



# TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

## Bau- und Nutzungsordnung 2018, Zusammenführung der Zonenpläne



## Planungsbericht

Stand: 22. Juni 2018, **Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss**

Bearbeitung:

**Winzeler + Bühl** Raumplanung und Regionalentwicklung Rheinweg 21 8200 Schaffhausen  
**Bürgin Winzeler Partner AG** Bauingenieure und Planer In Gruben 22 8200 Schaffhausen



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Vorgeschichte .....	5
1.1 Ortsplanungen, bestehende Nutzungsplanungsinstrumente	5
1.2 Neue übergeordnete Vorgaben	5
1.3 Durch die Volksabstimmung abgelehnte Teilrevision der Nutzungsplanung	6
2. Ausgangslage und Planungsziel .....	8
2.1 Weitere übergeordnete Planungen, Neuorientierung	8
2.2 Teilrevision der Nutzungsplanung	8
2.3 Planungsziel	9
3. Erläuterungen zu den Änderungen .....	9
3.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO 2018)	9
3.2 Zonenpläne 2018	12
4. Planungsverfahren und Mitwirkung .....	18
4.1 Vorprüfung	18
4.2 Einwendungsverfahren	18
4.3 Beratung und Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	18
4.4 Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss	18
4.5 Genehmigung, Behandlung allfälliger Rekurse	18
Verzeichnis der Beilagen .....	19



## 1. Vorgeschichte

### 1.1 Ortsplanungen, bestehende Nutzungsplanungsinstrumente

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Thayngen (Ortsteile Thayngen und Barzheim) wurde 2006 abgeschlossen (Einwohnerratsbeschluss vom 6. April 2006, Genehmigung durch den Regierungsrat am 29. August 2006).

Zwischenzeitlich sind drei Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und drei Änderungen des Zonenplans (ZP) in Kraft. Diese betrafen

- Spezielle Bestimmungen für die Wohnzone Junkholz
- \* Schaffung einer Materialbewirtschaftungszone «Wippel»
- \* Änderungen der Bestimmungen zum Gebäudeabstand
- Einzonung einer Teilfläche von GB Nr. 6040, Mittlerfeldstrasse, Barzheim von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone
- Auszonung einer Teilfläche von GB Nr. 899, Friedhof, Thayngen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone
- Ein- und Auszonung einer Teilfläche von GB Nr. 603, Buechetele, Thayngen von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W35 und umgekehrt.

Die bestehenden Nutzungsplanungsinstrumente (Zonenplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung der Ortsteile Thayngen und Barzheim) hatten sich zwar weitgehend bewährt. Mit der Gemeindefusion von Thayngen und den übrigen Gemeinden des unteren Reiat waren jedoch vier weitere Zonenpläne und Baureglemente dazukommen. Im Vertrag zwischen den Einwohnergemeinden Thayngen, Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen über den Zusammenschluss vom 1. Januar 2009 heisst es in Ziff. 2.4.3:

*«Es wird angestrebt, die Zonenpläne und Bauordnungen sowie die Regelungen über die Erschliessungs- und Mehrwertbeiträge innert 5 Jahren anzupassen und durch einen für das ganze Gemeindegebiet geltenden Zonenplan bzw. geltenden Regelungen zu ersetzen. Bei Änderungen ist darauf zu achten, dass die Dorfbilder und der Charakter als ländliche Dörfer in Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen erhalten bleiben.»*

Die vier oben erwähnten Zonenpläne und Baureglemente sind wesentlich älter als diejenigen der Ortsteile Thayngen und Barzheim:

Ortsteil	Gemeindeversammlungsbeschluss	Genehmigung
Altdorf	05.06.1992	RRB vom 15.12.1992
Bibern	27.09.1991	RRB vom 07.07.1992
Hofen	24.01.1994	RRB vom 11.05.1994
Opfertshofen	13.02.1992	RRB vom 25.08.1992

### 1.2 Neue übergeordnete Vorgaben

Zusätzlich sind durch neue übergeordnete Vorgaben weitere Aufgaben zu erfüllen. Es sind dies vorab:

- die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung;
- Anpassungen an die per 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzes (vor allem hinsichtlich der Baubegriffe und Messweisen der IVHB und der Anpassung des Zonenplans an das kantonale «Datenmodell Nutzungsplanung»);
- die Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.

### 1.3 Durch die Volksabstimmung abgelehnte Teilrevision der Nutzungsplanung

Zur Zusammenführung der Baureglemente und Zonenpläne von Thayngen, Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen sowie zur Umsetzung der übergeordneten Vorgaben und wenigen, erkannten Mängeln aus dem Vollzug wurde 2011 eine Teilrevision an die Hand genommen.

#### Organisation

Eine Analyse des Handlungsbedarfs zeigte, dass nur eine Teilrevision notwendig war. Daher wurde vom Gemeinderat nicht eine breit abgestützte Planungskommission eingesetzt, welche als dafür zu schwerfällig angesehen wurde, sondern die Arbeiten einer **Arbeitsgruppe** übertragen.

Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- Bernhard Müller, Vorsitz (bis 30. April 2012)
- Theres Sorg, Stv. Vorsitz (bis 31.12.12, Vorsitz vom 01.05.12 bis 31.12.12)
- Adrian Ehrat, Vorsitz (ab 01.01.13)
- Philippe Brühlmann, Stv. Vorsitz (ab 01.05.12)
- Richard Bühler, Leiter Bauamt (bis 30.04.14)
- Christian Müller, Bereichsleiter Tiefbau (ab 01.05.14)
- Oliver von Ow, Leiter Bauverwaltung
- Nikolaus Bättig, Protokoll

Begleitet und beraten wurde diese durch die dafür vom Gemeinderat mandatierten Planungsbüros Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen (Pascal Häberli) und Winzeler + Bühl, Schaffhausen (Konradin Winzeler).

#### Bearbeitungsschwerpunkte

Neben der Diskussion von auftauchenden Detailspekten wurden schwergewichtig folgende Bereiche bearbeitet:

- Aktualisierung und Ergänzung des Naturschutzinventars durch bioforum Schaffhausen (Bernhard Egli), in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz des Planungs- und Naturschutzamtes;
- Ergänzung der Inventarliste der erhaltenswerten Bauten in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Schaffhausen;
- Aktualisierung der Grundlagenpläne I bis III;
- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung 2006 von Thayngen (BNO 2006) an die zwischenzeitlich geänderten übergeordneten Vorgaben;
- Einpassung der Bestimmungen der übrigen Ortsteile in die BNO 2006. Einerseits wurden diese soweit als möglich vereinheitlicht. Andererseits galt es aber auch, den speziellen Gegebenheiten, z.B. Spezialarbeitszone Hofen oder die Bestimmungen zur Erhaltung der Dorfbilder und des Charakters als ländliche Gemeinden gemäss Fusionsvertrag, die notwendige Beachtung zu schenken.;
- Einbezug von wenigen erkannten Mängeln aus dem Vollzug;
- Abstimmung mit dem parallel dazu erarbeiteten RSE Projekt «Potenzialaktivierung Thayngen - Hauptentwicklungsräume 2013» vorab des Teilprojekts «Potenzialanalyse der Flächen für Wohnnutzungen» im Sinne der Umsetzung des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus, Teil Verkehr und Siedlung, 1. und 2. Generation;
- Behandlung von Ein- und Umzonungsbegehren;
- Grundeigentümergehörige Umsetzung der aktualisierten und ergänzten Inventare gemäss NHG-SH (Naturinventar, Hinweisinventare erhaltenswerter Bauten);

- Vereinheitlichung der Zonenpläne und Anpassung an das kantonale «Datenmodell Nutzungsplanung»;
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarten;
- Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.

### **Planungsziel**

Das Ziel war ein für die gesamte politische Gemeinde einheitliches, übersichtliches, an das übergeordnete Recht angepasstes Planungswerk als Grundlage für eine sinnvolle, nachhaltige, räumliche Entwicklung der Gemeinde.

### **Bau- und Nutzungsordnung (BNO 2006)**

Die Änderungen gegenüber der gültigen BNO wurden in einem Änderungsexemplar dem Planungsbericht beigelegt. Sie sind im aktuellen Änderungsexemplar (siehe Beilage) rot (alter Text) und blau (neuer resp. geänderter Text) markiert.

### **Zonenplan 2006**

Bei der Überarbeitung des Zonenplanes waren folgende Kriterien von Bedeutung:

- Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Thayngen/Barzheim, Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen;
- Anpassung an neues Daten- und Darstellungsmodell des Kantons Schaffhausen;
- Bereinigung der Abgrenzung aufgrund der heutigen Überbauungen und Grundstücksgrenzen;
- Anpassung an heutige Nutzung;
- Möglichkeit für künftige Nutzungen, wo die heutige Nutzung nicht als auf Dauer gesichert beurteilt wird oder kein Bedarf mehr besteht (z.B. Umzonung von der Gärtnereizone in die Dorfkernzone);
- Aktive Bodenpolitik bei Ein- und Umzonungen an Orten, wo die Infrastruktur und gute Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden sind. Als aktive Bodenpolitik wird verstanden, dass bei Ein- und Umzonungen unüberbauter Flächen das Land durch Kaufrechte zugunsten der Gemeinde zu günstigen Bedingungen verfügbar gemacht werden kann. Nebst dem, dass dadurch die Gemeinde über die Verfügbarkeit bestimmen kann, werden auf diese Weise auch die Umtriebe reduziert, weil die Parzellen fertig erschlossen weiterverkauft werden können. Der Gemeinderat hat die entsprechenden Verträge vor der Beschlussfassung im Einwohnerrat abgeschlossen. Andernfalls hätte er darauf verzichtet, die Flächen zur Einzonung vorzuschlagen.

## Planungsablauf und -verfahren

Die Planung durchlief den normalen Ablauf mit Vorprüfung, Einwendungsverfahren, Behandlung und Beschluss im Einwohnerrat mit anschliessender öffentlicher Auflage.



Sowohl die Bevölkerung als auch die politischen Parteien wurden regelmässig über die Planung informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens fand eine Informationsveranstaltung und zwei «Fragestunden» statt, an denen persönliche Anliegen besprochen werden konnten. Die Fraktionen des Einwohnerrates wurden zudem speziell mit den Auflageunterlagen des Einwendungsverfahrens bedient und zur Vernehmlassung eingeladen. Bezüglich der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung des Hinweisinventars wurde mit den Betroffenen eine separate, gut besuchte Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der öffentlichen Auflage ergriff die SP das Referendum «Gegen die Zonenplanänderung Ortsteil Thayngen, Müliwis, GB Nr. 91/685». Referendumsfähig waren jedoch nicht einzelne Parzellen des Zonenplans, sondern nur der Beschluss des Einwohnerrats und damit die Teilrevision mit Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung als Ganzes. Diese wurden durch die Volksabstimmung vom 12. April 2015 verworfen.

## 2. Ausgangslage und Planungsziel

### 2.1 Weitere übergeordnete Planungen, Neuorientierung

Durch die laufende Revision des kantonalen Richtplans und einer nach dem Scheitern der Baugesetzrevision zu erwartenden neuerlichen Vorlage dazu, werden zusätzliche Aufgaben dazukommen, die aber erst angegangen werden können, wenn diese übergeordneten Vorgaben vorliegen.

Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat nach der Ablehnung der Nutzungsplanung durch die Volksabstimmung vom 12. April 2015 zunächst einen Marschhalt.

### 2.2 Teilrevision der Nutzungsplanung

Da diese Unsicherheit bezüglich der übergeordneten Vorgaben jedoch vorwiegend den Zonenplan betrifft und die Bau- und Nutzungsordnung der durch die Volksabstimmung verworfenen Teilrevision der Nutzungsplanung im Einwohnerrat unbestritten war, wurde Ende 2016 eine Revision der Bau- und Nutzungsordnung an die Hand genommen.

Auf Empfehlung der Planer sollen die Zonenpläne auf der Grundlage der aktuellen Daten der amtlichen Vermessung als INTERLIS-Datensatz, aber ohne wesentliche materielle Änderungen zusammengeführt werden, da diese Arbeit im Hinblick auf den ÖREB-Kataster ohnehin bereits gemacht wurde. Als Änderungen sind nur vorgesehen, die Anpassungen der Zonenbezeichnungen und den Zonenkatalog gemäss Entwurf der BNO zu übernehmen sowie die schützenswerten Bauten für die Ortsteile, in welchen dies noch nicht erfolgt ist, einzutragen. Zudem wurden die Teilrevisionen, welche zwischenzeitlich umgesetzt wurden, im Zonenplan übernommen.



## 2.3 Planungsziel

Mit dieser Revision kann eine Bau- und Nutzungsordnung geschaffen werden, welche für alle Ortsteile gilt und so weit als möglich die aktuelle Gesetzgebung berücksichtigt. Die Zusammenführung der Zonenpläne dient in erster Linie der Abstimmung mit der BNO, da Zonenplan und BNO einen ursächlichen Zusammenhang haben sowie der Übersichtlichkeit des Planungswerks. Überdies stimmen dann die gültigen Zonenpläne und der ÖREB-Kataster vollständig überein. Dies schafft die derzeit grösstmögliche Rechtssicherheit, vorab für die Planung und Realisierung von Bauvorhaben.

## 3. Erläuterungen zu den Änderungen

### 3.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO 2018)

#### Übersicht über die Änderungen (Beilage)

Eine Übersicht über die Änderungen ist diesem Bericht als Beilage angefügt (Gegenüberstellung BNO 2006 / BNO-Entwurf 2018). Darin sind die Änderungen im Rahmen der durch die Volksabstimmung vom 12. April 2015 Teilrevision gegenüber der gültigen BNO von Thayngen wie folgt markiert:

- rot = alte oder gestrichene Formulierung
- blau = geänderte oder zusätzliche Formulierung in Teilrevision 2015
- schwarz (keine Kennzeichnung) = Keine Änderung

Die Änderungen im Entwurf gegenüber diesem Stand sind **gelb hinterlegt**. Bei der Beratung nahm der Einwohnerrat zusätzliche Änderungen vor. Diese sind **grün** markiert.

#### Zusammenführung der Bau- und Nutzungsordnungen

Für ein einheitliches, benutzerfreundliches Planungswerk mit einheitlichen Regelungen für die selbe Sachlage innerhalb des gesamten Gemeindegebietes wurden die Bau-, Gestaltungs- und Zonenvorschriften der ehemaligen Gemeinden Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen soweit möglich in diejenigen von Thayngen integriert. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass spezielle Situationen nicht auch als solche behandelt werden. Demzufolge wurden etwa die Sonderarbeitszone (Hofen) belassen und deren speziellen Bestimmungen in die BNO aufgenommen (Art. 45f).

#### Aufbau

Der Aufbau wurde weitgehend übernommen. Die Kapitel «Zonen- und Nutzungsvorschriften» und «Allgemeine Bauvorschriften wurden getauscht»; Kapitel B. wird zu Kapitel C., Kapitel C. wird zu Kapitel B.

Eine weitere Ausnahme bilden die Begriffe und Messweisen, welche analog dem kantonalen Baugesetz in den verbindlichen Anhang 1 aufgenommen wurden. Die IVHB regelt bewusst nicht alle Baubegriffe und deren Messweisen. Neben diesen, durch das kantonale Baugesetz «vorgegebenen» und mit *[kantonal]* gekennzeichneten, mussten weitere aufgenommen werden, damit alle Bestimmungen in der BNO auf einer klaren Definition respektive Messweise beruhen. Diese wurden mit *[kommunal]* gekennzeichnet (z.B. A. Bauweisen; siehe Anhang 1). Vergleiche dazu auch den untenstehenden Abschnitt «Neue Begriffe und Messweisen: Umsetzung der IVHB».

Im Sinne eines schlankeren Regelwerks, welches die Übersichtlichkeit erhöht, wird weitgehend auf Zitate aus dem Baugesetz verzichtet. Weitere Grundlagen werden aktualisiert (z.B.

Verweis auf VSS-Norm an Stelle von SNV-Norm in Art. 21).

### **Zuständige Behörde**

In **Art. 4** wird von einer im BauG vorgesehenen Kompetenzdelegation Gebrauch gemacht. Damit kann bei kleineren Änderungen des Zonenplans, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, das Planungsverfahren vereinfacht und verkürzt werden.

### **Dichtemass**

Die Ausnützungsziffer als Dichtemass hat sich in Thayngen weitgehend bewährt und soll beibehalten werden.

### **Neue Baubegriffe und Messweisen: Umsetzung der IVHB**

Vor dem Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) war es die Aufgabe der Gemeinden, die Baubegriffe und deren Messweise zu definieren. Seit dem Beitritt sind, sofern vorhanden, zwingend die Begriffe und Messweisen der IVHB zu verwenden. Dies führt zwangsläufig zu Anpassungen der Bauordnungsbestimmungen.

Eine Hauptherausforderung liegt in der Festlegung von sinnvollen Höhen für Gebäude. Die bisherige «Gebäudehöhe» wurde in den neu geltenden Bestimmungen der IVHB durch den Begriff der «Fassadenhöhe» ersetzt, welchem ein anderer Mechanismus und eine andere Messweise zu Grunde liegt. Diesbezüglich fehlt im Kanton Schaffhausen die Erfahrung. Daher wurden zahlreiche bestehende Gebäude daraufhin untersucht. Die nun festgelegten Bestimmungen sollen im Wesentlichen die bewährten Masse abbilden und zu gleichen Bebauungstypen führen. Ob sich die neuen Masse bewähren, wird letztlich aber erst die Praxis zeigen.

### **Ensembleschutz und Inventarlisten der schützens- und erhaltenswerten Bauten**

Thayngen besitzt eine professionelle Bauverwaltung. Um die Denkmalpflege zu entlasten, werden in den **Artikeln 10 und 11** die Baugesuche, welche der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme eingereicht werden müssen, auf die Fälle beschränkt, in welcher tatsächlich auch denkmalpflegerische Substanz oder das Ortsbild betroffen sind.

Die durch die Volksabstimmung vom 4. März 2018 gutgeheissene Änderung des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen hat teilweise neue Kompetenzen und Verfahren zur Folge. Es wurde daher überprüft, ob diese Änderungen bereits im Rahmen dieser Revision berücksichtigt werden können. Da das Datum der Inkraftsetzung der Gesetzesänderung noch nicht bekannt ist und deren Umsetzung nicht vorweggenommen werden kann, ist dies nicht möglich. Auch sind viele Details, welche der Regierungsrat erst in den Ausführungsbestimmungen festlegen wird, noch nicht bekannt.

In **Art. 10 Abs. 3** wird zudem die Möglichkeit für situationsgerechte, für das Ortsbild positive Projekte mit zeitgenössischer Architektur geschaffen. Dies setzt jedoch eine hohe Qualität voraus, welche entweder ein entsprechendes Verfahren wie beispielsweise eine anerkannte Architekturkonkurrenz zu durchlaufen hat oder aber nachgewiesen werden muss, wie sie der Forderung für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortsbildes gerecht wird.

## Naturgefahren

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte wird in der BNO vorbereitet (Definition in **Art. 16**, Zonen in **Art. 36**, Zonenbestimmungen in **Art. 88 und 89**). Da die Umsetzung mit konzeptionellen Überlegungen der übrigen Inhalte des Zonenplans verbunden ist, wird diese materielle Änderung zurückgestellt. Darum wird **Art. 88** mit einer Fussnote versehen, die darauf hinweist, dass bis zum Eintrag der Gefahrenzonen im Zonenplan für deren Abgrenzung im Baugebiet die Gefahrenkarte und im Nichtbauggebiet die Gefahrenhinweiskarte gilt.

## Hecken

Mit den Bestimmungen zu den Hecken in **Art. 23** sollen Vollzugsprobleme aus der Vergangenheit ausgemerzt werden.

## Dachgestaltung

Die neuen Bestimmungen über die Dachformen in **Art. 26** stellen gegenüber den bisherigen Anforderungen keine grosse materielle Änderung dar. **Art. 26 Abs. 2** bildet in etwa die ehemalige, kommunale Definition eines Dachgeschosses ab, welche jedoch mit dem Beitritt zur IVHB nicht mehr zulässig ist.

## Terrainveränderungen

Seit dem Beitritt zur IVHB ist bei der Messweise der Fassadenhöhe (bisher in etwa Gebäudehöhe) und Gesamthöhe (bisher in etwa Firsthöhe) das massgebliche Terrain der untere Bezugspunkt. Das massgebliche Terrain ist in der Regel mit dem gewachsenen Boden identisch. Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben bei der Bemessung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe unberücksichtigt.

Damit kommen den Bestimmungen zu den Terrainveränderungen in den **Art. 28 bis 30** gestalterisch eine grosse Bedeutung zu.

## Zonenkatalog

Der Zonenkatalog der bisherigen Zonenpläne der einzelnen Ortsteile wurde in **Art. 36** vereinheitlicht und dem Datenmodell Nutzungsplanung angepasst (siehe dazu auch Abschnitt 3.2).

## Höchst -und Mindestmasse

Die Höchst- und Mindestmasse für die einzelnen, für das gesamte Gemeindegebiet vereinheitlichten Zonen in **Art. 37 ff** folgen im Wesentlichen denjenigen der BNO Thayngen 2006. Änderungen ergeben sich vor allem durch die neuen Begriffe der IVHB (Fassadenhöhe anstelle der bisherigen Gebäudehöhe) sowie durch in der BNO 2006 nicht vorhandenen Zonen (Kernzone Reiat und Sonderarbeitszone Hofen).

## Dorfzone

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die restriktiven Gestaltungsbestimmungen von **Art. 61** die erwünschte Erneuerung und Dorfentwicklung in den Dorfzonen zu stark einschränken. Neu sollen daher grundsätzlich diejenigen der Wohnzonen gelten.

## Gewässer und Gewässerräume

Analog der Gefahrenzonen wird die Ausscheidung der Gewässerräume in **Art. 76** vorbereitet, welche mit der für später vorgesehenen materiellen Anpassung der Zonenpläne vorgesehen ist. Die Fussnote verweist auf die Übergangsbestimmungen des Bundes, welche bis zur Ausscheidung in den Zonenplänen gilt.

### 3.2 Zonenpläne 2018

#### Übersicht über die Änderungen (vgl. Pläne 9 und 10)

Nr.	Ortsteil	Strasse/ Gebiet	Änderung	Fläche		GB Nr.	Grund
1	Thayngen	Gablemacher	W35 -> Str	1'125	m <sup>2</sup>	3882-3884	Anpassung an Nutzung
2	Thayngen	Zielhagweg	W60 -> Str	96	m <sup>2</sup>	2212, 2848	Anpassung an Nutzung
3	Thayngen	Gablemacher	LW -> StrA	120	m <sup>2</sup>	3897	Anpassung an Nutzung
4	Thayngen	Barzingersteig	W35 -> Str	148	m <sup>2</sup>	2099	Anpassung an Nutzung
5	Thayngen	Barzingergasse	Str -> W35	104	m <sup>2</sup>	622, 623, 3821	Anpassung Zone an Parzellierung
6	Thayngen	Tonwerkstrasse	I -> Str	3'112	m <sup>2</sup>	3561, 3841, 3911	Anpassung an Nutzung (Mutation Strassenparzelle in Bearbeitung)
8	Altdorf	Dorfkern	WG2/3 -> KR	41'784	m <sup>2</sup>	Diverse (vgl. Plan)	Zuweisung Dorfkernegebiete der Reiatortsteile zu Dorfkernezone Reiat
9	Altdorf	Dorfkern	WG2/3 -> GZ	50	m <sup>2</sup>	Vgl. Plan	Anpassung an Nutzung

Die Zonenpläne erfahren folgende Änderungen:

- Übernahme der Zonenbezeichnungen sowie der Struktur und Abfolge (Legende). gemäss Datenmodell Nutzungsplanung aus **Art. 37** BNO-Entwurf;
- Übernahme von Zonenzuweisungen aufgrund der Vereinheitlichung der Zonen;
- Darstellung der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten in den Ortsteilen Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen gemäss **Anhang 3** des BNO-Entwurfs zur Umsetzung des Hinweisinventars im vereinfachten Verfahren gemäss Wegleitung der Denkmalpflege;
- Geringfügige Anpassungen (Umzonung von als Strassenfläche genutzte Strassenparzellen zur Strassenzone, -areal, Gewässerparzellen in Altdorf, Arrondierung von ursprünglichem Strassengebiet auf Privatgrundstücken);
- Abgrenzung Baugebiet, Nichtbaugebiet: Aufgrund des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) sind gemäss Datenmodell des Kantons Schaffhausen Baugebiet und Nichtbaugebiet festzulegen. Insbesondere die Verkehrsflächen sind neu als Strassenzone oder Bahnzone innerhalb des Baugebietes sowie als Strassenareal oder Bahnareal ausserhalb des Baugebietes festzulegen;
- Aufhebung der Materialabbau- und deponiezonen im Wald: Die Materialabbau- und deponiezonen im Wald werden nicht mehr benötigt resp. die vorgesehene Nachfolgenutzung findet bereits wieder statt. Deshalb können diese aufgehoben werden;
- Bereinigung Brücken über Gewässer: Brücken über Gewässer (betrifft die Brücken über die Biber) werden aufgrund der heute nicht korrekten Darstellung im Zonenplan auf die gesamte Brückenlänge erweitert und nicht nur über dem eigentlichen Gewässer dargestellt.

## Rückstellung weiterer materieller Änderungen

Gemäss der Ausgangslage mit laufenden oder absehbaren Änderungen der übergeordneten Vorgaben und der Zielsetzung dieser Revision werden weitere materielle Änderungen des Zonenplans zurückgestellt.

Dies betrifft vor allem Umzonungen sowie die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarten und die Ausscheidung von Gewässerräumen nach Vorgabe der Umweltschutzgesetzgebung.

## Zonenzuweisungen

Die Zonen der bestehenden Zonenpläne der einzelnen Ortsteile werden dem Entwurf der BNO 2018 entsprechend in den zusammengeführten Zonenplänen 2018 wie folgt zugeteilt:

### Altdorf

Zonenpläne Altdorf		Zonenpläne 2018 für das gesamte Gemeindegebiet	
<b>Baugebiet</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>	
W 1/2	Wohnzone	W1	Wohnzone 1
WG 2/3	Wohn- und Gewerbezone	KR	Dorfkernzone Reiat
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</b>	
Rb	Rebzone	R	Rebbauzone
Lw	Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone
Ns	Naturschutzzone	Nk / Nü	Naturschutzzone kommunal / Naturschutzzone übergeordnet
Gw	Gewässer	GZ / G	Gewässerzone (Baugebiet) / Gewässer
<b>Überlagernde Zonen</b>		<b>Überlagernde Zonen</b>	
Op	Ortsbildschutzzone	OS	Überlagernde Ortsbildschutzzone
Ls	Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone
Br	Baulandreservezone W 1/2	URes	Überlagernde Reservezone
GQs	Grund- und Quellwasserschutzgebiet	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
<b>Zonen und Gebiete / Informationen</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes/Nichtbaugebietes / Orientierungsinhalte / Linien- und Objektbezogene Festlegungen</b>	
Wd	Wald, Ufergehölz	W	Wald (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
He	Hecken	HFg	Hecke Feldgehölz (Orientierungsinhalte)
V	Verkehrsflächen	Str / StrA	Strassenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes), Strassenareal (Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes)
NO	Naturobjekt Phonolitfindling	NOk	Naturobjekt kommunal (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
Ap	Aussichtspunkte	Aus	Aussichtsschutz, -lage (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)

**Bibern**

Zonenpläne Bibern		Zonenpläne 2018 für das gesamte Gemeindegebiet	
<b>Grundnutzung Baugebiet</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>	
K	Kernzone	KR	Dorfkernzone Reiat
WE	Wohnzone Einfamilienhäuser	W2	Wohnzone 2
W2	Wohnzone	W3	Wohnzone 3
G	Gewerbezone	A1	Arbeitszone 1
GA	Gewerbezone mit besonderen Auflagen	A1	Arbeitszone 1
I	Industriezone	A2	Arbeitszone 2
F	Freihaltezone	Gr	Grünzone
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</b>	
M	Materialabbauzone	MA	Materialabbauzone
L	Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone
V	Verkehrsflächen	Str / StrA	Strassenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes), Strassenareal
GR	Gewässer	G	Gewässer
W	Wald	W	Wald
<b>Nutzungsüberlagerung</b>		<b>Überlagernde Zonen / Orientierungsinhalte</b>	
R	Reservebauzone	URes	Überlagernde Reservezone (überlagernde Zonen)
MF	Materialabbau im Waldgebiet (Nutzungsüberlagerung)		Aufhebung (kein Materialabbau)
LS	Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone (überlagernde Zone)
GWS	Grundwasserschutzzone	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
AF	Archäologische Funde	AS	Archäologische Schutzzone (überlagernde Zonen)
	Geologische Objekte	Geo	Erdgeschichtliche Bedeutung (überlagernde Zonen)

**Hofen**

Zonenpläne Hofen		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
<b>Zonen des Baugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>	
W1	Wohnzone	W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone	W2	Wohnzone 2
SG	Sondergewerbezone	SA	Sonderarbeitszone (Hofen)
D	Dorfzone	KR	Dorfkernzone Reiat
Gä	Gärtnereizone	Gä	Gärtnereizone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</b>	
LW I	Landwirtschaftszone I	LW	Landwirtschaftszone
LW II	Landwirtschaftszone II	LW	Landwirtschaftszone

Zonenpläne Hofen		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
Ns	Naturschutzzone	Nk / Nü	Naturschutzzone kommunal / übergeordnet
Gw	Gewässer	G	Gewässer
<b>Nutzungsüberlagerung</b>		<b>Überlagernde Zonen / Orientierungsinhalte</b>	
OP	Ortsbildpflegezone	OS	Überlagernde Ortsbildschutzzone (überlagernde Zonen)
GWZ	Grund- und Quellwasserschutzzone	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
Ls	Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone (überlagernde Zonen)
	Trockenstandorte	Unk / UNü	Überlagernde Naturschutzzone kommunal / übergeordnet (überlagernde Zonen)
<b>Weitere Gebiete und Informationen</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes/Nichtbaugebietes / Orientierungsinhalte / Linien- und Objektbezogene Festlegungen</b>	
V	Verkehrsfläche	Str / StrA	Strassenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes), Strassenareal (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
Wd	Wald	W	Wald (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
He	Hecken	HFg	Hecke Feldgehölz
NO	Naturobjekte	NOk / NOü	Naturobjekt kommunal / übergeordnet (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
AF	Archäologische Fundstelle	AS	Archäologische Schutzzone (überlagernde Zonen)
Ap	Aussichtspunkt	Aus	Aussichtsschutz, -lage (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)

### Opfertshofen

Zonenpläne Opfertshofen		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
<b>Zonen des Baugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>	
D	Dorfzone	KR	Dorfkernzone Reiat
ÖB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes / Überlagernde Zonen</b>	
LW	Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone
Gw	Gewässer Gw	G	Gewässer
RE	Baulandreservezone	URes	Überlagernde Reservezone (überlagernde Zonen)
<b>Überlagernde Zonen</b>		<b>Überlagernde Zonen / Orientierungsinhalte</b>	
GWZ	Grundwasserschutzzone S	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
LS	Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone (
AF	Archäologische Fundstellen	AS	Archäologische Schutzzone (überlagernde Zonen)

Zonenpläne Opfertshofen		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
<b>Weitere Zonen und Gebiete, Informationen</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes/Nichtbaugebietes / Linien- und Objektbezogene Festlegungen</b>	
WD	Wald	W	Wald (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
NO	Naturobjekte	NOK	Naturobjekte kommunal (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
AP	Aussichtspunkte	Aus	Aussichtsschutz, -lage (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
MA	Materialabbau		Aufhebung (kein Materialabbau mehr)
MD	Materialdeponie		Aufhebung (keine Deponie mehr)
V	Verkehrsflächen	Str / StrA	Strassenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes), Strassenareal (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)

### Thayngen (Ortsteile Thayngen und Barzheim)

Zonenpläne Thayngen/Barzheim		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
<b>Zonen des Baugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>	
W35	Wohnzone W35	W2	Wohnzone 2
W50	Wohnzone W50	W3	Wohnzone 3
W60	Wohnzone W60	W4	Wohnzone 4
Ge	Gewerbezone Ge	A1	Arbeitszone 1
I	Industriezone I	A2	Arbeitszone 2
WG50	Wohn- und Gewerbezone WG50	WA	Wohn- und Arbeitszone
K	Kernzone	K	Kernzone
DK	Dorfkernzone Barzheim	KR	Dorfkernzone Reiat
D	Dorfzone	D	Dorfzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Ra	Spezialbauzone für Reitanlagen	RAH	Reitzzone mit Hochbauten
Gr	Grünzone	Gr	Grünzone
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes/Nichtbaugebietes / Überlagernde Zonen</b>	
Lw	Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone
Ns	Naturschutzzone	Nk / Nü	Naturschutzzone kommunal / übergeordnet
MA	Materialabbauzone	MA	Materialabbauzone (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
R	Reservezone	URes	Überlagernde Reservezone (Überlagernde Zonen)
Bh	Bauernhofzone	Bh	Bauernhofzone
Kg	Kleingartenzone	FG	Familiengartenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes)
<b>Zonenüberlagerungen</b>		<b>Überlagernde Zonen</b>	
OBSZ	Ortsbildschutzzone	OS	Überlagernde Ortsbildschutzzone



Zonenpläne Thayngen/Barzheim		zusammengeführte Zonenpläne 2018	
QP	Quartierplanpflicht	Qu	Quartierplanpflicht
UeN	Überlagerung Naturschutz	UNK / UNü	Überlagernde Naturschutzzone kommunal / übergeordnet
UeL	Überlagerung Landschaftsschutz	LS	Landschaftsschutzzone
AS	Archäologische Schutzzone	AS	Archäologische Schutzzone
<b>Weiterer Inhalt</b>		<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes / Linien- und Objektbezogene Festlegungen / Überlagernde Zonen / Orientierungsinhalte</b>	
	Grundwasserschutzzone S1	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
	Grundwasserschutzzone S2+S3	GWS	Grundwasserschutzzone (Orientierungsinhalte)
	Aussichtspunkt	Aus	Aussichtsschutz, -lage (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
	Aussichtslage	Aus	Aussichtsschutz, -lage (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)
	Geschützte Hecken	HFg	Hecke Feldgehölz (Orientierungsinhalte)
	Rebgebiet	R	Rebbauzone (Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes)
	Waldfeststellungslinie		Waldgrenze nach statischem Waldbegriff (Orientierungsinhalte)
<b>Hinweise</b>		<b>Grundnutzungszonen des Baugebietes/Nichtbaugebietes / Linien- und Objektbezogene Festlegungen</b>	
Gew	Gewässer	G	Gewässer (Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes)
Wd	Wald	W	Wald (Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes)
V	Verkehrsflächen	Str / StrA	Strassenzone (Grundnutzungszone des Baugebietes, Strassenareal (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes)
	Schützenswerte/Erhaltenswerte Bauten		Sehr wertvolle, wertvolle, in der Gesamtförm erhaltenswerte Baute (Linien- und Objektbezogene Festlegungen)

### Grundeigentümergebundene Umsetzung des Hinweisinventars

Die grundeigentümergebundene Umsetzung des Hinweisinventars der schützens- und erhaltenswerten Bauten nach NHG-SH im gemäss der Wegleitung der Denkmalpflege vereinfachten Verfahren mit Bestimmungen in der BNO, der Inventarlisten im Anhang der BNO und der Bezeichnung der Objekte im Zonenplan erfolgte für die Ortsteile Thayngen und Barzheim bereits mit der Gesamtrevision 2006. Diese wird nun für die Ortsteile Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen ebenfalls vollzogen.

## 4. Planungsverfahren und Mitwirkung

### 4.1 Vorprüfung

Die vorliegenden Änderungen der BNO und des Zonenplans unterscheiden sich materiell nur unwesentlich gegenüber der seinerzeit zur Vorprüfung eingereichten und von der Volksabstimmung vom 12. April 2015 verworfenen Fassungen.

Der Gemeinderat hat daher darauf verzichtet, die Unterlagen erneut zur Vorprüfung einzureichen.

### 4.2 Einwendungsverfahren

#### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die Unterlagen zur öffentlichen Auflage an seiner Sitzung vom 16. Januar 2018 beschlossen. Diese fand vom 3. April bis 3. Mai 2018 statt. Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden.

#### Behandlung der Einwendungen

Innert Frist gingen zwei Einwendungen und eine Stellungnahme ein.

Die Einwendungen betrafen den Wunsch einer Einzonung einer Parzelle von der Bauernhofzone in die Dorfzone und einer von der Landwirtschaftszone in die Reitzzone mit Hochbauten. Diese konnten nicht berücksichtigt werden. Einerseits, da der Zonenplan im Rahmen einer Gesamtsicht nach der Anpassung an das übergeordnete Recht überprüft und angepasst werden soll. Andererseits, da die Bauzone während der Übergangsfrist gemäss der Änderung des Raumplanungsgesetzes gesamtkantonal nicht vergrössert werden darf. Die Einwendungen werden jedoch zur Kenntnis genommen und sollen bei der anschliessenden Überarbeitung des Zonenplans in die Überlegungen miteinbezogen werden.

In einer Stellungnahme bekräftigte der von der DB Beauftragte für die deutschen Eisenbahnstrecken auf Schweizer Gebiet, dass seitens der DB keine Einwände zur Teilrevision der Nutzungsplanung bestehen.

### 4.3 Beratung und Beschlussfassung durch den Einwohnerrat

Der Einwohnerrat beriet die Vorlage in seiner Sitzung vom 21. Juni 2018. Dabei nahm er einige kleinere Änderungen formaler, materieller und sprachlicher Natur vor. Diese sind in der beigelegten Gegenüberstellung der BNO2006 mit dem Entwurf der BNO 2018 grün markiert.

### 4.4 Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss

Die Unterlagen der Teilrevision werden nun vom 29. Juni bis 19. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist besteht eine Rekursmöglichkeit. Zudem untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum.

### 4.5 Genehmigung, Behandlung allfälliger Rekurse

[gemäss Planungsfortschritt nachzuführen]

## **Verzeichnis der Beilagen**

- Gegenüberstellung BNO 2006/Entwurf BNO 2018
- Plan Nr. 9: ZP Änderungen Thayngen 5000
- Plan Nr. 10: ZP Änderungen Reiat 5000