

Einwohnergemeinde Löhningen
Einladung zur Gemeindeversammlung



Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Wir laden Sie ein, an der **ausserordentlichen** Gemeindeversammlung vom
Mittwoch, 28. Oktober 2020, 20.00 Uhr
im Gemeindesaal über der Turnhalle Löhningen
teilzunehmen.

Traktanden

- 1 Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung BNO und Teilrevision Zonenplan,
inkl. Ausscheidung der Gewässerräume und Genehmigung der Gefahrenkarte
- 2 Verschiedenes

Benützen Sie die Gelegenheit, über die Themen der Gemeindeversammlung bereits an
der

Orientierungsversammlung vom
Montag, 19. Oktober 2020, 19.00 Uhr
im Kleeblattsaal zu diskutieren.


Bezüglich der Stimmberechtigung und Stimmpflicht verweisen wir auf die gesetzlichen
Bestimmungen, wonach die Teilnahme an der Gemeindeversammlung für Stimmpflich-
tige bis zum vollendeten 65. Altersjahr obligatorisch ist.

Wer diese Pflicht ohne Entschuldigung versäumt, wird mit CHF 6.-- gebüsst. Entschul-
digungen sind unter Angabe der Gründe bis zum 2. November 2020 der Gemeindever-
waltung einzureichen.

Löhningen, 22. September 2020

Namens des Gemeinderats Löhningen
Der Gemeindepräsident Die Schreiberin


Fredy Kaufmann


Beatrice Jaquero

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Löhningen unterbreitet Ihnen die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss revidiertem kantonalen Baugesetz BauG gelten für Bauten und Anlagen die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum BauG. Gemäss den gesetzlichen Übergangsbestimmungen des BauG müssen die Bauordnungen der Gemeinden angepasst werden. Die Frist wurde bis 31. Dezember 2020 verlängert.

Zurzeit bestehen bei allen Gewässern, innerorts wie ausserorts, eingedolt oder offen, Gewässerräume gemäss Übergangsbestimmungen der eidg. Gewässerschutzgebung. Bis spätestens 2018 musste gemäss eidg. Vorgaben eine definitive Ausscheidung erfolgen.

Auf Grund von Unwetterkatastrophen in den letzten Jahren erliess der Regierungsrat mit Beschluss am 22. August 2017 die Gefahrenkarte. Damit diese ihre rechtliche bzw. grundeigentümergebundene Wirkung entfalten kann, ist diese im Zonenplan grundeigentümergebundlich umzusetzen.

Erwägungen

Bauordnung BauO

Das Inkrafttreten der neuen Baubegriffe und Messweisen auf kantonalen Ebene ohne Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) hätte eine erhebliche Rechtsunsicherheit und unerwünschte Rechtsstreitigkeiten zur Folge. Ein Nebeneinander von neuen Baubegriffen und nicht angepassten Bauordnungsnormen ist weder im Interesse der Bauwilligen noch der Baubewilligungsbehörden.

Am 18. September 2017 wurden das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen und am 2. Juli 2018 das Kant. Baugesetz revidiert und das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen. Entsprechende Anpassungen und Präzisierungen konnten gleichzeitig integriert werden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das geltende Recht (die BNO) in eine neue Bauordnung (BauO) zu überführen. Dieser neuen BauO wurde die kantonale Musterverordnung zugrunde gelegt und an die lokalen Bedürfnisse angepasst. Damit wurde die Struktur grundlegend überarbeitet, die Änderungen selbst beschränken sich jedoch weitestgehend auf die Anpassung an das geänderte übergeordnete Recht.

Da sich die aktuelle BNO bisher grossmehrheitlich bewährt hatte, konnte auf materielle Änderungen praktisch verzichtet werden.

Zonenplan: Ausscheidung der Gewässerräume:

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume (GWR) handelt es sich um eine Zonenplanfestlegung gemäss Art. 11 des Kantonalen Baugesetzes BauG. Darin festgesetzte Inhalte wie die Gewässerabstandslinien entfalten eine eigentümergebundene Wirkung.

Eine definitive Ausscheidung der Gewässerräume bringt etliche Vorteile gegenüber der heutigen Übergangsregelung:

- Die GWR haben meist eine geringere Ausdehnung.
- Die GWR können im Siedlungsgebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Die GWR können asymmetrisch gestaltet und damit den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Das Baubewilligungsverfahren wird einfacher, Ausnahmegewilligungen entfallen.
- Etliche Gewässer können von einem Gewässerraum „befreit“ werden.

Die GWR überlagert räumlich die bisher geltenden landwirtschaftlichen Abstandsvorschriften entlang der Gewässer. Nach Ausscheidung der GWR gelten entlang der offenen Gewässerräume folgende Bewirtschaftungseinschränkungen:

- Im GWR dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Bodenbruch zulässig.

Die GWR wurden mit der Gemeinde Neunkirch abgestimmt. Im August 2016 hat der Gemeinderat die Unterlagen zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Diese wurden gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2018 angepasst und dem Gemeinderat vorgelegt.

Am 26. September 2018 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die Änderung der Bau- und Nutzungsordnung, die Pläne sowie der dazugehörige Planungsbericht lagen vom 21. September bis 21. Oktober 2018 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Es handelt sich in unserer Gemeinde ausschliesslich um die beiden Gewässer Fochtelgraben und Widenbach.

Gefahrenkarte

Unsere Gemeinde wird glücklicherweise durch Naturgefahren nur marginal betroffen. Einzig beim Lättenstieg besteht eine geringe Rutschgefahr und beim Pumpenhaus unten an der Bahnlinie eine geringe bis mittlere Überschwemmungsgefahr.

Im Zonenplan werden lediglich die Gefahrenflächen ohne Differenzierung dargestellt. Die Gefahrenkarte muss daher ebenfalls von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.

Mit der Teilrevision wird dem gesetzlichen Auftrag entsprochen. Die Unterlagen wurden durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) gemäss Art. 62 BauG geprüft. Die vorliegende Fassung berücksichtigt alle Einwände des PNA und ist aus heutiger Sicht genehmigungsfähig.

Teilrevision: An der Gemeindeversammlung werden sämtliche materiellen Änderungen sowie die neue Form (Umnummerierung) zur Genehmigung vorgelegt.

Die Unterlagen im Überblick

- Die neue Bauordnung BauO
- Planungsbericht, basierend auf Art. 47 der Raumplanungsverordnung und Art. 11 des Baugesetzes
- Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung BNO vom 8. Dezember 2003
- Synopse (Textvergleich) mit Querverweisen zum Planungsbericht
- Zonenpläne mit dazugehöriger Liste über die Änderungen der Grundnutzung
- Gefahrenkarte

Die Unterlagen liegen ab Montag 5. Oktober 2020 auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf. In elektronischer Form finden Sie sie im Internet auf www.loehningen.ch.

Weiteres Vorgehen

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wird im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen mit Rechtsmittelbelehrung ausgeschrieben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufgelegt (Art. 113 und Art. 115 BauG).

Die Unterlagen werden anschliessend dem Regierungsrat des Kantons Schaffhausen zur Genehmigung gemäss Art. 62 BauG eingereicht.

Nach Genehmigung durch den Regierungsrat beschliesst der Gemeinderat über das Datum der Inkraftsetzung.

Antrag

Der Gemeinderat **beantragt** Ihnen:

- I. Die Bauordnung (BauO) Version 6.2 vom 22.09.2020 wird verabschiedet.
- II. Der Planungsbericht Version 4.1 vom 22.09.2020 wird nachgeführt und gutgeheissen.
- III. Der aktuelle Zonenplan vom 11.08.2020, bestehend aus
 - Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000
 - Zonenplan 2019 Baugebiet 1:2000 (Änderungen 2006 > 2019)
 - Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000
 - Zonenplan 2019 Gemeindegebiet 1:5000 (Änderungen 2006 > 2019)
 - Zonenplan 2019 (Liste) über die Änderungen der Grundnutzung wird verabschiedet.
- IV. Die Gefahrenkarte wird genehmigt.

Löhningen, 22. September 2020

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Fredy Kaufmann

Die Schreiberin: Beatrice Jaquerod