

Protokoll-Nr. 39/905

Gemeinde Löhningen, Teilrevision
Nutzungsplanung inkl. Gewässerräume und Gefahrenkarte, Genehmigung

I.

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.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen (insbesondere Revision des Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Baugesetzes und der Teilrevision des kantonalen Richtplans), strebt die Gemeinde Löhningen eine Überführung der geltenden Bauordnung in neues Recht an. Vorschriften, Begriffe und Messweisen sollen dem geänderten Baugesetz angepasst werden. Missverständliche Vorschriften werden bereinigt und die Struktur der Bauordnung überarbeitet. Der Zonenplan wird in das digitale Datenmodell Nutzungsplanung überführt, die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz ausgeschieden und die Naturgefahrenkarte grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Weitere wesentliche inhaltliche Änderungen an Bauordnung und Zonenplan seien nicht Ziel der vorliegenden Teilrevision.

Die Gemeindeversammlung hat der Teilrevision am 28. Oktober 2020 mit Änderungen zugestimmt. Der Gemeinderat hat am 3. November 2020 beschlossen, diese Änderungen vorzunehmen. Mit Schreiben vom 21. Mai 2021 ersucht die Gemeinde Löhningen um Genehmigung der Teilrevision der Bauordnung und Festlegung der Gewässerräume.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Änderungen der Nutzungsplanung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Teilrevision der Bauordnung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurden die Bauordnung, der Zonenplan (1:5'000 Gemeindegebiet sowie 1:2'000 Baugebiet) sowie

der Planungsbericht vom 17. November bis 7. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Den Betroffenen wurde ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Rekurse vorgebracht.

3. Gemäss Planungsbericht wird im Rahmen der Teilrevision auf wesentliche inhaltliche Änderungen verzichtet. Eine Totalrevision der Nutzungsplanung wird in den nächsten Jahren angegangen. Die Frist für die gesamthafte Überprüfung der Bauzonen gemäss kantonalem Richtplan Kapitel 2-3-2/2 beträgt für Löhningen zehn Jahre ab Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund (Frist bis 2029).
4. Das rechtsgültige Naturschutzinventar aus dem Jahr 1999 ist revisionsbedürftig. Die aktuellen Naturwerte in der Gemeinde sind zu überprüfen, abzubilden, zu beschreiben und entsprechend mit Aufwertungs- und Pflegemassnahmen umzusetzen. Gemäss dem vorliegenden Planungsbericht wird das Naturschutzinventar mit der nächsten Revision überarbeitet. Dass das Naturschutzinventar im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht überprüft wurde, stellt einen Mangel dar, gehört dies gemäss kantonalem Richtplan zu den grundlegenden Aufgaben und müsste bei geänderten Verhältnissen auch bei einer Teilrevision wahrgenommen werden. Dazu gehören unter anderem auch kulturhistorische oder landschaftlich prägende Hecken sowie markante Einzelbäume und Baumgruppen. Eine Streichung im Zonenplan dieser Objekte wie von der Gemeinde vorgesehen setzt eine Überarbeitung des Naturschutzinventars und eine entsprechende Abhandlung im Planungsbericht voraus. Das Naturschutzinventar ist mit einer separaten Revision zeitnah, vor der nächsten Revision der Nutzungsplanung zu überarbeiten und zur Genehmigung einzureichen. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Aufhebungen von Hecken und inventarisierten Bäumen wird nicht genehmigt.
5. Der besondere Speierling des rechtskräftigen Naturschutzinventars wurde richtigerweise als Naturobjekt kommunal (NOK) im Zonenplan ausgeschieden. Ein Artikel zu Naturobjekt kommunal (NOK) fehlt jedoch in der Bauordnung. Bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung ist eine entsprechende Vorschrift in die Bauordnung zu integrieren.
6. Das kantonale Inventarobjekt «Talhof», welches im Zonenplan berücksichtigt wird, ist auch ins kommunale Inventar aufzunehmen. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Die Revision des kommunalen Denkmalschutzinventars muss zeitnah, vor der nächsten Revision der Nutzungsplanung erfolgen.
7. Die Bauordnung enthält viele Vorschriften zu Themen, welche übergeordnet geregelt sind. Eine Wiedergabe von übergeordnet geregelten Themen oder Vorschriften (bsp.

Art. 5 und 6 BauO) ist nicht erforderlich. Ebenso enthält die Bauordnung viele Themen, die einer Auflage in der Baubewilligung gleichkommen (z.B. Art 7 Abs. 2 BauO) und somit nicht in der Bauordnung geregelt werden müssen. Im Sinne einer schlanken Bauordnung hätte auf derartige Vorschriften verzichtet werden können. Der Gemeinde wird für zukünftige Planungen empfohlen, mit Verweisen auf die einschlägigen Gesetzesartikel zu arbeiten, statt die Gesetzestexte zu zitieren.

8. Der Planungsbericht ist unvollständig. Materielle Begründungen von Änderungen der Bauordnung sind nur rudimentär beschrieben, zu den Zonenplanänderungen fehlen sie vollständig. Eine Beurteilung der erfolgten Änderungen ist daher nur bedingt möglich. Der Kanton Schaffhausen hat die Anforderungen an Planungsberichte in der «Arbeitshilfe Kommunale Planung, Modul Planungsbericht» festgehalten. Der Gemeinde wird empfohlen, die Hinweise der Arbeitshilfe bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen, ansonsten kann deren Prüfung unter Umständen nicht abschliessend durchgeführt werden.
9. In Art. 15 Abs. 1 BauO wird statt einer «guten Gesamtwirkung» neu lediglich eine «befriedigende Gesamtwirkung» verlangt. Diese Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vorgenommen. In der Dorfkernzone gemäss Art. 23 Abs. 4 BauO gilt weiterhin eine «gute Wirkung». Diese strengere Anforderung für die Dorfkernzone geht den allgemeinen Bauvorschriften gemäss Art. 15 BauO vor. Die Dorfkernzone umfasst auch den ISOS-Perimeter und die überlagernde Ortsbildschutzzone. Im Rahmen von Baubewilligungen ist sicherzustellen, dass in der Dorfkernzone die höheren Anforderungen (u.a. «gute Gesamtwirkung») konsequent eingefordert werden. Die Lockerung bei den allgemeinen Bauvorschriften bezieht sich nicht auf die Dorfkernzone.
10. Der Titel von Art. 4 BauO heisst «Baubewilligungspflicht». Der Artikel bezieht sich aber auch auf Bewilligungen nach NHG. Bei der Bewilligung nach NHG handelt es sich nicht um eine Baubewilligung, weshalb die Formulierungen nicht zum Stichwort Baubewilligungspflicht passen. Daher muss der Titel auf «Bewilligungspflicht» geändert werden.
11. Art. 9 BauO regelt die kommunale Planung. Auch im vereinfachten Verfahren (das gemäss Art. 11 Abs. 4 Baugesetz in der Bauordnung vorgesehen werden kann) sind zwingend eine Ausschreibung im Amtsblatt und eine öffentliche Auflage erforderlich. Dies ist in Art. 9 Abs. 4 BauO entsprechend zu korrigieren.
12. In Art. 15a BauO werden Vorschriften zu den Dächern getroffen. Damit sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dem Hauptdach unterordnen, sind sie oberhalb der maximal zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 15a Abs. 2 BauO in ihren

Ausmassen zu beschränken. Gemäss Art. 15a Abs. 3 BauO dürfen unterhalb der maximalen Fassadenhöhe Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf bis zu 100 % der zugehörigen projizierten Fassadenlänge erstellt werden. Sinn und Zweck von Art. 15a ist nicht die Regelung der Gebäudehöhe, sondern die Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft. Die Regelung in Art. 15a Abs. 3 BauO hat einen sehr nachhaltigen Eingriff in die Dachlandschaft zur Folge. Auch wenn ein Gebäude die technisch mögliche Fassadenhöhe nicht ausschöpft, ist das Dachgeschoss typologisch als solches zu betrachten und sollte im Interesse einer guten ortsbildlichen Einordnung und insbesondere auch der Dachlandschaft nicht zu einem Vollgeschoss umgestaltet werden können. Vor diesem Hintergrund ist in Art. 15a zu regeln, dass sämtliche Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zusammenhängen dürfen und auf maximal 1/3 der zugehörigen projizierten Fassadenlänge zu beschränkt sind. Die Ausnahmemöglichkeit gemäss Art. 15a Abs. 3 BauO wird nicht genehmigt und ist zu streichen.

13. Bauvorhaben in der archäologischen Schutzzone dürfen nicht grundsätzlich als bewilligungspflichtig deklariert werden. Art. 42 Abs. 2 BauO wird durch den folgenden Text ersetzt: «Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden». Ergänzend zum kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz hat der Schutz auch nach der Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmalen zu erfolgen. Abs. 3 wird im Rahmen der Genehmigung dementsprechend ergänzt und lautet: «Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmalen sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH)».
14. In der ersten Vorprüfung wurde angemerkt, dass eine vollständige Aufhebung des Gebäudeabstands nicht genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde hat Anhang 1 Ziffer 7.2 zwischenzeitlich präzisiert und geregelt, dass die Gebäudeabstände sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften richten. Gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung werden die Gebäudeabstände mit dieser Vorschrift gleichwohl angepasst. Eine Erläuterung dazu ist weder in der Synopse noch im Planungsbericht zu finden. Ohne eine Erläuterung der Anpassung der Gebäudeabstände ist diese nach wie vor nicht genehmigungsfähig. Dies wurde von der Gemeinde Anfangs März 2020 zur Kenntnis genommen und bestätigt. Ziffer 7.2 in Anhang 1 ist um die Bestimmungen von Art. 10 der alten BauO zu erweitern. Damit wird die bestehende Bestimmung zum Gebäudeabstand an die IVHB angepasst, ohne eine materielle Änderung der Bestimmung vorzunehmen.

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist. Der Grenzbau ist zugelassen, wenn an eine bestehende Seitenmauer gebaut wird. Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit. Im Quartierplan können die Gebäudeabstände bis auf den Brandschutzabstand reduziert werden, wobei auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade die Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes einzuhalten ist.

15. In Art. 28 BauO werden Regelungen zur Grünzone getroffen. Eine Grünzone wird im Zonenplan jedoch nicht ausgeschieden. Im Sinne eines schlanken Baureglements, ist auf die Definition von Vorschriften zu Zonen, welche es in der Gemeinde nicht gibt, zu verzichten.
16. In Art. 51 wird der Inkrafttretens-Verlauf dokumentiert. In Abs. 4 ist das Datum der Rechtskraft mit xx.xx.xxxx aufgeführt. Die Teilrevision wird nach Ablauf der Beschwerdefrist rechtsgültig, sofern keine Einsprachen eingehen. Das Datum kann nachträglich nicht in der Bauordnung eingetragen werden und ist zum Zeitpunkt des Beschlusses durch den Regierungsrat noch nicht bekannt. Abs. 4 kann nicht genehmigt werden und ist daher zu streichen.
17. Die Parzelle 1306 (Tiefgaragenrampe bei der Neuüberbauung «Bachtel», GB Nr. 1196) ist zur Umzonung von der Dorfkernzone in die Strassenzone vorgesehen. Es handelt sich um eine reine Grundstückszufahrt / Tiefgaragenrampe, wie sie auch an anderen Orten im Baugebiet vorhanden ist (z.B. Kleintalstrasse GB Nr. 234). Eine reine Grundstückszufahrt im Privatbesitz sollte nicht als separate Strassenzone eingezont werden, da sie funktional mit dem Baugrundstück zusammenhängt. Dies gilt auch dann, wenn sie separat ausparzelliert worden ist. Die Parzelle Nr. 1306 ist in der Dorfkernzone zu belassen.
18. In der Zonenplanlegende der Pläne Nrn. 1008 und 1009 steht unter «Änderungen 2021» beim zweitletzten Punkt «Grundn_Zone_Gde_Gepl: geändert». Diese Bezeichnung ist nicht korrekt. Es handelt sich bei diesem Eintrag nicht um die Zonen, sondern um objektbezogene Festlegungen. Die Bezeichnung ist wie folgt zu ändern: «Objektspez_Festlegung_Gde_Gepl: geändert».

19. Die Gewässerräume werden genehmigt. Da die Definition von Nutzungsplaninhalten eindeutig erfolgen muss, kann der Übersichtsplan 4, Ausschnitt Zonenplan 1:5'000, der Pläne zur Ausscheidung der Gewässerräume nicht genehmigt werden. Die Pläne 1-3 zu den Abschnitten im Massstab 1:1'000 definieren den Gewässerraum und werden genehmigt.
20. Die Festsetzung einer allfälligen kantonalen Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertausgleichsgesetz, die durch Neueinzonungen und Umzonungen entsteht, wird in einem separaten Verfahren verfügt.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

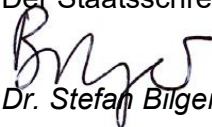
b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung Löhningen am 28. Oktober 2020 beschlossene Teilrevision der Bauordnung wird mit den nachfolgenden Änderungen genehmigt. Die Genehmigung umfasst die folgenden Dokumente:
 - Bauordnung 2021, Teilrevision 2022 der Bau- Nutzungsordnung 2003;
 - Zonenplan Gemeindegebiet 1:5'000, Plan Nr. 1008;
 - Zonenplan Baugebiet 1:5'000, Plan Nr. 1009;
 - Gefahrenkarte 1:5'000;
 - Gewässerräume 1-3 1:1'000, Plan Nr. 216242/01-03.Nicht genehmigt wird der Gewässerraum Übersichtsplan 4 1:5'000, Plan Nr. 216242/04.
2. Der Titel von Art. 4 BauO wird auf «Bewilligungspflicht» abgeändert.
3. Art. 9 Abs. 4 BauO wird auf den folgenden Wortlaut reduziert: «Kleine Änderungen (Anpassungen) des Zonenplans, die 300 m² nicht überschreiten und keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ~~ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung~~ beschlossen werden».
4. Art. 15a Abs. 3 BauO wird ersatzlos gestrichen.
5. Art. 28 BauO «Grünzone» wird ersatzlos gestrichen.

6. Art. 42 Abs. 2 BauO wird durch den folgenden Satz ersetzt. «Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden». Art. 42 Abs. 3 BauO wird wie folgt ergänzt: «Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmalen sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH)».
7. Art. 51 Abs. 4 BauO wird ersatzlos gestrichen.
8. Anhang 1 Ziffer 7.2 in Anhang 1 wird wie folgt abgeändert:
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.
Der Grenzbau ist zugelassen, wenn an eine bestehende Seitenmauer gebaut wird. Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit.
Im Quartierplan können die Gebäudeabstände bis auf den Brandschutzabstand reduziert werden, wobei auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade die Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes einzuhalten ist.
9. Die Umzonung der Parzelle Nr. 1306 wird nicht genehmigt. Die Parzelle wird in der Dorfkernzone belassen.
10. Die Aufhebung der Inventarisierten Hecken und Bäume ist ohne Auseinandersetzung mit dem Naturschutzinventar nicht genehmigungsfähig. Dementsprechend werden die Zonenplanänderungen Nr. 33 (Aufhebung HFg) und 51 (Aufhebung Bi) nicht genehmigt.
11. In der Zonenplanlegende wird der zweitletzte Punkt in Abschnitt «Änderungen 2021» geändert in «Objektspez_Festlegung_Gde_Gepl: geändert».
12. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Überprüfung des Naturschutzinventars und die Überprüfung des kommunalen Denkmalschutzinventars zeitnah, spätestens aber vor der nächsten Revision der Nutzungsplanung, vorzunehmen.

13. Die Gemeinde wird aufgefordert, innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung dieser Genehmigung ein aktuelles Gesamtwerk der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung inklusive der erforderlichen Fussnoten dem Planungs- und Naturschutzamt sowie dem Amt für Geoinformation zur Verfügung zu stellen.
14. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, 8201 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971). Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.
15. Mitteilung an:
- Gemeinderat Löhningen (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (claudius.neukomm@sh.ch, iris.braunwalder@sh.ch, petra.bachmann@sh.ch; andrea.meier@sh.ch)
 - Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (Strassen und Gewässer) (dino.giuliani@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (Fachstelle Lärm) (erich.fischer@sh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Kantonsforstamt (urban.bruetsch@sh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)
 - Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission KNHK (knhk@sh.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger