlass wurde im August 2021 unter Einverständnis der Betroffenen eine geringfügige Baulinienplanänderung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen und beim Kanton zur Genehmigung eingereicht (folgende Abbildung: Ausschnitt Baulinienänderungsplan der geringfügigen Baulinienplanänderung / Stand 24.08.21). Die Genehmigung erfolgte am 13.04.22. Die geringfügige Änderung der Baulinie wurde im vorliegenden Verfahren nachgeführt.



4 Planungsverfahren

4.1 Rechtsgrundlage

Bei der Änderung oder Aufhebung von Quartier- und/oder Baulinienplänen ist das in Art. 14 BauG vorgeschriebene Verfahren durchzuführen.

Damit ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

- Vorprüfung, da die gesamte Gemeinde betroffen und viele Aspekte tangiert werden. Zudem sind Kantonsstrassen involviert.
- Gemeinderatsbeschluss zur Ausserkraftsetzung bzw. Änderung der Baulinienpläne und Verabschiedung zu Handen der Öffentlichen Auflage
- Ausschreibung im Amtsblatt und Öffentliche Auflage von 20 Tagen. Betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen
- Innerhalb der Auflagefrist können Einsprachen beim Gemeinderat erhoben werden
- Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat
- Einreichung zur Genehmigung

4.2 Vorprüfung durch Kanton

Die Unterlagen wurden am 4. Juni 2021 dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt Schaffhausen zur Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 18. November 2021 nahm das Amt zur Revision der Baulinienpläne in der Gemeinde Löhningen Stellung. Die Vorgaben/Hinweise des Prüfberichtes sowie die vorgesehene Umsetzung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Vorgaben Kanton	Umsetzung
3.2 Hinweise und zwingende Vorgaben	
<p><i>Hinweis</i></p> <p>Der Schutz des sensiblen Teils des Dorfkerns und insbesondere der Bereich des Ortsbildschutzperimeters wird durch die Einführung der Gestaltungsbaulinien gewährleistet. Diese folgen den bestehenden Häuserfluchten und bilden so die gewachsene Struktur ab. Ebenso werden die Schutzinteressen der im Inventar verzeichneten Objekte gesichert.</p>	Zur Kenntnisnahme.
<p><i>Zwingende Vorgabe</i></p> <p>Der Quartierplan «Bachtel-Oberwiesen-Lätten», welcher eine Baulinie im Abstand von 8.75 m gegenüber der Kantonsstrasse H14 festlegt, wird im separaten Verfahren «Prüfung zur Ausserkraftsetzung der Quartierpläne» aufgehoben. Mit dem neuen Baulinienplan wird die Baulinie im Abstand von 7 m gegenüber der Kantonsstrasse festgelegt. Als Begründung wird angegeben «Mit 7 m genügend Platz für allfällige Erweiterung der</p>	<p>Die Vorgabe kann nachvollzogen werden.</p> <p>Die ursprüngliche Baulinie kann aufgrund Alter des Quartierplans nicht exakt nachkonstruiert werden. Die Baulinie soll deshalb ab Ortseinfahrt bis zur Einmündung Bachtelstrasse auf 8.75m ab Parzellengrenze definiert werden.</p>

<p>Kantonsstrasse (Fussweg). Sicherung Gebäude auf GB 28.».</p> <p>Sowohl hinsichtlich des Projektes AOL2 (Aufwertung Ortsdurchfahrt Löhningen, als Element des Agglomerationsprogrammes 4), als auch in Anbetracht der Tatsache, dass derzeit keine Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr von der Bachtelstrasse zur Abzweigung des Radweges Richtung Gächlingen vorhanden ist, ist die Baulinie entlang der Kantonsstrasse H14 (gem. Quartierplan Bachtel-Oberwiesen-Lätten) in alter Lage zu belassen.</p>	
<p><i>Zwingende Vorgabe</i></p> <p>Die fünf Quartierplanperimeter der Gemeinde Löhningen sind im Plan „3.2_Plan01-Baulinienplan Ist-Zustand_1000.pdf“ und im ÖREB-Kataster (Geoportal) teilweise nicht identisch. Die Perimeter sind nochmals zu überprüfen.</p>	<p>Insbesondere Perimeter von Quartierplänen, die nicht aufgehoben werden, wurden geprüft. Festgestellt wurde, dass die Perimeter im ÖREB-Kataster (Geoportal) nicht mit den rechtskräftigen, unterschriebenen Plänen übereinstimmen (bspw. im Süden des QP Winkels). Das heisst, der Perimeter wurde ohne Quartierplanänderungsverfahren an die inzwischen geänderten Parzellengrenzen angepasst. Der im Plan «3.2_Plan01-Baulinienplan Ist-Zustand_1000.pdf» eingezeichnete Perimeter stimmt mit den rechtskräftigen Plänen überein.</p>
Fazit	
<p>Unter Beachtung der vorgenannten Punkte kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>

4.3 Öffentliche Auflage

Wird später ergänzt...

4.4 Einsprachen

Wird später ergänzt...

4.5 Genehmigung

Wird später ergänzt...

5 **Schlussbetrachtung**

Zahlreiche heute noch gültige Baulinien aus Baulinienplänen sowie aus Quartierplänen wurden vor über 50 Jahren erlassen und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Diese Baulinien wurden allesamt geprüft und wo notwendig angepasst oder aufgehoben. Die Überarbeitung der Baulinien soll für die Gemeinde Löhningen ein einheitliches Werk bringen, in welchem sämtliche Baulinien der Gemeinde erfasst sind.

Schaffhausen, 09. Mai 2022

Im Auftrag des Gemeinderates Löhningen

Bürgin Winzeler Partner AG

Beilagen

Beilage 1: Baulinienplanunterlagen







Beilage 2: Baulinienplan – Ist-Zustand (Situation 1:1000)

Beilage 3: Baulinienplan – Änderungen (Situation 1:1000)







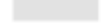
Anhang I: Legende zu Änderungsplan

Legende:

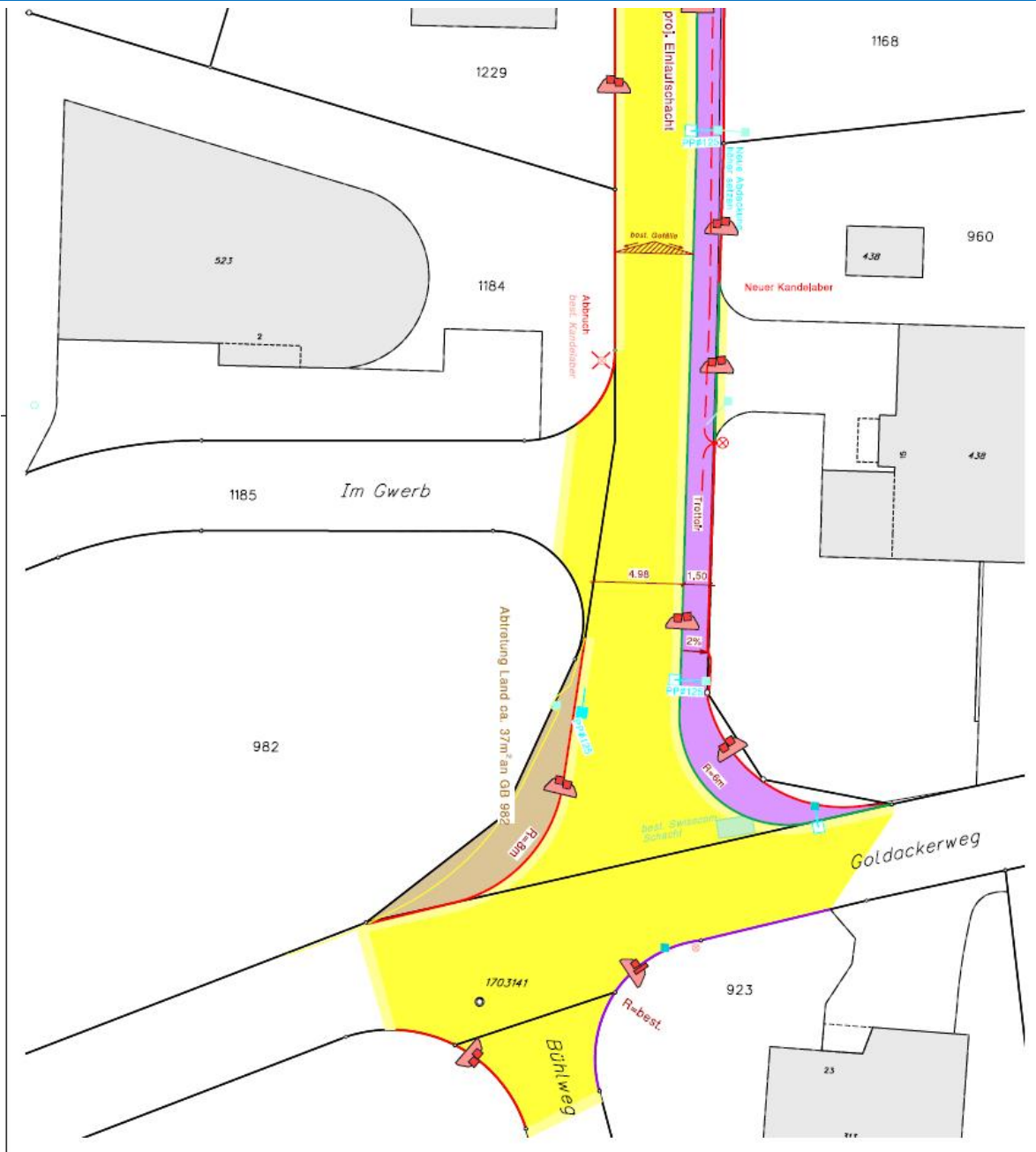
Genehmigungsinhalt

-  Baulinie bestehend
-  Baulinie neu
-  Baulinie mit Lageänderung gegenüber best. Baulinie
-  Übernahme Baulinie aus aufzuhebenden Quartierplan
-  Übernahme Sekundärbaulinie aus aufzuhebenden Quartierplan
-  Baulinie aufzuheben

Informationsinhalt

-  Baulinie innerhalb Quartierplan bestehend (sep. Verfahren)
-  Baulinie für Kleinbauten innerhalb Quartierplan bestehend
-  Baulinie innerhalb Quartierplan neu (sep. Verfahren)
-  Aufzuhebende Baulinie aus Quartierplan (sep. Verfahren)
-  Quartierplan bleibt bestehen (sep. Verfahren)
-  Quartierplan wird inkl. zugehörige Baulinien ausser Kraft gesetzt (sep. Verfahren)
-  Bauzone

Anhang II: Ausschnitt Plan Ausführungsprojekt Fabrikstrasse



Legende:

best.	proj.		best.	proj.	
		Meteorabwasserleitung			Schalenstein Typ 12 mit Stellplatte 8/25 Anschlag 10cm
		Schlammfänger			
		Einlaufschaft			Schalenstein 2-reihig Typ 12 gestürzt
		Kontrollschacht			Schalenstein 2-reihig Typ 12, Anschlag 3cm
		Kontrollschacht Mischwasser			
		EW Leitung			proj. Komplettersatz Strasse
		Kandelaber			proj. Deckbelag
		Wasserschleiber			proj. Anpassungsfläche
					proj. Trottoir
					proj. Pflasterung



Anhang III: Koordination Planungsverfahren

Nr.	Was	Wer	Wann
1. Revision Nutzungsplanung (inkl. Ausscheidung Gewässerräume)			
1.1	Beschluss Gemeindeversammlung	Gemeinde	28. Okt. 2020
1.2	Öffentliche Auflage nach Gemeindeversammlungs-beschluss	Gemeinde	17. Nov. bis 7. Dez. 2020
1.3	Genehmigung Revision Nutzungsplanung inkl. Ausscheidung Gewässerräume	Regierungsrat	ausstehend
2. Revision Baulinienpläne			
2.1	2. Entwurf Baulinienplan	Planer	Jan. 2021
2.2	Besprechung 2. Entwurf	Gemeinderat, Bauverwaltung, Planer	Feb. 2021
2.3	Überarbeitung 2. Entwurf, Erstellung Planungsbericht und Unterlagen für Vorprüfung	Planer	März 2021
2.4	Beschluss Gemeinderat zu Handen Vorprüfung	Gemeinderat	April 2021
2.5	Vorprüfung (zusammen mit Quartierplänen)	PNA	Jun.-Nov. 2021
2.6	Bereinigung aufgrund Vorprüfung, Besprechung mit Gemeinde und Abgabe an Gemeinderat	Gemeinderat, Bauverwaltung, Planer	Mai 2022
2.7	Beschluss Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage; Öffentliche Auflage (20d)	Gemeinderat	Juni 2022
2.8	Behandlung der Einsprachen, Beschlussfassung und Eingabe zur Genehmigung	Gemeinderat	Jul.-Aug. 2022
2.9	Genehmigung durch Baudepartement, im Falle von Einsprachen durch den Regierungsrat	Baudepartement / Regierungsrat	Nov. 2022
3. Prüfung Ausserkraftsetzung Quartierpläne			
3.1	2. Entwurf Prüfung Ausserkraftsetzung Quartierpläne	Planer	Jan. 2021
3.2	Besprechung 2. Entwurf	Gemeinderat, Bauverwaltung, Planer	Feb. 2021
3.3	Überarbeitung 2. Entwurf, Erstellung Planungsbericht, Unterlagen zur Anpassung der einzelnen Quartierpläne, Unterlagen für Vorprüfung	Planer	März 2021
3.4	Beschluss Gemeinderat zu Handen Vorprüfung	Gemeinderat	April 2021
3.5	Vorprüfung (zusammen mit Baulinienplänen)	PNA	Jun.-Nov. 2021
3.6	Bereinigung aufgrund Vorprüfung, Besprechung mit Gemeinde und Abgabe an Gemeinderat	Gemeinderat, Bauverwaltung, Planer	Mai 2022
3.7	Beschluss Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage; Öffentliche Auflage (20d)	Gemeinderat	Juni 2022
3.8	Behandlung der Einsprachen, Beschlussfassung und Eingabe zur Genehmigung	Gemeinderat	Jul.-Aug. 2022
3.9	Genehmigung durch Baudepartement, im Falle von Einsprachen durch den Regierungsrat	Baudepartement / Regierungsrat	Nov. 2022

Legende:

Grün	Zuständigkeit Kanton
Blau	Zuständigkeit Gemeinde (Gemeinderat, Einwohnerrat)
kursiv	bereits erfolgter Planungsschritt