



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Prüfung zur Ausserkraftsetzung der Quartierpläne

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen

Quartierplan «Winkel»
Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008

Name des Gemeinderates
Der Präsident: F. Kaufmann
Der Gemeinderatschreiber: E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2008 bis 8. März 2008

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 28. März 2008

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

Quartierplan "Winkel"
Plan 3 Gestaltungsplankonzept 1:500

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008

Name des Gemeinderates
Der Präsident: F. Kaufmann
Der Gemeinderatschreiber: E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2008 bis 8. März 2008

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 28. März 2008

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 09. Mai 2022 | Öffentliche Auflage



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Einleitung.....	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsziele und -absichten	4
1.3	Koordinierung mit Planungen zur Revision der Baulinienpläne	4
1.4	Berücksichtigung der berührten Interessen	5
2	Beurteilung der rechtsgültigen Quartierpläne	5
2.1	Übersicht	5
2.2	Beurteilung im Einzelnen	6
3	Fazit der Überprüfung	10
4	Handlungsbedarf	10
4.1	Ausserkraftsetzung	10
4.2	Bemerkungen und Hinweise zu den Anpassungen	10
4.3	ÖREB-Kataster	12
5	Planungsverfahren	12
5.1	Rechtsgrundlage	12
5.2	Vorprüfung durch Kanton	13
5.3	Öffentliche Auflage	14
5.4	Einsprachen	14
5.5	Genehmigung	14
	Anhang: Koordination Planungsverfahren.....	15

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

In Löhningen existieren insgesamt fünf rechtskräftige Quartierpläne unterschiedlichen Alters sowie zwei Gebiete mit besonderen Bauvorschriften (inkl. dazugehörige Baulinienpläne). Die Quartierplangebiete sind grösstenteils überbaut, teilweise vollständig. Die übergeordnete Gesetzgebung (BauG, IVHB etc.) hat sich seither wesentlich geändert.

1.2 Planungsziele und -absichten

Nutzungspläne (und somit auch Quartierpläne als Sondernutzungspläne) sind gemäss Art. 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu überprüfen und wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, gegebenenfalls anzupassen. Dies ist hier der Fall (siehe Ausgangslage). Eine Überprüfung und allfällige Anpassung ist daher notwendig und im Hinblick auf die Planbeständigkeit zulässig.

Die Überprüfung erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Der ÖREB-Kataster ist ein offizielles Informationssystem und führt verschiedenste Daten (Pläne, Entscheide und Rechtserlasse) zu einem Grundstück aus unterschiedlichsten Bereichen zusammen und stellt sie vollständig, übersichtlich und verständlich jedem Interessierten zur Verfügung.

Weiter verfolgt die Planung auch die Anpassung an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Die Planung bezieht sich hiermit auf die zur Genehmigung eingereichte, noch nicht rechtskräftige Revision der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat Löhningen beauftragte das Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG mit der Überprüfung der rechtsgültigen Quartierpläne auf deren Inhalt und Notwendigkeit.

1.3 Koordinierung mit Planungen zur Revision der Baulinienpläne

Sämtliche Baulinienpläne der Gemeinde sollen im Rahmen der parallel laufenden «Revision der Baulinienpläne» in einem Baulinienplan zusammengefasst werden und nach einheitlichen Kriterien neu beurteilt werden. Damit soll ein einheitliches Werk entstehen, welches der Bevölkerung der Gemeinde auch digital zur Verfügung stehen soll. Bei der Überprüfung der Aufhebung der Quartierpläne wurde festgestellt, dass einige Quartierpläne ihren Zweck zur Erschliessung eines Gebiets erfüllt haben, die daraus erlassenen Baulinien (bspw. zur langfristigen Sicherung des Strassenraumbedarfs) jedoch belassen werden sollen.

Quartierpläne oder Baulinienpläne sind gemäss Art. 15 und 18 BauG im gleichen Verfahren ausser Kraft zu setzen, wie sie in Kraft gesetzt werden. Das heisst, zur Übernahme dieser Baulinien werden sie zuerst im Rahmen eines Quartieraufhebungsverfahrens ausser Kraft gesetzt, um sie anschliessend im Rahmen der Revision der Baulinienpläne neu erlassen zu können (siehe dazu auch Dossier zur Revision der Baulinienpläne). Die Prüfung, welche Baulinien in den gesamtheitlichen Plan übernommen wurden, erfolgte im Rahmen der «Revision der Baulinienpläne». Eine Übersicht der unterschiedlichen Planungsverfahren ist im Anhang ersichtlich.

1.4 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. So war insbesondere abzuwägen, inwiefern sich eine Aufhebung oder Änderung des Quartierplans auf die Privaten auswirkt und welche öffentlichen Interessen allenfalls berührt werden. Detaillierte Erläuterungen zu den Überlegungen werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

2 Beurteilung der rechtsgültigen Quartierpläne

2.1 Übersicht

Die Quartierpläne, deren Genehmigungsdaten sowie die Begründungen für eine Aufhebung oder Beibehaltung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezeichnung	Beschlossen am	Aufhebung Ja / Nein	Begründung
Besondere Bauvorschriften „Lange Halden“	31. Oktober 1978	Ja	Grundsätzlich keine Abweichungen gegenüber Regelbauweise, Prüfung Übernahme Baulinien in Baulinienplan
Besondere Bauvorschriften und Baulinienplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“	28. Oktober 1980	Ja	Grundsätzlich keine Abweichungen gegenüber Regelbauweise, mehrheitlich überbaut, Prüfung Übernahme Baulinien in Baulinienplan
Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	22. Dezember 1992	Ja	Erschliessung ausgeführt, Landumlegung umgesetzt, keine Sonderbauvorschriften, Gebiet mehrheitlich überbaut, Prüfung Übernahme Baulinien in Baulinienplan
Quartierplan „Kleintal“	31. März 1998	Ja	Grundsätzlich keine Abweichungen gegenüber Regelbauweise, Prüfung Übernahme Baulinien in Baulinienplan
Quartierplan „Am Poort“	29. November 2007	Nein	Enthält wesentliche Sonderbauvorschriften bzw. Abweichungen von der Regelbauweise, Gebiet nicht vollständig überbaut. Baulinienplan ev. zur Sicherung des Raums für Bachtelstrasse (Sammelstrasse) zu ergänzen.
Ergänzung Quartierplan, Änderung Baulinienplan „Am Poort“	30. März 2009		

Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	29. April 2008	Nein	Enthält wesentliche Sonderbauvorschriften, Gebiet nicht vollständig überbaut.
Quartierplan „Underdoorf“	16. Februar 2010	Nein	Enthält wesentliche Sonderbauvorschriften, Gebiet nicht vollständig überbaut.

2.2 Beurteilung im Einzelnen

2.2.1 Besondere Bauvorschriften „Lange Halden“

Beschrieb

Das Gebiet „Lange Halden“ umfasst einen Baulinienplan sowie besondere Bauvorschriften. Der Perimeter ist mit Ausnahme von GB Nr. 909 überbaut. Die Parzellen GB Nrn. 736 und 853 sind aufgrund des vorgeschriebenen Rebabstandes nicht überbaubar. Sie werden als Gartenanlagen genutzt. Die Erschliessung sämtlicher Parzellen ist erfolgt.

Beurteilung Pläne

Der Baulinienplan definiert die Baulinien entlang des Haldenwegs, Haldenstiegs, Hohlweg sowie der Weinbergstrasse. Die Baulinien entlang der Weinbergstrasse wurden durch Inkraftsetzung des Quartierplans «Kleintal» geändert. Es existieren Baulinien teilweise mit einem Abstand von über 5.0 m gegenüber den Strassenparzellen, Sekundärbaulinien, welche den Mindestabstand für Leicht- und Anbauten mit einer Firsthöhe von höchstens 3.5 m regeln (5.0 m und 10.0 m ab Strassenparzelle) sowie einen Abstand von 15 m gegenüber der Rebzone (Haldenweg und Haldenstieg).

Der ordentliche Mindestabstand gegenüber öffentlichem Grund von 5.0 m wird somit abweichend geregelt.

Bemerkungen zu den einzelnen Vorschriften

Die besonderen Bauvorschriften gelten ausschliesslich für die am Haldenweg angrenzenden Parzellen. Sie gilt nicht für die südlich liegenden Parzellen GB Nrn. 909, 734, 834, 835 und 858.

Parkieren:

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschrift ist das Parkieren auf Strassen im Plangebiet untersagt. Parkieren auf öffentlichem Grund gilt als über den Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung und ist gemäss Art. 15 Strassengesetz gebührenpflichtig.

Kehricht:

Regelungen betreffend Müllabfuhr etc. sind weitgehendst in der Verordnung zum Reglement zur Abfallentsorgung Löhningen (18. Januar 2002) geregelt.

Fazit

Die Sonderbauvorschriften werden nicht mehr benötigt bzw. werden übergeordnet geregelt. Sie können deshalb aufgehoben werden. Die Baulinien werden im Rahmen der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne geprüft.

2.2.2 Besondere Bauvorschriften, Baulinienplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“

Beschrieb

Das Gebiet «Bachtel – Oberwiesen – Lätten» umfasst einen Baulinienplan sowie besondere Bauvorschriften. Der Perimeter ist zum grössten Teil überbaut und wird teilweise vom jüngeren Quartierplan «Oberwiesen» überlagert.

Beurteilung Pläne

Es existieren Baulinien mit einem Abstand von über 5.0 m gegenüber den Strassenparzellen. Der ordentliche Abstand gegenüber öffentlichem Grund von 5.0 m wird somit abweichend geregelt. Insbesondere die Baulinien entlang der Lätten- und Bachtelstrasse sind zur Gewährleistung ihrer Funktion als Sammelstrassen zu belassen.

Bemerkungen zu einzelnen Vorschriften

Art. 3 Parkieren:

Parkieren auf öffentlichem Grund gilt als über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung und ist gemäss Art. 15 Strassengesetz gebührenpflichtig.

Art. 4 Wasserleitung / Kanalisation:

Dieser Artikel garantierte die Sicherstellung der Durchleitungsrechte von Werkleitungen über privatem Grund. Die Werkleitungen wurden erstellt und verlaufen durch öffentlichen Grund (Landumlegung). Die damals betroffenen Parzellen sind vollständig überbaut.

Art. 5 Einfriedungen:

Dieser Artikel sollte die vorgesehene Strassenbreite für die Erschliessungsstrassen zur Feinerschliessung garantieren. Die geplanten Quartierstrassen wurden erstellt und die Parzellierung definitiv vorgenommen.

Art. 6 Wasserversorgung:

Gemäss Art. 6 der Sonderbauvorschrift beteiligt sich die Gemeinde nicht an Kosten, welche zur Erhöhung des Wasserdruckes für die Trinkwasserversorgung erbracht werden. Diesem Umstand wird bereits im Wasserreglement Rechnung getragen:

[...] Sie übernimmt für die Einhaltung einer bestimmten Zusammensetzung, Härte, Temperatur und eines konstanten Druckes des Wassers keine Haftung [...]

Fazit

Die Sonderbauvorschriften werden nicht mehr benötigt bzw. werden übergeordnet geregelt. Der Quartierplan kann damit aufgehoben werden.

Die Baulinien werden im Rahmen der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne geprüft.

2.2.3 Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“

Beschrieb

Der Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“ beinhaltet die Erschliessungsplanung mit Landumlegung sowie einen Niveauplan und einen Baulinienplan. Das Gebiet ist grösstenteils überbaut.

Beurteilung der Pläne

Die Erschliessung wurde erstellt, die Landumlegung wurde umgesetzt.

Es existieren Baulinien teilweise mit einem Abstand von über oder unter 5.0 m gegenüber den Strassenparzellen. Der ordentliche Abstand gegenüber öffentlichem Grund von 5.0 m wird somit abweichend geregelt. Im Baulinienplan wird der Abstand von Garagen bei direkter Einfahrt von der Strasse auf 6.0 m festgelegt.

Fazit

Die Erschliessung wurde erstellt, die Landumlegung wurde umgesetzt. Die Parzellen sind mit Ausnahme von Parzelle GB Nr. 1093 überbaut. Einzig die Bestimmung über die Garagen (Abstand von 6.0 m bei direkter Einfahrt) könnte theoretisch noch beibehalten werden. Gesamtheitlich betrachtet hätte die Aufhebung dieser Bestimmung geringfügige bis keine Auswirkungen auf das Quartierbild. Dieser Quartierplan mit Landumlegung kann damit aufgehoben werden.

Die Baulinien werden im Rahmen der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne geprüft.

2.2.4 Quartierplan „Kleintal“

Beschrieb

Der Quartierplan „Kleintal“ beinhaltet die Erschliessungsplanung, eine Landumlegung und einen Baulinienplan. Er überlagert teilweise den Perimeter der Bauvorschriften und Baulinienplan «Lange Halde» bzw. ersetzt die Baulinien entlang der Weinbergstrasse.

Beurteilung der Pläne

Die Landumlegung wurde umgesetzt, die quartierplaninternen Erschliessungsstrassen „Kleintalstrasse“ und „Rebhaldenweg“ sind erstellt; das Gebiet weitestgehend überbaut. Es bestehen keine Sonderbauvorschriften. Insofern kann der Quartierplan aufgehoben werden.

Die Baulinien entlang des Fussweges oberhalb der Kleintalstrasse entsprechen nicht dem baugesetzlichen Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund. Südlich, ausserhalb des Quartierplanperimeters wurden Gestaltungsbaulinien erlassen. Die übrigen Baulinien (östlich und nördlich des Quartierplanperimeters) entsprechen dem baugesetzlichen Mindestabstand von 5.0 m.

Fazit

Die Landumlegung wurde umgesetzt und die Erschliessung erstellt. Der Quartierplan kann deshalb aufgehoben werden. Die Baulinien werden im Rahmen der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne geprüft.

2.2.5 Quartierplan „Am Poort“ und Änderung Quartierplan (Baulinien)

Beschrieb

Der Quartierplan beinhaltet gegenüber der Regelbauweise abweichende Massvorschriften sowie zusätzliche Bestimmungen betreffend Gestaltung und Bepflanzung sowie einen Baulinienplan.

Beurteilung des Quartierplans

Das Gebiet ist noch nicht vollständig überbaut. Gerade in Bezug auf die Gebäudemasse sowie die Grenzabstände ist der Bestand des Quartierplans wichtig.

Die im Quartierplan erlassenen Baulinien sichern die geregelte Fassadenflucht innerhalb der Quartiererschliessungsstrassen.

Die Bachtelstrasse ist gemäss Strassenrichtplan als Sammelstrasse klassiert. Die Baulinien entlang der Bachtelstrasse wurden im Rahmen der Erstellung des Quartierplans «am Poort» aufgehoben (ursprünglich BL des QP Bachtel- Oberwiesen – Lätten). Um die Funktion der Sammelstrasse gewährleisten zu können ist die erneute Einführung der damals verfügbaren Baulinien zu prüfen (Korridor von 20.0 m entlang der Bachtelstrasse analog Lättenstrasse).

Fazit

Es empfiehlt sich, am bestehenden Quartierplan sowie an der Änderung des Quartierplans festzuhalten. Die Begriffe sind an die IVHB und die neue Messweise anzupassen und die Masse zu überprüfen. Die Baulinien sind auf die parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne abzustimmen. Da der Quartierplan bestehen bleiben soll, sind neue Baulinien innerhalb dieses Quartierplanänderungsverfahrens zu ändern.

2.2.6 Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“

Beschrieb

Der Quartierplan beinhaltet gegenüber der Regelbauweise abweichende Massvorschriften sowie zusätzliche Bestimmungen betreffend Erschliessung, Infrastruktur und Gestaltung sowie einen Baulinienplan.

Beurteilung der Vorschriften

Die Landumlegung wurde umgesetzt. Das Quartierplangebiet ist erst teilweise überbaut. Die Erschliessungsstrasse östlich der Fabrikstrasse wurde noch nicht erstellt. Teilweise bestehen noch alte Bauten östlich der Fabrikstrasse, welche abgerissen und durch Wohnbauten ersetzt werden.

Fazit

Aufgrund der oben aufgeführten Beurteilung sollte der Quartierplan beibehalten werden. Die Begriffe sind an die IVHB anzupassen, die neue Messweise zu übernehmen und die Masse zu überprüfen. Zudem ist zu prüfen, ob allenfalls der Quartierplan inhaltlich angepasst werden soll. Insbesondere der noch nicht überbaute Bereich ist zu prüfen. Die Baulinien sind auf die parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne abzustimmen.

2.2.7 Quartierplan „Underdoorf“

Beschrieb

Der Quartierplan beinhaltet gegenüber der Regelbauweise abweichende Massvorschriften sowie zusätzliche Bestimmungen betreffend Erschliessung, Infrastruktur und Gestaltung. Der Quartierplan beinhaltet keinen Baulinienplan.

Beurteilung der Vorschriften

Da das Quartierplangebiet noch nicht vollständig überbaut ist und die Bauvorschriften unter anderem Gestaltung und Gebäudemasse regeln, sind die quartiereigenen Bestimmungen zu belassen und an die übergeordnete Gesetzgebung (IVHB) anzupassen.

Fazit

Aufgrund der oben aufgeführten Beurteilung sollte der Quartierplan beibehalten werden. Die Begriffe sind an die IVHB anzupassen, die neue Messweise zu übernehmen und die Masse zu überprüfen.

3 Fazit der Überprüfung

Die Besonderen Bauvorschriften «Lange Halden» und «Bachtel-Oberwiesen-Lätten» sowie die Quartierpläne «Oberwiesen» und «Kleintal» können gemäss den oben erwähnten Beurteilungen aufgehoben werden. Die Übernahme von Baulinien in Baulinienpläne sind im Rahmen des laufenden Projektes zur Revision der Baulinienpläne zu prüfen und zu vollziehen.

Die übrigen drei Quartierpläne «Am Poort», «Winkel» und «Underdoorf» sind gemäss Baugesetz nach Inkrafttreten der Änderung des BauG daran anzupassen (insbesondere an die Bestimmungen der IVHB).

4 Handlungsbedarf

4.1 Ausserkraftsetzung

Die Besonderen Bauvorschriften „Lange Halden“ und „Bachtel-Oberwiesen-Lätten“ sowie die Quartierpläne „Oberwiesen“ und „Kleintal“ können gemäss den oben erwähnten Beurteilungen aufgehoben werden. Die Notwendigkeit der Baulinien wird mit der parallel zu diesem Verfahren durchgeführten Revision der Baulinienpläne geprüft und, wo sinnvoll, werden wieder Baulinien erlassen. Die Überlegungen und Entscheid zur Aufnahme der Baulinien aus Quartierplänen sind im Planungsbericht der Planung zur Revision der Baulinienpläne zu entnehmen.

4.2 Bemerkungen und Hinweise zu den Anpassungen

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. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bestimmungen der IVHB auch im kommunalen Recht umzusetzen und die allgemeinen Nutzungspläne (inkl. Quartierpläne) anzupassen. Die Änderungen betreffen Baubegriffe und Messweisen und sind gemäss Anhang zum kantonalen Baugesetz entsprechend ersetzt worden.

Die Quartierpläne «Am Poort», «Winkel» und «Underdoorf» waren deshalb an die IVHB anzupassen und deren Inhalte auf die Gesetzeskonformität zwischenzeitlich geänderter übergeordneter Gesetzgebungen zu prüfen. Zudem bestand Handlungsbedarf zur Korrektur der Baulinien des Quartierplans «Am Poort». Die Baulinien im Quartierplan «Winkel» wurden nicht verändert.

4.2.1 Bauvorschriften QPs „Am Poort“, „Underdoorf“ und „Winkel“

Massvorschriften

Der Begriff «Traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt neu die «Gebäudehöhe». Der untere Messpunkt ist gemäss ursprünglicher Definition im Gebäudeschwerpunkt definiert und ändert sich mit der neuen Definition zum grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der Fassadenlinie. Die neue Messweise hat insbesondere in Hanglagen Auswirkung auf die Baumasse, da der untere Messpunkt nicht mehr im Schwerpunkt des Gebäudes definiert ist und die Höhenmessung damit zur Fassaden-seite zieht. Die Fassadenhöhe erhöht sich in Abhängigkeit der Gebäudelänge bzw. -breite und der vorhandenen Geländeneigung. In ebenen Geländen sind die alten und neuen Masse praktisch identisch.

Im Rahmen der Teilrevision der Bauordnung wurden die Begriffe und Definitionen an die IVHB angepasst, auf eine materielle Änderung der Massvorschriften wurde verzichtet. Eine Anpassung der Masse zeigt sich deshalb auch auf Stufe Quartierplananpassung nicht an und wäre gemäss neuer Bauordnung auch gar nicht möglich (vgl. Anhang 3 neue BauO).

Gestaltungsvorschriften

Anstelle des bisherigen Begriffs des «natürlichen Terrainverlaufs» wird neu der Begriff «massgebendes Terrain» (IVHB) verwendet. Als massgebendes Terrain gilt zwar ebenfalls der natürlich gewachsene Geländeverlauf, der Begriff ist aber im Unterschied zum alten Begriff im Baugesetz präzise definiert. Zudem gilt, dass wenn das Gelände infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann, vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen ist.

4.2.2 Weitere Änderungen der Bauvorschriften QP Winkel

Die Arbeiten zur Überbauung des östlichen Teils des Quartierplangebietes Winkel sind derzeit im Gange. Einige Bestimmungen in den Vorschriften werden nun differenziert ausgeführt. Es betrifft dies:

Stichstrasse Süd-Ost:

Im Einvernehmen mit der Gemeinde soll die Stichstrasse Süd-Ost im Privatbesitz bleiben und nicht abparzelliert werden.

Bauweise für Baubereich A:

Im Baubereich A sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Die Anpassung hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Einpassung, da keine grösseren Volumina, Höhen etc. zugelassen, sondern lediglich die Nutzungsmöglichkeit erweitert wurde.

Eine nachträgliche Anpassung des Quartierplans steht nicht mit den Grundsätzen der Raumplanung überein. Die Auswirkungen der Anpassungen sind jedoch in Anbetracht der betroffenen Interessen überschaubar und verträglich.

4.2.3 Baulinien „Am Poort“

Die Bachtelstrasse ist im kommunalen Strassenrichtplan als Sammelstrasse klassiert. Die derzeitige Strassenbreite ist für den Begegnungsfall PW-LKW genügend ausgebaut. Für den Ausbaustand von quartierorientierten Sammelstrassen ist generell die Trennung von Fuss- und Fahrverkehr mit mindestens einem Trottoir oder Gehweg vorzusehen. Um den Strassenraum für zukünftige Planungen zu sichern, werden die Baulinien des Quartierplans «Am Poort» mit Baulinien entlang der Bachtelstrasse ergänzt (Strassenkorridor von 20.0 m). Bereits erstellte Bauten, welche den Mindestabstand der geplanten Baulinie unterschreiten, werden mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert (siehe dazu auch Baulinienplan «Am Poort» Änderungen).

4.3 ÖREB-Kataster

Die weiterhin rechtskräftigen Quartierpläne sind aufgrund des Katasters über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) im Interlis-Datenformat zu erfassen und durch das Amt für Geoinformation des Kantons Schaffhausen (AGI) ins Geoinformationssystem (GIS) zu integrieren.

5 Planungsverfahren

5.1 Rechtsgrundlage

Bei der Änderung oder Aufhebung von Quartier- und/oder Baulinienplänen ist das in Art. 14 BauG vorgeschriebene Verfahren durchzuführen. Sie sind gemäss Art. 15 und 18 BauG im gleichen Verfahren ausser Kraft zu setzen, wie sie in Kraft gesetzt werden.

Damit ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

- Vorprüfung durch den Kanton (optional)
- Gemeinderatsbeschluss zur Ausserkraftsetzung bzw. Änderung der Baulinienpläne und Verabschiedung zu Händen 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

5.2 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 Ausserkraftsetzung der Quartierpläne 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>Zu den Änderungen der Quartierpläne «Am Poort, Winkel und Underdoorf» wird festgestellt, dass die geänderten Formulierungen nicht der derzeit noch gültigen BauO der Einwohnergemeinde Löhningen entsprechen, sondern sich nach der sich im Genehmigungsverfahren befindlichen neuen BauO richten. Die Genehmigung der Änderungen an den Quartierplänen kann erst erfolgen, wenn die Teilrevision der Nutzungsplanung rechtskräftig ist.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Unterlagen zur Ausserkraftsetzung der Quartierpläne sowie die Baulinienplanrevision ist zur Genehmigung einzureichen, sobald die Revision der Nutzungsplanung rechtskräftig ist.</p>
<p><i>Hinweis</i></p> <p>Mit der Eingabe der Genehmigungsunterlagen ist der INTERLIS- Datensatz mit allen rechtsgültigen Baulinien der Gemeinde Löhningen (nur Baulinien, die nicht durch ein Quartierplan abgedeckt sind) und den noch verbleibenden Quartierplanperimetern abzugeben.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Hinweis</i></p> <p>Die rechtskräftigen fünf Quartierpläne sind bereits heute im ÖREB-Kataster erfasst. Nur wenn Änderungen am Perimeter vorgenommen werden, sind diese zu erfassen und digital im INTERLIS-Modell abzugeben.</p>	<p>Die Perimeter der Quartierpläne wurden nochmals geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Quartierplanperimeter im ÖREB-Kataster nicht mit den genehmigten/unterschiedenen Plänen übereinstimmen. Beim bestehenden Quartierplan Winkel wird der richtige QP-Perimeter beim AGI abgegeben.</p>
<p><i>Hinweis</i></p> <p>Der Quartierplan «Bachtel-Oberwiesen-Lätten», welcher eine Baulinie im Abstand von 8.75 m gegenüber der Kantonsstrasse H14 festlegt, wird aufgehoben. Die Aufhebung des Plans wird im Planungsbericht begründet und ist grundsätzlich nachvollziehbar. 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 jedoch entlang der Kantonsstrasse H14 weiterhin eine Baulinie erforderlich.</p> <p>Die Überprüfung des erforderlichen Abstands gegenüber der Kantonsstrasse respektive die Festlegung</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>

dieser Baulinie erfolgt im parallelen Verfahren «Revision der Baulinienpläne».	
4 Fazit	
Unter Beachtung der Vorgenannten Punkte kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	Zur Kenntnisnahme

5.3 Öffentliche Auflage

Wird später ergänzt...

5.4 Einsprachen

Wird später ergänzt...

5.5 Genehmigung

Wird später ergänzt...

Schaffhausen, 09. Mai 2022

Im Auftrag des Gemeinderates Löhningen

Bürgin Winzeler Partner AG

Beilage zum Bericht:

Quartierplanunterlagen

Anhang: 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