



**Anpassung BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht
grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte
Unterschutzstellung schützenswerter Bauten**



PLANUNGSBERICHT

Stand: 5. Juni 2019 **Einwendungsverfahren**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Kurzfassung.....	4
1. Ausgangslage, Handlungsbedarf	5
1.1 Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung.....	5
1.2 Bisherige Arbeiten	7
2. Konzeptionelles Vorgehen	8
2.1 1. Etappe (Anpassungen an das übergeordnete Recht, Vollzug, Koordination)	8
2.2 2. Etappe (Materielle Revision der Nutzungsplanung).....	9
2.3 Organisation, Planungsabläufe, Mitwirkung	9
3. Planungsziele der 1. Etappe	9
4. Erläuterungen	10
4.1 Umfang, Abgrenzung zu anderen Berichten und Verfahren	10
4.2 Anpassung von BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht.....	10
4.3 Materielle Änderungen der 1. Etappe.....	11
5. Ausscheidung der Gewässerräume	14
6. Zielerreichung und Interessenabwägung	14
6.1 Grundsätzliches.....	14
6.2 Anpassung an das übergeordnete Recht.....	14
6.3 Materielle Änderungen.....	15
6.4 Ortsbildschutz, Umsetzung ISOS.....	15
7. Handlungsbedarf für die zweite Etappe.....	16
8. Planungsverfahren.....	16
9. Änderungen aufgrund des Planungserfahrens.....	16
9.1 Dritte Vorprüfung	16
9.2 Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens	17
9.3 Gemeindeversammlung.....	17
9.4 Öffentliche Auflage nach Gemeindeversammlungsbeschluss	17
9.5 Genehmigung, Rekurse	17
Anhang: Auswertung Prüfbericht PNA, Handlungsbedarf.....	17
Verzeichnis der Beilagen	17

Kurzfassung

Revisionsumfang

Für die Überarbeitung der Nutzungsplanung besteht vorab aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts und neuen Vorgaben ein dringender Handlungsbedarf.

Neben einer **materiellen Revision**, welche in einer **2. Etappe** an die Hand genommen werden soll, geht es in dieser **1. Etappe** um **folgende Aufgaben**:

- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie des Zonenplans (ZP) an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das Bauwesen im Kanton Schaffhausen (BauG), vorab an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und das Datenmodell Nutzungsplanung.
- Erfassung des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).
- Grundeigentümergebundene Unterschutzstellung schützenswerter Bauten gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH), eine Aufgabe aus dem Jahr 1968.
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte (Naturgefahren).
- Ausscheidung von Gewässerräumen, welche die Übergangsbestimmungen des Bundes ablösen. Damit können die damit verbundenen Einschränkungen an die konkreten Gegebenheiten angepasst und reduziert werden. Dies wird formell als separates Planungsvorhaben behandelt, damit dazu verfahrenstechnisch keine unnötigen Abhängigkeiten geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat die Aufteilung in die oben erwähnten Etappen gewählt, da zur Anpassung der BNO, der Erfassung des ZP als INTERLIS-Datensatz sowie zur Ausscheidung der Gewässerräume eine Frist per 31. Dezember 2018 besteht. Die Umsetzung der Gefahrenkarte bildet eine Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen zur materiellen Überarbeitung des Zonenplans. Für die Gemeinde besteht praktisch kein Handlungsspielraum. Sie ist daher ebenfalls in der ersten Etappe zu vollziehen. Der Planungsprozess zur Unterschutzstellung der schützenswerter Bauten ist soweit fortgeschritten, dass es sinnvoll ist, diesen ebenfalls in der 1. Etappe abzuschliessen.

Planungsverfahren

Nachdem in zwei Vorprüfungen der zu einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung dem Kanton eingereichten Unterlagen, die von einer Planungskommission zusammen mit den beauftragten Planern erarbeitet worden waren, keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte, wurde die Weiterarbeit anderen Planungsbüros übertragen. In dieser 1. Etappe wird zur Erarbeitung zudem eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Bei der 2. Etappe, welche eine materielle Überarbeitung aufgrund konzeptioneller Überlegungen beinhalten wird, soll wiederum eine Planungskommission eingesetzt werden.

Beide Etappen beinhalten mindestens folgenden Planungsablauf:

1. Erarbeitung der Entwürfe
2. Beratung und Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung
3. Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens und Mitwirkung der Bevölkerung
4. Verabschiedung von BNO und ZP durch die Gemeindeversammlung
5. Öffentliche Auflage nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss (Rekursauflage)
6. Genehmigung durch den Regierungsrat, allenfalls mit Rekursentscheiden im gleichen Beschluss

1. Ausgangslage, Handlungsbedarf

1.1 Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung

Geändertes übergeordnetes Recht

Baugesetzänderung (Termin: 31. Dezember 2018)

Gemäss Endnote 15) des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz; BauG), welche das Übergangsrecht bis zur Anpassung der kommunalen Erlasse in Bezug auf die Änderung des BauG regelt (G vom 6. September 2010, in Kraft seit 1. Januar 2011), bleiben die Baubegriffe und Messweisen der Bauordnungen der Gemeinden in Kraft, bis die entsprechende Gemeinde die Bestimmungen und allenfalls den Zonenplan angepasst hat. Dies hat innert drei Jahren ab Inkrafttreten der Baugesetzänderung zu erfolgen. Der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 BauG unmittelbar anwendbar. Die bestehenden Quartier- und Baulinienpläne, die dem Gesetz widersprechen, sind spätestens innert 5 Jahren anzupassen. Der Regierungsrat kann diese Frist angemessen verlängern. Nach Ablauf der Frist ist Art. 27 BauG unmittelbar anwendbar. Die bestehenden Ausnützungsziffern können beibehalten werden.

Anders ausgedrückt: Die Gemeinden müssen innert der festgelegten Frist ihre Bauordnungen an das geänderte Baugesetz anpassen. Anschliessend gelten für Bauten und Anlagen die Baubegriffe und Messweisen gemäss Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Anhang zum Baugesetz (Art. 27 BauG). Teilweise sind diese mit den bestehenden Definitionen der Bauordnung nicht kompatibel. Dies würde dazu führen, dass die Gemeinde diesbezüglich handlungsunfähig würde, da das kantonale Recht keine «Übersetzungen» vorsieht, wie dies etwa im Kanton Thurgau der Fall ist.

Gemäss Beschluss des Regierungsrats vom 25. August 2015 (Protokoll-Nr. 28/463) wurde allen Gemeinden eine Fristerstreckung zur Anpassung der Bauordnung, allenfalls des Zonenplans sowie der Quartier- und Baulinienpläne bis am 31. Dezember 2018 gewährt.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ Anpassung Bau- und Nutzungsordnung an übergeordnete Vorgaben

Datenmodell Nutzungsplanung für ÖREB-Kataster (Termin: 31.12.18)

Im oben erwähnten Beschluss vom 25.08.15 teilte der Regierungsrat den Gemeinden mit, dass sämtliche Geodaten der Gemeinden im Planungsbereich bis am 31. Dezember 2018 dem vom Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodell entsprechen müssen, damit der Kanton gemäss den Vorgaben die für die definitive Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) notwendigen Vorschriften bis 31. Dezember 2019 erlassen kann. Dazu ist das Amt für Geoinformation darauf angewiesen, dass sie von den Gemeinden die kommunalen Daten bis Ende 2018 erhält.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ Anpassung Zonenplan an Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons

Ausscheidung von Gewässerräumen (Termin: 31. Dezember 2018)

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) verlangt durch deren Änderung von Mitte 2011, dass die Gewässerräume für Fliess- und stehende Gewässer bis zum 31. Dezember 2018 definitiv und verbindlich ausgeschieden werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ Ausscheidung der Gewässerräume (BNO-Bestimmungen, Zonenplaninhalt)

**Kommunaler Strassenrichtplan
(Koordination: zusammen mit Nutzungsplanungsrevision)**

Gemäss Art. 27 des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (StrG, SHR 725.100) sind die kommunalen Strassenrichtpläne spätestens alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen. Da eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Regel voraussetzt, dass gleichzeitig der kommunale Strassenrichtplan überarbeitet wird, ist die Überprüfung und allfällige Anpassung mit der Revision der Nutzungsplanung zu koordinieren. Da die Gemeinde Neunkirch noch keinen GIS-kompatiblen Strassenrichtplan hat und der Regierungsrat grössere Revisionen der Nutzungsplanung nur noch genehmigt, wenn ein solcher vorliegt, ist in diesem Fall eine Revision des kommunalen Strassenrichtplans gar unumgänglich.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ Revision kommunaler Strassenrichtplan

**Umsetzung Natur- und Heimatschutzgesetz
(zusammen mit Nutzungsplanungsrevision)**

Das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG-SH, SHR 451.100) verlangt von den Gemeinden, dass sie Inventare der Schutzzonen und Schutzobjekte führen. Aus den Art. 7, 7a sowie 8 und 8a NHG-SH geht hervor, dass die Schutzzonen und Schutzobjekte grundeigentümergebunden unter Schutz gestellt werden müssen. Die «Wegleitung für die Gemeinden zur Erstellung der kommunalen Denkmäler-Inventare» des Baudepartements vom August 1998, überarbeitet Juli 2002, beschreibt bezüglich des Ortsbildschutzes und der schützenswerten Kulturobjekte eine vereinfachte Umsetzung.

Es handelt sich dabei um eine Vorgabe aus dem Jahr 1968. Nutzungsplanungsrevisionen werden daher vom Regierungsrat nur noch genehmigt, wenn auch die grundeigentümergebundene Umsetzung aktueller Inventare der Natur- und Kulturobjekte erfolgt, soweit nicht bereits vollzogen.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ Bestimmungen in der BNO, Inventarliste der Kulturobjekte im Anhang der BNO, Bezeichnung im Zonenplan

→ Das Naturschutzinventar bedarf einer Überprüfung und Aktualisierung. Deren Resultat ist im Rahmen der materiellen Behandlung des Zonenplans zu berücksichtigen.

**Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte
(zusammen mit der Anpassung des Zonenplans an das Datenmodell Nutzungsplanung)**

Gemäss Vorgaben des Bundes hat der Kanton die Gefahrenkarten erstellt und überarbeitet. Die Gemeinden hatten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Als Naturgefahren gelten im Kanton Schaffhausen Hochwasser und Massenbewegung. Die Gefahrenkarten sind durch die Gemeinden grundeigentümergebunden umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt durch Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung und durch die Darstellung der umhüllenden Begrenzungen im Zonenplan. Die Details werden darin aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt. Damit sämtliche Inhalte der Gefahrenkarte gleichwohl grundeigentümergebunden

umgesetzt werden, wird die Gefahrenkarte neben der BNO und dem Zonenplan zum Bestandteil der Nutzungsplanung.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ **Bestimmungen in der BNO, Darstellung der umhüllenden Begrenzung im Zonenplan, Gefahrenkarte als Bestandteil der Nutzungsplanung (Planaufgabe).**

Änderung des kantonalen Richtplans

(Termin: anschliessend an die Genehmigung durch den Bundesrat)

Die Änderung vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) verlangt unter anderem von den Kantonen, dass sie in ihren Richtplänen die vorgesehene Bauzonenentwicklung qualitativ und quantitativ aufzeigen und diese räumlich verorten. Dies wird Auswirkungen auf die Zonenpläne der Gemeinde, insbesondere bezüglich deren Bauzonenkapazitäten haben. Dies wird mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung auslösen. Die entsprechende Richtplanänderung ist im Gang.

Somit ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

→ **Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan)**

1.2 Bisherige Arbeiten

Nutzungsplanung und Baulinienplan

Der Gemeinderat Neunkirch erkannte den Handlungsbedarf aus den übergeordneten geänderten Vorgaben frühzeitig und leitete die entsprechenden Arbeiten ein. Die Revision der Nutzungsplanung und des Baulinienplans wurden in der Folge an das Büro Wüst Bauingenieure, Schaffhausen vergeben. Diese bearbeiteten die Arbeiten im Sinn einer Arbeitsgemeinschaft zusammen mit dem Planungsbüro Suter • Von Känel • Wild AG, Zürich (Bearbeitung der Bau- und Nutzungsordnung) und IBID, Winterthur (Bearbeitung Kulturgüterinventar). Neben der Nutzungsplanung wurde auch der kommunale Strassenrichtplan überprüft und ein Entwurf erstellt.

Zur Nutzungsplanungsrevision und zur Änderung des Baulinienplans liegen je ein erster und zweiter Vorprüfungsbericht vor. Zum Strassenrichtplan erstellte das Tiefbauamt einen separaten Vorprüfungsbericht.

Gemäss zweitem Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplanung lagen immer noch etliche Mängel vor, so dass keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte.

→ **Überarbeitung der Nutzungsplanung und erneute Eingabe zur Vorprüfung**

→ **Der Baulinienplan ist gemäss den Aussagen im zweiten Vorprüfungsbericht zu überarbeiten. Unter dieser Voraussetzung wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.**

→ **Im Rahmen der geänderten gesellschaftlichen Prioritäten und der Entwicklungsziele des derzeitigen Gemeinderates (haushälterischer Umgang mit dem Boden, Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung der Wohn- und Arbeitsplatzqualität, Verdichtung an geeigneten Lagen) ist der Baulinienplan nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.**

Ausscheidung der Gewässerräume

Die Ausscheidung der Gewässerräume wurde separat an die Arbeitsgemeinschaft magma AG, Schaffhausen, Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen und Winzeler + Bühl, Schaffhausen vergeben. Um keine unnötigen Abhängigkeiten zu schaffen, wird dieses Vorhaben zwar parallel zu den übrigen Arbeiten der 1. Etappe bearbeitet, formell jedoch weiterhin getrennt davon behandelt.

→ **Vorprüfung, Einwendungsverfahren und Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung**

2. Konzeptionelles Vorgehen

2.1 1. Etappe (Anpassungen an das übergeordnete Recht, Vollzug, Koordination)

Kapitel 1 zeigt den enormen Handlungsbedarf und dessen Komplexität, nicht zuletzt durch unterschiedliche zeitliche Vorgaben und Abhängigkeiten verschiedener Planungsinstrumente. Einzelne Teile waren dringend an die Hand zu nehmen, will man die vorgegebenen Termine von Bund und Kanton einhalten.

Der Gemeinderat beschloss daher, die Revision in Etappen durchzuführen, um die Arbeiten, zu welchem eine Terminvorgabe per **31. Dezember 2018** besteht, termingerecht abschliessen zu können. Zu dieser ersten Etappe gehören folgende Arbeiten:

- **Technische Ersterfassung des Zonenplans** als INTERLIS-Datensatz gemäss Datenmodell Nutzungsplanung
- **Überprüfung und allenfalls Ausserkraftsetzung von Quartierplänen** (damit müssen nur aktuelle Sondernutzungspläne in den ÖREB-Kataster eingepflegt werden. Dies vermindert den Aufwand)
- **Überarbeitung des Baulinienplans** gemäss dem Handlungsbedarf aus Kapitel 1.2. Aufgrund anstehender Baugesuche kommt dem eine gewisse Dringlichkeit zu. Der Termin ergibt sich aber aus den gleichen Gründen wie für die Ausserkraftsetzung von Quartierplänen (siehe oberhalb).
- **Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung** an die Änderungen des BauG (vorab Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB, Zonenbezeichnungen gemäss Datenmodell Nutzungsplanung). Dabei handelt es sich nicht um wesentliche materielle Änderungen.
- **Ausscheidung der Gewässerräume**. Da bis zum 31. Dezember 2018 eine vom Gemeinderat gewünschte, umfassende Überprüfung des Zonenplans nicht möglich ist, kann und soll dies als separate, materielle Zonenplanänderung behandelt werden.
- **Allfällige Anpassung verbleibender Quartierpläne**. Voraussetzung ist die Anpassung der Grundordnung. Die Anpassung von Quartierplänen kann daher diejenige der BNO nicht überholen, jedoch, vorbehältlich der Genehmigung der Anpassungen der BNO gleichzeitig mit dem Einwendungsverfahren zur BNO, öffentlich aufgelegt werden.

Aus **Koordinationsgründen** sind die folgenden Planungsschritte, welche **materielle Änderungen** von BNO und Zonenplan beinhalten, sinnvollerweise **gleichzeitig mit der Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung** an die Änderung des Baugesetzes und die Ausscheidung der Gewässerräume zu vollziehen:

- **Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte**
Bestimmungen in BNO, Eintrag der umhüllenden Begrenzungen im Zonenplan, Integration der Gefahrenkarte als Bestandteil der Nutzungsordnung.
- **Grundeigentümergebundene Unterschutzstellung der Kulturobjekte** im vereinfachten Verfahren gemäss Wegleitung des Baudepartements (Bestimmungen in der BNO, Inventarliste im Anhang der BNO und Bezeichnung der Objekte im Zonenplan.)

Dies stellt eine materielle Änderung dar, bei welcher der Gemeinde ein gewisser Handlungsspielraum zukommt. Da die Vorarbeiten jedoch bereits sehr weit fortgeschritten sind, ist es im Sinne der Planungssicherheit auch für die betroffenen Grundeigentümer sinnvoll, diese materielle Änderung in der 1. Etappe zu vollziehen.

2.2 2. Etappe (Materielle Revision der Nutzungsplanung)

Nachdem mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 10. April 2019 die Änderung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung inkraftgetreten ist, ist die Nutzungsplanung jedoch noch **konzeptionell** zu überprüfen und an die seit der letzten Totalrevision der Nutzungsplanung wesentlich geänderten Situation anzupassen.

Sowohl die BNO als auch der Zonenplan werden dabei **materielle Änderungen** erfahren. Als Grundlage ist das Naturschutzinventar zu überprüfen und zu aktualisieren.

2.3 Organisation, Planungsabläufe, Mitwirkung

1. Etappe

Die **Anpassung der BNO und des Zonenplans** an die Änderung des Baugesetzes und das Datenmodell «Nutzungsplanung» ist nicht mit wesentlichen materiellen Änderungen verbunden. Für die Umsetzung der Gefahrenkarte besteht für die Gemeinde kein Handlungsspielraum, die Unterschutzstellung der Kulturobjekte wurde in der bisherigen Planungskommission bereits behandelt. Für diese Arbeiten setzt der Gemeinderat daher eine Arbeitsgruppe ein, welcher je nach den zu bearbeitenden Aspekten folgende Personen angehören:

- Ruedi Vögele, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Hanspeter Steinegger, Gemeinderat
- Magdalena Guida, Gemeinderätin
- Andrea Bollinger, Bauverwalterin
- Sonja Schönberger, Gemeindeschreiberin (Protokoll)
- Pascal Häberli, Bürgin Winzeler Partner AG (Fachberater)
- Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl (Projektleitung, Fachberater)

2. Etappe

Für die **materielle Revision der Nutzungsplanung** soll hingegen wieder eine Planungskommission analog dem bisherigen Verfahren eingesetzt werden.

3. Planungsziele der 1. Etappe

- Anpassung der Nutzungsplanung an die seit der letzten Revision formell und materiell wesentlich geänderte Situation
- Schaffen eines einfach handhabbaren Planungswerks zur sinnvollen räumlichen Entwicklung der Gemeinde unter besonderer Beachtung der Siedlungsentwicklung nach innen

4. Erläuterungen

4.1 Umfang, Abgrenzung zu anderen Berichten und Verfahren

In diesem Bericht werden folgende Aspekte behandelt:

- Anpassung der BNO an das übergeordnete Recht
- Anpassung des Zonenplans an das Datenmodell «Nutzungsplanung»
- grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung der schützenswerten Bauten
- Umsetzung der Gefahrenkarte

Zu den folgenden Aspekten bestehen separate Berichte:

- kommunaler Strassenrichtplan
- Gesamtrevision des Baulinienplans für das ganze Gemeindegebiet
- Ausscheidung der Gewässerräume
- Überprüfung und Ausserkraftsetzung von Quartierplänen

Diese Aspekte werden auch verfahrensmässig von der 1. Etappe der Nutzungsplanungsrevision getrennt. Es ist vorgesehen, diese auf Gemeindeebene **formell** einzeln zu behandeln (Öffentliche Auflage, Gemeinderatsbeschlüsse) und sie als eigene Geschäfte zur Genehmigung einzureichen. Wo notwendig, wird jedoch in den Planungsberichten auf die anderen Aspekte Bezug genommen, die Abhängigkeiten und Bezüge knapp erläutert und auf die entsprechenden Berichte verwiesen.

4.2 Anpassung von BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht

Kennzeichnung der BNO-Änderungen

Damit die Änderungen nachvollzogen werden können, wurde eine synoptische Darstellung erstellt, welche die bestehende BNO dem Entwurf der BNO 2018 z gegenüberstellt. Diese ist diesem Bericht als Beilage 1 angefügt.

Baubegriffe und Messweisen der IVHB

Bis zum Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der entsprechenden Änderung des Baugesetzes (BauG) oblag es den Gemeinden, die Baubegriffe und Messweisen zu bestimmen, da das BauG bis dahin dazu keine Bestimmungen enthielt.

Die zwingende Übernahme der Begriffe der IVHB erfolgt nun in der 1. Etappe der Nutzungsplanungsrevision.

Mit Art. 3 Abs. 2 BNO wird auf den Anhang 1 verwiesen, in welchem die verwendeten Begriffe und Messweisen und die zugehörigen Skizzen zusammengestellt sind. Damit werden diese zum grundeigentümerverbindlichen Bestandteil der BNO. Dabei ist zu beachten, dass die IVHB nicht alle, sondern nur die wichtigsten Begriffe definiert. Den Kantonen und Gemeinden obliegt es also, die Übrigen weiterhin selbst zu bestimmen. Da das Baugesetz dazu weiterhin keine Bestimmungen enthält, sind darin weitere, kommunale Definitionen aufgenommen worden.

Allfällige Änderungen der durch die Gemeinde nicht abänderbaren Begriffe der IVHB würden lediglich eine redaktionelle Änderung nach sich ziehen, Änderungen kommunaler Begriffe jedoch eine materielle Änderung und somit einer Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und einer Genehmigung durch den Regierungsrat bedingen.

Mit der Einführung der neuen Begriffe im Anhang 1 sind diese an Stelle der Alten zu verwenden.

Da wesentliche materielle Änderungen zum grossen Teil erst in der 2. Etappe erfolgen sollen, wurde versucht, die bisherigen Begriffe lediglich zu «übersetzen» ohne dabei wesentliche materielle Änderungen zu erzeugen.

Beispiel: Die bisherigen Begriffe «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» sind durch die Begriffe «traufseitige Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» der IVHB zu ersetzen, wobei beim Festlegen der zulässigen Masse in den einzelnen Zonen zu beachten ist, dass nicht nur die Begriffe, sondern auch die Messweisen geändert haben.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde eine Problematik zu Dachgeschossen erkannt, welche sich aus den Definitionen der IVHB ergibt. Obschon grosse Gebäude existieren, die de facto mehrere Dachgeschosse aufweisen, ist dies aufgrund der Definition der Dachgeschosse der IVHB nicht möglich (siehe entsprechende Ausführungen im Anhang: «Auswertung Prüfbericht PNA, Handlungsbedarf»)

Diese Problematik wird gelöst, indem die Definition der Dachgeschosse gemäss IVHB im Anhang der BNO mit dem präzisierenden Zusatz versehen wird, dass Dachgeschosse mehrere Dachraumebenen aufweisen können und diese Terminologie auch im BNO-Text verwendet..

Weitere formelle Anpassungen

Systematik der BNO

Die ersten Entwürfe, welche die erste und zweite Vorprüfung durchlaufen haben, orientierten sich im Aufbau an der Musterbauordnung des Kantons. Diese wurden für die vorliegende Fassung übernommen. Obschon die Musterbauordnung aufgrund materieller Mängel zurückgezogen wurde, scheint deren Systematik sinnvoll zu sein und kann daher beibehalten werden.

Anpassung von BNO und Zonenplan an das Datenmodell «Nutzungsplanung»

Der Zonenplan wurde technisch an die neuen Anforderungen angepasst und liegt nun als INTERLIS-Datensatz gemäss Datenmodell «Nutzungsplanung» vor.

Gleichzeitig wurden die neuen Begriffe und die Systematik des Datenmodells eingeführt. Aus der bisherigen Gewerbezone wird beispielsweise die Arbeitszone 1, ohne dass sich dabei materiell etwas ändern würde. Die Strassenflächen werden im Zonenplan innerhalb des Siedlungsgebiets neu als Strassenzone, ausserhalb als Strassenareal ausgewiesen.

4.3 Materielle Änderungen der 1. Etappe

Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

In der 1. Etappe wird die überarbeitete, vom Regierungsrat beschlossene Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dazu werden in der BNO Art. 56 aufgenommen und im Zonenplan die umhüllende Begrenzung der Gefahrenzonen ausgewiesen. Bezüglich der Gefährdung ist die Gefahrenkarte verbindlich. Damit wird sie zum Bestandteil der Nutzungsplanungsinstrumente und ist bei deren Erlass mit diesen zusammen bei den öffentlichen Auflagen des Einwendungsverfahrens und nach der Gemeindeversammlung (Rekursaufgabe) aufzulegen.

Da die Gemeinde bezüglich der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Gefahrenkarte praktisch keinen Handlungsspielraum hat, wird neben den Auflageunterlagen auf die Angaben und Unterlagen verwiesen, welche unter folgendem Link abrufbar sind:

<https://www.sh.ch/Naturgefahren-Gefahrenkarte.3160.0.html>

Zonenplanänderungen

Die Aufhebung des Bahnübergangs «Unter Erlen» und die neue Strassenführung hat zur Folge, dass dadurch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen derart zerschnitten wurde, dass die Zuweisung von Teilen der Parz. GB-Nrn. 3363 und 3366 zur ZÖBA keinen Sinn mehr ergibt. Diese werden daher neu der Grünzone «übrige Bereiche» zugewiesen.

Im Bereich der Revitalisierung des Grebengrabens, welche zusammen mit der neuen Strassenführung umgesetzt wurde, wird die Zuteilung ebenfalls angepasst. Die Parzellen GB Nrn. 3364 und 3450 werden neu dem «Gewässer» zugewiesen (bisher «Landwirtschaftszone»).

Die Zone «Landwirtschaftszone mit Bauerwartung» wird neu als «Überlagernde Reservezone» aufgeführt. Die Bestimmungen bleiben in etwa identisch. Als Grundnutzung bleibt die «Landwirtschaftszone».

Die überlagernde Zone «Lössabbaugelände» wird aus dem Zonenplan gelöscht, da der dafür vorgesehene Verwendungszweck des vorübergehenden Abbaus von Lösslehm heute nicht mehr zutrifft. Der Abbau von Lösslehm wurde bereits vor einiger Zeit eingestellt.

Die «Naturschutzüberlagerung» wird im neuen Zonenplan als «Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet» dargestellt. Diese Zonen werden vorerst jedoch nur als Hinweis im Zonenplan aufgenommen. Mit der Gesamtrevision in der 2. Etappe soll das Naturschutzinventar überprüft und die entsprechenden Zonen grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Die Archäologischen Fundstellen werden im neuen Zonenplan als Archäologische Schutzzone aufgenommen. Die Archäologischen Schutzzone wurden zudem in Absprache mit dem zuständigen kantonalen Amt ergänzt.

Die Abbaustelle (Gemeindegrube) ist nicht mehr in Betrieb und wird daher im Zonenplan nicht mehr dargestellt.

Der Umfang des Ensembleschutzes wurde bisher über die Zonenbestimmungen geregelt. Neu werden im Zonenplan die Ortsbildschutzzonen dargestellt. Dies im Hinblick auf die 2. Etappe wo der Perimeter überprüft werden soll.

Als Strassenparzelle ausgeschiedene Parzellen ausserhalb des Baugebietes wurden neu der Zone «Strassenareal» zugewiesen. Diese Flächen waren im bestehenden Zonenplan allesamt der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Schützenswerte Bauten

Bezüglich der grundeigentümergebundenen Unterschutzstellung schützenswerter Bauten mittels BNO und Zonenplan wird an die Entwürfe zuhanden der zweiten Vorprüfung angeknüpft. Der Planungsbericht von Suter • von Känel • Wild AG vom 8. Dezember 2016 enthält dazu folgende Angaben:

«3.5 Neues Inventar der Baudenkmäler

Schutzobjekte (Baudenkmäler) nach Gesetz über den Natur und Heimatschutz (NHG)

Im kantonalen (Hinweis-) Inventar wurden alle Bauten im Städtli und in dessen Umfeld aufgenommen. Das neue Kurzinventar übernimmt einen Grossteil dieser Bauten. 22 Bauten wurden vom Fachbüro jedoch nicht übernommen, da 17 stark umgebaut sind bzw. fünf mittlerweile abgebrochen wurden. Weitere 14 Bauten, welche nur über einen Situationswert verfügen, erscheinen ebenfalls nicht im neuen Kurzinventar. Ausserhalb des Städtlis und dessen Umfeld schlug das Fachbüro 22 Objekte für eine Aufnahme in das Inventar vor. Zusammen mit der Kommission wurden diese 22 Objekte auf 10 reduziert.

Nicht aufgenommen wurden die Objekte mit den folgenden Adressen / Bezeichnungen:

- Floraweg 1
- Gigering 13
- Hallauerstrasse 11
- Im Gässli 9
- Oberwiesstrasse 1
- Oberwiesweg 7
- Schwimmbad
- Schwimmbadstrasse 8
- Seltenbachweg 4
- Waldhof
- Weierbuckstrasse 2
- Zelgweg 8»

Der zweite Vorprüfungsbericht, welche auf den Stand zum oben zitierten Planungsbericht reagierte, enthält dazu folgende Aussagen:

«3.3 Inventar der Baudenkmäler

Die im Zonenplan markierten Baudenkmäler entsprechen dem Inventar, wie es von der Kommission beschlossen wurde. Das Inventar wurde im Vorfeld auch mit der Denkmalpflege abgesprochen, und die Hinweise im Vorprüfungsbericht zum Inventar (6.1 0.2015) sind eingeflossen. Ebenso sind die Änderungsvorschläge betreffend der Einstufung von bereits geschützten Objekten und Objekten im Kulturgüterschutz-Inventar KGS (Schreiben vom 24.2.2016) umgesetzt.

Zwei kleine formale Korrekturen:

Wasenhütte, VS Nr. 270D: der Kringel ist beim Nachbargebäude VS Nr. 270E gesetzt. Im Inventarblatt ist zudem noch die alte VS Nr. 270C angegeben.

Wohnhaus Schaffhauserstrasse 7: Als Inventarobjekt ist nur das Gebäude VS Nr. 736, GB 1799, gemeint (Rücksprache mit IBID AG am 9.6.2016). Der Kringel für VS Nr. 241 kann gelöscht werden. Die Nummern im Kopf des Inventarblatts sind noch anzupassen.

Inventar als Anhang in der Bauordnung:

Das Inventar der Baudenkmäler (Schutzobjekte) ist bisher nur in Form der Markierungen im Zonenplan in der Nutzungsplanung aufgeführt. Die Schutzobjekte sollen auch als Liste im Anhang der Bauordnung aufgeführt werden, wie dies auch in anderen Gemeinden üblich ist. Dafür kann die Listenversion des Inventars verwendet werden, welche von IBID AG im April 2016 an die Gemeinde abgegeben wurde (mit den wichtigsten Angaben zum Bauwerk, die Einstufung A oder B und zwei «Passfotos» Bei Bedarf kann diese Liste auch als Grundlage für eine neue platzsparende Liste ohne Fotos verwendet werden.

Wasserreservoir «Chnüübrächi»; VS Nr. 410:

Die Gemeindeversammlung hatte am 21.11.2014 den Abbruch genehmigt; aufgrund dieses Entscheids hat der Gemeinderat am 10.2.2015 beschlossen, das Gebäude aus dem Inventarvorschlag der Kommission zu streichen. Nach einem Vorstoss des Vereins «Kulturgeschichte Nüchilch hob die Gemeindeversammlung am 2.12.2016 den Beschluss bezüglich des Abbruchs wieder auf. Der Gemeinderat erhielt den Auftrag, innerhalb der nächsten zwei Jahre nochmals nach einer adäquaten Lösung zu suchen. Innerhalb dieser zwei Jahre soll das Gebäude nicht wieder ins Inventar aufgenommen werden. Die Gemeinde wird eingeladen, nach Ablauf dieser Frist nochmals über die Inventaraufnahme zu befinden.

Zum Stand der Inventarfestsetzung:

Die Information der betroffenen Eigentümer fand bereits am 11. Mai 2016 statt. Seitdem sind 11 Einwendungen gegen die Inventaraufnahme eingegangen. Diese werden nach Ende der Auflagefrist der revidierten Nutzungsplanung bearbeitet werden.»

Bei der Verabschiedung der Entwürfe der BNO- und ZP-Änderungen zuhanden des Einwendungsverfahrens beschloss der Gemeinderat, aufgrund der aktuellen Situation das Wasserreservoir «Chnüübrächi» gemäss seinerzeitigem Entwurf ins Inventar aufzunehmen (siehe auch oben unter «Wasserreservoir Chnüübrächi»; VS Nr. 410).

5. Ausscheidung der Gewässerräume

Bezüglich der Ausscheidung der Gewässerräume wird auf den separaten Bericht verwiesen (vgl. auch Abschnitt 4.1)

6. Zielerreichung und Interessenabwägung

6.1 Grundsätzliches

Art. 47 RPV schreibt unter anderem vor, dass die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 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.

Bestehen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben durch Behörden Handlungsspielräume, so haben diese gemäss Art. 3 RPV dabei die Interessen gegeneinander abzuwägen und in der Begründung ihrer Beschlüsse die Interessenabwägung darzulegen.

Den bezüglich der Zielerreichung und Interessenabwägung wichtigsten Entscheid traf der Gemeinderat, indem er die Revision etappierte. Die gewählte Etappierung, welche auf Nachfrage der Gemeinde auch von der Kantonsplanerin befürwortet wurde, erfolgte im Bestreben, die vorgegebenen Termine bezüglich der Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung und soweit notwendig, des Zonenplans an das geänderte Baugesetz sowie der Ausscheidung der Gewässerräume einzuhalten. Mit einer Gesamtrevision wäre dies von vornherein nicht möglich gewesen.

Aufgrund des Gebots der Planbeständigkeit mussten die materielle Überprüfung und allfällige Anpassungen weitgehend auf die zweite Etappe verschoben werden. Es wäre in den meisten Fällen nicht zulässig, eine in der ersten Etappe vorgenommene Änderung in der gleich anschliessenden zweiten Etappe nochmals zu ändern, da sich die Situation bis dahin nicht wesentlich geändert hätte. Somit sind die Handlungsspielräume im Rahmen der ersten Etappe sehr beschränkt.

6.2 Anpassung an das übergeordnete Recht

Bau- und Nutzungsordnung

Anpassung an die Definitionen und Messweisen der IVHB

siehe «Baubegriffe und Messweisen der IVHB» in Abschnitt 4.2. Zusätzlich ist hier anzufügen:

Der Anhang des Baugesetzes setzt die höchstzulässige Kniestockhöhe eines Dachgeschosses auf 1.20 m fest, gibt den Gemeinden jedoch die Möglichkeit, diese tiefer anzusetzen. Davon wird nicht Gebrauch gemacht.

Zonenplan

Der Zonenplan wurde an das Datenmodell des Kantons Schaffhausen angepasst. Die Erstellung des Zonenplans wurde im Interlis-Datenformat vorgenommen und kann daher für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) verwendet werden.

6.3 Materielle Änderungen

Bau- und Nutzungsordnung

Materielle Änderungen wurden nur vorgenommen, soweit sie den Zonenplan nicht betreffen oder im Zonenplan materielle Änderungen vorgenommen wurden, so etwa Bestimmungen zu den Gefahrenzonen, die neu durch den Zonenplan grundeigentümverbindlich festgelegt werden (siehe Abschnitt «Grundeigentümerbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte»).

Zonenplan allgemein

Materielle Änderungen wurden nur vorgenommen, wo eine entsprechende Nutzung geändert hat (Bsp. Lössabbaugelände, Änderung der Linienführung von Strassen etc.) oder Nutzungen nicht entsprechend dem Datenmodell des Kantons wiedergegeben wurden (Bsp. Strassen und Wege ausserhalb des Baugebietes werden neu als Strassenareal definiert).

Die Archäologischen Schutzzonen wurden aufgrund von vermuteten Fundstellen durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie festgelegt.

Grundeigentümverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte wurde am 22. August 2017 durch den Regierungsrat genehmigt. Ein Handlungsspielraum für die grundeigentümverbindliche Umsetzung ist nicht gegeben (siehe auch Kap. 4.3 «Materielle Änderungen der 1. Etappe»).

Unterschutzstellung schützenswerter Bauten

Auf den 1. Januar 2019 trat eine Änderung des NHG-SH und die Vollzugsverordnung zum NHG in Kraft. Damit ist die Unterschutzstellung der schützenswerten Bauten durch die Schaffung einer Ensembleschutzzone, BNO-Bestimmungen, die Liste der schützenswerten Bauten im Anhang der BNO sowie die Bezeichnung im Zonenplan kein «vereinfachtes Verfahren» mehr, sondern stellt den Normalfall dar.

6.4 Ortsbildschutz, Umsetzung ISOS

Das ISOS ist nur für den Bund direkt verbindlich. Die Kantone und Gemeinden haben dieses jedoch bei ihren Planungen zu berücksichtigen. Dies war bereits in der gültigen BNO der Fall, indem für die historischen Bereiche entsprechende Zonen ausgeschieden und spezielle Gestaltungsbestimmungen erlassen wurden. Zudem war das ISOS bei gewissen Bauvorhaben beizuziehen. Dies scheint nicht sachgerecht. Zum einen handelt es sich bei Bauvorhaben in den meisten Fällen nicht um den Kanton oder die Gemeinde, welche bei ihren Planungen das ISOS zu berücksichtigen haben, zum andern ist dieses mittlerweile über 30 Jahre alt und in einigen Teilen nicht mehr aktuell. Daher wurden zur besseren Umsetzung des ISOS für die Kern- und Vorstadtzonen weitere Gestaltungsbestimmungen erlassen.

Bei der konzeptionellen Überprüfung des Zonenplans in der zweiten Etappe soll zudem überprüft werden, ob auch das Ensemble der Bergkirche mit einer Ensembleschutzzone überlagert werden soll.

7. Handlungsbedarf für die zweite Etappe

Für die zweite Etappe ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Aktualisierung und Ergänzung des Naturinventars
- Erstellen eines Siedlungsentwicklungskonzepts als Voraussetzung für Änderungen der Nutzungsplanung
- Konzeptionelle Überprüfung des Zonenplans gemäss Auftrag des kantonalen Richtplans sowie allfällige Anpassungen von Zonenplan und BNO
- Grundeigentümergebundener Schutz wertvoller Naturobjekte

8. Planungsverfahren

Das Planungsverfahren richtet sich nach Art. 11 f BauG.

Damit ergibt sich verfahrenstechnisch folgender Planungsablauf:

1. Beratung durch den Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der Vorprüfung
2. Vorprüfung, Auswertung und allfällige Anpassungen
3. Beratung durch den Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens
4. Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens mit Orientierungsveranstaltung
5. Allfällige Anpassungen aufgrund des Einwendungsverfahrens
6. Vorlage des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung mit kurzem Bericht zu den Einwendungen
7. Verabschiedung der Änderungen von BNO und Zonenplan durch die Gemeindeversammlung
8. Öffentliche Auflage nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss, Rekursmöglichkeit
9. Einreichen zur Genehmigung und allfälligen Rekursbehandlung
10. Genehmigung durch den Regierungsrat, allenfalls Rekursbehandlung im selben Beschluss.

9. Änderungen aufgrund des Planungserfahrens

9.1 Dritte Vorprüfung

Der Gemeinderat verabschiedete die Revisionsunterlagen an der Sitzung vom 2. August 2018 zuhanden der Vorprüfung. Mit Brief vom 20. März 2019 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamts.

Die Arbeitsgruppe wertete diese aus und erstellte eine tabellarische Zusammenstellung über die Berücksichtigung der beanstandeten Punkte zuhanden des Gemeinderates. Bei der Auswertung zeigte sich, dass zusätzlicher Klärungsbedarf vorhanden war. Daher fand am 17. Mai 2019 eine Besprechung statt, an welcher von kantonalen Seite die Kantonsplanerin und Roman Fehr (PNA) sowie Daniel Buchmann (RD BD) und von kommunaler Seite Ruedi Vögele und Hans Peter Steinegger (Gemeinderat) und Konradin Winzeler (mandatierter Ortsplaner) teilnahmen und an welcher die offenen Punkte geklärt werden konnten.

Die Resultate und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf können der tabellarischen Auswertung im Anhang entnommen werden. Soweit notwendig wurden die Aspekte auch bei den einzelnen Themen in den Planungsbericht aufgenommen.

9.2 Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens

Der Gemeinderat verabschiedete die überarbeiteten Unterlagen an seiner Sitzung vom 4. Juni 2019. Das Einwendungsverfahren findet nun vom 7. Juni bis 7. Juli 2019 statt. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben.

Dass die Auflagefrist zwei Tage in die Sommerferien reicht, erachtet der Gemeinderat aufgrund der langen Auflagefrist von 30 Tagen als vertretbar.

Einwendungen

später zu ergänzen

Erläuterungen / Erwägungen des Gemeinderates

später zu ergänzen

9.3 Gemeindeversammlung

später zu ergänzen

9.4 Öffentliche Auflage nach Gemeindeversammlungsbeschluss

später zu ergänzen

9.5 Genehmigung, Rekurse

später zu ergänzen

Schaffhausen, 5. Juni 2019

Im Auftrag des Gemeinderates Neunkirch

Winzeler + Bühl / Bürgin Winzeler Partner AG

Anhang: Auswertung Prüfbericht PNA, Handlungsbedarf

Verzeichnis der Beilagen

Beilage 1: Bau- und Nutzungsordnung; synoptische Darstellung der gültigen BNO und des Entwurfs der BNO 2018

Beilage 2: Plan Nr. 3: Zonenplanänderungen 1:5'000

Beilage 3: Liste der schützenswerten Bauten

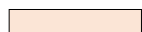
Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
3. Planungsbericht	
3.1 Grundsatz	
<p>Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zwingender Bestandteil der einzureichenden Unterlagen und stellt eine wesentliche Grundlage für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer Vorlage dar. Er dient gegenüber der Bevölkerung als Informationsinstrument und soll bei der Erarbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützen und so zu deren Qualität beitragen. Auch im Hinblick auf Rechtsverfahren oder Planänderungen erweist sich die Dokumentation des Ablaufes, der Ziele sowie der getroffenen Entscheide, und den ihr zu Grunde liegenden Abwägung der betroffenen Interessen, als unablässig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diesem Grundsatz wurde nachgelebt. Der Planungsbericht wurde zur Vorprüfung eingereicht.</p>
3.2 Dokumentation der Tätigkeiten	
<p>Wie später noch ausgeführt, muss in einigen Bereichen eine vertiefere Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Änderungen stattfinden. Bei den Änderungen welche nicht nur der Umsetzung des übergeordneten Rechts dienen ist nicht immer klar, welche öffentlichen Interessen verfolgt werden, ob es allenfalls Konflikte zwischen diesen gibt und wie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen gewichtet wurde.</p>	<p>siehe dort.</p>
3.3 Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung	
<p>Als Kriterien für die vorliegende Überarbeitung werden diverse Anpassungen wie das Datenmodell oder die Gefahrenkarte genannt, eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes findet jedoch nicht statt und ist noch nachzuholen. Das Naturschutzinventar wurde von der Gemeinde nicht behandelt, deren Objekte (Flächen und Punkte) wurden aber vom rechtsgültigen Zonenplan mehrheitlich übernommen.</p> <p>Die Richtplanvorgaben zu kantonalen und nationalen Objekten wurden jedoch im Planungsprozess nicht berücksichtigt. Naturschutz zonen und Naturschutzinventarobjekte sind genauso wichtige und gesetzlich vorgeschriebene Bestandteile der Nutzungsplanung, analog zu den genannten Gewässerräume, Gefahrenzonen und Denkmalobjekten. Zudem sind das Naturschutzinventar und die Schutz zonen bereits mehrheitlich mit den entsprechenden Verfahren festgesetzt worden. Weiter liegen Pendenzen aus dem Jahr 1995 vor, deren Umsetzung noch immer ausstehend ist. Es besteht so- mit noch folgender Handlungsbedarf:</p>	<p>Wie oben dargelegt, beschränkt sich die vorliegende Revision im Sinne einer 1. Etappe auf die im Planungsbericht detailliert dargelegten Revisionspunkte, welche bereits in der Kurzfassung am Anfang des Berichts aufgelistet sind.</p> <p>Dass ein Handlungsbedarf im Bereich Naturschutz vorhanden ist, ist der Gemeinde bewusst. Die Auseinandersetzung mit diesem Bereich sowie allfällige Anpassungen an den Planungsinstrumenten sind jedoch in der 1. Etappe nicht vorgesehen.</p> <p>Dies soll im Planungsbericht deutlicher dargelegt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Umsetzung des NHG, insbesondere der Art. 7,7a und 8, 8a, gilt nicht nur für die Belange der Denkmalpflege sondern auch für den Naturschutz 	<p>Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe oben).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Umsetzung des Kantonalen Richtplans ist auch das Kapitel Landschaft im Planungsbericht sowie -Prozess zu berücksichtigen. 	<p>Ist für die zweite Etappe vorgesehen. Vgl. dazu insbesondere auch den Abschnitt 1.1 Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision der Ortsplanung des Planungsberichts.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?																																				
<p>Vollständige Umsetzung Richtplanobjekte</p> <p>Die übergeordneten Schutzobjekte sind in der vorliegenden Zonenplan Revision gemäss Richtplanvorgabe übertragen worden, einzig in der Wide ist der Perimeter falsch, vgl. unten. Jedoch wurden die Richtplanobjekte nicht richtig aus- geschieden: Die Richtplanobjekte sind grundeigentümerverbindlich auszuscheiden. D.h. die aus- geschiedenen Über- lagerungen UNO sind keine Hinweise, sondern bindend.</p> <p>Zum Perimeter des nationalen Schutzobjekts «1-2-9/25 Widen» gehört auch der Gehölzstreifen entlang des Baches. Die NO ist entsprechend zu erweitern bzw. die heute eingezeichnete Hecke gemäss Richtplanobjekt Widen zu NO zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe oben).</p>																																				
<p>Kommunale Naturschutzobjekte</p> <p>Der Zonenplan beinhaltet eine einzige kommunale Naturschutzzone. Bei der aktuellen Revision ist keine Erwägung erkennbar, dass eine Diskussion zur Aufnahme weiterer wertvoller kommunaler Inventarobjekte in den Zonenplan stattgefunden hat. Es wäre begrüssenswert, wenn diese Abwägung in der Gemeinde geführt wird. Hervorzuheben dabei ist, dass wenn Naturschutzobjekte raumplanerisch umgesetzt werden (Nk oder UNk), eine Möglichkeit der Mit- finanzierung von Aufwertungs- und Unterhalt- massnahmen durch den Kanton und Bund besteht. Bei diversen Objek- ten, die z.B. heute bereits einen Dienstbarkeitsvertrag oder Auflagen in einem Pacht- oder Pflege- vertrag, ändert sich dabei zukünftig nichts in der Bewirtschaftung</p>	<p>Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe oben).</p>																																				
<p>Gemäss Naturschutzinventar sind bei verschiedenen Objekten Schutzzonen auszuscheiden. Folgend eine Zusammen- fassung, keine Gewähr auf Vollständigkeit:</p> <table border="1" data-bbox="73 858 952 1257"> <thead> <tr> <th>Obj. Nr.</th> <th>Kom. Natur- schutzinventar</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Schutzvollzug gemäss Objekt- blätter von 1995</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1-1 bis C1-5</td> <td></td> <td>Bahnböschungen DB</td> <td>Nk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td></td> <td>Ergoltingertal</td> <td>Nk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td></td> <td>Geisseweid</td> <td>Nk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>C4</td> <td></td> <td>Undere Hooggebüel</td> <td>Nk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>C5</td> <td></td> <td>Halde</td> <td>Nk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td></td> <td>Im Birg</td> <td>UNk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td></td> <td>Tobeläcker</td> <td>UNk ausscheiden</td> </tr> <tr> <td>F6</td> <td></td> <td>Chrummenlanden</td> <td>UNk ausscheiden</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dies ist zu überprüfen und umzusetzen, bei Nichtumsetzung müssen nachvollziehbare Gründe unter Wahrung der öffentlichen Interessen vorliegen.</p>	Obj. Nr.	Kom. Natur- schutzinventar	Bezeichnung	Schutzvollzug gemäss Objekt- blätter von 1995	C1-1 bis C1-5		Bahnböschungen DB	Nk ausscheiden	C2		Ergoltingertal	Nk ausscheiden	C3		Geisseweid	Nk ausscheiden	C4		Undere Hooggebüel	Nk ausscheiden	C5		Halde	Nk ausscheiden	F1		Im Birg	UNk ausscheiden	F3		Tobeläcker	UNk ausscheiden	F6		Chrummenlanden	UNk ausscheiden	<p>Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe oben).</p>
Obj. Nr.	Kom. Natur- schutzinventar	Bezeichnung	Schutzvollzug gemäss Objekt- blätter von 1995																																		
C1-1 bis C1-5		Bahnböschungen DB	Nk ausscheiden																																		
C2		Ergoltingertal	Nk ausscheiden																																		
C3		Geisseweid	Nk ausscheiden																																		
C4		Undere Hooggebüel	Nk ausscheiden																																		
C5		Halde	Nk ausscheiden																																		
F1		Im Birg	UNk ausscheiden																																		
F3		Tobeläcker	UNk ausscheiden																																		
F6		Chrummenlanden	UNk ausscheiden																																		

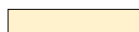
Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>3.4 Konzeptionelles Vorgehen</p>	
<p>Die Abgrenzung der beiden Phasen wird sehr knapp beschrieben und zu wenig aussagekräftig. Von den genannten Punkten werden vier in den vorliegenden Unterlagen nicht behandelt und aus dem Beschrieb geht nicht hervor, welche Schritte der 1. Etappe wann ausgeführt werden.</p>	<p>Der Umfang der zur Vorprüfung eingereichten Teilrevision wird bereits in der Kurzfassung klar umrissen (1. Etappe) und im Abschnitt 3.4 auf der Grundlage der Analyse des Handlungsbedarfs im Abschnitt 1.1 im Detail aufgeführt und klar von der 2. Etappe abgetrennt.</p>
<p>3.5 Anpassung von BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht: Systematik BNO</p>	
<p>Die Musterbauordnung (MBO) kann die Komplexität der unterschiedlichen Anforderungen an die verschiedenen Orte des Kantons nicht abbilden. Da die MBO zudem nicht mehr auf dem neusten Stand der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist, führt ihre Anwendung vielseitig zu Konflikten. Dies wurde den im Kanton Schaffhausen ansässigen Planungsbüros sowie den Gemeinden mitgeteilt. Im Übrigen ist die MBO deshalb auch nicht mehr verfügbar.</p>	<p>Dies ist sich die Gemeinde bewusst. Jedoch: Der Inhalt ist das eine, die Systematik das andere. Diese scheint geeignet und wurde schon in einigen Fällen in anderen Gemeinden so übernommen. Dass die Systematik der Musterbauordnung übernommen wurde, wird im Planungsbericht denn auch nur aus Transparenzgründen aufgeführt.</p>
<p>3.6 Materielle Änderungen: Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte</p>	
<p>Auch wenn die Gemeinde bezüglich der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gefahrenkarte praktisch keinen Handlungsspielraum hat, handelt es sich letztlich um einen Bestandteil der Nutzungsplanung. Entsprechend wird auf Basis aktueller Erkenntnisse ein bestimmter Inhalt zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem entsprechenden Verfahren grundeigentümergebunden festgesetzt. Die Inhalte müssen physisch vorhanden sein, einem digitalen Ersatz fehlt die gesetzliche Grundlage. Erschwerend kommt hinzu, dass die online verfügbare Gefahrenkarte bei einer Veränderung der Gefährdung angepasst wird, wodurch auf dynamische digitale Daten verwiesen würde, was nicht zulässig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei der öffentlichen Auflage wird neben dem Link im Planungsbericht die Gefahrenkarte - wie in anderen Gemeinden auch - physisch öffentlich aufgelegt werden.</p>
<p>3.7 Ensembleschutzzone</p>	
<p>Im Planungsbericht ist nicht ersichtlich nach welchen Kriterien die Ensembleschutzzone definiert und welche Interessen berücksichtigt wurden. Da die Flächen der «Grünzone Alleebereich» wesentlich zur Erscheinung des Städtchens beitragen ist zu prüfen, ob diese ebenfalls mit dem Ensembleschutz überlagert werden sollen. Da es sich um ein Ensemble handelt stellt sich zudem die Frage, ob die Ensembleschutzzone als eine grosse Fläche dargestellt werden sollte.</p>	<p>Im nachfolgenden Absatz des Vorprüfungsberichts wird dies gleich selbst beantwortet. Dass diese Schlussfolgerung aus der Bauordnungsbestimmung in Art. 51 EBNO abgeleitet werden kann, zeigt, dass dies im Planungsbericht nicht ausgeführt werden muss.</p>
<p>Als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG gelten die historischen Ortsteile. Das Ensemble der Bergkirche ist im Prinzip auch ein historischer Ortsteil. Es ist daher zu prüfen, ob auch das Gebiet um die Bergkirche mit der Ensembleschutzzone überlagert werden sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zu prüfen in 2. Etappe.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>3.8 Zone Erlen</p>	
<p>Die Zone Erlen kommt zum Teil in die rechtskräftig ausgeschiedene Grundwasserschutzzone des Pumpwerks Erlen zu liegen. Bei der Nutzung der Zone Erlen (Art. 42 BNO) müssen bei den Detailvorschriften die gültigen Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung und des genehmigten Schutzzonenreglements beachtet werden. Gemäss der Wegleitung Grundwasserschutz des Bundes dürfen in den Zonen S1 und S2 z.B. keine Familiengärten bewilligt werden. Im Planungsbericht ist der Umgang mit dieser Diskrepanz zu erläutern.</p>	<p>Die Zone ist in der 2. Etappe eingehend zu prüfen. Auf jeden Fall muss sie so abgegrenzt werden, dass kein Konflikt mit der Grundwasserschutzzone entsteht. Allenfalls ist auch der Zonenzweck anzupassen (siehe dazu auch xxx)</p>
<p>4. Bau- und Nutzungsordnung</p>	
<p>Diskrepanz</p>	
<p>Leider musste festgestellt werden, dass die Synoptische Darstellung der BNO nicht denselben Inhalt aufweist wie die Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (z.B. Artikel 29, Abs.1). Die beiden Dokumente müssen unbedingt denselben Inhalt aufweisen.</p> <p>Sollte es bei der Genehmigung notwendig sein, die Unterlagen auf ihre inhaltliche Übereinstimmung zu prüfen, würde dies die Bearbeitungsdauer massiv verlängern.</p>	<p>→ Bei den Genehmigungsunterlagen detailliert prüfen!</p>
<p>Lärmempfindlichkeitsstufen ES</p>	
<p>Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen wurde bisher in Art. 9 Abs. 4 der gültigen Bauordnung vorgenommen. Neu sollen gemäss Kommentar in der synoptischen Darstellung zum neuen Art. 11 Abs. 2 Zuordnung und Höherstufung bei den entsprechenden Zonenvorschriften aufgeführt werden. Bei den folgenden Zonen fehlt diese direkte Zuordnung in der Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZÖBA - Flugplatzzone - Familiengartenzone - Zone Erlen - Landwirtschaftszone 	<p>Zuweisungen In einer ersten Etappe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZÖBA II - Flugplatzzone III - LW-Zone III <p>keine Zuweisung zu einer Lärmempfindlichkeitsstufe bei Familiengartenzone und Zone Erlen – Grundsatzdiskussion in einer zweiten Etappe und Prüfung des Zonenzwecks (Erholungsnutzung = erhöhtes Lärmschutzbedürfnis)</p>
<p>Bau- und Nutzungsvorschriften</p>	
<p>Gemäss Art. 8 BauG sind für jede Zone die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Die Trockenstandorte, die Naturobjekte und die Aussichtspunkte werden jedoch in der Bau- und Nutzungsordnung noch nicht behandelt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe oben).</p> <p>Grund: Die aufgeführten Elemente sind im rechtsgültigen ZP unter Hinweise und Informationen eingeordnet. Wenn zu diesen grundeigentümerverbindliche Bestimmungen erlassen würden, wären dies zonenplanrelevante, materielle Änderungen, welche in der 1. Etappe nicht vorgesehen sind.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Art. 4 Abs.1 Es könnte ergänzt werden, dass sich die Bewilligungspflicht auch nach der Bauverordnung (§20quinquies) richtet. So könnte auf Abs. 3 verzichtet werden</p>	<p>Vorschlag übernehmen, Abs. 1 wie folgt formulieren: «Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach dem Baugesetz und der Verordnung zum Baugesetz.» Auf Abs. 2 bis 4 verzichten, da seit 1. Januar 2019 auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt.</p>
<p>Art. 4 Abs. 2 – 4 Die Baubewilligungspflicht wird mit der Änderung des Baugesetzes vom 2. Juli 2018 (Inkraftsetzung 1. Januar 2019) abschliessend kantonale geregelt. Die Gemeinden können in diesem Bereich keine eigenen Regelungen mehr treffen. Was baubewilligungspflichtig ist bzw. keiner Baubewilligung bedarf ist nicht mehr, wie bis anhin, kommunales Recht. Somit kann die Bau- und Nutzungsordnung keine Regelungen enthalten, die die Baubewilligungspflicht festlegen. Die vorerwähnten Absätze sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu streichen. Damit die Qualität der bisher bewilligungspflichtigen Tätigkeiten in der Vorstadt... sowie Kernzone dennoch gesichert werden kann, sind an anderer Stelle geeignete Vorkehrungen zu treffen (z.B. in den Artikeln 16, 24, 28, 55 und 59).</p>	<p>siehe oben.</p>
<p>Art. 11 Der Aufbau der Absätze 2 bis 4 ist etwas verwirrend. Der Zonenplan legt die zulässigen Nutzungen für das gesamte Gemeindegebiet grundeigentümergebunden fest und wird mit Orientierungsinhalten sowie Hinweisen und Informationen ergänzt. Durch die Verwendung unterschiedlicher Begriffe sowie der Struktur des Artikels geht nicht hervor, welche Verbindlichkeit die jeweiligen Begriffe haben und wie sie das Grundeigentum beschränken.</p>	<p>Die Aufzählung der Zonenplaninhalte (Abs. 1 bis 4) ist aus der Musterbauordnung stehen geblieben und zeigt, dass diese bezüglich Inhalt mangelhaft war. Die Bestimmungen werden mit der Zonenplanlegende in Übereinstimmung gebracht und die Verbindlichkeiten des Orientierungsinhalts sowie der Hinweise und Informationen erläutert. Sollte dies zu systematischen Änderungen in der BNO führen, wäre dies auch bei den Zonenvorschriften zu beachten.</p>
<p>Art. 11 Abs. 6 Der Beschluss des Gemeinderates ist im Amtsblatt zu publizieren.</p>	<p>Passus «und öffentliche Ausschreibung» streichen.</p>
<p>Art. 12, Abs. 2 Es ist nicht klar, ob «eigene Planentwürfe» ohne weiteres durch den Gemeinderat beschlossen werden oder ob diese noch überarbeitet/ergänzt werden können/müssen/dürfen. Ebenfalls ist unklar, ob es Ansprüche an die Qualität von eigenen Planentwürfen gibt und ob ein solcher Entwurf auch durch den Gemeinderat abgelehnt werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen bietet Artikel 24 des BauG bereits heute die Möglichkeit, dass der Gemeinderat einen rekursfähigen Beschluss über die Einleitung oder Nichteinleitung eines entsprechenden Verfahrens zu fällen hat.</p>	<p>Formell existiert im Kanton Schaffhausen nur der vom Gemeinderat erlassene Quartierplan. Es kann jedoch durchaus sinnvoll sein, wenn Private einen Entwurf ausarbeiten, was auch häufig geschieht. Diese können vom Gemeinderat jedoch durchaus abgelehnt oder abgeändert werden. Geschieht dies gegen den Willen der privaten Planungsträger, ist Art. 24 BauG anzuwenden. Zusatz: «... zur Beschlussfassung einreichen. Kommt dabei keine Einigung zustande, ist nach Art. 24 BauG zu verfahren.»</p>
<p>Art. 16 Es könnte ergänzt werden, dass Parabolantennen in der Kern- und den Vorstadtzonen so zu platzieren sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p>Mit den heutigen Technologien nicht mehr relevant. Keine Ergänzung</p>



Handlungsbedarf in 1. Etappe



Handlungsbedarf in 2. Etappe

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Art. 21 Abs. 3 Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Die Bestimmung ist somit ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Verweis auf Einführungsgesetz zum ZGB, da dies eine oft gestellte Frage darstellt.</p>
<p>Art. 24 Abs. 2 Hier kann auf die Ausführungen zu Art. 4 verwiesen werden. In der Bauordnung dürfen neu keine Bestimmungen mehr vorhanden sein, die die Baubewilligungspflicht regeln. Es wäre jedoch möglich für diese Anlagen in bestimmten Zonen eine besonders gute Einpassung zu fordern oder diese ganz zu verbieten.</p>	<p>Ersatzlos streichen</p>
<p>Art. 27 Statt Unk und Unü, ist die offizielle Bezeichnung Unk.</p>	<p>UNk</p>
<p>Art. 28 Für ein besseres Verständnis und um Fehlplanungen vorzubeugen ist darzulegen, dass die Kriterien von Artikel 16, Absatz 2 (Einpassungsgebot und Unterhalt) wesentliche Elemente zur Beurteilung sind, ob dem baulichen Charakter besonders gut Rechnung getragen wird. Für die Beurteilung müssen die benachbarten Bauten in den Plänen dargestellt werden.</p>	<p>Ergänzung: «Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind in den Plänen <u>in der Regel</u> auch die benachbarten Bauten darzustellen.».</p>
<p>Gegenüber dem Entwurf zur 2. Vorprüfung soll das ISOS nicht mehr beigezogen werden. Da das ISOS in der neuen Fassung in keiner Zone mehr beigezogen werden muss, bedarf dies im Planungsbericht einer umfassenden Interessenabwägung in der aufzuzeigen ist, welche öffentlichen Interessen verfolgt werden, ob es allenfalls Konflikte zwischen diesen gibt und wie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen gewichtet wurde.</p>	<p>Es ist unbestritten, dass bei Planungen des Kantons und der Gemeinden das ISOS berücksichtigt werden muss. Unseres Erachtens ist dies mit den bestehenden Zonierungen und den zugehörigen Bestimmungen der BNO rechtsgenügend umgesetzt. Leider geht aus dem Prüfbericht nicht hervor, ob die diesbezügliche Prüfung auf Rechtmässigkeit (Umsetzung der übergeordneten Vorgaben) erfolgt ist, da im Prüfbericht die Begriffe «Beizug» und «Berücksichtigung» offenbar gleichbedeutend verwendet werden (siehe Hervorhebung durch uns).</p>
<p>In einer ersten Einschätzung sind jedoch keine überwiegenden öffentlichen Interessen erkennbar welche es begründen könnten, bei einem Ortsbild von nationaler Bedeutung das ISOS nicht zu berücksichtigen. (Stichwort Planungsgrundsätze Kantonaler Richtplan, insbesondere folgender: «Der Kanton und die Gemeinden berücksichtigen bei allen raumwirksamen Vorhaben, insbesondere der kommunalen Nutzungsplanung, die Inventare des Bundes und des Kantons, namentlich das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» sowie das kantonale Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte.»)</p>	<p>Der hier versteckte «Vorwurf», die Gemeinde hätte das ISOS in der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt, kann so nicht hingenommen werden. Zu prüfen wäre vielmehr, ob mit den Festlegungen in den Planungsinstrumenten das ISOS rechtsgenügend berücksichtigt wurde. Dies ist im Planungsbericht auszuführen.</p>
<p>Art. 29 Abs. 1 Korrekt wäre der Verweis auf Art. 28, wie dies auch im Entwurf der Bauordnung der Fall ist. Die Formulierung der aktuellen Bauordnung sollte jedoch beibehalten werden:</p>	<p>Stimmt, dies ist ein redaktioneller Fehler. Es muss auf Art. 28, nicht auf Art. 27 verwiesen werden.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>«Das Ortsbild der Kernzone soll erhalten und gepflegt werden. Daher besteht die Pflicht, Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und alles vorzunehmen, um eine einwandfreie Wirkung zu erzielen.» Soll der Artikel geändert werden, ist in einer Interessenabwägung darzulegen, welche öffentlichen Interessen verfolgt werden, ob es allenfalls Konflikte zwischen diesen gibt und wie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen gewichtet wurde.</p>	<p>Stimmt. Im Gegensatz zu den bestehenden Bestimmungen fehlt eine Festlegung, welche eine besonders gute Gestaltung vorschreibt. Zur Umsetzung des ISOS ist sie aber zwingend (siehe auch die Ausführungen zur rechtsgenügenden Berücksichtigung des ISOS dazu oben).</p> <p>Neue Fassung von Art. 29 mit Ergänzung:</p> <p>1 Zweck, Nutzung, Gestaltungsgrundsatz und fachliche Begutachtung richten sich nach Art. 28. Der Kernzone wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.</p> <p>2 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.</p> <p>3 Bauwerke und deren Umgebung sind sorgfältig zu gestalten, um eine einwandfreie Wirkung zu erzielen.</p>
<p>Art. 29 Abs. 3</p> <p>Gemäss der Definition der IVHB kann es nicht zwei Dachgeschosse geben. Indessen ist denkbar, das Dachgeschoss auf mehreren Ebenen auszubauen. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Dies stellt ein Problem der IVHB dar. Gemäss R. Muggli, Verfasser des Kommentars zu den Begriffen und Messweisen der IVHB war es mit Sicherheit keine Absicht, dass es nur ein Dachgeschoss geben könnte.</p> <p>Ergänzung in 5.3, Anhang 2: Dachgeschosse können mehrere Dachraumebenen aufweisen.</p> <p>Entsprechende Erläuterung im Planungsbericht.</p>
<p>Art. 29, Abs. 6</p> <p>Präzisierung zu den Lichtbändern: Schmale, parallel zum First verlaufende Lichtbänder können bewilligt werden, sofern eine gute Einpassung gewährleistet ist. Lichtbänder sind im Gegensatz zu Dachflächenfenstern rein der Belichtung dienende Lichtquellen. Sie haben die Struktur der Dachhaut und sind nicht zu öffnen (Sie müssen auch technisch und gestalterisch klar von DFF abgegrenzt werden; kein typischer Bauordnungsbegriff).</p>	<p>Bessere Auseinanderhaltung zwischen Dachflächenfenstern und Lichtbändern.</p> <p>Neue Formulierung:</p> <p>XXXXXX</p>
<p>Art. 29, Abs. 7</p> <p>Die Seitenflächen der Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass eine geschlossene Wirkung entsteht.</p>	<p>Diese Formulierung schränkt zu sehr ein und verunmöglicht unter Umständen gute Lösungen. Sie ist auch aus rechtlicher Sicht fragwürdig. Was heisst geschlossene <u>Wirkung</u>?</p> <p>Auf diese Ergänzung wird verzichtet.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Art. 29, Abs. 8 Der Begriff Zeitgenössische Architektur ist zu unpräzise und kann zu Missverständnissen führen. Unter dem Begriff könnte sowohl die Architektur eines bestimmten, zurückliegenden Zeitrahmens als auch die Gegenwartsarchitektur verstanden werden. Der Absatz regelt die bauliche Einordnung in das historische Bauegefüge der Kernzone eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Sollte ersteres gemeint sein kann der Begriff ersatzlos gestrichen werden, sollte letzteres gemeint sein bedarf dies im Planungsbericht einer umfassenden Interessenabwägung in der aufzuzeigen ist, welche öffentlichen Interessen verfolgt werden, ob es allenfalls Konflikte zwischen diesen gibt und wie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen gewichtet wurde.</p>	<p>Die Formulierung wurde aus dem vorangehenden Entwurf übernommen. Neue Formulierung «8 Aus-, Um- und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie den fachspezifischen Anforderungen der Architektur und der Denkmalpflege sowohl hinsichtlich deren Gestaltung, also auch der strukturellen Einordnung in das historische Bauegefüge genügen. Speziell zu beachten sind folgende Punkte: ...»</p>
<p>Art. 29 Abs. 8 lit. e Ebenso sind Fensterläden sowie Türen und Tore in Holz auszuführen.</p>	<p>siehe Ausführungen oben zu Art. 29, Abs. 7 (zu grosse Einschränkung)</p>
<p>Artikel 30 Gegenüber der gültigen Fassung soll der Alleebereich nicht mehr dem Schutz der Kernzone dienen und das ISOS soll für die Beurteilung der Bauten nicht mehr beigezogen werden. Im Planungsbericht sind keine Hintergründe oder Überlegungen dazu festgehalten. Ebenfalls ist unklar, welche öffentlichen Interessen verfolgt werden, ob es allenfalls Konflikte zwischen diesen gibt und wie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen gewichtet wurde. In einer ersten Einschätzung sind keine überwiegenden öffentlichen Interessen erkennbar die eine solche Änderung bei einem Ortsbild von nationaler Bedeutung begründen könnten.</p>	<p>Es ist unklar, was damit ausgesagt werden soll, da Art. 30 die Zonenbestimmungen der Vorstadtzone enthält. Beim Alleebereich handelt es sich jedoch um eine Grünzone, deren Zonenbestimmungen in Art. 37 aufgeführt sind. Damit wird den Interessen des ISOS vollumfänglich nachgekommen. Auch dürfte sich daraus das öffentliche Interesse ohne weitere Darlegung im Planungsbericht erschliessen, kann aber gleichwohl im Planungsbericht bei der Darlegung der Umsetzung des ISOS erwähnt werden.</p>
<p>Ausserdem soll die Einleitung des Entwurfs zur 2. VP beibehalten werden: «Die Vorstadtzone sind Teil des historisch wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Für den historischen Baubestand gelten die Vorschriften der Kernzone. Allfällige Neu- und Ersatzbauten und deren Umgebung sind betreffend Proportion, Material und Farbgebung in die bestehenden Strukturen harmonisch einzufügen und mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.»</p>	<p>Dass die Vorstadtzone Teil des historisch wertvollen Ortsbildes ist, wird schon in Art. 28 ausgesagt und ist hier nicht nochmals zu wiederholen. Gestaltungsbestimmungen sind jedoch auch hier zur Umsetzung des ISOS notwendig. Neuer Abs., nach Abs. 2 von Art. 30 einzufügen: 3 Neu- und Ersatzbauten sowie deren Umgebung sind betreffend Proportion, Material und Farbgebung in die bestehenden Strukturen harmonisch einzufügen und mit Sorgfalt zu gestalten.</p>
<p>Artikel 31: In der gültigen Fassung ist die Überbauungsintensität zum Schutz der Bergkirche in deren Umgebung vermindert. Da dieser Passus wegfallen soll ist ein allfälliger Ersatz in einer Interessenabwägung zu prüfen.</p>	<p>Abs. 2 von Art. 31 ist ein Ersatz dafür. Im Planungsbericht ist darzulegen, weshalb die Forderung nach einem Quartierplan das bessere planerische Mittel zum Schutz der Bergkirche darstellt als eine reine Beschränkung der Bebaubarkeit des Umfeldes. Ebenso sollte nochmals erwogen werden, den Einschub «insbesondere der Bergkirche» wieder einzufügen.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Art. 31, Abs. 4</p> <p>Es ist zwischen dem Grenzabstand gemäss IVHB und dem baugesetzlichen Mindestgrenzabstand von 2.50m zu unterscheiden. Der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 Baugesetz bemisst sich vom äussersten Bauteil. Es handelt sich um einen besonderen kantonalen Mindestabstand, dessen Messweise nicht derjenigen der IVHB entspricht (welche vorspringende Gebäudeteile bei der Bemessung des Grenzabstandes nicht berücksichtigt).</p> <p>Der Grenzabstand darf in der Bauordnung nur aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Erhaltung der Bausubstanz tiefer angesetzt werden als der Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 4 lit. a. Dem entsprechend gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 Baugesetz. Entweder ist der «Grenzabstand mindestens» ebenfalls mit dem Zusatz«*») zu versehen oder der untenstehende Text ist dahingehend anzupassen, dass der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 Baugesetz einzuhalten ist.</p>	<p>Der «vermeintliche» Fehler erschliesst sich uns nicht.</p>
<p>Die Ausführungen gelten sinngemäss auch für Art. 32, Abs. 4; Art. 34, Abs. 5 und Art. 35 Abs. [?]</p>	<p>Im Gegensatz zu Art. 32 Abs. 4 fehlt bei Art. 34 Abs. 5 sowie Art. 35 Abs. 3 der Verweis auf den kantonalen Mindestabstand und ist dort einzufügen.</p>
<p>Art. 36 Abs. 1</p> <p>Der Zonenzweck für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist abschliessend im Baugesetz festgelegt.</p>	<p>Vorschlag für Formulierung: «1 Der Zonenzweck richtet sich nach dem Baugesetz. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV zugewiesen.»</p>
	<p>Art. 38 Flugplatzzone Ergänzung von Abs. 1: «... .Der Flugplatzzone wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.»</p>
<p>Art. 49</p> <p>Für die Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone gelten die gleichen Bestimmungen wie unter Art. 49 vorgegeben. Für die Gewässerzone ist noch ein Artikel einzufügen. Dieser soll entweder auf Artikel 49 verweisen oder denselben Inhalt haben.</p>	<p>Art. neu (nach Art. 41 [Bahnzone] einzufügen: «Es gelten die Bestimmungen von Art. 49.» [Gewässer].</p>
<p>Art. 54</p> <p>Die aufgeführten Bestimmungen decken die wesentlichen Punkte ab. Die neu eingeführte Fussnote «1» hebt die Bestimmungen jedoch wieder auf. Ansonsten wird auf die Ausführungen unter 3.3 verwiesen.</p>	<p>siehe Ausführungen in Abschnitt 3.3. Es ist daher wohl klüger, in der 1. Etappe auf diesen Artikel zu verzichten und ihn bei der materiellen Behandlung der Nutzungsplanung in der 2. Etappe einzufügen.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Art. 55, Abs. 1 Der Ausdruck «Bezeichnung» ist hier im Sinne von «Markierung», resp. «Kennzeichnung» gemeint. Da diese Formulierung aber immer wieder für Verwirrung sorgt bevorzugen wir neu die folgende Formulierung: «1 Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.»</p>	<p>Dem steht aus unserer Sicht nichts entgegen. Formulierungsvorschlag übernehmen.</p>
<p>Abgrabungen unter 1.5 m Niveaudifferenz und/oder unter 200 m3 Volumen sind grundsätzlich nicht baubewilligungspflichtig. Da die Bewilligungspflicht neu abschliessend kantonal geregelt ist, sind in der archäologischen Schutzzone Aushubarbeiten und Abgrabungen als nichtzulässig zu bezeichnen. Diese bedürfen künftig einer Ausnahmegewilligung.</p>	<p>Die Auffassung, dass Abgrabungen unter 1.5 m Niveaudifferenz und/oder unter 200m3 (auch nur im Grundsatz, also nicht in jedem Fall) nicht baubewilligungspflichtig sein sollen teilen wir nicht. Wir legen Art. 54 BauG wie folgt aus: Bauten und Anlagen bedürfen einer behördlichen Bewilligung. Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden <u>könnten</u>. Mit dem Ausdruck «insbesondere» folgt eine nicht abschliessende Aufzählung von Vorkehren, bei welchen in jedem Fall davon ausgegangen wird, dass nachbarliche oder private Interessen berührt sein könnten. Für Vorkehren, welche in der Aufzählung nicht aufgeführt sind oder darin festgelegte Mindestmasse unterschreiten, bedeutet dies aber nicht, dass dies nicht der Fall sein <u>könnte</u>. Vielmehr ist dies im Einzelfall festzustellen. Eine generelle Befreiung von der Bewilligungspflicht kann also nur erreicht werden, indem diese Vorkehren ebenfalls explizit aufgeführt werden, wie dies etwa in §20 quinquies BauV der Fall ist. Aus dem Zonenzweck der Zonen archäologischer Funde geht hervor, dass bei sämtlichen baulichen Massnahmen und Geländeänderungen öffentliche Interessen berührt sein <u>könnten</u>. Formaljuristisch wäre die Wahrung der öffentlichen Interessen also auch gewahrt, auch wenn die explizite Erwähnung der Bewilligungspflicht für Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen aufgrund der Änderung des BauG nicht mehr statthaft ist. Da die Realität jedoch anders aussieht, ist die Wahrung des öffentlichen Interesses mit einem geeigneten Mittel sicherzustellen. Es ist jedoch nicht zwingend, dass dies mit der Bezeichnung der Nichtzulässigkeit von Aushubarbeiten und Geländeänderungen erreicht werden kann und scheint uns eher unverhältnismässig. Neue Formulierung von Abs. 2:</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
	«In den Zonen archäologischer Funde besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse im Sinne des NHG-SH. Für sämtliche baulichen Massnahmen und Geländeänderungen ist darum beim Gemeinderat zu erfragen, ob diese der Baubewilligungspflicht unterstehen. Wird diese festgestellt, meldet dies der Gemeinderat frühzeitig der Kantonsarchäologie. Im Zweifelsfall holt er eine Stellungnahme der Kantonsarchäologie ein.
<p>Art. 59 Abs. 4 Hier kann auf die Ausführungen zu Art. 4 verwiesen werden. Die Baubewilligungspflicht ist neu abschliessend im Baugesetz geregelt. Es bleibt somit kein Spielraum für die Gemeinden, die Baubewilligungspflicht in der Bauordnung zu regeln. Damit die gesetzlichen Rahmenbedingungen dennoch transparent dargelegt werden können, soll ergänzt werden, dass auch bei baulichen Veränderungen und Renovationen im Innern im Rahmen der Baubewilligung eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden muss</p>	Vorschlag: Ersatzloser Verzicht auf Abs. 4.
<p>Art. 63 Statt Art. 58 muss es Art. 85 Baugesetz heissen.</p>	Stimmt. Ist richtigzustellen.
<p>4.1 Anhang 1</p>	
<p>Lit. A Anhang 1 Die Formulierung «dieser Bau- und Nutzungsordnung eine Baubewilligungspflicht besteht» steht im Widerspruch zum revidierten Baugesetz. Im Übrigen kann diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden. Des Weiteren kann auf die Ausführungen zu Art. 4 verwiesen werden.</p>	Lit. A sollte dazu dienen, den im Planungsrecht verwendeten Begriff «Anlage» zu definieren, da im übergeordneten Recht eine Definition fehlt. Wir schlagen jedoch vor, Lit. A gänzlich zu streichen.
<p>Ziff. 1.2 Da die Hangneigung in keinem Artikel der Bauordnung vorkommt ist nicht klar, welche Absichten mit dieser Definition verfolgt werden.</p>	Die BNO bildet die Grundlage für Sondernutzungspläne. Darin kann der Begriff der Hangneigung eine Rolle spielen.
<p>Ziff 2.6 Auf die Definition der Kleinstbaute kann verzichtet werden, da die Baubewilligungspflicht abschliessend im Baugesetz geregelt ist (vgl. Art. 4 Abs. 3).</p>	Stimmt. Verzicht auf Ziff. 2.6.
<p>Ziff 7.1e Das «gegenseitiges Näherbaurecht» steht im Widerspruch zur Bestimmung, dass der Gebäudeabstand den für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabständen entsprechen muss. Im Gegensatz zum Grenzabstand, der der Disposition der Grundeigentümer unterliegt, gilt dies für den Gebäudeabstand nicht. Entsprechend sind die «Brand-schutzvorschriften» durch die «Gebäudeabstände» zu ersetzen.</p>	Es ist nochmals zu diskutieren, ob an den Bestimmungen, wonach der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände zu entsprechen hat, festgehalten werden soll.

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Ziff. 7.2, Abs. 3 Vermutlich sollte der Satz wie folgt lauten: «Für altrechtliche Bauten gilt der Grenzabstand-Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.»</p>	<p>Stimmt. Ob diese Bestimmung jedoch noch notwendig ist, ist vom Resultat der Diskussion zu Ziff. 7.1e abhängig.</p>
<p>5. Inventar der Baudenkmäler</p>	
<p>Die im Zonenplan markierten Baudenkmäler entsprechen dem Inventar, wie es von der Kommission beschlossen wurde. Das Inventar wurde im Vorfeld auch mit der Denkmalpflege abgesprochen. Der Anhang 2 der Bau- und Nutzungsordnung listet die Baudenkmäler ebenfalls vollständig auf (in der Beilage 3 zum Planungsbericht sind nur die Neuaufnahmen aufgeführt, ohne die bereits geschützten Objekte). Evtl. wäre zur einfacheren Identifikation eine zusätzliche Angabe der Adresse oder zumindest des Hausnamens (wo vorhanden) sinnvoll.</p>	<p>Vorschlag: In Inventarliste Hausnamen soweit vorhanden einfügen Anhang 3 mit den bereits geschützten Objekten ergänzen.</p>
<p>Wasenhütte, VS Nr. 270D Der Kreis ist bei der Waldhütte VS Nr. 270C gesetzt. In den Inventarlisten (Anhang 2 bzw. Beilage 3) ist zudem noch die alte VS Nr. 270C angegeben</p>	<p>Korrektur Eintrag im ZP vornehmen, in Inventarlisten neue Vers. Nr. angeben.</p>
<p>Wasserreservoir «Chnübrächi», VS Nr. 410 Die Gemeindeversammlung hatte am 21.11.2014 den Abbruch genehmigt; aufgrund dieses Entscheids hat der Gemeinderat am 10.2.2015 beschlossen, das Gebäude aus dem Inventarvorschlag der Kommission zu streichen. Nach einem Vorstoss des Vereins Kulturgschicht Nüchilch hob die Gemeindeversammlung am 2.12.2016 den Beschluss bezüglich des Abbruchs wieder auf. Der Gemeinderat erhielt den Auftrag, innerhalb der nächsten zwei Jahre nochmals nach einer adäquaten Lösung suchen. Innerhalb dieser zwei Jahre sollte das Gebäude nicht wieder ins Inventar aufgenommen werden. Nachdem nun eine neue Nutzung gefunden wurde, wird die Gemeinde eingeladen nach Ablauf dieser Frist nochmals über die Inventaraufnahme Wasserreservoirs „Chnübrächi“ zu befinden.</p>	<p>Die Einladung gilt somit ab sofort, da ja seit dem 02.12.16 mehr als zwei Jahre vergangen sind. Neubeurteilung durch Arbeitsgruppe.</p>
<p>Zum Stand der Inventarfestsetzung Die Information der betroffenen Eigentümer fand bereits am 11. Mai 2016 statt. Von den seitdem 11 eingegangenen Einwendungen gegen die Inventaraufnahme konnte ein Teil bereits behandelt werden. Dabei ergaben sich die aus fachlicher Sicht gerechtfertigte Streichung des Objekts VS-Nr. 303, 302C (Widenhof), ansonsten keine Änderungen der Objektliste. Die Einwendungsfrist wird mit dem Ende der Auflagefrist der revidierten Nutzungsplanung enden.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Dem ist so.</p>
<p>6. Zonenplan</p>	
<p>6.1 Legende</p>	
<p>Die Legende ist gemäss Datenmodell mit Fussnoten zu versehen anstelle der «Untertitel». Ausserdem ist beim Wald noch zu ergänzen, dass es sich um einen ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens grundeigentümergebunden festgesetzten Inhalt handelt.</p>	<p>Nein. Die Hinweise unmittelbar unter den Namen der Zonenplaninhalte ist übersichtlicher als Fussnoten: Belassen. Die Ergänzung beim Wald ist zu vermerken.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
6.2 Zonenplanänderungen	
<p>Auf dem Zonenplan sind nicht alle Änderungen seit dem letzten Erlass nachgeführt und zum Teil stimmen die Geometrien nicht überein. Dies betrifft folgende Zonenplanänderungen:</p> <p>Zonenplanänderung «Hidrostal» Die Umzonung der auf den Grundstücken GB Nrn. 491 und 2692 liegenden Flächen der Wohnzone W2 in die Industriezone wurde am 07. August 2018 genehmigt.</p> <p>Zonenplanänderung «Bahnhofareal» Die am 17. Januar 2017 genehmigte Zonenplanänderung umfasst auf Grundstück GB Nr. 2141 zusätzlich die Auszonung (Bahnhof DB) von der Vorstadtzone 2 in die Bahnzone. Bei der Einzonung (Ärztzentrum) von der Bahnzone in die Dienstleistungszone 1 stimmt die Geometrie nicht.</p>	<p>Prüfen und gegebenenfalls Änderungen nachführen.</p>
6.3 Grundwasserschutzzonen	
<p>Im Plan Gemeindegebiet 1:5'000 stimmt die Ausdehnung der Grundwasserschutzzone beim Pumpwerk «Chrummelände» nicht. Die Grundwasserschutzzone bzw. Areal westlich von Neunkirch existiert nicht.</p>	<p>Prüfen und gegebenenfalls Änderungen nachführen.</p>
6.4 Gewässerzone	
<p>In der Legende wird die Gewässerzone GZ unter der Grundnutzungszone Baugebiet und das Gewässer G unter Grundnutzungszone Nichtbaugebiet aufgeführt. Ein „GZ“ oder „G“ ist auf den Plänen jedoch nicht ersichtlich.</p>	<p>Abkürzungen im Plan eintragen, wo dies der Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit dient.</p>
6.5 Ensembleschutzzone	
<p>Siehe Anmerkung zum Artikel 51: Das Gebiet des Ensembles der Bergkirche ist auch als überlagernde Ensembleschutzzone zu kennzeichnen.</p>	<p>Gemeint ist Anmerkung 3.7, welche sich auf Art. 51 bezieht. Siehe entsprechende Beurteilung bei 3.7</p>
6.6 ?	
<p>Existiert im Vorprüfungsbericht nicht</p>	<p>–</p>
6.7 Schutzobjekte	
<p>Aufgrund des Massstabs wurde auf die Kennzeichnung der Denkmalschutzobjekte mittels der blauen bzw. grünen Ringe verzichtet. In der Legende ist entsprechend eine Anmerkung anzubringen, dass diese nur im Zonenplan im Massstab 1:2000 dargestellt sind.</p>	<p>Angesprochen ist hier wohl der Zonenplan «Gemeindegebiet», obschon nicht erwähnt. Vorhandener Hinweis unterhalb der Legende in Fussnote ändern.</p>
<p>Die Schutzobjekte (blau: kantonal/ grün: kommunal) sind alle korrekt im Zonenplan eingetragen; nur oben erwähnte Änderungen muss beachtet werden (Zonenplan 1:2000): Im separaten Ausschnitt ist die Waldhütte VS-Nr. 270C auf GB-Nr.2149 aufgeführt. Zur Inventaraufnahme vorgesehen ist jedoch die Wasenhütte, VS-Nr. 270D auf GB-Nr.2149. Auf der Inventarliste ist sie fälschlicherweise als VS-Nr. 270C bezeichnet.</p>	<p>Richtiges Schutzobjekt eintragen.</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
6.8 Archäologische Schutzzone	
Der Zonenplan ist mit neuen und erweiterten Schutzzonen zu aktualisieren, resp. wieder auf den Stand der 2. Vorprüfung zu bringen. Digitale Daten der aktuellen Schutzzonen (shape- oder dxf-Format) sind bei der Kantonsarchäologie erhältlich.	Archäologische Schutzzonen aktualisieren. Dazu besteht kein Handlungsspielraum. Dies kann daher bereits in der 1. Etappe vorgenommen werden.
6.9 Objekte aus Naturschutzinventar	
Die Griengrube F3 Tobeläcker ist, wie im Naturschutzinventar festgehalten, mit einer Naturschutzzone überlagert. Die Grube hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem wertvollen Trockenstandort für Reptilien sowie Gebüschgruppe für Neuntöter und andere sehr seltene Brutvögel etabliert. Entsprechend ist eine Ausscheidung als Grundnutzung Nk oder Nü zu prüfen. Nicht zuletzt können Landwirte wie Gemeinde dafür Unterhaltsbeiträge und DZV-Beiträge vom Kanton und Bund für den Unterhalt erhalten.	Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe allgemeine Beurteilung unter 3.3).
Die Kiesgrube F4 Uf Toktri hat seit dem rechtsgültigen Zonenplan und Inventar mehrere Abbaubewilligungen erfahren. Darin ist auch eine Naturschutzzone festgehalten, die ebenfalls per Grundbucheintrag festgehalten wird. Entsprechend soll diese Naturschutzzone entlang der DB im vorliegenden Zonenplan berücksichtigt werden	Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe allgemeine Beurteilung unter 3.3).
Das als UNk ausgeschiedene Waldwiese G1 entspricht nicht der Waldzone und da bereits seit Jahrzehnten die Bestimmungen gelten, dass die Waldwiese erhalten bleiben soll, könnte sie auch der richtigen Zone LW mit UNk zugeordnet werden, analog zu G2. Auch bei G3 wäre die Zone zu prüfen.	Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe allgemeine Beurteilung unter 3.3).
6.10 Materialabbau	
Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die Abbaustelle (Gemeindegube) nicht mehr in Betrieb sei und daher im Zonenplan nicht mehr dargestellt werde. Da die Abbaustelle namentlich nicht genannt wird, ging die Fachstelle Gewässer und Materialabbau davon aus, dass es sich um die Griengrube «Tobeläcker» auf GB Nr. 1009 handle. Diese Grube sei allerdings noch in Betrieb und habe eine laufende Abbaubewilligung gemäss Art. 44 GSchG und Art. 24 Abs 1 RPG (Ablauf Ende 2020). Da die Fachstelle davon ausgeht, dass die Gemeinde eine Verlängerung beantragen wird und die Grube für weitere 15 Jahre in Betrieb sein soll, wird beantragt, dass die laufende Nutzungsplanungsrevision genutzt wird, um eine ordentliche Materialabbauzone (MA) auszuscheiden. Gleichzeitig wird, eine überlagernde Naturschutzzone (UNü) empfohlen, da als Nachnutzung der Grube Naturschutz vorgesehen ist.	Keine Änderung gegenüber dem gültigen ZP vornehmen und in 2. Etappe behandeln.
Da im kantonalen Richtplan nur ein Betrieb bis 2015 vorgesehen ist und der Betrieb auf den ersten Blick im Widerspruch zur überlagernden Archäologischen Schutzzone steht, sind im Planungsbericht detailliertere Angaben über die Grube und den künftig angedachten Materialabbau festzuhalten.	Kenntnisnahme. Behandlung in 2. Etappe (siehe allgemeine Beurteilung unter 3.3).
7. Datenabgabe	
Im abgegebenen INTERLIS-Datensatz (Stand 8.8.2018, erhalten 24.9.2018) sind noch einige Korrekturen anzubringen, so dass das AGI den künftigen Genehmigungsplan daraus erstellen kann.	Der INTERLIS-Datensatz wird im Austausch mit dem AGI erstellt.

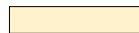
Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<ul style="list-style-type: none"> - Auf die Darstellung der Masse ist bei einer Revision zu verzichten – Masse löschen, die Definition einer Geometrie ist über die Koordinaten gegeben. 	Zonenabgrenzungen werden sinnvollerweise zum besseren Verständnis mit Massen bezeichnet. Benötigt wird ein einfach lesbarer Plan
<ul style="list-style-type: none"> - Die Attribute «Nutzungsziffer» resp. „Nutzungsziffer_Art“ sind falsch abgefüllt. 	Prüfen und gegebenenfalls anpassen.
<ul style="list-style-type: none"> - Im INTERLIS-Datensatz sind die Flächen «Hecke, Einzelbaum, Baumgruppe» und «Trockenstandort» unter den überlagernden Flächenfestlegungen abzulegen (nicht unter «SH_Info») 	Prüfen und gegebenenfalls anpassen.
<ul style="list-style-type: none"> - Im INTERLIS-Datensatz sind die Objekte «Naturobjekt» und «Aussichtspunkt» unter den objektbezogenen Festlegungen abzulegen (nicht unter «SH_Info»). 	Prüfen und gegebenenfalls anpassen.
8. Fazit	
Es kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden Abstandslinien nicht mehr von der Böschungsoberkante aus gemessen, sondern vom Gewässerrand. Dies führt zu einem signifikanten Rückgang der Flächen (Pufferstreifen), die weder umgebrochen noch gedüngt, noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden dürfen. Es ist deshalb sehr wichtig, dass bei der neuen Ausscheidung der Gewässerräume darauf geachtet wird, dass die Gewässer dennoch optimal geschützt werden. Es wird daher begrüsst, dass die Gemeinde Neunkirch bei der Ausscheidung der Gewässerräume an vielen Stellen über die gesetzlichen Vorschriften hinausgeht und somit dem Schutz der Gewässer erhöht.</p>	<p>Nehmen wir gerne zur Kenntnis.</p>
<p>3. Planungsbericht</p>	
<p>3.1 Grundsätzlich</p>	
<p>Dem vorliegenden Planungsbericht fehlt es zum Teil am nötigen Tiefgang. Insbesondere die Darstellung und Gewichtung der berührten Interessen, die Aufzählung der in betracht kommenden Lösungen sowie die Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen kommen im Planungsbericht zu kurz oder sind zum Teil nicht vorhanden. Die Begründungen zu den einzelnen Abschnitten sind nicht sehr stichhaltig und meist nur formal, ohne dass eine Abwägung der verschiedenen Interessen vorausging. Der Planungsbericht dient gegenüber der Bevölkerung als Informations-Instrument und soll bei der Erarbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützen und so zu deren Qualität beitragen.</p>	<p>Der vorliegende Planungsbericht behandelt sämtliche relevanten Themen. Eine Abwägung der relevanten Interessen ist nur dann notwendig, wenn diese nicht den Grundsätzen der Planung entsprechen (Bsp. Kap. 6.8 Ausscheidung gemäss heute geltenden Abstandsvorschriften). Prüfung ob Ergänzungen im Planungsbericht notwendig sind.</p>
<p>Die Erfahrung aus der Praxis zeigt, dass die Ausscheidung der Gewässerräume vielerorts auf ein viel grösseres Interesse stösst als dies in anderen Bereichen der Nutzungsplanung der Fall ist. Da die Vorlage für unterschiedliche Interessensgruppen von grosser Bedeutung ist, wird es nur sehr schwer möglich sein, allen privaten Interessen vollumfänglich nachzukommen. Für einen reibungslosen Ablauf ist es deshalb umso wichtiger die gemachten Überlegungen transparent und allgemeinverständlich darzulegen. Auch im Hinblick auf allfällige Rechtsverfahren oder Planänderungen erweist sich die Dokumentation des Ablaufes, der Ziele sowie der getroffenen Entscheide, und den ihr zu Grunde liegenden Abwägung der betroffenen Interessen, als unablässig.</p>	<p>Ist korrekt.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass gegen sämtliche 2018 beschlossenen Gewässerräume Rekurs erhoben wurde.</p>	<p>Gemeint sind «.. in allen Gemeinden», nicht alle Gewässerräume ...und mittlerweile sämtliche Rekurse abgewiesen wurden.</p>
<p>3.2 Kontext laufende und ausstehende Revision</p>	
<p>Die vorliegende Teilrevision setzt sich mit der Ausscheidung der Gewässerräume auseinander. Aus dem Planungsbericht geht jedoch nicht hervor, wie sich diese zu den weiteren Teilrevisionen der Nutzungsplanung verhält (Umsetzung IVHB, Gefahrenkarte usw.). Es ist ein kurzer Abschnitt zu verfassen, in dem zusammengefasst wird, wann welche Teilschritte vorgenommen werden und welche Arbeitsschritte zusammen ausgeführt werden.</p>	<p>Siehe Kap. 8.2: «Die Ausscheidung der Gewässerräume wurde als Teilprojekt im Rahmen der Revision zur Nutzungsplanung durchgeführt. Verfahren und Mitwirkung richteten sich ebenfalls danach. ...»</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
3.3 Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Wege und Durchfahrten	
<p>Hier wird auf das Merkblatt vom 20. Mai 2014 hingewiesen. Bei der letzten Revision der Gewässerschutzverordnung vom 1. Juni 2018 wurden die Regelungen des Merkblattes in die Verordnung aufgenommen. Im Merkblatt ist unter Punkt 4.1 aufgeführt: «Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen (z. B. Gebäude, Ställe, Fahrwege, Entwässerungs- und Bewässerungsanlagen wie Pumpwerke, Fassungen etc.) im Gewässerraum sind gemäss Artikel 41 c Absatz 2 GSchV in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie können somit im Gewässerraum bestehen bleiben. Auch der notwendige Unterhalt solcher Anlagen ist erlaubt. Diese Bestandesgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit einer Anlage.»</p>	Korrekt
<p>Die Eigentümer solcher Anlagen müssen wissen, dass ein Ausbau (eine Erweiterung) der Anlagen im Gewässerraum nicht möglich ist. Soweit wir das beurteilen können, wurde bei der Ausscheidung des Gewässerraums dieser Aspekt berücksichtigt. Eine endgültige Prüfung müssen allerdings die Eigentümer solcher Anlagen vornehmen. Den Titel unter 6.9 «Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Wege und Durchfahrten» finden wir nicht glücklich. Es geht um mehr als nur die Flurstrassen. Aussagekräftiger ist der Titel wie im Merkblatt unter Punkt 4.1: «Bestehende landwirtschaftliche Anlagen im Gewässerraum».</p>	Titel wird angepasst.
<p>Der letzte Satz des Abschnittes ist zwar nicht falsch, könnte aber einen falschen Eindruck wecken. Sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen dafür sprechen, können die Wege zwar instandgehalten aber nicht ausgebaut werden.</p>	Stimmt. Satz wird angepasst.
3.4 Beurteilung der jeweiligen Abschnitte	
<p>S2 Aus dem Beschrieb geht nicht klar hervor, weshalb die Grundstücke GB Nr. 431 bis 433 gesamthaft in der Gewässerraum integriert werden und weshalb und wo genau die Breite von 14.5m auf 17m erhöht wird.</p>	Ergänzung zu GB 431 bis 433. Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).
<p>S3 Im Gewässerabschnitt 340027 wird in Anhang 2 ein Gewässerraum von 27 m berechnet. Dieser ist im Plan nicht so umgesetzt und es fehlt die Massangabe auf dem Plan «03-Seltenbach». Aus der Beschreibung im Planungsbericht wird nicht ganz klar, weshalb die Abgrenzung so vorgeschlagen wird.</p>	Begründung wird präzisiert.
<p>S4 Es ist nicht klar, weshalb der Ausbau der Flurwege im letzten Satz als grundsätzlich möglich bezeichnet wird. Die Flurwege befinden sich vollumfänglich innerhalb des Gewässerraums.</p>	Es müsste heissen: «...grundsätzlich nicht mehr möglich.»
<p>S5 Es ist nicht klar, weshalb und wo genau der Gewässerraum von vorher 17m in diesem Abschnitt auf 18m ausgeweitet wird.</p>	Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).



Handlungsbedarf in 1. Etappe

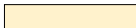


Handlungsbedarf in 2. Etappe

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>S6 Es ist nicht klar, weshalb und wo genau der Gewässerraum in diesem Abschnitt von 18m über 19m bis auf 20m ausgeweitet wird</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>WB2 Es ist nicht klar, ab wann genau und weshalb dieser Abschnitt 2m schmäler als der vorhergehende ist.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>WB3 Die Gewässerabstandslinien sind mit einer abweichenden Farbe dargestellt.</p>	<p>anpassen</p>
<p>F2 Es ist nicht klar, weshalb und ab wann genau die Breite gegenüber dem vorhergehenden Abschnitt um 2m erhöht wurde.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>F3 Es ist nicht klar, weshalb und wo genau der Gewässerraum des Abschnitts gegenüber dem vorhergehenden um 1m reduziert wird.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>F4 Es ist nicht klar weshalb der Gewässerraum nicht symmetrisch ausgeschieden wurde. Aus Sicht des Gewässerschutzes ist eine symmetrische Ausscheidung zu begrüssen. Weiter ist nicht klar, weshalb und ab wann dieser Abschnitt 4m schmäler ist als der vorhergehende.</p>	<p>Begründung siehe Planungsbericht. Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>F5 Es ist nicht klar, warum hier trotz Naturgefahren kein Gewässerraum ausgeschieden wird.</p>	<p>keine Hochwassergefahr vorhanden! Massgebend ist das 100-jährliche Hochwasser</p>
<p>E1 In diesem Abschnitt ist die Vermassung des Gewässerraumes beidseits des Baches unklar und es ist nicht eindeutig, ob die geforderte Minimalbreite von 11m erreicht wird.</p>	<p>Bemassung wird ergänzt.</p>
<p>E2 und E5 Da der Inhalt der genannten Empfehlung des Kantonsforstamtes nicht bekannt ist, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb hier auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet wurde. Da südlich des Baches eine Strasse und eine landwirtschaftliche Fläche liegen, ist, zumindest auf der südlichen Seite, die Ausscheidung zu prüfen und das Resultat transparent darzulegen. Sollte letztlich auf Grund fehlender übergeordneter Interessen auf die Ausscheidung verzichtet werden ist dies auch zu benennen</p>	<p>Wird im Planungsbericht ergänzt.</p>
<p>Aus dem Planungsbericht geht nur hervor, dass im Rahmen der Vorprüfung durch Tiefbaus Schaffhausen in beiden Abschnitten die beidseitige Ausscheidung von Gewässerräumen gefordert wurde.</p>	<p>-</p>

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
<p>G1 Es ist nicht klar, weshalb und wo genau die Breite des Gewässerraums um 2.4m reduziert wird.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>G3 Am Anfang und am Ende des Abschnitts ist die Breite des Gewässerraums ausserhalb der Parzelle GB Nr. 1861 noch mit Massen zu versehen.</p>	<p>Wird ergänzt.</p>
<p>WG1 Es ist nicht klar, warum hier trotz Naturgefahren kein Gewässerraum ausgeschieden wird.</p>	<p>keine Hochwassergefahr vorhanden! Massgebend ist das 100-jährliche Hochwasser</p>
<p>WG2 Es ist unklar, weshalb und wo genau die Breite im selben Abschnitt von 12m auf 12.5m vergrössert und anschliessend wieder auf 11m reduziert wird.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>WG3 Es ist unklar warum und wo genau die Breite von vorher 11m auf 14.5m verbreitert, zwischenzeitlich auf 13.5m verschmälert und anschliessend auf 15m verbreitert wird.</p>	<p>Breiten aufgrund Ökomorphologie gemäss Anhang 2 (siehe auch Kap. 7).</p>
<p>Fehlende Abschnitte Die Abschnitte «Spiegelbrunnengraben», «Spiegelbrunnengraben Zufluss», «Neuweggraben », «Bärenbrunnengraben», «Ättigraben», «Ettengraben» und «Ettengraben Zufluss» sind auf den Plänen nicht ersichtlich und müssen ebenfalls dargestellt werden. Da die Abschnitte nicht kontrolliert werden können sind sie nicht Bestandteil der vorliegenden Vorprüfung. Sollten die Abschnitte mit überwiegenden Interessen (Naturgefahren) in Konflikt kommen, würde dies einer Genehmigung im Weg stehen.</p>	<p>Darstellung nicht notwendig, da kein grundeigentümergebundener Inhalt vorhanden. Im Zonenplan 1:5000 sind alle Achsen ersichtlich. Begründung im Planungsbericht, warum beim Ergoltingerbach kein Gewässerraum notwendig ist.</p>
<p>4. Zonenplan</p>	
<p>4.1 Grundwasserschutzzone</p>	
<p>Im Zonenplan-Gemeindegebiet Situation 1:5000 Plan Nr. 218205/01 ist westlich von Neunkirch eine grössere Grundwasserschutzzone als Orientierungsinhalt eingezeichnet. Diese Grundwasserschutzzone existiert nicht mehr und ist aus dem Plan zu löschen.</p>	<p>Nicht bekannt, aber wenn dem so ist, wird diese entfernt.</p>
<p>4.2 ÖREB</p>	
<p>Für die Genehmigung sind neben den PDF-Plänen auch zwingend der (allenfalls korrigierte) INTERLIS-Datensatz mit den «Gewässerabstandslinien» und den «Bachverläufen offen und eingedolt» sowie eine aktualisierte Bauordnung - mit dem Stand nach der Genehmigung - einzureichen.</p>	<p>Wird gemacht.</p>
<p>4.3 Gewässerraum Widenbach</p>	
<p>Der neu ergänzte Gewässerraum im Abschnitt WB3 muss auch im Zonenplan ersichtlich sein.</p>	<p>Wird ergänzt.</p>

 Handlungsbedarf in 1. Etappe

 Handlungsbedarf in 2. Etappe

Prüfbericht	Resultat Besprechung PNA → Beschluss Gemeinderat?
5. Bauordnung	
Der Artikel 49 muss generell für «Gewässer» (ausserhalb Baugebiet) und «Gewässerzone» (innerhalb Baugebiet) gelten.	richtig
Für die Genehmigung sind zwei verschiedene Dokumente zu erstellen: - Änderung Bauordnung = Darstellen der Änderungen, Titelblatt mit Unterschriften, dieses Dokument wird genehmigt. - Neue Bauordnung für ÖREB: Zusammenstellung der Bauordnung bei welcher die jeweiligen Änderungen mit Fussnoten gekennzeichnet sind, dieses Dokument wird nicht genehmigt, ist aber eine Voraussetzung für die Genehmigung.	Änderung der BNO ist erstellt und liegt vor. Die neue BNO wird im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung erstellt.
6. Hinweis Altlasten	
Von der Gewässerraumausscheidung sind 2 belastete Standorte betroffen (GB Nr. 465 und GB Nr. 309). Die beiden Standorte, bei denen es sich um Auffüllungen mit Kehrlicht handelt, sind gemäss aktuellem Kenntnisstand nicht untersuchungsbedürftig. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei neuen Erkenntnissen oder Änderung der Situation altlastenrechtliche Massnahmen (Überwachung oder Sanierung) erforderlich werden (allenfalls auch innerhalb des Gewässerraums).	Wird im Planungsbericht ergänzt.
7. Fazit	
Es kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	