

Planungsbericht

Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung

Gemeinderat Löhningen

Stand: 16.11.2020 | V 4.2

Inhaltsverzeichnis

1.	VORE	BEMERKUNG	4
2.	AUSG	GANGSLAGE	5
3.	ÜBER	RGEORDNETE GRUNDLAGEN UND PLANUNGEN	6
3	.1. .2. .3.	RAUMPLANUNGSGESETZ DES BUNDES (RPG) TEILREVISION DES KANTONALEN RICHTPLANES	6
4.	UMF	ANG, ZIELSETZUNG UND ZEITPUNKT DER REVISION	7
5.	HERA	AUSFORDERUNGEN DER REVISION	8
6.	STRU	KTURELLE ÄNDERUNGEN UND AUFBAU DER BAUO	9
7.	MATI	ERIELLE ÄNDERUNGEN	11
8.	ZONE	ENPLAN	15
8	.1.	ÜBERARBEITUNG DES ZONENPLANS	15
9.	BISHE	ERIGE VERFAHRENSSCHRITTE	16
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)	
_	.6.	PLANAUFLAGE 2 (FEBRUAR 2019)	
9	.7.	DEFINITIVE FASSUNG ZUR VORPRÜFUNG (FEBRUAR 2019)	
9	.8.	FASSUNG ZUR VORPRÜFUNG (AUGUST 2019)	
9	.9.	VORPRÜFUNGSBERICHT VOM 19. DEZEMBER 2019 (BELEG 2019-08)	
_	.10.	ERGÄNZENDER VORPRÜFUNGSBERICHT VOM 23. JULI 2020 (BELEG 2020-09)	
	.11.	GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 28. OKTOBER 2020	
10.	PARA	ALLELE PLANUNGSSCHRITTE	
1	0.1.	ÜBERFÜHRUNG ZONENPLAN INS GIS	
1	0.2.	Baulinien	
1	0.3.	Gewässerräume	22
1	0.4.	Strassenrichtplan	
1	0.5.	INVENTAR SCHÜTZENSWERTER BAUTEN (LISB)	
11.		NE FRAGEN	
12.	NÄCH	HSTE SCHRITTE	24
13.	BELE	GE - DOKUMENTE	25
1/1	מאח	CIERÜRERSICHT	20

Abkürzungsverzeichnis

7		
AB	Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen www.amtsblatt.sh.ch	
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	Mehrwertausgleichsgesetzt (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	
РВ	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 www.sh.ch	
SHRB	Schaffhauser Rechtsbuch www.rechtsbuch.sh.ch	

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

- 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.
- 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

- Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.
- Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Einwendungen und Stellungnahmen sind in einem kurzen Planungsbericht zusammenzufassen.
- ³ 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	Aktuelle Fassung	Ordner
vom 08. Dezember 2003		Register 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) geprüft¹.

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

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 erstreckt².

In der vorliegenden Fassung der BauO wurde die aktuellste Fassung des **Baugesetzes** mit den Änderungen vom 2. Juli 2018³ berücksichtigt. Ebenso wurde der kommunale Mehrwertausgleich gemäss neuem **Mehrwertausgleichsgesetz** vom 2. Juli 2018⁴ geregelt, was allerdings später von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde (Beleg 2020-18).

¹ Zonenplan 2015 Gemeindegebiet 1:5000 und Zonenplan 2015 Baugebiet 1:2000

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

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

⁴ 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**⁵. 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 Raum-konzept)** wurde vom Bundesrat am 24. April 2019 genehmigt⁶. Gemäss Erläuterungsbericht wird **Löhningen** als «ländlicher Raum» mit einer kommunalen Bauzonenauslastung von über 95 % im Horizont 2030 (Klassifizierung grün) eingeordnet⁷.

Die Gemeinde Löhningen ist angewiesen, ihre **Nutzungsplanung** und damit insbesondere ihre Bauzonen innert 10 Jahren nach Genehmigung des Richtplans (Oktober 2015) anzupassen⁸.

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 Verfügung⁹.

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.

https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplanung-kanton-schaffhausen.html

https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/strategie-und-planung/kantonale-richtplaene/richtplanung-kanton-schaffhausen.html

⁵ Diesbezügliche Entscheide des Bundesrates siehe

⁶ Diesbeszügliche Entscheide des Bundesrates siehe

⁷ Umsetzung revidiertes Raumplanungsgesetz - Teilrevision kantonaler Richtplan - Erläuterungsbericht S. 24

⁸ Richtplan Schaffhausen, 2 Siedlung, Seite 107

⁹ Im Internet unter 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 geändertem 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 verbannt 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 sind¹⁰. 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

Weisung PNA vom 30.06.2015/ps (Beleg 2015-02) Gemeinderat Löhningen Planungsbericht V42.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 wurde 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 5 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	
l.	Allgemeine Bestimmungen	1 - 8
II.	Planungsinstrumente	9 - 12
III.	Allgemeine Bauvorschriften	13 - 22
IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	23 - 47

Gemeinde Löhningen Revision Bau- und Nutzungsordnung

Planungsbericht

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

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)
12	Kommunale Mehrwertabgaben		
	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
!	Entscheid Gemeindeversammlung vom 28.10.2020 Dieser Artikel wird ersatzlos aufgehoben		2020-18
15	Einpassungsgebot und Unterhalt		
15 ¹	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
17	Spiel- und Gemeinschaftsflächen		
17	Neu wird die Pflicht von Spiel- und Gemeinschaftsflächen beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilien- häusern verankert. Insbesondere im Blick auf verdichtete Nutzungen ist diese Vorschrift wesentlich und Private sol- len ihren Anteil an Spiel- und Gemeinschaftsflächen eben- falls leisten müssen.		2018-04 2018-07
18 ³	Besucherparkplätze		
	Aufgrund der erhöhten Mobilität der Bevölkerung wird die Pflicht für das Erstellen von Besucherparkplätzen wird ausdrücklich definiert und messbar geregelt. Genügend Besucherparklätze reduzieren den Suchverkehr und entlasten den Druck, öffentliche Parkflächen auf Kosten der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.		
19	Grenzvorrichtungen (Hecken, Sträucher, Mauern, Zäune)		
19 ¹	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)
20	Oberflächenwasser		
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.		
23	Dorfkernzone		
23 ⁷ 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 ⁷ Abs. 6	Bestimmungen der Parabolantennen neu auf Photovoltaik- und Solaranlagen ausgeweitert.		2016-01 2016-02
23 ⁷ Abs. 4	Aufgrund der Problematik der neuen Definition «Dachgeschoss» wurde dieser Artikel gemäss des Vorprüfungsberichtes 2019 vollständig neu formuliert. Dies hat auch Konsequenzen auf Art. 23 ^{7 Abs. 4} (Dachaufbauten) und Art. 23 ^{7 Abs. 5} (Dachflächenfenster).		2019-08 (5) 2020-04 2020-07
23 ⁷ 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
!	Entscheid Gemeindeversammlung vom 28.10.2020		2020-16
	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster werden generell durch den neu eingefügten Art. 15a geregelt. Als Konsequenz wird der Text von Art. 23 ^{7 Abs. 4} und ⁵ sowie Art. 24 ⁴ angepasst.		2020-17 2020-18
25	Arbeitszone 2 (A2)		
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

27	Strassenzone (Str)		
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.		
28	Grünzone (Gr)		
28	Die Grünzone (Gr) wird neu aufgenommen. Derzeit ist jedoch keine Grünzone im Zonenplan ausgeschieden.		
31	Gewässer (G)		
31	Gewässer (G) - Dieser Abschnitt ist neu die Grundlage für die Gewässer und Gewässerräume (siehe separaten Planungsschritt)	PB 10.3	
32	Strassenareal (StrA)		
32	Das Strassenareal (StrA) wird neu aufgenommen - die ent- sprechenden Flächen entsprechen den Verkehrsflächen NBZ (Verkehrsflächen im Nicht-Baugebiet) im Zonenplan 2015 (Zonenplan GIS). In der bisherigen BNO wurde das Strassenareal nicht speziell erwähnt.		
33	Bahnareal (BahnA)		
33	Das Bahnareal (BahnA) wird neu in den Zonenplan aufgenommen. Es gilt übergeordnetes Recht.		
34	Flugplatzareal (FlugA)		
34	Der Artikel wurde RPG-konform neu gefasst.		2019-08 (7)
35	BLN-Gebiet / ERS-Gebiet		
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 grundeigentümerverbindliche Bestimmungen aufgenommen.		2016-01 2019-08
40	Ortsbildschutzzone (OS)		
	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)

41	Denkmalschutzobjekte		
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)
44	Naturgefahrenzonen (NGZ)		
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)
49	Sanktionen		
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 Zonen- plan 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 Planauflage	V 3.2 vom 14.11.2017	
Kick-off Präsentation	25.10.2017	2017-06
Informationsschreiben zur Planauflage		201707
Publikation Amtsblatt	Nr. 46 / 17.11.2017 (1832)	2017-08
Begleitschreiben zur Planauflage	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. 22² 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 h\u00e4tte steuerliche Konsequenzen f\u00fcr die Grundeigent\u00fcmer (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 Gemeindekanzlei 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 Mehrtwertausgleichsgesetz 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. Planauflage 2 (Februar 2019)

Aufgrund der Änderung des ursprünglich aufgelegten Zonenplans wird vom 28.01.2019 bis 27.02.2019 die Planauflage wiederholt. Die Planauflage fokussiert sich auf die geplante Änderung von der geltenden Gewerbezone ES IV in neu Arbeitszone 2 ES IV und die dazugehörenden 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 Planauflage		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. 6² 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 (Beleg 2019-08)

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 (Beleg 2020-09)

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).

9.11. Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2020

Am 22. September lud der Gemeinderat Löhningen die Stimmberechtigten zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Mittwoch, 28. Oktober 2020, ein. Den Stimmberechtigten wurden die Möglichkeiten geboten, die Akten bei der Gemeinderatskanzlei einzusehen oder über www.loehningen.ch herunterzuladen sowie an einer Orientierungsversammlung am Montag, 19. Oktober 2020, teilzunehmen.

Aufgrund von entsprechenden Hinweisen anlässlich der Orientierungsversammlung kam der Gemeinderat am 27. Oktober 2020 zum Schluss, dass ein zusätzlicher und für alle Zonen gültiger Artikel 15a betreffend Dächer vorgeschlagen werden sollte. Die Stimmberechtigten stimmten dieser Änderung inkl. der textlichen Konsequenzen in Art. 23 und Art. 24 zu. Im Übrigen lehnten die Stimmberechtigten die Regelung über eine kommunale Mehrwertangabe ab und schwächten Artikel 15 (Einpassungsgebot) von "gut" auf "befriedigend ab.

Die Gemeindeversammlung stimmte mit diesen Änderungen der neuen Bauordnung, dem Zonenplan und der Gefahrenkarte in der Schlussabstimmung einstimmig zu und hiessen den Planungsbericht gut.

Dokumente	Bemerkungen	Beleg
Einladung zur a.o. Gemeindeversammlung	22.09.2020	2020-14
Bauordnung - Korrektur BauO V 6.2	27.10.2020	2020-16
Präsentation Gemeindeversammlung	28.10.2020	2020-17
Protokoll Gemeindeversammlung	28.10.2020	2020-18
Publikation im Amtsblatt	13.11.2020	2020-19

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 Bauund 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.

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 iniziiert. 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 wurden durch die ausserordentliche Gemeindeversammlung Löhningen am 28. Oktober 2020 mit Änderungen verabschiedet und der Planungsbericht gutgeheissen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 13. November 2020 publiziert. 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. Es ist absehbar, dass sich der Genehmigungsprozess ins Jahr 2021 hinausziehen wird. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden (siehe Ziff. 4 dieses Planungsberichtes), hat der Gemeinderat am 21. August 2020 vorsorglich ein Gesuch um Fristverlängerung gestellt. Gemäss telefonischer Auskunft wird diesbezüglich für alle betroffenen Gemeinden ein entsprechender Regierungsratsentscheid vorbereitet.

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 Planauflage
2017-08	17.11.2017	Amtsblatt SH	Ausschreibung Einwendungsverfahren
2017-09	24.11.2017	Koni Leu Fredi 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 Planauflage
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

Beleg	Datum	Verfasser	Thema
2020-11	12.08.2020	BWP Ingenieure	Baulinien und Quartierpläne - Stand
2020-12	25.08.2020	Gemeinderat	Bauordnung Nachtrag zur Vorprüfung
2020-13	22.09.2020	Gemeinderat	Bauordnung Schlussabnahme der Teilrevision
2020-14	22.09.2020	Gemeinderat	Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28.10.2020
2020-15	21.08.2020	Gemeinderat	Schreiben an PNA Gesuch Fristverlängerung
2020-16	27.10.2020	Gemeinderat	Bauordnung Korrektur BauO V 6.2
2020-17	28.10.2020	Gemeindepräsident	Präsentation Gemeindeversammlung
2020-18	28.10.2020	Gemeinde- versammlung	Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28.10.2020
2020-19	13.11.2020	Gemeindekanzlei	Publikation im Amtsblatt Nr. 46 (S. 2001)

14. Dossierübersicht

Bau- und Nutzungsordnung vom 08.12.2003 (BNO)

Textstand: aktuell Dateiname: BNO.pdf

Bauordnung neu (BauO)

Textstand Version 7.0 vom 28.10.2020

Dateiname: BauO V70.doc

Vergleich BauO mit BNO (Synopse)

Stand 28.10.2020

Dateiname: BauO V70 Synopse.docx

Planungsbericht

Stand: Version 4.2 vom 28.10.2020 Dateiname: Planungsbericht V42.docx

Dossier Belege und Dokumente

Stand: 16.11.2020

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