

BOTSCHAFT zur Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2020

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019 wurde vom Büro des Gemeinderates genehmigt. Es lag nach Fertigstellung gemäss Art. 19 der Verfassung der Gemeinde Lohn während 30 Tagen zur Einsicht auf.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019 kann auf der Homepage von Lohn (www.lohn.ch / Politisches) nachgelesen werden.

Traktandum 1: Rechnung 2019: Genehmigung

Der Gemeinderat hat zusammen mit den Revisoren und der Zentralverwalterin die Rechnung 2019 beraten und zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Rechnung 2019 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 27'408.45 ab, zudem konnten Abschreibungen in der Höhe von CHF 104'390.40 getätigt werden.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung 2019:

0 Allgemeine Verwaltung		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
013.3190	Verschiedene Ausgaben	5'871.25	0	5'000.00	0
	Zusatzkosten für die Aufsichtsbeschwerde GV November, Anwaltskosten für die Stellungnahme (CHF 1'250.00).				
020.3010	Besoldung Zentralverwaltung	36'860.55	0	45'000.00	0
020.3150	EDV-Kosten, Anteil Zentralverwaltung	4'467.85	0	14'000.00	0
	Die Programme von Dialog (HRM2) sind noch nicht wunschgemäss installiert und im Einsatz, Zahlungen werden sich ins 2020 verschieben.				
023.3010	Besoldungen	5'944.20	0	0	0
	Umzug vom Archiv ins Zivilschutzgebäude bei der Schreinerei. Die Aufräumarbeiten sind noch nicht abgeschlossen, es werden noch Kosten im 2020 anfallen.				
029.3190	Verschiedene Ausgaben	8'365.50	0	2'500.00	0
	Geschenk Austritte (CHF 2'000.00), Kosten Erstellung Baurechtsvertrag VOR Gebäude (CHF 2'350.00), Ausbildung Gemeindeschreiberin (CHF 1'000.00).				
090.3140	Unterhalt Gebäude und Anlagen	4'541.84	0	2'000.00	0
	Kiesweg Hartplatz zur Turnhalle für Veranstaltungen (CHF 1'800.00).				
1 Öffentliche Sicherheit		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Keine Bemerkungen.					
2 Bildung		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
200.3021	Stellvertretung KIGA	20'882.80	0	0	0
200.3030	Sozialleistungen	29'136.55	0	25'000.00	0
	Hoher Aufwand aufgrund von Abwesenheiten der Hauptlehrerinnen.				
200.3050	Lehrerversicherung	1'845.85	0	800.00	0

210.3050	Neu wurde eine Ausfallversicherung für Lehrer abgeschlossen, Prämien verteilt auf die ganzen Schulstufen (Total CHF 2'800.00).				
212.3175	Fahrkostenentschädigung OS	13'529.85	0	8'500.00	0
212.3520	Beiträge an andere Gemeinden	298'108.90	0	169'000.00	0
Hier ist uns ein Fehler in der Budgetierung unterlaufen. Budget 2019: 16 Kinder / Rechnung 2019: 27 Kinder. Budget 2020 mit 26 Kindern wieder richtig budgetiert.					
218.3110	Maschinen, Mobiliar	9'116.45	0	15'000.00	0
Anschaffung von Maschinen wurde bereits im 2018 umgesetzt (CHF 11'550.00).					
220.3620	Beiträge an Sonderschulung	25'959.70	0	15'000.00	0
1 Kind budgetiert, 2 Kinder ausserordentlich dazu gekommen. Im Budget 2020 berücksichtigt.					
3 Kultur / Freizeit					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
309.3650	Beiträge an Ortsvereine	6'100.00	0	1'500.00	0
Geschenk 50 Jahre FC Lohn (CHF 5'000.00).					
4 Gesundheit					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Keine Bemerkungen.					
5 Soziale Wohlfahrt					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
589.4800	Entnahme aus Fürsorgefonds	0	66'493.90	0	10'000.00
Umstellung auf HRM2 = Auflösung des Fonds. Der Fonds wurde in den letzten 10 Jahren nicht mehr gepflegt.					
6 Verkehr					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Keine Bemerkungen.					
7 Umwelt und Raumordnung					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
720.3190	Verschiedene Ausgaben	4'820.650	0		0
Parzellierung VOR und Entsorgung Neubau.					
741.3140	Unterhalt Gebäude und Anlagen	34'588.55	0	21'000.00	0
Zufahrt Friedhof und Parkplatz neu (CHF 8'000.00); zusätzliche Grabräumungen (CHF 4'200.00).					
790.3180	Generelle Planungen, Ortsplanung	48'759.70	0	5'000.00	0
Zusatzaufwand für Abschluss Projekt Ortsplanung und Bauordnung; wurde an der letzten GV angekündigt.					
8 Volkswirtschaft					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
812.0000	Holzernte	52'389.95	52'290.70	23'500.00	28'500.00
Die erkrankten Bäume erforderten einen Zusatzaufwand.					
9 Finanzen					
		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
900.0000	Gemeindesteuern	15'765.50	1'731'469.36	5'000.00	1'806'000.00
920.4440	Beiträge aus Finanzausgleichsfonds	0	119'170.00	0	21'050.00
Rund CHF 80'000.00 tiefere Steuereinnahmen als budgetiert, dafür der Finanzausgleich um CHF 100'000.00 höher als budgetiert.					
990.0000	Abschreibungen	104'390.40	0	149'500.00	
Abschreibungen gemäss Abschreibungsplan mit dem Minimum abgeschrieben.					

Investitionsrechnung 2019

Investitionen		Rechnung 2019		Budget 2019	
Konto	Name	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
210.5090	Sanierung Schulhaus	150'932.15	0	150'000.00	0
	Aussenbereich komplett abgeschlossen.				
218.5091	Sanierung Sportplatz Turnhalle	26'809.05		0	
218.6610	Kantonsbeiträge		14'266.00		0
	Mehrkosten für Beleuchtung.				
620.5010	Sanierung Birchstrasse	72'410.25		0	
620.6610	Kantonsbeiträge		34'400.00		0
	Genehmigung wurde im 2018 durch die Versammlung erteilt (Netto: CHF 58'000.00). Aufgrund von Verzögerungen wurde das Projekt erst im 2019 umgesetzt.				
700.5015	Wasserleitung Quellenstrasse	46'086.80	0	0	0
700.6610	Kantonsbeiträge		29'622.35	0	0
	Notreparatur aufgrund eines Wasserleitungsschadens.				
700.5018	Transportleitung RWV	37'098.25	0	0	0
	Restzahlungen aus dem Projekt RWV "besenrein".				

Bestandesrechnung 2019

Die Gemeinde Lohn weist einen aktivierten Bestand an Sachgütern von CHF 1'700'445.00 aus. Die Abschreibungen von den Sachgütern (ohne Wald und Grundstücke) betragen für die 10 Jahres-Investitionen 10% (Minimum 10%) und für die 25 Jahres-Investitionen 4% (Minimum 4%).

Fondsbestände per 31. Dezember 2019:

- Fürsorgefonds CHF 0.00 komplett aufgelöst
- Samariterfonds CHF 9'831.85 gleichbleibend (Zins)
- Forstreservfonds CHF 80'379.21 Abnahme
- Güterstrassenfonds CHF 43'720.53 gleichbleibend

Den Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission finden Sie im Anhang.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Rechnung 2019 zu genehmigen.

Traktandum 2: Nachtragskredit für die Umsetzung der Sofortmassnahmen bei der Bushaltestelle beim Schulhaus

Bei der Bushaltestelle der Schule Lohn sind in letzter Zeit zwei Unfälle mit Verletzten passiert. Das Hauptproblem sind Fahrzeuge, die den stehenden Bus überholen wollen. Wenn in diesem Moment ein Kind hinter dem Bus hervorrennt und die Strasse überqueren will, entstehen gefährliche Situationen.

Der Gemeinderat will mit einer Vergrösserung der Bushaltestelle eine Verengung der Fahrbahn erreichen und so das Überholen des Busses durch Autos verhindern, wenn dieser an der Haltestelle steht. Aus Sicht des Gemeinderates ist die «Verkehrsbehinderung» vertretbar.

Für die Vergrösserung der Bushaltestelle beantragt der Gemeinderat einen Nachtragskredit von CHF 40'000.00.

Zudem besteht seit 2018 ein kommunales Entwicklungsleitbild, welches die kommunalen Entwicklungsvorstellungen festhält. Dessen Ziele und Absichten bilden die Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Von besonderer Dringlichkeit sind die Anpassungen an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Diese sind innert der vom Regierungsrat gesetzten Frist bis Ende 2020 vorzunehmen. Ansonsten sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB unmittelbar anwendbar.

Abgestimmt wird folglich über die **Neufassungen der Bauordnung und des Zonenplans**. Zudem muss formell der vom Regierungsrat erlassenen Gefahrenkarte zugestimmt werden.

Im Folgenden wird eine Übersicht über die Themen, welche zur Abstimmung gebracht werden, gegeben. Die Erläuterungen stammen im Wesentlichen aus dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, welcher zwar nicht Teil der Genehmigung ist, aber als erläuterndes Instrument wesentlich zum Verständnis der Planung beiträgt.

Was ändert sich im Wesentlichen?

Bauordnung

Alle Änderungen gegenüber der gültigen Fassung vom 2.6.2008 sind in der Synopse ersichtlich. Die Synopse ist mit Kurzkommentaren zu den Änderungen versehen. Nachfolgend werden einzig die Änderungen von grösserer Bedeutung erläutert.

Aufbau der Bauordnung

Im Zuge der Anpassung der Bauordnung an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sowie an das Datenmodell Nutzungsplanung waren diverse Anpassungen im Aufbau der Bauordnung erforderlich. Die Bauordnung wurde daher komplett neu strukturiert und gegliedert.

Begriffsbestimmungen werden durch Baubegriffe IVHB ersetzt

In der gültigen Bauordnung sind die Begriffsbestimmungen in der Mehrzahl im Abschnitt B „Allgemeine Bauvorschriften“ zu finden. Diese werden weitgehend durch die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz ersetzt. In der revidierten Bauordnung finden sich die verwendeten Begriffe und Messweisen der IVHB im Anhang 3. In den Anhängen werden zwischen kantonalen Inhalten (in *kursiver* Schrift gehalten) und kommunalen Inhalten unterschieden. Gegenstand der Beschlussfassung sind einzig die kommunalen Vorschriften. Die kantonalen Vorschriften sind nicht veränderbar und dienen der Information. Wo Präzisierungen nötig sind, werden die kantonalen Begriffsdefinitionen durch kommunale Festlegungen ergänzt.

Dichteziffer

Obschon in der IVHB ein Ersatz der Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer vorgesehen ist, kann im Kanton Schaffhausen auch an der Ausnützungsziffer festgehalten werden.

In Lohn hat sich die Ausnützungsziffer in der Praxis bewährt und wird daher in den Wohnzonen und der Wohn- und Arbeitszone weiterhin als Dichtemass verwendet.

In den Wohnzonen W1 und W2 wird die zulässige Ausnützungsziffer unverändert belassen. In der Wohnzone W3 wird die zulässige Ausnützungsziffer im Sinne der Innenentwicklung massvoll von 0.55 auf 0.60 angehoben.

In der Wohn- und Arbeitszone wird die Ausnützungsziffer der bisherigen Dorfzone (0.70) übernommen.

Quartierpläne

Im kommunalen Entwicklungsleitbild (2018) wurde ein starker Fokus auf die Innenentwicklung gelegt. Dementsprechend wurden im bestehenden Siedlungsgebiet verschiedene Gebiete mit Entwicklungspotential festgelegt. Diese befinden sich zumeist im Übergangsbereich vom Dorfkern zu den umgebenden Wohnquartieren. Um diese Gebiete in hoher ortsbaulicher Qualität transformieren zu können, werden verschiedene Gebiete mit einer Quartierplanpflicht belegt. Ziel der Quartierplanung ist dabei das Erreichen einer ortsbaulich und erschliessungsmässig guten Gesamtlösung.

In Art. 12 der neuen Bauordnung (nBauO) werden die hierfür massgeblichen Kriterien aufgelistet:

- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- b) Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- c) Lage, Zweckbestimmung und Gestaltung der Freiflächen;
- d) Rationelle, flächensparende Erschliessung.

Nebst der guten Gesamtlösung und der Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität haben Quartierpläne auch den Vorteil, dass bereits frühzeitig die Eckpunkte der Überbauung und Erschliessung geklärt sind. Die öffentliche Hand ebenso wie die Eigentümer der Grundstücke und die Nachbarn können frühzeitig konkreter abschätzen, was mit der Überbauung des Gebietes auf sie zukommt. Bei einer Überbauung nach Regelbauweise werden die konkreten Auswirkungen erst im Baubewilligungsverfahren bekannt.

Als Gegenleistung für die erhöhte Qualität können im Rahmen von Quartierplänen verschiedene Erleichterungen von den Bauvorschriften wie die Erhöhung von Fassaden- und Gesamthöhe, die Reduktion von Grenzabständen und die Erhöhung der Ausnützung (siehe Anhang 2 der Bauordnung) gewährt werden.

Terrainveränderungen

Die Hanglage und die von weitem einsehbare Dorfsilhouette erfordern es, Terrainveränderungen so weit wie möglich zu beschränken. Im Grundsatz wird deshalb festgehalten, dass Bauten und Anlagen auf das bestehende Terrain abzustimmen sind. Weiter wird die maximale Höhe von Terrainveränderungen auf 1 m reduziert. Weitergehende Abgrabungen sind einzig bei Einfahrten und Zugängen bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und angemessen zu bepflanzen.

Dorfkernzone

Die neue Dorfkernezone wird in ihrem Umfang gegenüber der bisherigen Dorfzone reduziert. Sie umfasst neu in erster Linie den Geltungsbereich der bisherigen Kernzone. Auf die Festlegung von Massvorschriften wird verzichtet. Die Masse sind im Sinne einer guten Einpassung in die Umgebung und die bestehende Bebauung im Einzelfall festzulegen. Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit, Dachform und Materialisierung an den sie umgebenden Bauten zu orientieren.

Überlagernde Ortsbildschutzzone

Die überlagernde Ortsbildschutzzone ersetzt die bisherige Kernzone und gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH. In der Ortsbildschutzzone werden an die Einpassung von Bauten und Anlagen besonders hohe Anforderungen gestellt.

Überprüfung und Neufestlegung der Höhenmasse

Die Höhenmasse (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) wurden in allen Zonen aufgrund der geänderten Messweise kritisch geprüft und neu festgelegt. Sie werden für Schrägdach- und für Flachdachbauten differenziert festgelegt. Die gewählten Masse wurden anschliessend im Rahmen einer Begehung vor Ort verifiziert. Wegen der teilweise exponierten topografischen Lage des Siedlungsgebiets ist eine präzise Festlegung der zulässigen Gesamthöhen von grosser Bedeutung für das Ortsbild.

Reduktion des Gebäudeabstands

Bisher war der Gebäudeabstand definiert als die kürzeste Entfernung zwischen den Gebäudefluchten zweier Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Der Gebäudeabstand gilt auch bei Bauten auf dem gleichen Grundstück und kann in diesem Fall eine verdichtete Bebauung des Grundstücks behindern, zumal eine Reduktion des Gebäudeabstands eine Ausnahmegewilligung nach Art. 51 BauG erfordert, für die gemäss Art. 57 BauG der Kanton zuständig ist.

Daher wird im Sinne der Innenentwicklung der Gebäudeabstand auf das feuerpolizeilich notwendige Mass reduziert. Aus wohnhygienischen Gründen ist indes zwischen Hauptbauten mit Wohnnutzungen zwingend ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Wohnhygienische Mängel sind nicht zu erwarten, da die Eigentümer ein hohes Eigeninteresse haben, dass sich Wohnbauten nicht gegenseitig verschatten bzw. dass gegenseitige Einblicke weitgehend verhindert werden.

Zonenplan

Sämtliche Änderungen gegenüber der gültigen Fassung vom 13.11.2001 sind im Zonenplan 03 - Übersicht der Änderungen ersichtlich. Die im Folgenden verwendeten Nummern korrespondieren mit diesem Plan, wobei nicht alle Änderungen im Detail erläutert werden.

Nr. 1.1 bis 1.3: Dorfzone zu Wohn- und Arbeitszone

Drei bisher der Dorfzone zugeordnete Areale, eines nördlich des historischen Dorfkerns an der Strasse nach Opfertshofen, eines an der Strasse in Richtung Thayngen und eines südwestlich des Dorfkerns im Gebiet Rietacker werden der neuen Wohn- und Arbeitszone zugeordnet. Es handelt sich hierbei um gemischt genutzte Siedlungsgebiete ohne wertvolle Baustrukturen und mit nur einer einzigen geschützten Baute.

Nr. 2: Dorfzone zu Gartenzone

Inmitten des historischen Dorfkerns befinden sich drei grosszügige Freiräume. Diese haben eine wichtige wohngyienische Funktion und bilden wertvolle Erholungsräume für die Bewohner der angrenzenden Liegenschaften.

Zur Erhaltung dieser wertvollen Freiflächen im Dorfkern werden drei Gebiete einer Gartenzone zugewiesen. Zulässig sind einzig Gartenhäuschen bis max. 20 m² Grundfläche sowie kleine Bauten und Anlagen für Spiel und Erholung, sofern der Zonenzweck gewahrt wird. Abstellplätze für Autos sind nicht zulässig.

Da in diesen Gebieten aufgrund der Grundstücksformen und der nicht ausreichenden Erschliessung auch bisher keine grösseren Neubauten erstellt werden konnten, ist nicht von einem Wertverlust auszugehen. Im Gegenteil: Durch die Sicherung der gemeinsamen Freiflächen entsteht tendenziell eine Wertsteigerung für die angrenzenden Liegenschaften, weil so die Sicherheit besteht, dass das eigene Grundstück nicht durch Neubauten auf der Freifläche entwertet wird. Da in der Dorfkernzone kein Dichtemass vorgesehen ist und nach dem Bestand gebaut wird, entsteht durch die Umzonung auch kein Ausnützungsverlust. Eine Vergrösserung der bestehenden Bauten soll grundsätzlich möglich sein.

Nr. 6.1 bis 6.3: Industriezone zu Dorfkernzone und Wohn- und Arbeitszone, Gewerbezone zu Wohn- und Arbeitszone

Die Tonwerk Lohn AG, deren Betriebsstätte sich auf dem Grundstück GB Nr. 1195 befindet, beabsichtigt, das Areal umzunutzen. Erste Projektvorschläge (Stand August 2018) liegen vor. Vorgesehen ist eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten. Das Areal verfügt über grosses Innenentwicklungspotential, befindet sich aber gleichzeitig an einer ortsbaulich sehr heiklen Lage.

Das Hauptbetriebsgebäude des Tonwerks mit dem markanten Schornstein befindet sich in der Kernzone und ist Teil der geschlossenen Häuserzeile entlang des Unterdorfs, die von weither sichtbar ist und einen wichtigen Bestandteil der Silhouette von Lohn bildet. Talseitig des Hauptgebäudes erstrecken sich heute eher niedrige Betriebsbauten des Tonwerks. Zum Areal gehört auch das benachbarte Grundstück GB Nr. 1450 mit Wohnhaus und Gewerbehalle.

Das Hauptbetriebsgebäude entlang des Unterdorfs wird entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung in die Dorfkernzone umgezont. Die Umzonung umfasst dabei die bisher mit der Kernzone (neu Ortsbildschutzzone) überlagerte Teilfläche.

Die südlich angrenzenden Teilflächen werden inklusive dem Grundstück GB Nr. 1450 in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Mit einer behutsamen Nachverdichtung auf dem Areal mit schutzwürdiger Bebauungsstruktur können neue Wohn- und Arbeitsflächen an zentraler Lage geschaffen werden.

Das Areal wird wegen der ortsbaulich exponierten Lage mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Nr. 7.1 und 7.2: Industriezone zu Dorfkernzone und Wohn- und Arbeitszone

Das gesamte Betriebsareal der Lohner Ziegelei befindet sich in der Industriezone. Ein Teil der Betriebsgebäude der Lohner Ziegelei entlang des Vorderdorfs sind mit der Kernzone überlagert. Die Lohner Ziegelei verfügt östlich und nördlich ihres Betriebsareals über grosse Landreserven an ortsbaulich wichtiger Lage mit viel Nutzungspotential. Eine Vergrösserung des Betriebs ist nicht zu erwarten, so dass diese Landreserven ebenfalls – wie bei der Tonwerk Lohn AG – für eine gemischte Nutzung an zentraler Lage zur Verfügung stehen. Konkrete Überbauungsabsichten bestehen noch nicht.

Die Gebäudezeile entlang des Vorderdorfs wird entsprechend der ortsbaulichen Bedeutung in die Dorfkernzone umgezont. Die Umzonung umfasst dabei die bisher mit der Kernzone (neu Ortsbildschutzzone) überlagerte Teilfläche.

Die nördlich angrenzenden Teilflächen werden inklusive den Grundstücken GB Nr. 1487 und GB Nr. 1488 in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.

Es soll auf eine behutsame und qualitativ hochwertige Entwicklung geachtet werden. Insbesondere ist eine Gesamtplanung über das ganze Areal anzustreben. Das Areal wird daher mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Es liegt dabei im Interesse der Gemeinde, eine frühzeitige, enge Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft anzustreben.

Überlagernde Ortsbildschutzzone

Die überlagernde Ortsbildschutzzone ersetzt die bisherige Kernzone. Die Ortsbildschutzzone umfasst im Wesentlichen den historischen Dorfkern.

Im Gebiet Isenbühlweg und der Bushaltestelle „Lohn Kreuz“ wird die Ortsbildschutzzone geringfügig vergrössert. Es handelt sich bei diesen Flächen um ortsbaulich empfindliche Gebiete, die direkt an den historischen Dorfkern angrenzen.

Im Gebiet Isenbühlweg befinden sich heute der Volg sowie eines der wenigen Mehrfamilienhäuser in Lohn. Das Gebiet befindet sich an einer exponierten Lage in Bezug auf das schützenswerte Ortsbild von Lohn. Um sicherzustellen, dass eine neue Überbauung gut in das Ortsbild eingepasst wird, soll die Ortsbildschutzzone auf die Grundstücke GB Nrn. 1113, 1172 und 1173 erweitert werden. Die Nutzbarkeit der Grundstücke bleibt wie bisher gewährleistet.

Gebiete mit Quartierplanpflicht: Areal Schuelbückli

Das Gebiet Schuelbückli grenzt östlich an den Dorfkern an und bildet heute einen mehrheitlich unüberbauten Grüngürtel. Es ist noch nicht komplett erschlossen, da die Strassenparzelle GB Nr. 1262 nicht ausgebaut ist. Um eine qualitativ hochstehende Überbauung des Gebiets mit einem möglichst hohen Grünflächenanteil sicherzustellen, werden die angrenzenden unüberbauten Grundstücke GB Nrn. 1264 und 1499 mit einer Quartierplanpflicht überlagert und die bestehende Strassenparzelle, die einen nicht ausgebauten ehemaligen Flurweg umfasst, der Wohnzone W2 zugeschlagen.

Naturgefahrenkarte

Mit den Bestimmungen in der Bauordnung zu den Naturgefahren Hochwasser von Fliessgewässern und Massenbewegungen sowie dem Eintrag der insgesamt davon betroffenen Flächen, wird die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte grundeigentümergebunden umgesetzt.

Die Gemeinde ist nur sehr geringfügig südlich der Abzweigung Freudentalstrasse-Wilerstrasse von solchen Naturereignissen betroffen.

Gewässerraumfestlegung

Lohn verfügt nur über ein einziges Gewässer, bei welchem der Gewässerraum festgelegt werden muss. Es handelt sich dabei um das Gewässer Drachengraben südöstlich des Dorfes. Bei den übrigen Gewässern in der Gemeinde kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, da sich diese entweder im Wald befinden oder diese nicht im kantonalen Gewässernetz enthalten sind und es sich damit um sehr kleine Gewässer handelt.

Die Gemeinde weist keine stehenden Gewässer > 5'000 m² auf. Bei den stehenden Gewässern < 5'000 m² sind in der Gemeinde keine Gewässerräume notwendig.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume innerorts und ausserorts handelt es sich um eine Zonenplanfestlegung gemäss Art. 11 BauG. Dies bedeutet, dass darin festgesetzte Inhalte wie die Gewässerabstandslinien eine grundeigentümergebunden Wirkung entfalten.

Im Zonenplan sind die Gewässerabstandslinien als grundeigentümergebundenen Inhalt dargestellt, ebenso als Hinweise die offenen und eingedolten Bachläufe über das gesamte Gemeindegebiet. Für diejenigen Bereiche, für welche Gewäs-

serabstandslinien festgelegt wurden, sind detaillierte Pläne im Massstab 1:1000 mit den genauen, grundeigentümergebundlichen Abgrenzungen erstellt worden.

Zurzeit bestehen bei allen Gewässern (unabhängig ob innerorts oder ausserorts, eingedolt oder offen) Gewässerräume gemäss Übergangsbestimmung der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Diese Räume sind relativ grosszügig festgelegt. Im Kanton Schaffhausen liegt die Zuständigkeit für die definitive Ausscheidung der Gewässerräume (sämtliche Gewässer auf dem Gemeindegebiet, unabhängig von der Gewässerkategorie) bei den Gemeinden.

Die Gewässerräume werden so ausgeschieden, dass insbesondere der erforderliche Raum für Revitalisierungen gesichert werden kann. Im Weiteren sollen bestehende natürliche oder naturnahe Gewässer ihre natürliche Funktion möglichst behalten und entfalten können und der Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gesichert werden.

Bei der Ausscheidung wird zudem darauf geachtet, dass möglichst wenige Fruchtfolgeflächen tangiert werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind aber zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bauordnung, dem Zonenplan, der Naturgefahrenkarte und der Gewässerraumfestlegung, zu genehmigen.

2. Revision des Naturschutzinventars

Das Naturschutzinventar der Gemeinde Lohn wurde erstmals am 11.12.2000 festgesetzt. 2016 wurde das Inventar überprüft und wo notwendig angepasst.

Im Sommer 2016 wurden die Inventarobjekte während 3 Tagen im Gelände überprüft. Einige Objekte wurden geringfügig erweitert, überbaute Obstgärten wurden gestrichen. Die Veränderungen sind im Plan auf der letzten Seite des Naturschutzinventars dargestellt.

Der Aufbau des Inventars wurde beibehalten. Die Beschreibung der Objekte wurde teils an die neue Situation angepasst, meistens konnte der Text von 2000 aber unverändert übernommen werden. Bei den Magerwiesen und Gruben von übergeordneter Bedeutung wurden die Objektblätter des kantonalen Naturschutzamtes übernommen und geringfügig angepasst. Bei den Wäldern von übergeordneter Bedeutung wurden die Objektblätter des Kantonsforstamtes von 1994 etwas überarbeitet und ins eigene Layout gesetzt.

Die Zonen und Objekte sind durch die Aufnahme in das Inventar noch nicht grundeigentümergebundlich geschützt. Das Inventar ist aber für die Behörden von Kanton und Gemeinden verbindlich. Generell geschützt sind wildwachsende Hecken, Strauchgruppen, markante Einzelbäume und Baumgruppen.

Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung wurden die wertvollen Objekte im Zonenplan als Naturschutzzone oder -objekte grundeigentümergebundlich festgelegt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision des Naturschutzinventars zu genehmigen.

3. Änderung der Beitrags- und Gebührenordnung

Worüber wird abgestimmt?

Die Beitrags- und Gebührenordnung stammt aus dem Jahr 2000. Seither wurde sie in drei Teilrevisionen aktualisiert. Die letzte Teilrevision erfolgte 2011. Seither haben sich die übergeordneten Vorgaben sowie auch die Bedürfnisse der Gemeinde erheblich geändert.

Was ändert sich im Wesentlichen?

Die Änderungen gegenüber der gültigen Fassung vom 9.10.2001 sind in der Teilrevision dargestellt. Nachfolgend werden die Änderungen von grösserer Bedeutung erläutert.

Anpassung an heutige Bedürfnisse

Generell sind die Gebühren der Gemeinde Lohn im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Schaffhausen eher gering. Teilweise konnten dadurch die internen Kosten der Gemeinde nicht gedeckt werden. Um dem Verursacherprinzip gerecht zu werden, wurden die Gebühren leicht angehoben.

Die Siedlungsentwicklung soll gezielt nach innen gelenkt werden. Zudem hat die Gemeinde ein grosses Interesse am Erhalt ihres Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Für Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone ist deshalb eine Reduktion der Gebühr vorgesehen.

Bisher gab es in der Gemeinde Lohn nur wenige neue Mehrfamilienhäuser. Mit der vorgesehenen Siedlungsentwicklungsstrategie nach innen dürfte es jedoch attraktiver werden, Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Um dem Verursacherprinzip gerecht zu werden, wird neu unterschieden zwischen Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten und Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohneinheiten.

Präzisere Regelung

Neu soll detaillierter geregelt werden, welche Gebühren in den Baubewilligungsgebühren inbegriffen sind. Zudem werden neu Aussagen zum Schnurgerüstprotokoll, zum Kanalisations- und Wasseranschluss und zu Nachkontrollen gemacht.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Änderung der Beitrags- und Gebührenordnung zu genehmigen.

Traktandum 4: Verschiedenes

Für weitere Auskünfte stehen die Referenten gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat