

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht

Stand: Vorprüfung (mit Ergänzungen der Kapitel Zusammenfassung und Vorwort, Dezember 2023)

19. Juni 2023



Gesamtrevision Nutzungsplanung Planungsbericht

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Planungsreferat
Chlaffentalstrasse 108
Neuhausen am Rheinfall
8212

Bearbeitung:
Planungsreferat Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen
Winzeler + Bühl, Schaffhausen

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung.....	1
Vorwort	4
1 Einleitung	6
1.1 Zweck des Planungsberichts	6
1.2 Anlass der Planung	7
1.3 Umfang der Revision	7
1.4 Bestandteile der Revision	8
2 Ziele	9
2.1 Allgemeine Ziele	9
2.2 Übergeordnete Ziele	9
2.3 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze	10
3 Bauzonen	12
3.1 Bevölkerungsentwicklung	12
3.2 Dichte und Auslastung der Bauzonen	13
3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
3.4 Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen	18
3.5 Zentrumszone	21
3.6 Sonderzonen	21
4 Zentrale Sachthemen	22
4.1 Siedlung und Siedlungsentwicklungsstrategie	22
4.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr	22
4.3 Wald	32
4.4 Natur- und Landschaft	34
4.5 Naturgefahren	36
4.6 Lärm	37
4.7 Grundlagenpläne	39
5 Erläuterungen Bauordnung	42
5.1 Wesentliche materielle Änderungen der Bauordnung	42
5.2 Spezifische Anforderungskriterien Freiraumqualität	49
6 Erläuterungen Zonenplanänderungen	54
6.1 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Erhalten»	55
6.2 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»	57
6.3 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Umstrukturieren»	60
6.4 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Neuentwickeln»	66
6.5 Weitere Zonenplanänderungen (Baugebiet)	68
7 Ablauf der Planung, Mitwirkung und öffentliche Auflage	76
7.1 Planungsorganisation	76
7.2 Planungsablauf- und verfahren	76
Verzeichnis der Anhänge und Beilagen.....	78

Zusammenfassung

Die über 30 Jahre alte Bauordnung sowie der dazugehörige Zonenplan müssen aktualisiert werden. Vorgängig wurde ein umfassender kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser wurde der Bevölkerung im Frühjahr 2021 im Rahmen einer Mitwirkung vorgelegt. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden soweit möglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Der Richtplan dient als wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans. Der Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat genehmigt und am 23. September 2021 dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht.

Bisheriger Ablauf

Zur Unterstützung und Beratung wurden vom Gemeinderat mit Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler+Bühl sowie Pascal Häberli vom Planungsbüro inexo ag (ehemalig Bürgin Winzeler Partner AG) zwei erfahrene Schaffhauser Raumplaner engagiert. Diese erarbeiteten zusammen mit dem Planungsreferat bereits Ende 2021 erste Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans. Nach der Gutheissung der Entwürfe in einer 1. Lesung im Gemeinderat im Juni 2022 berief dieser eine gemeinderätliche Kommission ein. Diese bestand aus Vertretern der politischen Parteien und Schaffhauser Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband und Pro Natura. Die Kommission beriet an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans und gab abschliessend Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats ab. Vor allem wurden die Themen Freiräume, Ökologie und Biodiversität intensiv diskutiert und mit Vorschlägen in die Bauordnung und den Zonenplan eingearbeitet. In einer 2. Lesung im Juli 2023 hat der Gemeinderat die Empfehlungen der gemeinderätlichen Kommission beraten und die Entwürfe anschliessend zur Vorprüfung beim Kanton verabschiedet. Ziel des Gemeinderates ist es, im ersten Semester 2025 über eine vom Kanton rechtskräftig genehmigte Nutzungsplanung zu verfügen.

Inhalte

Zentrumszone

Kleiner, effizienter, nachhaltiger. Das sind insbesondere die Themen für das künftige Zentrum. Die Zentrumzone sieht keine neuen Hochhausstandorte vor. Es erfolgt die Einführung einer Regelbauweise mit maximal 4 Vollgeschossen über die gesamte Zentrumzone. Abweichungen hiervon können nur mit einem Quartierplan umgesetzt werden.

Wohnzonen

Die stabilen Wohnquartiere an guten Lagen und mit hoher Wohnqualität sollen möglichst erhalten bleiben und erfahren in der Gesamtrevision wenig bis keine Änderungen. In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat angehoben werden. In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung unverändert.

Sonderzonen Ebni

Für eine Neu- und Weiterentwicklung im Gebiet Ebni auf dem SIG-Areal werden Sonderzonen geschaffen. Die Einführung der Sonderzonen Ebni erfolgt im Rahmen einer derzeit laufenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans und soll mit der Gesamtrevision ausschliesslich nachgeführt werden.

Arbeitszonen

Die bestehenden Industriezonen sollen zu Arbeitszonen zusammengefasst werden. Die Auslastung der Arbeitszonen ist gut. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich auf dem SIG-Areal.

ZÖBA

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird zur Hauptsache der Bedarf an Flächen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportplätze sowie gemeindeeigene Frei- und Grünflächen abgedeckt. Die Gemeinde verfügt über circa 47.5 ha ZöBA. Davon sind knapp 2.8 ha unbebaut als Reserve verfügbar.

Grün- und Freiräume

Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten, bevorzugt Verwendung finden. Weiter sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein.

Quartierpläne

Grössere Gebiete können mit einem Quartierplan weiterentwickelt werden. In der Regel sind damit eine höhere bauliche Ausnützung sowie mehr Geschosse möglich. Höhere Gebäude haben aber auch eine andere Erscheinung auf das Ortsbild. Deswegen sollen die Anforderungen an einen Quartierplan erhöht werden. Dies bedingt beispielsweise eine optimale Verkehrserschliessung, eine besonders gute Einordnung der einzelnen Baukörper, nachhaltige Energienutzung sowie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Quartierplänen oder bei Baugesuchen neu einen Gestaltungsbeirat hinzuziehen. Dieser besteht aus externen Fachleuten aus den Fachbereichen der Architektur, Landschaftsplanung, dem Naturschutz oder der Stadtplanung.

Vorwort

***"Du kannst nicht zurückgehen und den Anfang verändern. Aber du kannst starten wo du bist und das Ende verändern."* C.S. Lewis**

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Neuhausen am Rheinflall

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung können die aktuellen raumplanerischen Vorgaben erfüllt werden und Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen werden. Aus der Ablehnung der letzten Revision sind die Lehren gezogen worden. So sind beispielsweise keine neuen Hochhausstandorte mehr vorgesehen. Es wird eine definierte Zentrumszone mit entsprechenden Bauvorgaben geschaffen. Es sind nur geringfügige Änderungen der Ausnützungsziffern vorgesehen. Die Frei- und Grünräume sowie die Ökologie und Biodiversität finden eine viel höhere Beachtung.

Bei der Ausarbeitung der Nutzungsplanung wurde auf eine breite Abstützung und Beteiligung geachtet. Eine gemeinderätliche Kommission, bestehend aus Vertretern der politischen Parteien und Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband, dem Gewerbeverband und Pro Natura haben unter der Leitung von Baureferent Christian Di Ronco aktiv mitgearbeitet und einen zeitgemässen und ausgewogenen Entwurf vorgelegt.

Dieser Entwurf basiert auf den Zielen des Richtplans welcher im Jahr 2021 verabschiedet wurde:

- Wir streben ein qualitatives Wachstum für unsere Gemeinde an
- Wir wollen den Wohnungsmix verbessern
- Wir wollen auch für Familien mit Kindern attraktiv bleiben
- Wir wollen das Zentrum attraktivieren und das SIG Areal noch besser einbinden
- Wir wollen die Frei- und Grünräume vergrössern und verbessern
- Wir wollen die Identifikation mit unserer Gemeinde ermöglichen

Mit der Nutzungsplanung werden diese Ziele nun im Zonenplan und in der Bauordnung abgebildet. Dabei ist es wichtig, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden kann und sowohl Arbeits- als auch Wohnzonen aufgewertet werden können. Nur so können wir einerseits bestehende Werte erhalten und andererseits neue Werte schaffen von welchen insbesondere auch die zukünftigen Generationen profitieren können.

Mit der neuen Nutzungsplanung kann Neuhausen am Rheinflall seine Standortqualität langfristig und nachhaltig stärken. Unsere Gemeinde soll attraktiv für das Gewerbe und die Einwohnerinnen und Einwohner, für Arbeitende und Erholungssuchende und für junge und ältere Menschen sein.

Der Gemeinderat lädt Sie und alle interessierten Kreise ein sich zur neuen Nutzungsplanung zu äussern. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen!

Der Gemeindepräsident



Felix Tenger

1 Einleitung

1.1 Zweck des Planungsberichts

Mit dem Planungsbericht erstattet die Gemeinde gemäss Art. 47 der Raumplanungsvordnung (RPV; SR 700.1) dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde der Nutzungsplanung Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit einer Vorlage. Somit dient der Planungsbericht dazu, wie in den Nutzungsplänen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sind und wie diese hierbei den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs.

² RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

³ Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Der Bevölkerung dient der Planungsbericht als Informationsinstrument und soll bei der Bearbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützend wirken.

Der Planungsbericht wird mit einem Grundlagenbericht ergänzt. Der Grundlagenbericht ergänzt die wesentlichsten planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen. Konkret geben die Inhalte des Grundlagenberichts eine ausführliche Darstellung und Beschreibung der Grundlagen betreffend die unterschiedlichen Sachbereiche für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Sämtliche beigezogene und erarbeiteten Grundlagen wurden analysiert, die Ziele formuliert sowie der Handlungsbedarf und die Handlungsspielräume aufgezeigt.

1.2 Anlass der Planung

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. Die Gemeinde hat über mehrere Jahre eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden. Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss haben sich sowohl formelle Änderungen als auch tatsächliche Änderungen der Verhältnisse betreffend die Bauordnung und des Zonenplans ergeben. Eine Gesamtrevision ist dringend notwendig.

1.3 Umfang der Revision

Gemäss den Vorgaben aus Art. 21 RPG und dem Kantonalen Richtplan (KRP, Kap. Nr. 2-3-2) wird eine gesamthafte Überprüfung und Anpassung des Zonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen. Folgende Aufgaben sind hierbei zu erledigen:

- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG)
- Gesamthafte Überprüfung der Bauzonen hinsichtlich ihrer Bezeichnung, Lage und Dimensionierung (Art. 15 RPG) abgestimmt auf das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum gemäss dem kantonalen Raumkonzept
- Überprüfung von notwendigen Neueinzonungen
- Anpassung des Zonenplans an das Datenmodell Nutzungsplanung sowie Erfassung des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte (Naturgefahren)
- Grundeigentümergebundene Umsetzung des kommunalen Naturschutzinventars

In einem ersten Schritt wurde als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie ausgearbeitet. Diese ist im kommunalen Richtplan integriert und wird im Planungsbericht abgehandelt.

1.4 Bestandteile der Revision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung beinhaltet folgende allgemeinverbindliche Unterlagen:

- Bauordnung
- Zonenplan

Weiterhin werden im Rahmen der allgemeinverbindlichen Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung folgende Unterlagen der öffentlichen Auflage beigefügt:

- Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall
- Gefahrenkarte

Als orientierender Inhalt dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung und dessen Anhang. Der Planungsbericht wird mit einem Grundlagenbericht ergänzt. Dies hat zum Ziel, die Übersichtlichkeit sowie die Verständlichkeit in dieser komplexen Planung zu gewährleisten (vgl. auch Abschnitt 1.1).

Gegenüber der Bewilligungsbehörde werden zudem die Grundlagenpläne I «Naturschutzinventar», II «Fruchtfolgefleichen» und III «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt.

2 Ziele

2.1 Allgemeine Ziele

Mit dieser Revision werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Schaffung aktueller Planungsinstrumente für eine sinnvolle räumliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Schaffung übersichtlicher und benutzerfreundlicher Planungswerkzeuge
- nachhaltige Nutzung der Bauzonen

2.2 Übergeordnete Ziele

Der Kantonale Richtplan integriert das Raumkonzept für den Kanton Schaffhausen. Im Raumkonzept werden die übergeordneten Ziele benannt. Diese sind:

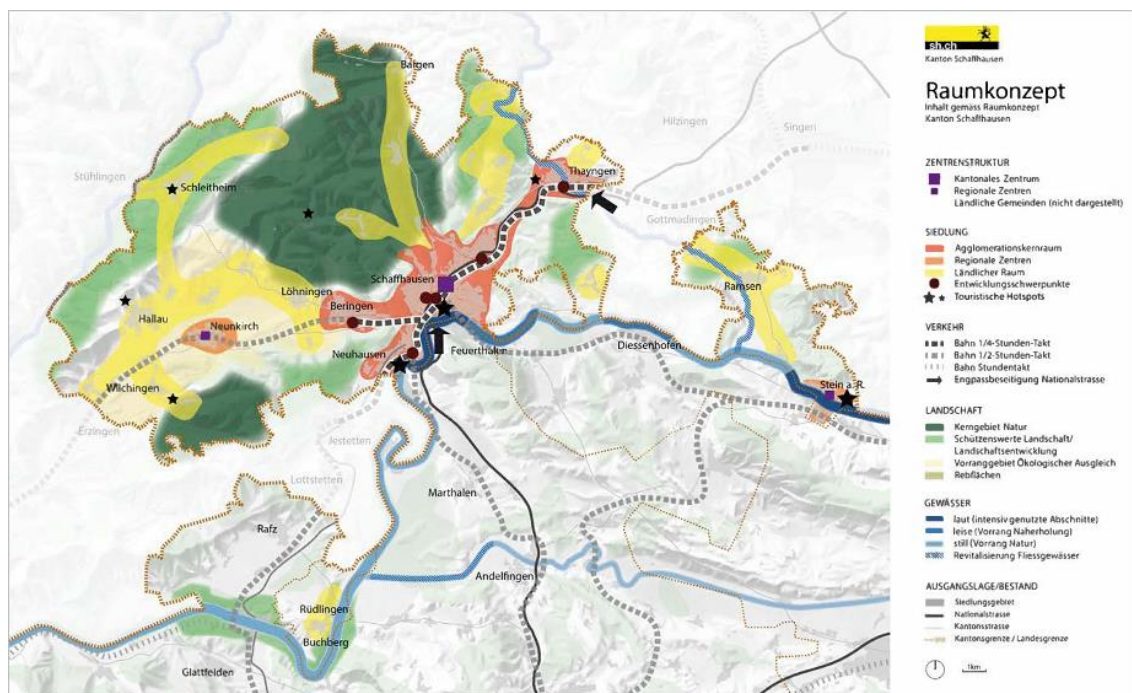


Abbildung 1: Auszug aus dem Raumkonzept (Quelle Kanton Schaffhausen)

- Siedlungsentwicklung konzentrieren und
- Wachstum gezielt in die geeigneten Räume lenken
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Ressourcenbeanspruchung minimieren
- Kulturlandschaften erhalten und aufwerten
- Nutzungsprioritäten setzen
- Nachbarschaftliche Beziehung pflegen

2.3 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze

Nachstehend werden die aus dem kommunalen Richtplan aufgeführten Planungsziele und Planungsgrundsätze benannt, die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Bedeutung sind. Diese Ziele und Grundsätze stehen nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen und Planungsgrundsätzen von Bund und Kanton.

2.3.1 Siedlung

Der Gemeinderat strebt insbesondere die nachstehenden allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele im Bereich der Siedlungsentwicklung an:

- Ausrichtung auf qualitatives Wachstum, der Zielhorizont für die Einwohnerzahl liegt bei etwa 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «Qualität vor Quantität».
- Die Entwicklung konzentriert sich auf die gut erschlossenen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sowie auf das Ortszentrum.
- Ausstatten des Siedlungsgebiets mit hochwertigen Grün- und Erholungsräumen.
- Berücksichtigung für eine Verringerung der Bodenversiegelung.
- Bei der Siedlungsinnenentwicklung werden die Aspekte für eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung berücksichtigt.
- Der Biodiversität wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie werden die allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele nochmals konkretisiert:

- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;
- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

Siedlungsentwicklung nach innen

- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Sicherstellen und Fördern einer hohen Siedlungs- und Lebensqualität.
- Bewahren bestehender Qualitäten.
- Mit der inneren Entwicklung sollen die kantonalen Vorgaben erreicht werden.
- Geringes Aufzonen in den Wohngebieten, Konzentration der Erhöhung der Ausnützungsziffer in ausgewählten Arealen mit Aufwertungsbedarf und zur besseren Auslastung der Infrastruktur (ÖV-Haltestellen, Ortszentrum etc.).

2.3.2 Natur und Landschaft

- Sicherstellen einer klaren Abgrenzung von Siedlung und Landschaft.
- Erhalten der besonderen Qualitäten der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinflall).
- Fördern der ökologischen Vernetzung im Kulturland durch entsprechende Zonenzuweisung und Vernetzungsprojekte.
- Verbessern der Zugänglichkeit zum Rhein.
- Berücksichtigen der Erholungsnutzung bei der Pflege und Bewirtschaftung des Waldes und der Gewässerräume.
- Bei der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind die Fledermaus-Flugkorridore sowie Fledermausquartiere zu berücksichtigen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Abstimmung erfolgt mit der zuständigen Stelle des Planungs- und Naturschutzamts (Koordinationsstelle Fledermausschutz Schaffhausen).

2.3.3 Verkehr

- Der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Verkehr sowie der Langsamverkehr sollen möglichst gleichberechtigt auf den wichtigsten Verkehrsanlagen abgestimmt werden.
- Verbessern der Kombination von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr; Attraktivierung und Verbesserung Verkehrssicherheit Langsamverkehr auf Gemeindegebiet.
- Abstimmen der Siedlungsentwicklung mit den Verkehrsinfrastrukturen.

3 Bauzonen

Das Siedlungsgebiet bildet einen langfristigen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Die räumliche Anordnung des Siedlungsgebiets erfolgt insbesondere über die Bauzonenanordnung gemäss dem Zonenplan. Der Bedarf und die Ausnutzung respektive die Auslastung der Bauzonen muss im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft werden. Dies ist von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abhängig und von der vom Gemeinderat formulierten Zielsetzung für die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Sowohl im Kanton Schaffhausen, als auch in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die Regierung strebt mit jährlichen Zuwachsraten von 0,5 – max. 0,8% ein Wachstum im bisherigen Ausmass an. Damit wird die Einwohnerzahl bis 2030 im Bereich von 87'000 – 90'000 Personen im Kanton Schaffhausen liegen.

Wachstumsziel der Gemeinde gemäss dem kommunalen Richtplan

Die Bevölkerung in Neuhausen am Rheinflall ist in den letzten Jahren zwar etwas gewachsen, ohne jedoch das Niveau der 70er-Jahre des letzten Jahrhunderts zu erreichen. Der absolute Höchststand der Einwohnerzahl in der Gemeinde wurde am 30. September 1969 mit 12'365 Einwohnenden erreicht. Aufgrund der aktuell regen Bautätigkeit ist mit einem schnellen Zuwachs auf rund 12'000 bis 12'500 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Ein Wachstum auf über 12'500 Einwohnerinnen und Einwohner wird nicht angestrebt.

Entwicklung der Gesamtbevölkerung Gemeinde und Kanton Schaffhausen 1969 – 2040

Jahr	Einwohner/Innen Gemeinde Neuhausen	Entwicklung in Prozent Gemeinde	Einwohner/Innen Kanton	Entwicklung in Prozent Kanton
1969	12'365		75'129	
2000	10'042	- 18.79 %	72'916	- 2.95 %
2010	10'242	+ 1.99 %	76'413	+ 4.80 %
2020	10'496	+ 2.48 %	83'152	+ 8.82 %
2021	10'531	+ 0.33 %	84'094	+ 1.13 %
2022	11'049	+ 4.91 %	86'034	
2025	12'000	+ 14.33 %		
2030	12'400	+ 3.33 %		
2040	12'500	+ 0.81 %	88'755	+ 6.74 %

3.2 Dichte und Auslastung der Bauzonen

Wahl des Szenarios

Das Bundesamt für Statistik erhebt periodisch die Wachstumsprognosen für sämtliche Schweizer Kantone. Die Wahl des Szenarios ist entscheidend für die Kapazitätsberechnungen (Dichte und Auslastung der Bauzonen).

In der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall gibt es derzeit viele grössere Bauprojekte, welche zu einem Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten in der Gemeinde führen wird (siehe Kap. 3.1). Gestützt auf diese Prognosen wurde das Szenario 2015 «Hoch» gewählt, da dieses Szenario das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum der Gemeinde am wahrscheinlichsten abbildet.

Bauzonendichte

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall verfügt für die Wohn-, Misch und Zentrumszonen über keine grösseren Baulandreserven. Eine grössere Ausdehnung des Siedlungsgebiets ist aufgrund der Landwirtschaftsflächen und der Waldflächen nicht möglich. Die Siedlungsentwicklung findet somit seit Jahren nach innen statt, was sich auch in der Nutzerdichte widerspiegelt.

Die Bauzonendichte zeigt auf, wie viele Raumnutzer (RN, Einwohner und Vollzeit-äquivalente der Beschäftigten) sich pro Hektare im bereits überbauten Baugebiet der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen pro Hektare befinden.

Der KRP gibt für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, als Bestandteil des Agglomerationskernraums, eine Zieldichte für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat. Dieser Wert beträgt 90 Raumnutzer/ha.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall weist eine derzeitige Nutzerdichte von insgesamt 99,7 RN/ha des bereits überbauten Baugebiets auf. Somit hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall gemäss KRP im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzuzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten beziehungsweise weiter gesteigert werden kann.

Die bewilligten Grossprojekte in den Mischzonen respektive der Zentrumszone am Industrieplatz Nord und Industrieplatz Ost sowie auf dem Rhytech-Areal und dem Chilesteig tragen bereits zur Erhaltung respektive zur Erhöhung der Raumnutzer/ha bei. Der Bezug der Wohnungen respektive der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in diesen zuvor benannten Quartieren ist bereits erfolgt oder findet

demnächst statt. Auch wird sich das SIG-Areal weiter entwickeln und weitere oder andere Nutzungen ansiedeln.

Um die Raumnutzerdichten halten zu können, bzw. weiter zu steigern, werden folgende Massnahmen vorgenommen:

- Neustrukturierung und Fassung des Zentrums (Zentrumszone)
- Transformation des nördlichen SIG-Areals zu einer Sonderzone (Ebni)
- Ausgewiesene Quartiere gemäss der Siedlungsentwicklungsstrategie mit Transformations-, Erneuerungs- oder Entwicklungspotential durch Bestimmungen der Bauordnung flexibilisieren oder ggf. umzonen (siehe Planungsbericht Kap. 6)

Dies führt dazu, dass die Dichte der überbauten Bauzonen im Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren ca. 102.2 % beträgt (Grundlagen Modell 2015 – Szenario «Hoch» des BFS).

Bauzonenauslastung

Das Wachstum beträgt gemäss Szenario ca. 16 % oder 1.1 % pro Jahr. Somit würde die Gemeinde im Jahr 2038 (Planungshorizont von 15 Jahren für die Nutzungsplanung) eine Auslastung der Bauzonen von ca. 109 % mit der vorliegenden Zonenplanrevision aufweisen.

Die Bilanz der Bauzonendichte respektive die Auslastungsberechnung ist im Anhang Nr. 1 des Planungsberichts hinterlegt.

3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gewährleistet die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall den Bedarf an Flächen, welche für die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung und Justiz, Bildung (Bsp. Schulen und Kindergärten) und Forschung, Gesundheitswesen sowie weiteren Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Sport-, Freizeit- oder Erholungseinrichtungen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision verfügt die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall über ca. 47.5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Davon sind knapp 44.7 ha bebaut respektive dem Zonenzweck entsprechend genutzt und circa 2.8 ha unbebaut als Reserve verfügbar. Die grossen ungenutzten ZöBA-Reserven befinden sich im Langriet. Diese noch unbebauten Flächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Weiterhin befinden sich Reserveflächen im Chlaffental (Gartenverein, Schrebergarten) oder auf der Burgunwiese (Parkplatzfläche Rheinflall) sowie im Tüfelacker. Nachstehend werden die wichtigsten Themenbereiche entsprechend dem Zonenzweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgezeigt und deren künftiger Bedarf benannt.

Sport, Freizeit und Erholung

Sportplätze

Drei Sportplatzanlagen befinden sich auf dem Gemeindegebiet. Dies sind die Sportplätze am Rosenberg sowie auf der Gemeindewiese und im Langriet. Die Sportplatzflächen decken den Bedarf für die Abwicklung der zutreffenden Sportnutzungen ab. Eine Neuausweisung eines Sportplatzes ist künftig nicht notwendig.

Burgunwiese

Mit der Abstimmung über das Alters- und Pflegezentrum auf der Burgunwiese im September 2022 wurde die Nutzung als Parkfläche ohne eine Überbauung entschieden. Die Burgunwiese wird somit nicht überbaut und zu einem öffentlichen Park mit unterschiedlichen Nutzungen aufgewertet. Weiterer Bedarf für einen Gemeindepark besteht nicht. Die Aufwertung der Burgunwiese ist im Agglomerationsprogramm der 4. Generation als C-Massnahme in Eigenleitung gelistet.

Alte Gärtnerei

Das alte Gärtnerei Gelände beim Rosenbergschulhaus unterliegt einer mittelfristigen Zwischennutzung für einen Familientreff. Das Gelände dient als öffentlicher Freiraum. Der obere Teil der alten Gärtnerei soll zu einem Spielplatz transformiert werden.

Künftiger Bedarf: Gering. Keine Neuausweisung notwendig.

Vereinsheime / Vereinsanlagen

Es gibt eine vielfältige Vereinskultur in der Gemeinde. Die verschiedenen Vereine haben ihre Vereinslokale in den vorhandenen ZÖBA Flächen abgedeckt. Für Neuan siedlungen stehen ZÖBA Flächen im Langriet zur Verfügung. Somit werden dafür keine neuen ZÖBA Flächen benötigt.

Die Nutzung der Schrebergärten im Chlaffental wird voraussichtlich in den kommenden 10 bis 15 Jahren unverändert bleiben. Auch wenn eine Nutzung vorhanden ist, kann diese Fläche bei Bedarf ohne Umzonung einer Nutzung für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt werden und ist daher als Reservefläche anzusehen.

Künftiger Bedarf: Gering. Keine Neuausweisung notwendig.

Schule

Insgesamt gibt es drei Schulstandorte in Neuhausen am Rheinfall: Kirchacker, Rosenberg und Gemeindewiesen. Der Standort Kirchacker ist eine reine Primarschule. Am Standort Rosenberg ist zusätzlich zu den Primarschulklassen die Sekundarschule angesiedelt. Auf dem Gemeindewiesenareal neben der Primarschule auch die Realschule.

Die Schülerzahlen betragen aus Kindergarten, Unterstufe, Mittelstufe und Oberstufe im Jahr 2022/2023 aufsummiert 1'148 Schüler und Schülerinnen. Die Anzahl der Schulklassen beträgt 2022/2023 67 Klassen. Die Prognosen bis 2030/31 betragen 76 Schulklassen. Hierbei wird ein Anstieg der Schülerzahlen von rund 175 Schüler und Schülerinnen prognostiziert (vgl. Schülerzahlen Neuhausen am Rheinfall, 2022).

Die Schulstandorte haben Reserveflächen für Erweiterungen. Der benötigte Bedarf an Schulraumerweiterungen kann somit in den bestehenden ZÖBA Flächen (Schulstandorte) realisiert werden.

Künftiger Bedarf: Gering. Keine Neuausweisung notwendig.

Kindergärten

Die Kindergärten sind im Gemeindegebiet gut verteilt und im ausreichendem Mass vorhanden. Derzeit besteht kein neuer Bedarf für weitere Kindergärten. Am Standort Charlottenfels soll die Fläche für den Kindergarten ausgedehnt werden, damit ausreichend Platz für die Freiraumgestaltung zur Verfügung steht.

Künftiger Bedarf: *Gering-mittel. Eine Erweiterung am Standort Areal Charlottenfels ist notwendig, um den Ersatzneubau mit Aussenanlagen zu realisieren. Weiterer Bedarf ist nicht gegeben.*

Spielplätze

Das Neuhauser Spielplatz-Netz ist dicht und gut ausgestattet. Die Spielplätze versorgen die jeweiligen Wohngebiete respektive Quartiere mit den notwendigen Spielplätzen für die Zielgruppen Kleinkinder (Alter 1 –6 Jahre) und Kinder (Alter 6 – 10 Jahre) sowie Jugendliche (Alter 10 – 14 Jahre). Es befinden sich derzeit 25 Kinderspielplätze in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh. Mehrheitlich befinden sich diese Spielplätze in der ZÖBA. Davon sind 14 Spielplätze öffentlich, ein Spielplatz ist halböffentlich (Schwimmbad Otterstall) und die restlichen zehn Spielplätze sind nicht öffentlich zugänglich (Kindergärten, Hort, Kinderkrippe). Die meisten Spielplätze befinden sich im Besitz der Gemeinde, nur die Kinderkrippe Rosenberg wird lediglich im Auftragsverhältnis durch die Gemeinde unterhalten. Die bauliche und betriebliche Erneuerung der Spielplätze erfolgt kontinuierlich mit dem Jahresbudget. In 2023 wird ein neuer Spielplatz auf dem Gelände der alten Gärtnerei realisiert. Weitere neue öffentliche Spielplätze sind in der ZÖBA nicht geplant.

Künftiger Bedarf: *Voraussichtlich keine Neuausweisung in der ZÖBA notwendig.*

Alterswohnungen

Bei grösseren Neubauten (grösser 6 Wohnungen) werden in der Gemeinde stets altersgerechte Wohnungen ausserhalb der ZÖBA geschaffen (Vorgabe SIA 500). Der Anteil beträgt hierbei circa 10 – 15 % von den neu erstellten Wohnungen.

In der ZÖBA befindet sich im Quartier Rabenfluh der einzige Standort für Alterswohnungen. Mit einer Teilrevision des Zonenplans sowie einer Quartierplanung wurde der Standort Rabenfluh gefestigt und eine Erweiterung des Quartiers für 17 neue Alterswohnungen geschaffen. Insgesamt verfügt das Quartier Rabenfluh künftig über knapp 60 Alterswohnungen. Grundsätzlich nimmt die Bedeutung an Alterswohnungen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh zu. Besonders im

Zentrum befinden sich aufgrund der Erschliessung mit dem ÖV sowie der sehr guten Versorgung mit Dienstleistungsbetrieben respektive Gewerbebetreibende, die geeigneten Standorte für Alterswohnungen. Die Zentrumszone soll und kann künftig ausreichend Alterswohnungen bereitstellen.

Künftiger Bedarf: Voraussichtlich keine Neuausweisung von Alterswohnungen in der ZÖBA notwendig.

Alterszentren

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh verfügt über zwei Alterszentren. Dies sind das Alterszentrum Schindlergut sowie das Alterszentrum Rabenfluh. Die Anzahl Betten (176 Betten, davon 5 Ferienzimmer, Tages- und Nachtbetten und Notfallbetten) ist seit 2010 bei beiden Alterszentren unverändert. In beiden Häusern waren die 171 Betten bis im Mai 2020 mit einer Auslastung von +/- 95 % gut belegt. Seit Corona stagniert die durchschnittliche Auslastung auf eher tiefem Niveau, im Jahr 2021 bei rund 88 %. Aufgrund des nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandards und des allgemeinen Zustands des Alterszentrums Schindlergut bestand die Absicht, das Alterszentrum Schindlergut mit einem Neubau auf die Burgunwiese (ZÖBA) umzusiedeln. Dies wurde jedoch per Volksentscheid im September 2022 abgelehnt. Mit der Ablehnung des Standorts auf der Burgunwiese musste eine neue Standortevaluation durchgeführt werden. Der Neubau soll nun auf einem anderen Standort in einer bestehenden zonenkonformen Bauzone erstellt werden. Demzufolge wird kein neuer Bedarf von ZÖBA für die Alterszentren hervorgebracht.

Künftiger Bedarf: Kein Bedarf an ZÖBA.

3.4 Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen

Eine ausgewogene Mischung der Wohnzonen 1, 2 sowie 3 und 4 an gut bis sehr gut erschlossenen Lagen soll einen Wohnungsmix gewährleisten und somit insbesondere die Wohnraumbedürfnisse verschiedener Lebensphasen abdecken.

Die Bevölkerungsgruppen wie Singles, Studenten, Familien oder Senioren stellen an das Wohnumfeld verschieden Ansprüche (zum Beispiel Versorgung Freiräume, Dienstleistungen), die eine Wohnumfeldqualität definieren lassen. Sind die ausschlaggebenden Kriterien gegeben, kann von einer angemessenen Wohnumfeldqualität gesprochen werden. Für sämtliche Lebensphasen sind ausreichende

Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Das bedeutet, dass der Siedlungsmix aus Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausquartieren, Wohnsiedlungen oder Hochhausstandorte sowie Kulturviertel (SIG-Areal) von grosser Bedeutung ist.

Die Gemeinde verfügt über ca. 91.0 ha Wohnzonen und 16.8 ha Wohn- und Arbeitszone. Hiervon sind:

- 14.1 ha Wohnzone 1
- 32.9 ha Wohnzone 2
- 21.3 ha Wohnzone 3
- 22.6 ha Wohnzone 4
- 16.8 ha Wohn- und Arbeitszone

Die Gemeinde erhebt jährlich den Leerwohnungsbestand (vgl. Grundlagenbericht Kap. Nr. 5.1). Gemäss diesen Erhebungen verfügt die Gemeinde in 2022 über mehr als 5'700 Wohnungen. Der Wohnungsmix ist relativ ausgeglichen. Der Bedarf an saniert oder neu erstellten Wohnungen ist bei allen Wohnungstypen gross. Leerstände werden insbesondere bei alten und unsanierten Wohnungen hervor gebracht.

Wohnzonen 1

Die Gebiete der Wohnzone 1 befinden sich im Hofstette am Neubärg Wald, im Oberdorf am Sohnebärg sowie am Liebefels unterhalb des Waldes an der Brünlihalde. Diese Quartiere beherbergen vornehmlich Einfamilienhäuser mit einer hohen Wohnqualität an ruhiger Wohnlage mit viel Grün, Licht und Sonne. Die Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Das bedeutet, dass sich die Entwicklung ausschliesslich im Rahmen der Bauordnungsvorschriften erstreckt und keine quantitative bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Künftiger Bedarf: Diese Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Weiterer Bedarf besteht nicht.

Wohnzone 2

Quartiere basierend der Wohnzone 2 sind in der Gemeinde vielfach vertreten, diese sind beispielsweise das Trubegüetli-Quartier, die Quartiere am Goldbärg und obere Bohnebärg, die Quartiere Zuuba und lischlag, das Quartier oberhalb der Neubergstrasse oder das Quartier an der Chlaffentalstrasse. Die Quartiere beherbergen eine hohe Wohnqualität für ruhiges Wohnen mit viel privatem Grünraum und sind noch mehrheitlich durch den ÖV gut angebunden. Die Quartiere der

Wohnzone 2 sind stabil und sollen sich ausschliesslich im Rahmen der Bauordnungsvorschriften entwickeln. Eine quantitative Erhöhung der baulichen Entwicklung wird nicht forciert.

Künftiger Bedarf: *Diese Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Weiterer Bedarf besteht nicht.*

Wohnzone 3

Die Gebiete der Wohnzone 3 befinden sich überwiegend an mittel gut erschlossenen Lagen an der Engestrasse oder an der Schützenstrasse oder im Langriet respektive im Brunnenwiesenquartier. Mehrheitlich befinden sich Zeilen-Häuser oder Mehrfamilienhäuser in diesen Quartieren. Die Quartiere eignen sich für eine moderate quantitative bauliche Entwicklung. Hierbei kann die Nutzerdichte erhalten bleiben aber auch im Rahmen von Quartierplänen erhöht werden. Dies ist beispielsweise für das Brunnenwiesenquartier gemäss der Siedlungsentwicklungsstrategie vorgesehen.

Künftiger Bedarf: *Ausreichend Flächen der Wohnzone 3 vorhanden. Gebiete für eine Weiterentwicklung oder einer Umstrukturierung sind mit der Siedlungsentwicklungsstrategie ausgewiesen. Weiterer Bedarf besteht nicht.*

Wohnzone 4

Flächen der Wohnzone 4 befinden sich überwiegend an gut bis sehr gut erschlossenen Lagen an der Zollstrasse, der Klettgauerstrasse oder dem Unterdorf angrenzend des Zentrums der Gemeinde mit Anschluss an den Bahnhof SBB Neuhausen am Rheinflall an der Bahnhofstrasse oder an der Scheidegg mit Charlottenweg. Aufgrund der Aufhebung der Kernzonen I, II und III wurden im Unterdorf grössere Gebiete von der Kernzone II und III zur Wohnzone 4 umgezont.

Künftiger Bedarf: *Aufgrund der Neuausweisungen der Wohnzone 4 von der Kernzone II und III besteht kein weiterer Bedarf.*

Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszonen befinden sich vorwiegend an verkehrsintensiven Lagen wie der Klettgauerstrasse, der Schaffhauserstrasse sowie der Bahnhofstrasse und der äusseren Zentralstrasse. Die Wohn- und Arbeitszone ist ausreichend in der Gemeinde vertreten und deckt den Bedarf ab.

Künftiger Bedarf: *Es besteht kein weiterer Bedarf.*

3.5 Zentrumszone

Die Zentrumszone wird neu ausgewiesen und stellt das Resultat aus der Generalisierung und Neuausrichtung der Kernzonen dar. Der Perimeter der Zentrumszone wurde den realen und künftigen Nutzungen angepasst und ermöglicht effiziente und nachhaltige Zentrumsfunktion. Die ehemaligen Kernzonen, die nicht Bestandteil der Zentrumszone sind, wurden der Nutzung entsprechend entweder der Wohn- und Arbeitszone oder der Wohnzone 4 zugeordnet. Die Zentrumszone spiegelt somit in grossen Teilen die ehemalige Kernzone I wider. Im Teilgebiet an der Pestalozzistrasse und im Teilgebiet bei der Katholischen Kirche wurde die grösste Reduktion im Vergleich zur ehemaligen Kernzone I vorgenommen, so dass diese Gebiete nicht Bestandteil respektive weitestgehend nicht Bestandteil der Zentrumszone sind.

Künftiger Bedarf: Die Zentrumszone wurde neu definiert und der Perimeter angepasst. Es besteht kein weiterer Bedarf.

3.6 Sonderzonen

Sonderzone Rhytech-Quartier A und B

Der ESP Rhytech ist ein Standort für Mischnutzungen und ein Areal, welches von der Strassen- und Bahnzone in seiner Grösse begrenzt wird (definiertes Areal).

Sonderzone Ebni

Die Sonderzone Ebni wurde neu ausgewiesen und ist auf die künftigen Nutzungen angepasst.

Kein künftiger Bedarf gegeben (Definiertes Areal).

Arbeitszone 1 und Arbeitszone 2

Die Industriezonen I, II, III und IV wurden zu den Arbeitszonen 1 und 2 generalisiert zusammengefasst. Hauptgrund ist, dass sich in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss keine klassische Industrienutzung mehr befindet oder diese angesiedelt wird. Die Auslastung sowie die Nutzung der Arbeitszonen sind gut. Im Rundbuck werden Reserveflächen für Gewerbenutzende aktiviert. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich im Rundbuck sowie auf dem SIG-Areal.

Kein künftiger Bedarf gegeben.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Siedlung und Siedlungsentwicklungsstrategie

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und konkret in einzelnen Quartieren erreicht. Die betreffenden Gebiete sind im Grundlagenbericht aufgeführt (vgl. Grundlagenbericht Kap. 5.2). Die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Gebiete der Siedlungsentwicklungsstrategie mit den Hauptstossrichtungen «Belassen, Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» werden im Rahmen von Ein- oder Umzonungen konkretisiert (vgl. Planungsbericht Kapitel 7.2).

4.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Für die Abstimmung der Sachbereiche Siedlung und Verkehr sind insbesondere die Strategieansätze der Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» von Bedeutung. Dies deswegen, weil mit der Umsetzung dieser Strategieansätze eine Erhöhung der baulichen Dichte sowie eine Erhöhung der Raumnutzer einhergeht, was wiederum zu Mehrverkehr führen kann. Die grundsätzliche Frage der Erschliessungssituation stellt sich hierbei nicht, da die Bauzonen in der Gemeinde erschlossen sind. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist aus diesem Grund auf die Siedlungsentwicklungsstrategie abgestimmt. Für die Gebiete, die von der Siedlungsentwicklungsstrategie nicht oder nur wenig betroffen sind, muss keine Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorgenommen werden, da hierfür kein Handlungsbedarf besteht.

Folgende Gebiete sind für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr von Bedeutung:

- Zentrum mit angrenzenden Quartieren, SIG Areal und IVF Hartmann Areal
- ESP Rhytech-Areal mit Badischer Bahnhofstrasse
- Brunnenwiesenquartier
- Quartier Charlottenweg mit Schwanenfels
- Oberdorf

Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr erfolgt in der Gemeinde unter Anwendung verschiedener Instrumente. Diese sind:

- Agglomerationsprogramme
- kommunale Verkehrskonzepte und kommunaler Strassenrichtplan
- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepte

Diese Instrumente sind im Grundlagenbericht beschrieben (siehe Grundlagenbericht Kap. Nr. 5 ff). Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist insbesondere der kommunale Strassenrichtplan sowie die Verkehrsstudien betreffend die Zentrumsverdichtung aus 2016 und 2022 für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr von Bedeutung.

Kommunaler Strassenrichtplan

Parallel zur Gesamtrevision wird der kommunale Strassenrichtplan überarbeitet. Im Strassenrichtplan werden die Gemeindestrassen einer Klassifizierung betreffend ihre Hauptfunktionen – wie Erschliessungsstrassen oder Hauptstrassen – unterzogen. Die Klassifizierung muss den künftigen Anforderungen, resultierend aus der gesamten Siedlungsentwicklung, Rechnung tragen und auf den kantonalen Strassenrichtplan abgestimmt sein. Der Regierungsrat hat im Sinne der Verfügung vom **XX.XX.2023** den kommunalen Strassenrichtplan genehmigt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sämtliche Gemeindestrassen keine kritische Auslastung aufweisen.

4.2.1 Übergeordnete Strassennetz

Das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrassen) in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall besteht aus der Schaffhauserstrasse, der Klettgauerstrasse sowie der Zollstrasse und der Rheinflallstrasse.

Schaffhauserstrasse (Kreisel Scheidegg–Knoten Rheinhof): Hauptachse Barga–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 9'100 (2020)

Innere Klettgauerstrasse (Knoten Rheinhof–Knoten Kreuzstrasse): Hauptachse Barga–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 13'500 (2020)

Äussere Klettgauerstrasse (Knoten Rheinhof–Knoten Kreuzstrasse): Hauptachse Neuhausen–Erzingen, H13, überregionale Strasse, DTV 6'100 (2020)

Zollstrasse: Hauptachse Barga–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 10'200 (2020)

Rheinfallstrasse (Knoten Rheinhof–Kreisel Rheinfall- und Industriestrasse): Hauptachse Neuhausen–Nohl, 715, überlokale Strasse, DTV 6'700 (2021)

Neben ihrer Hauptfunktion für die Gewährleistung des Durchgangsverkehrs haben die Kantonsstrassen einen hohen Einfluss auf die Erschliessungsfunktion der direkt angrenzenden Bebauungen respektive Quartiere. Hierbei spielt die verkehrliche Verträglichkeit mit dem Langsamverkehr eine wichtige Rolle. Besonders an der inneren Klettgauerstrasse wird die Siedlungsinnenentwicklung voranschreiten. Dies ist durch den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) «Rhytech-Areal» begründet. ESP sind gemäss der Definition des KRP Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Hier werden attraktive Flächen für eine intensive bauliche Nutzung, wie grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die ESP sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und tragen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes bei. Sie stellen besondere Anziehungspunkte innerhalb des Agglomerationkernraums und auch darüber hinaus dar. Eine hohe Siedlungsqualität ist dabei Voraussetzung. Die Strassen sind daher nicht nur auf die Verkehrsfunktion auszurichten, sondern so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität der angrenzenden Räume resultiert.

Im Rahmen der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel werden für die Achse Schaffhauserstrasse – Klettgauerstrasse umfangreiche Aufwertungsmassnahmen durchgeführt, die zum einen mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden (zum Beispiel Rhytech-Areal). Zum anderen werden die jeweiligen Anbindungen an die Gemeindestrassen mit den Aufwertungsmassnahmen abgeglichen und angepasst.

Die Aufwertungsmassnahmen werden im Zuge von Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen umgesetzt. Somit kommen sowohl übergeordnete als auch kommunale Planungsziele und Planungsgrundsätze zum Tragen, die insbesondere der Förderung des ÖV und des LV zugutekommen.

Kritische Auslastung Knoten Kreuzstrasse

Im Bereich der Zollstrasse und Knoten Kreuzstrasse liegt eine kritische Auslastung vor. Die Zollstrasse verbindet den Knoten Kreuzstrasse mit dem Zollübergang Neuhausen – Jestetten, der von ca. 10'000 Fahrzeugen pro Tag passiert (DTV) wird. Auf der inneren Zollstrasse vor dem Knoten Kreuzstrasse beträgt der Verkehr rund 13'000 Fahrzeuge pro Tag, was als nicht siedlungsverträglich einzustu-

fen ist. Die Kapazitätsgrenze der Zufahrtsachse ist während der Spitzenverkehrszeit am Knoten Kreuzstrasse überschritten, was zu Rückstau und Behinderungen der Busse führen kann.

Im Rahmen der Flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel soll der Knoten Kreuzstrasse zu einem Kreislauf mit Bypass umgebaut werden und damit die kritische Auslastung des Knotens aufgelöst respektive der Verkehrsfluss effizienter gestaltet werden.

Mit Umsetzung der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel besteht für den kommenden Richtplanhorizont (10 Jahre) kein weiterer Handlungsbedarf betreffend die Kantonsstrassen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

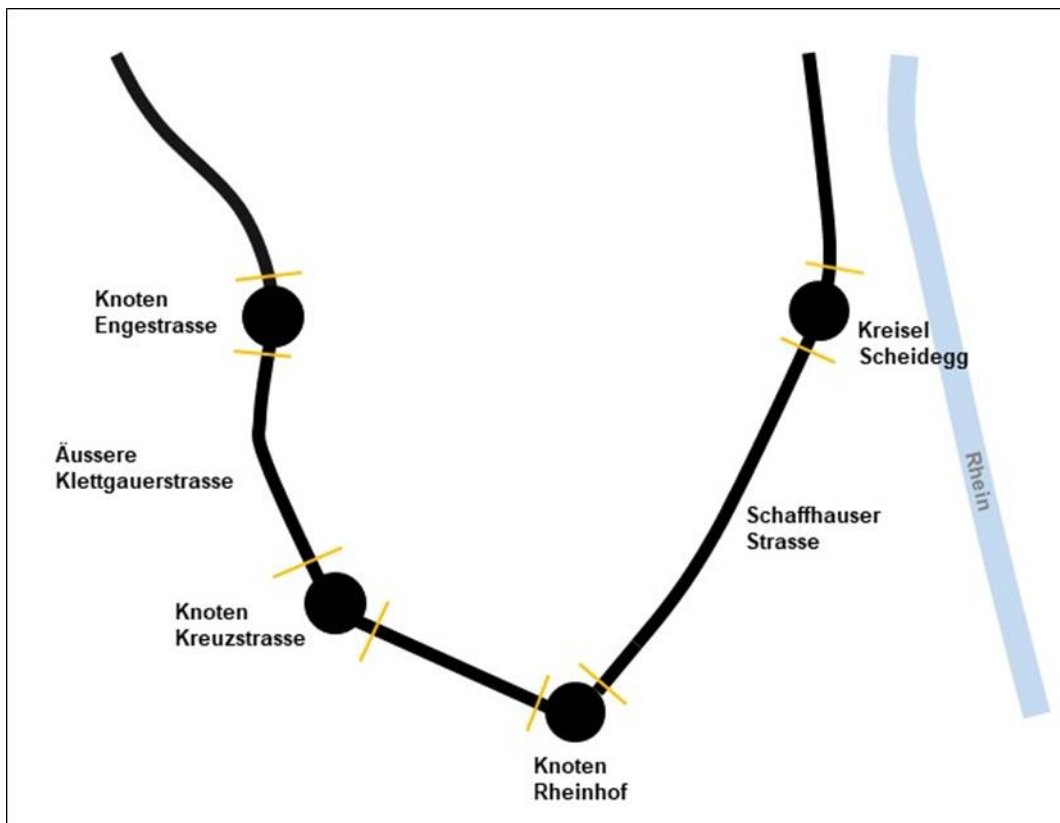


Abbildung 2: Flankierende Massnahmen Galgenbucktunnel (Kantonsstrassen)

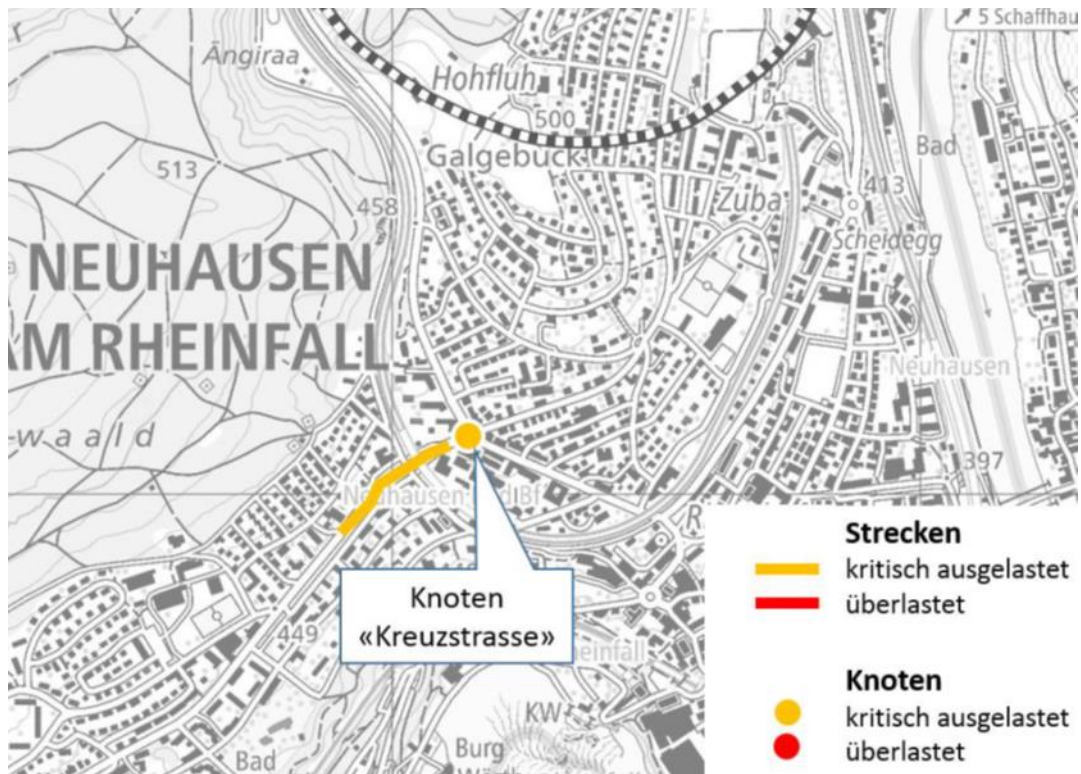


Abbildung 3: Strecken- und Knotenauslastungen 2019 (Quelle: Verkehrsmessungen 2019 und Experteneinschätzung TSH)

4.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr Zentrumsgebiet

Die Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung» wurde von der SNZ Ingenieure und Planer AG (Zürich) deckt das gesamte Zentrum inklusive dem SIG-Areal und der IVF Hartmann AG sowie das unmittelbaren Umfeld ab. Die Ergebnisse der Studie von 2016 zeigen auf, wie die Verträglichkeit auf den im Zentrum befindlichen Strassen bei der künftigen Siedlungsentwicklung (baulichen Entwicklung, Verdichtung) gegeben ist. Aufbauend auf diese Studie wurde für den Entwicklungsschwerpunkt «SIG-Areal» die Verkehrswirkung bei Erschliessung über die Badstrasse abgeklärt. Die aktuelle Studie führt die Methodik der Analyse betreffend der verkehrlichen Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung aus 2016 fort und zeigt die Verkehrswirkungen der Erschliessung des SIG-Areals ausschliesslich über die Badstrasse auf und beurteilt diese. Hierbei werden auch die Verkehrszahlen von 2016 mit den Zahlen von 2021/2022 verglichen. Der Zeithorizont für die Abschätzung der Verkehrsentwicklung ist 2040 (20 Jahre). Diese beiden Studien bilden eine wesentliche Grundlage, zur Abstimmung von Verkehr und Siedlung. Somit konnten im Rahmen des Strassenrichtplans die verschiedenen Strassen entsprechend ihren künftigen Funktionen zugeordnet werden (Hauptstrasse, Sammelstrasse, Erschliessungsstrasse etc.).

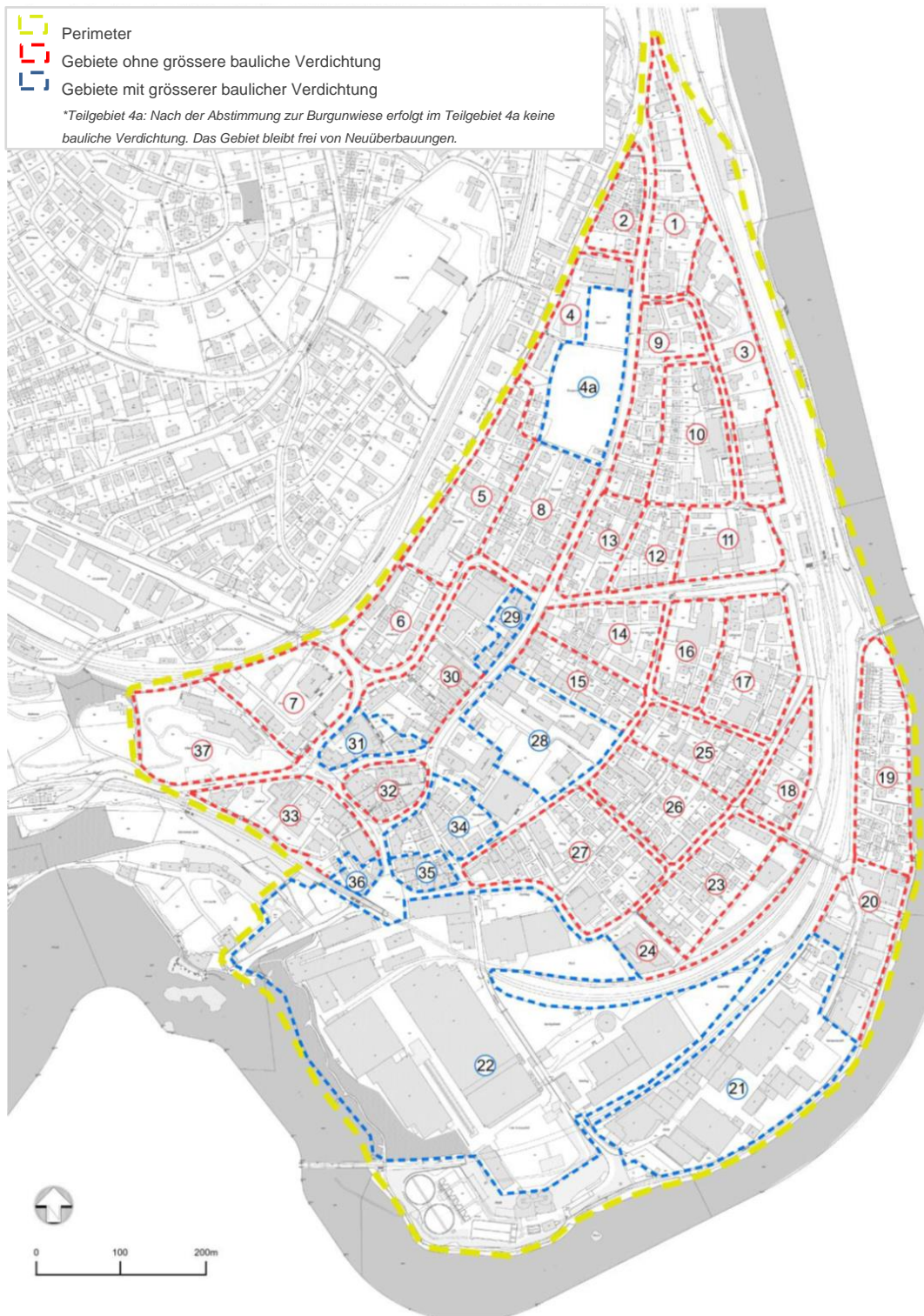


Abbildung 4: Betrachtungsperimeter Verträglichkeit Zentrumsverdichtung

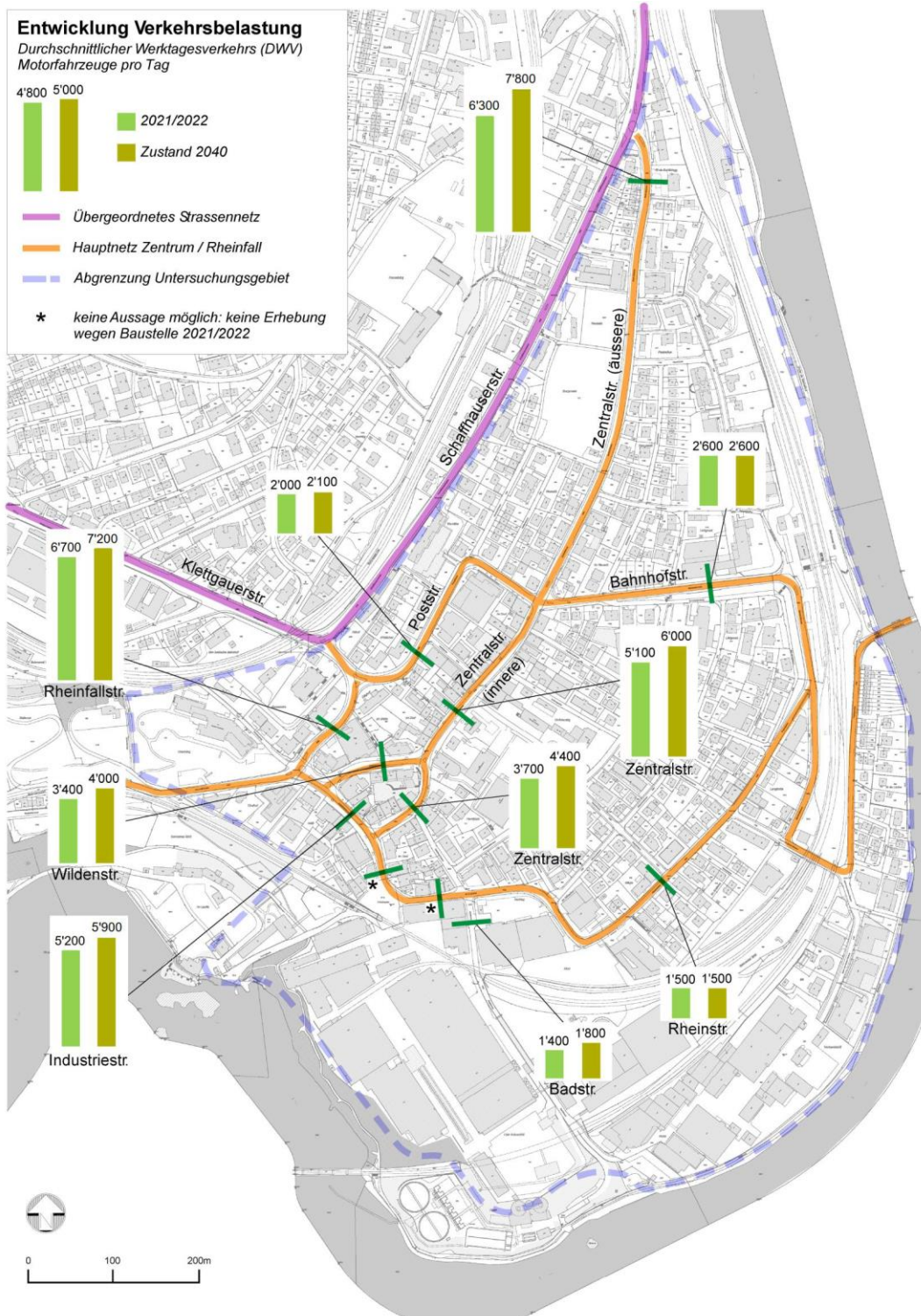


Abbildung 5: Prognostizierte Entwicklung Verkehrsbelastung Zentrumsentwicklung

Nachstehend werden die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie aufgeführt, die gleichzeitig im direkten Zusammenhang mit der Siedlungsinnenentwicklung im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss stehen:

- Die Zunahme der Verkehrsbelastung im Zentrum durch die Siedlungsentwicklung bis 2040 ist moderat (in Grössenordnung rund + 20%).
- Die Zunahme des Motorfahrzeugverkehrs beträgt rund 1% pro Jahr, was der durchschnittlichen Verkehrszunahme in Agglomerationsräumen entspricht und somit keine Besonderheit für das Zentrum der Gemeinde darstellt.
- Die Verkehrsbelastung der Badstrasse – als Haupterschliessung des Entwicklungsschwerpunkts SIG-Areal – entspricht der einer Quartierstrasse (Erschliessungsstrasse), und am Knoten Bad-/Rheinstrasse ergeben sich keine Leistungsprobleme. Für die Beurteilung der Verkehrswirkung der Siedlungsentwicklung im Zentrum ist die Badstrasse und der Anschluss an die Rheinstrasse nicht massgebend.
- Relevant sind die sensiblen Strassenräume im Zentrum. Aufgrund der angenommenen Verkehrsausrichtung und der Verkehrsumlegung auf das Strassennetz verteilt sich der Verkehr der Zentrumsentwicklung vor allem auf die Zentralstrasse (alle Abschnitte) und die Wildenstrasse. Die Zunahme des Verkehrs liegt im üblichen Bereich.
- Die Verträglichkeit auf den Strassenräumen im Zentrum ist gegeben. Für die noch aufzuwertenden Strassenräume sind Aufwertungsmassnahmen für den Langsamverkehr besonders zu berücksichtigen (Zielformulierungen gemäss kommunalem Richtplan). Der Grenzwert für die strassenräumliche Verträglichkeit liegt bei 8'000 - 10'000 Fahrzeuge (DWV). Für den Zentrumsperimeter wird ein Grenzwert von 8'000 Fahrzeugen ausgegangen.

4.2.3 ESP Rhytech-Areal

Die Beurteilung der Verkehrserschliessung für den ESP Rhytech-Areal wurde durch ein Verkehrsgutachten der Firma Ernst Basler+Partner AG, Zürich, (30.11.2012) im Rahmen des Quartierplans «Rhytech-Quartier, Teilgebiet A» durchgeführt.

Das ESP Rhytech Areal ist mit dem Bus sowie der S-Bahn sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und regional gut vernetzt (Güteklasse A). Mit der unmittelbaren Lage an den Kantonsstrassen Schaffhauser-, Klettgauer- und Zollstrasse zudem optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass die Quartierserschliessung für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Ab Zollstrasse und Klettgauerstrasse sind keine Zufahrten möglich (ausser beim Knoten Kreuzstrasse, Rettungszufahrt). Die Anbindung des ESP Rhytech-Areal sowie die innere Durchwegung des Areals sind auf die künftige Gesamtnutzung des Quartiers (Sonderzone RhyTech-Quartier A und B) ausgelegt. Angestrebt wird eine freie Durchgängigkeit zwischen den Teilarealen.

4.2.4 Oberdorf

Das Oberdorf ist ein stabiles Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität insbesondere für Familien und Senioren. Es ist ausschliesslich der Wohnnutzung zugeordnet und wird sich baulich wenig verändern. Im Oberdorf befinden sich ausschliesslich Privat- und Quartiersstrassen und wenige Sammelstrassen. Aufzonungen sind im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht festgelegt. Die Erschliessung ist gewährleistet. Für das Oberdorf besteht somit kein Handlungsbedarf für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der baulichen Siedlungsinnenentwicklung.

4.2.5 Brunnenwiesenquartier

Das Brunnenwiesenquartier ist gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und verkehrsberuhigt ausgebildet. Es wird insbesondere über die Brunnenwiesenstrasse und die Rhenianastrasse und weiteren kleinen Seitenstrassen erschlossen. Die Brunnenwiesenstrasse weist einen DTV von < 500 (Verkehrsmessung Verwaltungspolizei Neuhausen am Rheinflall 2019) auf und spiegelt somit eine typische Quartiersstrasse wider.

Der kommunale Richtplan weist für das Quartier die Siedlungsentwicklungsstrategie «umstrukturieren» aus. Somit soll sich das Brunnenwiesenquartier im Rahmen

der Innenentwicklung über einen Ersatz der bestehenden Baustrukturen oder einer Transformation der Siedlungsstruktur verändern können.

Durch die Möglichkeit für eine bauliche Umstrukturierung im Brunnenwiesenquartier ist auch von einer Erhöhung der Raumnutzer sowie einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Ein erheblicher Mehrverkehr – der sich negativ auf das Quartier auswirkt – wird durch die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung aber nicht generiert werden, da die Erhöhung der Ausnützungsziffer für die Wohnzone 3 und die Wohnzone 4 oder die Erhöhung der Geschossezahlen durch Aufzonen von der Wohnzone 3 zu der Wohnzone 4 moderat in der künftigen Bauordnung respektive dem Zonenplan ausfällt. Die Qualitäten des Quartiers sollen erhalten respektive verbessert werden. Zudem wird der ruhende Verkehr mit einer baulichen Neuausrichtung im Brunnenwiesenquartier unterirdisch angeordnet werden (mehrheitlich Quartierplanpflicht). Damit kann eine Entlastung des Strassenraums der Brunnenwiesenstrasse vom ruhenden Verkehr herbeigeführt werden.

Die Brunnenwiesenstrasse hat somit weiterhin die Funktion einer Erschliessungsstrasse und die Badische Bahnhofstrasse die Funktion einer Sammelstrasse.

4.2.6 Quartier Charlottenweg / Schwanenfels

Die Bebauungen am Schwanenfels mit Charlottenweg wurden mehrheitlich zwischen 1950 – 1980 realisiert. Den markantesten Punkt bildet das Hochhaus am Knoten Scheidegg. Das Hochhaus prägt das Ortsbild respektive das östliche Eingangstor von Neuhausen am Rheinfluss wesentlich. Die überwiegende Wohnbebauung hat eine beschränkte Attraktivität auf das Wohnumfeld und beherbergt ein tendenziell einseitiges Wohnungsangebot. Das Gebiet wird über den Charlottenweg erschlossen. Dieser führt den Verkehr direkt auf das Kantonsstrassennetz. Der Charlottenweg dient zudem der Erschliessung des Charlottenfelsareals. Der Anschluss des Charlottenwegs an die Schaffhauserstrasse wurde im Rahmen der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel erneuert und optimiert sowie auf die künftigen Verhältnisse angepasst. Somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

4.3 Wald

4.3.1 Statische Waldgrenzen (Waldfeststellungsverfahren)

Die Waldfeststellungen für die Abgrenzung von Wald-Bauzone sind durchgeführt und die Abgrenzungen rechtskräftig. Es besteht somit kein Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision.

4.3.2 Obligatorische Nachführung Rodungsersatz

Anlass

Am 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk die Totalrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Bestandteil dieser Totalrevision war auch die vorliegende Auszonung, die eine Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50 betrifft, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) in Wald (W). Auslöser für die Auszonung sind die Ersatzbauten der Wasserreservoirare. Die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinfall liegen im Neuhauser- und im Engewald. Die Reservoirare Bärenwisli, Engewald und Neuberg wurden ersetzt. Die alten Reservoirare Neuberg und Bärenwiesli (Oberes und Unteres) wurden zudem zurückgebaut.

Aufgrund der erforderlichen Wasserspiegelhöhen der jeweiligen Druckzonen und die dafür für das Reservoir nötige Höhenlage war der Bau der Reservoirare im Waldgebiet unumgänglich. Im Weiteren musste die Reservoirare an die vorhandene Infrastruktur (Leitungen) angebunden sowie die zentrale Lage über dem Siedlungsgebiet beibehalten werden. Dies war nur mit Bauten im Wald möglich. Die Erhöhung des Wasserspiegels des Reservoirars Bärenwiesli ermöglicht, die Abgabe und den Bezug von Wasser von und zur Stadt Schaffhausen (Reservoirare Geissberg und Lahnbuck) ohne Pumpbetrieb oder Druckreduktion im freien Gefälle.

Für den Neubau der Reservoirare sowie für den Rückbau der bestehenden Anlagen musste Wald gerodet werden. Hierbei handelte es sich um temporäre und um definitive Rodungen. Jene konnten an Ort und Stelle der Reservoirare ausgeglichen werden. Für die definitiv zu rodende Fläche ist dagegen eine Ausgleichsmassnahme andernorts durchzuführen. Hierfür eignet sich eine naturnahe Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50 mit der Bezeichnung «Chisgrueb» an der Schützenstrasse.

Bisherige Planungen

Für die Wasserreservoirare liegen folgende Bewilligungen vor:

- Baubewilligung: Bewilligung für den Abbruch und den Neubau von drei Wasserreservoirs: «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 9 und «Engewald» auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 10, jeweils mit den dazugehörigen Zufahrtsstrassen, Umgebungsarbeiten und diversen Werkleitungen (siehe Baubewilligung vom 8. März 2018, Anhang 1)
- Rodungsbewilligung: Bewilligung einer Rodung von 12'047 m² Wald betreffend des Bauprojekts Abbruch und Neubau der Wasserreservoirare «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 9 und «Engewald» auf GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 10.
- Rodungsbewilligung: Bewilligung einer Rodung von 1'355 m² Wald vom 21. Januar 2021 für das Regenklärbecken Tobel auf GB Neuhausen Nr. 142.

Ziel und Absicht

Für die rund 3'475 m² definitiv gerodete Waldfläche zu Gunsten der Wasserreservoirare sowie für die rund 276 m² gerodete Waldfläche zugunsten des Regenklärbeckens soll der auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 50 die bestehende Vegetationsfläche in den Waldbestand aufgenommen werden (obligatorische Nachführung Rodungersatz).

Das Grundstück ist im kommunalen Naturschutzinventar. Die für den Naturschutz geltenden Erhaltungsziele können übernommen werden. Die in den Waldbestand aufzunehmende Fläche (3'475 m² / 276 m²) ist im Zonenplan ersichtlich. Sie umfasst nicht das ganze Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 50. Die Fläche wurde so gewählt, dass die Nachbargrundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen, durch den Wald nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden.

Pflegekonzept Naturschutzinventar / Rodungsbewilligung

Die Ersatzfläche ist grösstenteils bereits mit Waldpionierbäumen und -sträuchern bestockt. Eine aktive Aufforstung ist daher nicht oder nur in Ausnahmefällen notwendig. Das Ziel ist die Schaffung und Aufrechterhaltung von lichten und artenreichen Waldstrukturen im Sinne der Waldgesetzgebung und den Vorgaben des Naturschutzinventars der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld.

Das Biotop bildet den Kernbereich für eine Vernetzung. Durch die Schaffung von Flugschneisen (Vegetation auf Stock setzen) sollen Fledermausflugkorridore sichergestellt werden.

Schutzziel:

- Erhaltung als ökologische Ausgleichsfläche und Vernetzungselement
- Schaffung und Aufrechterhaltung von lichten und artenreichen Waldstrukturen

Schutzmassnahmen:

- Die Pflege wird durch die Technischen Betriebe Neuhausen am Rheinflall sichergestellt. Das Pflegeintervall ist einmal Jährlich.

Pflege- und Entwicklungsmassnahmen:

- Schaffung von Flugschneisen für Fledermäuse (Vegetation auf Stock setzen)
- Vernetzungsmöglichkeiten fördern

Im Rahmen des Monitorings des kommunalen Naturschutzinventars ist das Pflegekonzept umzusetzen.

4.4 Natur- und Landschaft

Kommunales Naturschutzinventar

Ein Teil der Schutzgebiete aus dem kommunalen Naturschutzinventar werden im Zonenplan als überlagernde Naturschutzzone kommunal ausgeschieden. Die Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung erfolgen entsprechend den Schutzziele und gewährleisten die Grundnutzung. Es handelt sich hierbei insbesondere um grossflächige Schutzgebiete.

Eine Vielzahl kleinflächiger Schutzgebiete oder Einzelobjekte (Einzelbäume) werden per Verfügung respektive per Vereinbarung mit einem entsprechenden Grundbucheintrag grundeigentümergebunden umgesetzt.

Folgende Schutzobjekte aus dem kommunalen Naturschutzinventar werden durch den Zonenplan und die zugehörigen Bauordnungsbestimmungen grundeigentümergebunden gesichert:

1	Magerwiesen	
1.01	Magerwiese Chüelbrunne	UNk
1.02	Magerwiese Chlaffetaal	UNk
1.04	Magerwiese Raabefluehaalde	UNk
1.05	Magerwiese Rundbuck	UNk
1.06	Magerwiese Galgebuck	UNü
1.07	Magerwiese Langrietstrooss	UNk
1.09	Ramspergerwis	UNk
2	Gehölze	
2.10	Aalti Bellevuepaarkaalaag	LS
2.11	Aalti Lähmgrueb Bräntehau	UNk
2.13	Hohraa	UNk
3	Feuchtstandorte	
3.01	Füechtgebiet Chrooneriet	UNü
3.03	Eulegrabe	UNk
4	Natürliche geomorphologische Objekte	
4.01	Engflue	UNk
4.04	Raabeflue	UNk
4.08	Hohflue und Franzoosehöhli	Unü
4.11	Höhli Fischzuchtaaschtaalt	Noü
5	alte Kiesgruben und Steinbrüche,	
5.07	Biotop Härbschtäcker	UNk
5.09	Magerwiese Haaldewäg	UNk

Landschaftsschutzzonen

Der kommunale Richtplan weist Vorranggebiete Landschaft aus. Diese werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit einer überlagernden Landschaftsschutzzone gesichert und mittels Festlegungen in der Bauordnung konkretisiert. Die Neuausweisung der überlagernden Landschaftsschutzzone betrifft die Gebiete:

- Underes Tobel,
- Ramspergerwis,
- Galgenbuck,
- Hohfluh sowie
- Charlottenfels.

Der Erhalt der wertvollen Kulturlandschaft soll mit der Ausscheidung dieser Gebiete gesichert werden.

BLN-Gebiete

Die beiden BLN-Gebiete «Untersee-Hochrhein» sowie «Rheinfall» sind im Grundlagenbericht beschrieben (vgl. Grundlagenbericht Kap. 3.2). Die BLN-Gebiete werden im Zonenplan dargestellt. Die Festsetzungen in der Bau- und Nutzungsordnung verweisen auf das übergeordnete Recht. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.5 Naturgefahren

Die Nachführung der Gefahrenkarte des Kantons Schaffhausen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde im Zeitraum von Oktober 2015 bis Juli 2017 bearbeitet. Im Rahmen der vom Stimmvolk abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte diese Nachführung grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Die Gefahrenkarte wurde bis anhin nicht grundeigentümergebunden umgesetzt und muss folgerichtig in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert werden. Die Nachführung erfolgt im Zonenplan sowie mit spezifischen Festlegungen in der Bauordnung. In der Bauordnung werden die Festlegungen betreffend die Naturgefahrenzonen getroffen, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen.

4.6 Lärm

Bei bestehenden Strassen, die wesentlich zur Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) beitragen, ordnet die Vollzugsbehörde die notwendigen Sanierungen an (Art. 13 Abs. 1 LSV). Die IGW definieren die Schwelle, ab welcher die Lärmbelastung als schädlich oder lästig gilt. Sie sind für den Strassenlärm in Anhang 3 LSV festgelegt. Um festzustellen, welche Strassen lärmtechnisch zu sanieren sind, sind die Behörden verpflichtet, für alle Strassen ein Lärmbelastungskataster (LBK) zu erstellen, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass die geltenden IGW überschritten sind (Art. 37 Abs. 1 LSV). Sanierungsbedürftige Strassen werden so weit saniert, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und zudem die IGW nicht mehr überschritten werden (Art. 13 Abs. 2 LSV). Falls die Sanierung unverhältnismässige Betriebseinschränkungen oder Kosten verursacht oder andere entgegenstehende öffentliche Interessen (z.B. Ortsbildschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Sicherheit) überwiegen, kann die zuständige Vollzugsbehörde ausnahmsweise Erleichterungen gewähren.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ist durch die zentrale Lage als Agglomerationsgemeinde und durch den Anschluss an die Autobahn A4 im Nordosten der Gemeinde besonders von Lärm betroffen. Mit der Eröffnung des Galgenbuckeltunnels 2019 wurde eine Entlastung geschaffen, dennoch ist an den Hauptverkehrsachsen nach wie vor mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die Lärmempfindlichkeitsstufen II zu rechnen. In den Verkehrsdaten sind die Veränderungen aufgrund des Tunnels bereits ersichtlich. Aufgrund der Pandemie haben die Verkehrsdaten insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 jedoch nur eine geringe Aussagekraft. Für die Lärmentwicklung massgebend sind zudem noch die flankierenden Massnahmen. Da jedoch erst die Etappe Katzensteig umgesetzt wurde, können für das Siedlungsgebiet noch keine detaillierten Aussagen bezüglich der Lärmthematik gemacht werden. Aufgrund der Verkehrszahlen ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte auf der Zollstrasse weiterhin überschritten werden. Bei der inneren Klettgauer- und Schaffhauserstrasse dürfte dies abhängig sein vom Temporegime und dem Willen den Verkehr von der Zollstrasse auf den Galgenbuckeltunnel zu verlagern. Gemäss kantonalem Emissionskataster für Kantonsstrassen ist zudem heute noch die Rheinflussstrasse von einer Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision ist der Umstand der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu überprüfen. Im Hinblick auf Art. 17 Abs. 4 LSV hätte für Kantons- und Gemeindestrassen eine Lärmsanierung bis zum

31. März 2018 erfolgen müssen. Dieses Ziel wurde verfehlt, jedoch sind die bei den davon betroffenen Strassen Massnahmen in der Umsetzung oder geplant.

Der Gemeinderat beauftragte die Firma Magma AG, Schaffhausen, die Lärmsituation auf den Gemeindestrassen zu beurteilen. Ziel dabei war es, für die relevanten Gemeindestrassen ein LSV-konformes Sanierungsprojekt auszuarbeiten. Dies beinhaltet die Erhebung der Lärmbelastung, die Prüfung von Lärmschutzmassnahmen auf ihre Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit, den Entwurf von Erleichterungsanträgen sowie eine Aufstellung der zu erwartenden Gesamtkosten.

In Neuhausen am Rheinflall existieren folgende Gemeindestrassen, bei denen erhöhte Lärmwerte mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind:

Bahnhofstrasse (Temporeduktion vorgeschlagen, aktuelle Messungen zeigen eine Reduktion des Verkehrs auf. Eine Lärmsanierung ist nicht notwendig.)	Rosenbergstrasse (Tempo-30 mit Belagsersatz vorgeschlagen)
Engestrasse (Reduktion DTV aufgrund Galgenbucktunnel; Belagsersatz vorgeschlagen)	Schützenstrasse (Tempo-30 eingeführt. Keine Überschreitungen der IGW)
Industriestrasse (Erleichterungen gemäss Art. 14 LSV beantragt)	Wildenstrasse (keine Überschreitungen der IGW)
Poststrasse (keine Überschreitungen der IGW)	Zentralstrasse (Tempo-30 eingeführt. Erleichterungen gemäss Art. 14 LSV beantragt)
Rheinstrasse (keine Überschreitungen der IGW)	

Die Lärmbelastung an den genannten Strassen wurde von der Magma AG rechnerisch ermittelt. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte an gewissen Strassenabschnitten bei der bestehenden Zonierung überschritten. Bei der Revision Nutzungsplanung sind einige Zonenplanänderungen vorgesehen, die eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) zur Folge haben. Bei den Änderungen A3 (Bahnhofstrasse und Rheinhof) sowie A7 und A10 (Rheinstrasse) werden dadurch die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Massnahmen

Mit Massnahmen zur Temporeduktion (Tempo 30-Zone), allenfalls kombiniert mit einem lärmarmen Belage kann der IGW eingehalten werden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich eine konkrete Planungsabsicht zu verabschieden. Ansonsten droht gegenüber den Eigentümern eine Entschädigungspflicht.

4.7 Grundlagenpläne

Gegenüber der Bewilligungsbehörde werden zudem die Grundlagenpläne I «Naturschutzinventar», II «Fruchtfolgeflächen» und III «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt.

4.7.1 Grundlageplan I (Naturschutzinventar)

Der Grundlageplan I (Naturschutzinventar) wurde gestützt auf den Inventarplan aus dem Jahre 1992 erstellt. 2016 hat eine Überprüfung stattgefunden. Die Änderungen sind in den Plan eingeflossen. Die kantonalen Naturschutzobjekte werden im Grundlageplan ebenfalls dargestellt. Gegenüber dem Kantonalen Richtplan gab es diesbezüglich einige Änderungen, wie zum Beispiel die beiden Objekte Ängiflue oder Aalte Iiswäier.

Die Änderungen des Naturschutzinventars sind öffentlich aufzulegen, vom Einwohnerrat zu beschliessen und vom Regierungsrat zu genehmigen.

4.7.2 Grundlageplan II (Landwirtschaft und Materialabbau)

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse. Gemäss dem Sachplan des Bundes muss jeder Kanton einen Mindestumfang an FFF gewährleisten. Für den Kanton Schaffhausen beträgt dieser Mindestumfang 8900 ha. Das Hauptziel des Sachplans FFF ist es, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern. Die FFF wurden 1985 von den Ackerbaustellenleitern erfasst und seither nicht grundsätzlich überarbeitet, sondern an die Gegebenheiten wie Bauzonen, Strassen, Wald, Naturschutz sowie Vermessungsgrundlagen angepasst. Erweiterungen von Bauzonen auf FFF erfordern eine Kompensation dieser Fläche sowie Nachweis des öffentlichen Interesses.

Beim Grundlageplan II (Landwirtschaft und Materialabbau) wurden als Grundlage die durch den Kanton bereinigten Flächen gemäss GIS-Kanton Schaffhausen verwendet. Die Fruchtfolgeflächen wurden überprüft und wo notwendig reduziert aufgrund von Zonenplanänderungen, Bauten etc. Zudem werden im Plan auch neue Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Bei diesen handelt es sich um bereits bestehende Ackerbauflächen, welche Teil eines bestehenden Feldes sind. Ob ein Nachweis der Bodenqualität trotzdem vorgenommen werden muss, hat die Prüfbehörde zu entscheiden. Ausnahmen sind die Flächen beim Elefantenplatz auf GB Nr. 50 (Aufwertungsmassnahmen geplant) und im Bereich Engi-Galgenbuck auf GB Nr.

335 (nicht ersichtlich, warum diese Fläche nicht mehr als Fruchtfolgefläche aufgeführt ist).

Für den Nachweis wurden sämtliche möglichen Flächen auf dem Gemeindegebiet von Neuhausen am Rheinfluss ausgeschieden. Dennoch kann das geforderte Kontingent von 100 ha nicht erreicht werden.

4.7.3 Grundlageplan III (Stand der Erschliessung)

Der Grundlageplan III (Stand der Erschliessungen) wurde an die neuen Gegebenheiten (mittlerweile überbaute Flächen, Einzonungen, Auszonungen, etc.) angepasst.

Einen Überblick über die Situation gibt die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung.

GB Nr.	Zone	Fläche	Stand.	Bemerkungen
39	ZöBA	17'893 m ²	baureif	Für Sport genutzte Flächen, langfristig 15 Jahre
104	Wohnzone 4	2971 m ²	baureif	Unüberbaute Teilfläche der Parzelle
130 131	ZöBA	3'059 m ²	baureif	Landwirtschaftliche Nutzung, 15 Jahre
221	Wohnzone 2	429 m ²	baureif	Gartennutzung, unüberbaute Teilfläche der Parzelle
248	Wohn- und Arbeitszone	340 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 336
296	Wohnzone 1	2233 m ²	baureif	Gartennutzung, ein Grundstück zu grosser Villa, Bauprojekt vorhanden
420	ZöBA	4242 m ²	baureif	Gartennutzung, Umschwung Schloss
683	Wohn- und Arbeitszone	1533 m ²	baureif	Gartennutzung
923	Arbeitszone 2	3'448 m ²	Nicht baureif	Landreserve Industrie
1253	Wohnzone 4	497 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt
1273 1274	ZöBA	1'084 m ²	Keine Raumplus-Fläche	15 Jahre; öffentlicher Spielplatz
1296	Wohnzone 1	862 m ²	baureif	Gartennutzung, unüberbaute Teilfläche der Parzelle
1488	Wohnzone 4	541 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1536	Wohnzone 4	461 m ²	Keine Raumplus-Fläche	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1674	Wohnzone 1	352 m ²	Nicht überbaubar	Gartennutzung, Zusammenlegung mit angrenzender Parzelle GB 1775 notwendig.
1783	Wohnzone 1	175 m ²	Nicht überbaubar	Gartennutzung, Zusammenlegung mit angrenzender Parzelle GB 2585 notwendig.
1784	Wohn- und Arbeitszone	408 m ²	baureif	Gartennutzung von angrenzender Parzelle GB 1717.
1840	Wohnzone 2	486 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1839
1942	Wohnzone 1	514 m ²	baureif	Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 12
2210	ZöBA	1'775 m ²	baureif	Nutzung Teilfläche als Parkplatz.
2396	Wohnzone 2	3'083 m ²	Baureif	Wiese, Hecke
2585	Wohnzone 1	588 m ²	überbaut	Vier Garagen sind nicht im GIS (vgl. Google Streetview). Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 10
2621 2622	Wohnzone 2	667 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus; eventuell Teil des Quartierhauses der Siedlung Liebefels
2791	Wohnzone 1	1'144 m ²	baureif	Nutzung für Hundezucht der Eigentümer der Liegenschaft GB 389
3100	Wohnzone 3	505 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus Gemeindewiesenstrasse 16
3133	Wohnzone 2	809 m ²	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus
3784	Wohnzone 2	304 m ²	Nicht überbaubar	Nutzung als Garten- und Spielfläche von angrenzenden Parzellen.

5 Erläuterungen Bauordnung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt eine Anpassung der Systematik sowie eine damit resultierende Änderung der Artikelnummern. Damit die Änderungen nachvollziehbar sind, wird der Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung zusätzlich mit einem Änderungsexemplar geführt.

Die Bauordnung wird an die gesetzlichen Vorgaben angepasst – namentlich ist dies die Umsetzung der IVHB.

Verhältnis zum Baugesetz Kanton Schaffhausen

In der der Bauordnung werden sämtliche Themenbereiche, die bereits im Baugesetz geregelt sind, nicht erneut aufgenommen, aber mit einem Hinweis zum Baugesetz versehen. Damit kann die Bauordnung von aufwendigen Teilrevisionen freigesprochen werden, die durch Anpassungen im Baugesetz einhergehen würden. Zudem wird die Bauordnung dadurch schlanker und übersichtlicher. In der rechtskräftigen Bauordnung wurde dies nicht berücksichtigt. So sind beispielsweise Anforderungen an die Baubewilligung und deren Inhalte in der derzeitig gültigen Bauordnung noch aufgeführt.

Umsetzung IVHB

Die Begrifflichkeiten der IVHB sind – soweit notwendig – in die Bauordnung eingeflossen. Die Messweisen und Definitionen der IVHB sind im Anhang 1 der Bauordnung zusammengefasst. Der Anhang mit den Messweisen und Definitionen enthält neben den Bestimmungen der IVHB auch weitergehende kommunale Regelungen, die entsprechend gekennzeichnet und systematisch in die Nummerierung der IVHB integriert sind.

5.1 Wesentliche materielle Änderungen der Bauordnung

Art.1 Zweck

Der Zweckartikel formuliert neu und zusätzlich die Förderung von erneuerbaren Energien. Damit soll der nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Art. 7 Gestaltungsbeirat (Allgemeine Bestimmung)

Zur fachlichen Unterstützung des Gemeinderats soll ein Gestaltungsbeirat institutionalisiert werden. Dem Gestaltungsbeirat gehören mindestens vier externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Naturschutz und

Umgebungsgestaltung sowie Ortsbildschutz, an. Der Gestaltungsbeirat begleitet Quartierplanungen und prüft auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche. Mit dem Gestaltungsbeirat soll insbesondere frühzeitig sichergestellt werden, dass die Planungsziele und Planungsgrundsätze des kommunalen Richtplans in den Planungen aufgenommen, berücksichtigt und umgesetzt werden. Für den Fachbereich Freiräume ist eine Fachperson aus dem Bereich der Landschaftsarchitektur respektive Landschaftsplanung zuständig. Der Bauordnungsartikel ist neu eingeführt und stellt somit eine wesentliche Neuerung der Bauordnung dar und dient im hohen Mass der Qualitätssicherung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung.

Art. 10 Parzellierungen

Neu aufgenommen wird Art. 10 in die Bauordnung – wonach Parzellierungen im Baugebiet nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossene oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Damit wird sichergestellt, dass die sachgerechte Erschliessung von Bauparzellen nicht unterlaufen werden kann.

Art. 12 Kleine Zonenplanänderungen

Mit Art. 11 des Baugesetzes (SHR 700.100) wird den Gemeinden der Handlungsspielraum eröffnet, dass diese in ihren Bauordnungen für kleine Änderungen des Zonenplanes ein vereinfachtes Verfahren vorsehen können. Mit Art. 12 wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Bauordnung legt sich hierbei auf Änderungen fest, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen betreffen. Die Änderungen sind zudem mit schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser bekannt zu machen.

Art. 13 Richtplanung

Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraum, Natur und Landschaft auf. Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt und werden bei Bedarf angepasst. Die Richtpläne sind für die Gemeinde-

behörde verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.

Art. 14 Quartierpläne

Der Gemeinderat erhält mit Art. 14 die Kompetenz, dass er im Rahmen von Quartierplänen besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien festlegen kann. Dies betrifft insbesondere folgende Kriterien:

- Optimale Verkehrserschliessung,
- Konkretisierungen zu Art- und Mass der Bebauung (Stellung, Art, Grösse sowie Nutzungen),
- Erhöhte Anforderungen der Energienutzung und Umgebungsgestaltung.

Der Kriterienkatalog ist nicht abschliessend. Deswegen können auch weitere Qualitätskriterien im Rahmen eines Quartierplanes untergebracht werden. Dies ist jedoch Einzelfall bezogen anzuwenden und hat dem Standort des Quartiers und dem Zweck des Quartierplans Rechnung tragen.

Art. 15 Qualitätssicherung

Im Sinne einer Qualitätssicherung für grössere Bauprojekte oder Quartierentwicklungen fördert die Gemeinde die Durchführung von qualifizierten Planungs- und Projektierungsverfahren wie Wettbewerbe, Studienaufträge oder Testplanungen. Hierbei kann der Gemeinderat finanzielle Beiträge sprechen sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten. Mit diesem Artikel soll insbesondere auf nachhaltige Projekt hingewirkt werden, da die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss kommunalen Richtplan bereits frühzeitig in ein Projekt eingebracht werden. Auch wird mit diesen Verfahren eine möglichst frühzeitige Mitwirkung gefördert.

Art. 19 Dachaufbauten

Die Regelungen für Dachaufbauten werden neu in einem separaten Artikel festgelegt. Dachaufbauten haben sich grundsätzlich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen. Der Artikel regelt hierbei auch konkrete Anforderungen gegenüber dem Hauptdach. So haben beispielsweise die Ansatzpunkte von Dachaufbauten gegenüber dem First des Hauptdachs einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten oder die Dachaufbauten müssen bei den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1.00 m aufweisen.

Art. 20 Erhöhte Anforderungen

Sensible Siedlungsbereiche sollen mit erhöhten Anforderungen zur Wahrung der öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, sodass sich eine gute städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Wirkung ergibt. Hierfür kann der Gemeinderat zusätzliche Bedingungen und Auflagen gemäss dem Baugesetz erlassen. Erhöhte Anforderungen kommen zum Tragen bei:

- Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild prägen (z.B. Baudenkmäler),
- Bauten innerhalb der BLN-Gebiete oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen,
- Im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.

Art. 29 Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze richten sich im Grundsatz nach der VSS-Norm (SN 640 281). Eine Besonderheit des Artikels ist es, dass bei Gebieten, die mit dem ÖV gut erschlossen sind, die Anzahl der Abstellplätze unter Anwendung eines Mobilitätskonzepts reduziert oder sogar autofreies Wohnen zugelassen werden kann. Dies ist eine wesentliche Erneuerung zur bestehenden Bauordnung und spiegelt das Ziel für eine nachhaltige Siedlungsinnenentwicklung wider.

Zudem wurde der Artikel mit einer Festlegung insbesondere für Veloabstellplätze, Kinderwagen, erweitert. Diese ist ausreichend formuliert und wird durch die Anwendung der VSS Norm (SN 40065) umgesetzt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Art. 37 Gebäudeabstand

Da die alte Regelung, wonach der Gebäudeabstand nicht kleiner sein darf als die für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände, vielerorts zu Anwendungsproblemen bei speziellen Situationen geführt hat, wird, wie auch vom Rechtsdienst des Baudepartements empfohlen, darauf verzichtet. Neu richtet sich der Gebäudeabstand lediglich nach den Brandschutzvorschriften.

Art. 40, 41 Zentrumszone

Das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird neu gefasst und an die erforderlichen Zentrumsnutzungen angepasst. Die bestehenden Kernzonen I, II

und III werden aufgehoben und neu in einer Zentrumszone generalisiert. Art und Mass der Nutzung werden definiert. Eine Regelbauweise von 16.00 m Gesamthöhe wird eingeführt. Nur unter Anwendung eines Quartierplans kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Zur Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie wird durch die Ausweisung von überlagernden Zonen die Hochhausstandorte und die Standorte für höhere Häuser definiert. Parzellen von ehemaligen Kernzonen, die nicht in die Zentrumszone aufgenommen wurden, werden aufgrund der bestehenden Nutzungen neu der Wohnzone 4 oder der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet.

Art. 43 Wohnzonen, Besondere Vorschriften

Gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung werden in Abs. 1 für die Wohnzone 3 eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0,05 und in der Wohnzone 4 eine Erhöhung um ebenfalls 0.05 getätigt. Die Werte für die Wohnzone 1 und 2 bleiben unverändert zur rechtsgültigen Bauordnung.

Eine weitere Erhöhung der Ausnutzung ist im Rahmen eines Quartierplans gemäss Abs. 2 möglich. Dies setzt aber voraus, dass erhöhte qualitative Anforderungskriterien (zum Beispiel Architektur, Energie, Freiraum) gemäss Art. 14 der Bauordnung erfüllt werden müssen. Eine Erhöhung gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung ist hierdurch nicht gegeben. Die Erhöhung der Werte entspricht denjenigen der rechtsgültigen Bauordnung, die kumulativ auf die Ausgangswerte aufgeschlagen werden können.

Art. 52, 53, 54 Sonderzonen Ebni

Die Sonderzonen Ebni werden in einer vorgelagerten Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans (10. Teilrevision Bauordnung, 21. Teilrevision des Zonenplans) eingeführt. Deswegen sind die Bestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision nicht näher zu erläutern. Derzeit befindet sich die Teilrevision in der obligatorischen Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt.

Art 55 ff Arbeitszonen

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall weist mehrheitlich keine Industrienutzung auf. Aus diesem Grund werden die bestehenden Industriezonen I, II, III und IV in zwei Arbeitszonen überführt. Die Arbeitszone 1 umfasst die Nutzung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinindustrielle Betriebe. Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben be-

stimmt. Neben der Nutzung unterscheiden sich diese zwei Zonen in den Massvorschriften voneinander. Die Arbeitszone umfasst eine Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ mit einer Gesamthöhe von höchstens 20.00 m. Die Arbeitszone 2 umfasst hingegen eine Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ mit einer Gesamthöhe von 30.00 m.

Das IVF Hartmann Areal erhält aufgrund seiner Bedeutung eine weiterreichende Ausnutzung, die bereits mit dem rechtskräftigen Quartierplan bestehen. So wird die auf dem IVF Hartmann Areal bestehende Massvorschrift für Hochregallager in die Arbeitszone 2 integriert. So kann in der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» im Rahmen eines Quartierplans die Gesamthöhe auf maximal 40.00 m erhöht werden, sofern eine gute Gesamtlösung erreicht wird. Weiterhin kann mittels Quartierplan in der überlagernden Zone "Rüüti" die Baumassenziffer auf höchstens $15.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden.

Art. 70 Höhere Häuser und Hochhäuser

Die Festlegung von Gebieten für höhere Häuser und Hochhäuser nimmt eine Sonderstellung in der Zentrumszone ein. Grund sind insbesondere die baulich-vertikalen Veränderung auf das Ortsbild, die mit Hochhäusern respektive höheren Häusern eintreten. Die möglichen Standorte werden anhand einer überlagernden Zone für höhere Häuser und für Hochhäuser im Zonenplan festgelegt. Festzuhalten ist, dass mit der vorliegenden Revision keine neuen Hochhausstandorte eingerichtet werden. Die Hochhausstandorte sind bestehend. Aus diesem Grund wird auf Hochhausstandorte nicht näher eingegangen. Hingegen ist die Möglichkeit für die Umsetzung für höhere Häuser im Zentrum gegeben. Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 30.00 m aufweisen. Die Beanspruchung dieser Ausnutzung bedingt einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 21 gelten insbesondere erhöhte gestalterische Anforderungen bezüglich Einpassung ins Ortsbild und architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen, Frei- und Aussenräumen. Das Resultat einer anerkannten Architekturkonkurrenz gilt als Nachweis.

Der Artikel formuliert in Abs. 5 betreffend den Schattenwurf, dass höhere Häuser und Hochhäuser ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Somit wird der Schattenwurf ausschliesslich auf die Wohnnutzung festgelegt. Was eine wesentliche Beeinträchtigung ist, wird mit Abs. 6 festgesetzt.

Art. 72 Überlagernde Naturschutzzonen

Mit der Aufnahme ausgewählter Objekte des Naturschutzinventars im Zonenplan und den Bestimmungen in Art. 71 – insbesondere betreffend die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen – werden gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen die betreffenden Objekte aus dem Naturschutzinventar grundeigentümergebunden umgesetzt. Naturschutzobjekte aus dem Naturschutzinventar, die nicht im Zonenplan dargestellt sind, werden mit einer Vereinbarung respektive Verfügung und dem entsprechenden Grundbucheintrag Grundeigentümer gebunden sichergestellt (vgl. Kap. Nr. 4.4 kommunales Naturschutzinventar).

Art. 76 Quartierplanpflicht

In quartierplanpflichtigen Gebieten muss ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegen, um Bauvorhaben umzusetzen. Damit eine gewisse bauliche Flexibilität gewährleistet werden kann, formuliert der Artikel, dass untergeordnete Um-, An- und Aufbauten ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden können. Hierbei darf jedoch keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des Quartierplans entfaltet werden. Der Artikel stellt somit sicher, dass kleine Um-, An- und Aufbauten möglich sind, ohne dass ein Quartierplan vorliegen muss.

Art. 77 Naturgefahrenzonen

Zusammen mit den Planeinträgen im Zonenplan werden mit diesen Bestimmungen die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte «Hochwasser und Massenbewegungen» grundeigentümergebunden umgesetzt. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. Die Naturgefahrenzone 1 bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Naturgefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Naturgefahrenzonen 3 und 4 bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.

Art. 81 Kommunale Mehrwertabgabe

Die kommunale Mehrwertabgabe wird separat in der kommunalen Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200) geregelt.

5.2 Spezifische Anforderungskriterien Freiraumqualität

Ein wesentliches Ziel im kommunalen Richtplan ist es, die Freiraumqualität zu verbessern. Dieses Ziel wird in einzelnen Sachbereichen des kommunalen Richtplans weiterverfolgt und konkretisiert. Die Bedeutung der Freiraumqualität ist hoch. Aus diesem Grund wird nachstehend aufgezeigt, wie die Freiraumqualität in der Bauordnung, in den unterschiedlichen Themenbereichen, materiellen Gehalt erlangen (Umsetzung Planungsziele und Planungsgrundsätze):

- Allgemeine Bestimmungen (Gestaltungsbeirat, Umgebungsgestaltung)
- Planungsinstrumente (Quartierplan)
- Allgemeine Bauvorschriften (Dachbegrünung)
- Bauzonen (Grünzonen)
- Nichtbauzonen (Freihaltezonen)
- Schutzzonen (Gewässer und Gewässerräume)
- Überlagernde Zonen (Naturschutzzonen)

Nachfolgend werden die einzelnen im Entwurf der Bauordnung vorgesehenen Festlegungen aufgeführt und beschrieben.

Art. 14 Quartierpläne (Planungsinstrument, Sondernutzungsplanung)

Insbesondere die Konkretisierung der Planungsgrundsätze und Planungsziele gemäss des kommunalen Richtplans verlangen zur Rechtssicherheit einen Quartierplan. Im Rahmen von Quartierplänen sind erhöhte Anforderungen zur Umgebungsgestaltung nachzuweisen. Darüber hinaus hat die Bepflanzung mit standortgemässen, wenn möglich mit einheimischen Pflanzen, stattzufinden. Die erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden durch einen Gestaltungsbeirat geprüft und bewertet. Für die Umgebungsgestaltung ist eine Person aus dem Fachgebiet der Landschaftsarchitektur respektive Landschaftsplanung zuständig. Den freiraumplanerischen Ansprüchen werden somit ausreichend Rechnung getragen.

Art. 22 Umgebungsgestaltungsplan und ökologischer Ausgleich (Allgemeine Bestimmung)

Der Umgebungsgestaltungsplan ist das zentrale Planungsinstrument für die Freiraumplanung bei Bauvorhaben im Rahmen der Baubewilligung. Die Umgebungsgestaltung hat bevorzugt mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Arten der «schwarzen Liste» (von Infoflora) dürfen nicht gepflanzt werden. Mit

der Umgebungsgestaltung ist der ökologische Ausgleich aufzuzeigen. Als ökologischer Ausgleich gelten naturnahe Grünflächen, die mit standortgemässen einheimischen Pflanzen bepflanzt werden, hierzu zählen auch Dach- oder Fassadenbegrünungen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Standortgemässe Pflanzen sind Pflanzenarten, die deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt. Mit dem ökologischen Ausgleich sollen Verluste an Naturnähe und Diversität aufgrund einer intensiven Nutzung kompensiert werden. Zudem ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und Schotterflächen als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig. Auf weiterführende allgemeinverbindliche Festlegungen von Auflagen oder Einschränkungen für private Grünflächen wird zur Wahrung der privaten Interessen verzichtet.

Art. 18 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds (Allgemeine Bauvorschrift)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf die Freiraum- und Umgebungsgestaltung. Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Damit gehen die Anforderungen über die allgemeine Ästhetiknorm des Baugesetzes hinaus.

Art. 23 Aussenbeleuchtung (Allgemeine Bauvorschrift)

Für die Thematik der Aussenbeleuchtungen wird auf die Festlegungen des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG; SHR 814.100) resultierend aus Art. 21 verwiesen. Dies bedeutet, dass Lichtemissionen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch und Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Ferner bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Natur- und Heimatschutzes vorbehalten. Allfällige Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren verfügt.

Art. 25 Dachbegrünung (Allgemeine Bauvorschrift)

Nicht als Aufenthaltsfläche genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt. Dies dient vorab dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und einem verlangsamten Wasserabfluss bei Extremereignissen und verbessert die mikroklimatischen Verhältnisse.

Art. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen (Allgemeine Bauvorschrift)

Für Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Gemäss Art. 37 Baugesetz sind bei der Erstellung oder Erweiterung von Mehrfamilien-, Geschäfts- und Schulhäusern, Spitälern und anderen Anlagen je nach Zweckbestimmung der Baute oder Anlage in angemessenem Umfang verkehrssichere Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen zu schaffen.

Art. 64 Bahn- und Strassenzone (Bauzone)

Die Bahn- und Strassenzonen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. Sie dienen der Erschliessung des Baugebiets. Wo möglich soll ihre Funktion der ökologischen Vernetzung dienen.

Art. 65 Grünzonen (Bauzone)

Mit der Ausscheidung von Grünzonen im Zonenplan soll das Baugebiet gegliedert und wertvolle Grünflächen und Uferpartien vor der (oberirdischen) Überbauung bewahrt werden. Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen. Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt. Grünzonen sind naturnah mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten.

Art. 67 Freihaltezone (Nichtbauzone)

Die Freihaltezone dient der Bewahrung wertvoller Freiflächen und Uferpartien. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind insbesondere standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen, sofern sie sorgfältig in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt werden und für sich eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen.

Art. 68 Bahn- und Strassenareal (Nichtbauzone)

Die Bahn- und Strassenareale umfassen die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten, die ausserhalb des Baugebiets liegen. Sie unterstehen dem übergeordneten Recht. Wenn möglich, sollen Flächen des Bahn- und Strassenareals auch der ökologischen Vernetzung dienen. Dies können beispielsweise Böschungen, Wiesen, Hecken oder Grossbäume in den jeweiligen Arealen sein.

Art. 69 Gewässer und Gewässerräume (Schutzzonen)

Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Nutzungs-, Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer. Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

Art. 71 BLN-Gebiet (Überlagernde Zone)

Bauten und Anlagen haben den Schutzziele der BLN-Gebiete Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen der Bauordnung bleiben vorbehalten.

Art. 72 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal (Überlagernde Zone)

Die überlagernden Naturschutzzonen umfassen Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehörigen Pufferzonen. Sie dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile. Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen enthalten. Die Grundnutzung

der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

Art. 73 Überlagernde Landschaftsschutzzone

Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft vor störenden Eingriffen. Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht beeinträchtigen.

Art. 76 Quartierplanpflicht (Überlagernde Zone)

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife. Durch die Quartierplanpflicht werden die Quartiere insbesondere mit erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung gebunden. Auch hierbei ist der Umgebungsgestaltungsplan das massgebende Instrument zur Wahrung und Schaffung von Qualität.

6 Erläuterungen Zonenplanänderungen

Der revidierte Zonenplan ist mit den übergeordneten Anforderungen abgestimmt und entspricht diesen. Die Zuordnung der Nutzungszonen folgt den Vorgaben des kantonalen Datenmodells «Nutzungsplanung».

Nachstehend werden ausschliesslich die wesentlichsten, materiellen Zonenplanänderungen aufgezeigt und der Interessenabwägung unterzogen. Es handelt sich hierbei um die Zonenplanänderungen, die aufgrund der kommunalen Siedlungsentwicklungsstrategie notwendig sind.

Um die Nachvollziehbarkeit herzustellen, werden die Zonenplanänderungen unter den strategischen Ausrichtungen der Siedlungsentwicklungsstrategie: «Erhalten, «Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» abgehandelt. Wichtig hierbei ist, dass nicht alle Gebiete, die in der Siedlungsentwicklungsstrategie aufgelistet sind, eine Zonenplanänderung mit sich führen.

Die Beschreibung der Interessenabwägung ist im Grundlagenbericht (vgl. Grundlagenbericht Kap. 8) ausführlich beschrieben.

Sämtliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan sind in den Plänen «materielle Änderungen» sowie «technische Änderungen» aufgeführt und in der Liste der Zonenplanänderungen aufgelistet (siehe Beilage 1).

Gemäss Kap. 2-3-2/4 sind geringfügige Zonenplanänderung (technische Änderungen) möglich und können ohne Bedarfsnachweis und Kompensation vorgenommen werden, wenn es sich um eine Begradigung der Bauzonengrenze oder um die Arrondierung eines bestehenden Baugrundstücks handelt.

6.1 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Erhalten»

Bezeichnung Quartier Goldbärg: Ausweisung Quartierplanpflicht	Änderungsnummer C1
Beschreibung Das Goldbärgquartier liegt eingebettet zwischen der Bohnenbergstrasse, der Hegaustrasse sowie der Hohfluhstrasse und der Goldbergstrasse. Das Quartier hat Ensemble Charakter und trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei. Die Doppelhäuser an der Hegaustrasse wurden 1948 und die Punktbauten an der Bohnenbergstrasse 1951 erbaut. Das Quartier umfasst eine Parzelle und befindet sich im Eigentum der Bau- und Wohngenossenschaft Goldberg.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Erhalten»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffende Grundstücke GB Nr. 1690	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2abis RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Bewahren bestehender Qualitäten (Planungsziele, Kommunalen Richtplan) 	
Bewertung Die betreffenden Interessen können gut berücksichtigt werden. Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Quartierplanpflicht - ausschliessliche Regelungen über das Baubewilligungsverfahren - individuelle Vereinbarung mit Grundeigentümer 	
Begründung Das Goldbärgquartier weist bereits eine bauliche Dichte auf, die im Siedlungsgebiet oberhalb der Rosenbergstrasse respektive dem Oberdorf nicht im grossen Ausmass ausgedehnt werden soll. Dies auch vor dem Hintergrund für eine gute Versorgung mit privaten Freiräumen. Mit der Quartierplanpflicht können die bestehenden Qualitäten erhalten werden. Die Wahrung des Ortsbilds wird hoch gewichtet.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.	

Bezeichnung Quartier Zuuba: Ausweisung Quartierplanpflicht	Änderungsnummer C3
Beschreibung Die Arbeiterwohnsiedlung «Zuuba» wurde nach dem 1. Weltkrieg in den Jahren 1926/27 errichtet. Sie ist das Resultat eines vom Gemeinderat Neuhausen ausgeschrieben Wettbewerbes. Es entstanden unterhalb der Rosenbergstrasse Wohnhausreihen, jeweils unter einem gemeinsamen Satteldach sowie mit weiträumig vorgelagerten Gartenbereichen. Die 2-geschossigen Wohneinheiten zeigen identische Grundrisse und analog gestaltete Trauffassaden. Trotz nachträglicher Veränderungen an vereinzelt Häusern ist das äussere Gesamtbild der Reihenbauten im Wesentlichen gleich geblieben. Für die betreffenden Grundstücke existiert bereits eine Dienstbarkeit mit der Gemeinde. Im Rahmen der Dienstbarkeit soll der Gesamtcharakter des Zuuba Siedlung erhalten bleiben.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Erhalten»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffende Grundstücke 1152–1193	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Bewahren bestehender Qualitäten (Planungsziele, Kommunalen Richtplan) 	
Bewertung Die betreffenden Interessen können gut berücksichtigt werden. Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Quartierplanpflicht - ausschliessliche Regelungen über das Baubewilligungsverfahren auf Basis Dienstbarkeit und Gutachten - individuelle Vereinbarungen mit Grundeigentümern 	
Begründung Für das betreffende Gebiet besteht bereits eine Dienstbarkeit für die Erhaltung und Wahrung des Quartiers. Mittels Quartierplanpflicht kann diese Dienstbarkeit einheitlich in den Sonderbauvorschriften geregelt werden.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte dieser Änderung mit 6 Ja und 2 Nein zu.	

6.2 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»

<p>Bezeichnungen Charlottenweg (Schwanenfels): Umzonungen WIII zu W4,</p>	<p>Änderungsnummern A15</p>
<p>Beschreibung Die Bebauungen am Schwanenfels mit Charlottenweg wurden mehrheitlich zwischen 1950 – 1980 realisiert. Den markantesten Punkt bildet das Hochhaus am Knoten Scheidegg. Das Hochhaus prägt das Ortsbild respektive das östliche Eingangstor von Neuhausen am Rheinfall wesentlich. Die überwiegende Wohnbebauung hat eine beschränkte Attraktivität auf das Wohnumfeld und beherbergt ein tendenziell einseitiges Wohnungsangebot.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 169, 1831; 2007</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP) 	
<p>Bewertung Die betreffenden Interessen können gut berücksichtigt werden.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) 	
<p>Begründung Die Umzonung orientiert sich am Bestand. Die bestehende Bebauung liegt am Hang und weist bereits heute schon 4-geschossige Baukörper auf.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.</p>	

Bezeichnungen Bi de Scheidegg: Umzonungen WIV zu WA, ZÖBA zu WA	Änderungsnummern A19, A36
Beschreibung Das Quartier «Bi de Scheidegg» wird von der Schaffhauserstrasse, der Zentralstrasse und der Spitzstrasse gefasst und ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus). Der Eingang am Kreisel Scheidegg wird derzeit durch einen Punktbau aus dem Jahr 1980 geprägt. An der Spitzstrasse befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher sich in der ZÖBA befindet. Aufgrund des Lagewertes und der städtebaulichen Bedeutung des Standortes ist es derzeit ein unternutzter und unterbewerteter Siedlungsbereich.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffendes Grundstück 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP) 	
Bewertung Die betreffenden Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Da die Umsetzung der möglichen baulichen Entwicklung offen ist, kann der Grünflächenanteil bei dieser Umzonung nicht ideal berücksichtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind Qualitäten betreffend die Siedlungsentwicklung einzufordern.	
Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) 	
Begründung Das Gebiet schöpft das Potential für eine Mischnutzung derzeit nicht aus. Durch eine gezielte Weiterentwicklung können neue Qualitäten betreffend Architektur, Freiraum und Verkehrserschliessung geschaffen werden.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.	

6.3 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Umstrukturieren»

Bezeichnung Quartier Hohfluh: Ausweisung Quartierplanpflicht	Änderungsnummer C2
Beschreibung Der Perimeter zeichnet sich durch seine erhöhte Lage unterhalb des Galgenbucks aus. Die Topografie wird geprägt von der durchgehenden Hangneigung (Osthang). Aus ortsbaulicher Sicht sind vor allem die beiden bestehenden, aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser für dieses Gebiet prägend. Das gesamte Gebiet wird geprägt vom fast 500 m ü. M. liegenden Galgenbuck. Die Anhöhe bietet einen wunderbaren Weitblick bis zum Hohenstoffel über die Stadt Schaffhausen.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Erhalten»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffende Grundstücke GB Nr. 345, 346, 3868	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2abis RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Bewahren bestehender Qualitäten (Planungsziele, Kommunalen Richtplan) 	
Bewertung Die Interessen können gut berücksichtigt werden. Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Quartierplanpflicht - ausschliessliche Regelungen über das Baubewilligungsverfahren - individuelle Vereinbarungen mit Grundeigentümern 	
Begründung Mit der Quartierplanpflicht sollen langfristig die Qualitäten des Quartiers im Rahmen der Sondernutzungsplanung gesichert werden. Die sorgfältige und harmonische Eingliederung von Baukörpern in das Ortsbild – vor dem Hintergrund des Galgenbuck – hat eine besondere Bedeutung.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung zu.	

<p>Bezeichnungen Chatzestäg: Umzonungen WII zu W4, Str zu W4, Fh zu W4 und Quartierplanpflicht</p>	<p>Änderungsnummern A13, A38, A45, C4</p>
<p>Beschreibung Aufgrund der lockeren Einfamilienhausbebauung im westlichen und der unbebauten rückwärtigen Gartenzone im östlichen Teil kann das Gebiet angesichts seiner Lage als unternutzt bezeichnet werden.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 451, 720, 1479, 1487, 1488, 1489, 1499, 1536, 1537, 1655, 1656, 4108</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP) 	
<p>Bewertung</p> <p>Die relevanten Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) - keine Überlagerung Quartierplanpflicht 	
<p>Begründung</p> <p>Auf die vorhandene Siedlungs- und Parzellenstruktur abgestimmte Wohnbebauung mittlerer Dichte. Die betreffende Einzonung von der Freihaltezone in die Wohnzone 4 soll den baulichen Anordnungsspielraum im Quartier verbessern und eine städtebaulich gute Lösung ermöglichen. Der Flächenanteil der Freihaltezone kann künftig nicht beibehalten werden. Die Verringerung ist jedoch gegenüber den Aspekten der baulichen Innenentwicklung geringer zu gewichten. Mit der Quartierplanpflicht über alle betreffenden Grundstücke werden insbesondere erhöhte Anforderungen an Architektur, Freiraum und Erschliessung gestellt.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.</p>	


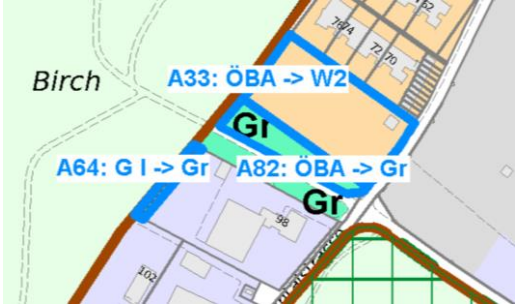
Bezeichnungen Bim badische Bahnhof: Umzonungen Bahn zu WA	Änderungsnummern A43
Beschreibung Die betreffenden Grundstücke befinden sich an der Badischen Bahnhofstrasse am Bahnübergang. Das Bahn Areal ist an den betreffenden Stellen zum Teil ungenutzt. Das Potential für eine bessere Ausnützung ist gegeben.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffende Grundstücke 676, 2636, 3528, 676	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) 	
Bewertung Die relevanten Interessen werden gut berücksichtigt. Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) 	
Begründung Mit der Zusammenführung der Bauzone (WA) kann eine nachhaltige Entwicklung realisiert werden, die sehr gut durch den öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erschlossen ist.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.	



<p>Bezeichnungen SIG Areal: Umzonungen Fh zu SEA, I III zu SEA, K I zu SEB, I I zu SEB, I II zu SEB, I III zu SEB I I zu SEC, I III zu SEC</p>	<p>Änderungsnummern A28, A29, A30, A31, A77, A79, A80, C32</p>
<p>Beschreibung Diese Änderungen werden im Rahmen der 21. Teilrevision des Zonenplans behandelt. Da sich die Verfahren überlagern, werden die Änderung nochmals abgebildet.</p> <p>Das SIG Areal ist gemäss KRP ein Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen. Der Perimeter für die Sonderzone beschränkt sich auf das Gebiet mit Transformationsabsichten.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 693, 728, 744, 857, 895, 1977, 2305, 3600, 3583</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG) - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG) 	
<p>Bewertung</p> <p>Die relevanten Interessen können gut berücksichtigt werden.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) - Aufnahme eines Teilbereichs in die Zentrumszone 	
<p>Begründung</p> <p>Mit der Einführung einer Sonderzone kann auf die verschiedenen Nutzungen auf dem SIG-Areal reagiert werden. Die Abgrenzung im Norden entspricht der wahrnehmbaren Arealgrenze.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.</p>	

<p>Bezeichnungen Brunnenwiesenquartier: Umzonungen WIII zu W4, ZÖBA zu W2 Quartierplanpflicht</p>	<p>Änderungsnummern A15, A16, A35</p>
<p>Beschreibung Die 4- bis 5-geschossige Wohnüberbauung ist äusserlich in gutem Zustand. Abgesehen von der Vorzone gegen die Rhenaniastrasse, die von Parkplätzen dominiert ist, verfügt die Überbauung über grüne Freiraumstrukturen mit einer hohen Qualität.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 192, 195, 196, 1333, 1662, 1789, 1790, 1791, 1801, 1802, 1812, 1814, 1815, 1823, 1825, 1831, 1832, 1833, 1835, 1836, 1853, 1854, 1868-1876, 1886, 1890, 1891, 1898, 2210, 3182</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG) - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Die Verdichtung erfolgt im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen. 	
<p>Bewertung Die Berücksichtigung der relevanten Interessen erfolgt gut.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) - Anwendung einer Grünflächenziffer 	
<p>Begründung Dem Brunnenwiesenquartier wird ein grosses Potential für eine Transformation zugesprochen. Die bestehende Freiraumqualität kann bei Ersatzneubauten erhalten bleiben. Mit einem Quartierplan können zielgerichtet die Planungsgrundsätze respektive Planungsziele des kommunalen Richtplans materiellen Gehalt erlangen.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.</p>	

<p>Bezeichnungen Bim Badische Bahnhof: Umzonungen WIII zu W4, ZÖBA zu W2 Quartierplanpflicht</p>	<p>Änderungsnummern A42, A43</p>
<p>Beschreibung Unternutztes Bahnareal an mit dem ÖV sehr gut erschlossener Lage.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 676, 2636, 3528</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG) - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Die Verdichtung erfolgt im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen. 	
<p>Bewertung Die Interessen können gut berücksichtigt werden.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) - Anwendung einer Grünflächenziffer 	
<p>Begründung Mit der Umzonung werden die Flächen für die Siedlungsinnenentwicklung aktiviert.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.</p>	

6.4 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Neuentwickeln»

Bezeichnungen Grundstück Chlaffentalstrasse: Umzonung ZÖBA zu W2	Änderungsnummern A33, A82
Beschreibung Das Grundstück ist ungenutztes Bauland. Im jetzigen Zustand ist es eine extensiv genutzte Wiese, die direkt an den Wald angrenzt. Der ökologische Wert der Wiese ist mittel - bis hoch.	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Neuentwickeln»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
Betreffendes Grundstück 2396	
Relevante Interessen <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG) - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Die Verdichtung erfolgt im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen 	
Bewertung Ein Grossteil der Interessen kann gut berücksichtigt werden. Die Erschliessung durch den ÖV ist mittelmässig. Bestimmungen für die ökologische Vernetzung von den Waldgebieten Birch und Hohraa muss in späteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.	
Alternativen <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) 	
Begründung Die Umzonung ist eine Arrondierung der Wohnzone am Siedlungsrand. Der Bedarf für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an diesem Ort besteht nicht. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit (Vernetzung Waldgebiete) wird ein Teilstück der Fläche in die Grünzone überführt und somit nicht der Bebauung zur Verfügung gestellt.	
Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte über diese Änderung mit 5 Ja und 5 Nein.	
Gemeinderat Der Gemeinderat hat in 2. Lesung der Änderung mit der Ausscheidung eines Teilstücks für eine Grünzone zugestimmt.	

<p>Bezeichnungen Kernzonen zu WA und W4</p>	<p>Änderungsnummern A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A21</p>
<p>Beschreibung Mit der Aufhebung der Kernzonen I, II und III und der entsprechenden Zuteilung der neuen Zentrumszone müssen die restlichen Teilgebiete der ehemaligen Kernzonen den Nutzungen entsprechend der Wohnzone 4 oder der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet werden.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 514, 515, 517 - 526, 528 - 532, 535 - 539, 541, 545, 706, 789, 792, 794, - 797, 802, 805 - 809, 814 - 817, 819 - 822, 826, 827, 831 - 837, 840 - 842, 845 - 856, 867 - 878, 880 - 884, 886, 888 - 890, 925, 943, 957, 958, 961, 963 - 969, 971 - 975, 977 - 980, 982, 985 - 995, 997, 998, 1001 - 1003, 1005 - 1007, 1012 - 1016, 1018, 1019, 1021, 1023, 1024, 1026 - 1036, 1040, 1042, 1047 - 1049 - 1056, 1058 - 1062, 1064 - 1068, 1070, 1076 - 1078, 1141, 1142, 1245, 1248, 1297, 1416, 1477, 1492, 1493, 1529, 1572, 1693, 1817, 1861, 1928, 2426, 2637, 2982, 2983, 3581, 3721, 3772, 3776, 3910, 4316, 4317</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP, Kap.-Nr. 2-2-2/3 [Hochhäuser]) - Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG) 	
<p>Bewertung Die relevanten Interessen können überwiegend gut berücksichtigt werden.</p> <p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine überlagernden Zonen einführen (Regelbauweise) 	
<p>Begründung Eine Abweichung der zulässigen Gesamthöhe (Regelbauweise) darf die Zonenplanung nicht aushebeln. Für höhere Häuser und Hochhäuser bedarf es einer Zonenzuweisung mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen zu.</p>	

6.5 Weitere Zonenplanänderungen (Baugebiet)

Neben den Zonenplanänderungen, welche strategischer und konzeptioneller Natur sind, wurden aufgrund anderer Randbedingungen zahlreiche kleinere Um-, Ein- und Auszonungen vorgenommen.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung / Begründung
A12	Wohnzone I	Wohnzone 2	Umzonung	305.46	1386	Arrondierung der Wohnzone mit sinnvoller Trennlinie der Wohnzone 1 und Wohnzone 2 im Quartier.
A17	Wohnzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	116.40	174	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
A20	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	196.65	649	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4.78	647	
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	12.85	643	
A23	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	43.62	644	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	22.14	644	
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	3.06	644	
A24	Wohn- und Gewerbezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	562.50	2967	Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund bestehender Nutzung.
A26	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	2779.19	830	Anpassung an vorgesehene Nutzung.
	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	5583.80	2053, 3813	
A27	Industriezone I	Strassenzone	Umzonung	2402.15	857, 858	Anpassung an vorgesehene Nutzung (Gleisweg).

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
A39	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	262.70	1001, 2426, 3805, 3806	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Strassenzone und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze. Bereits wurde im Rahmen der 18. Teilrevision des Zonenplans diese Arrondierung auf GB Nrn. 3807 und 3808 durchgeführt (Trybol AG).
	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	242.96	3807, 3808	
A40	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	468.96	419, 420	Anpassung an bestehende Nutzung.
A41	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	592.74	1897	Die bestehende und wertvolle Grünfläche (Freiraum) wird richtigerweise der Grünzone zugeordnet. Ziel ist die Förderung der Biodiversität.
A44	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	675.06	420	Notwendige Erweiterung für die KITA Charlottenfels. Die Spielplatzfläche ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Die Kompensation erfolgt im Langriet Änderungen A71, A 74.
A47	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	61.32	676	Bereinigung der Strassenzone an der DB Trasse. Die Grünflächen der Strassenzone werden bewirtschaftet und gehen somit dem Gemeindegebiet nicht verloren.
	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	308.55	1412	
A64	Gewerbezone I	Grünzone	Auszonung	228.67	47	Flächenarrondierung zugunsten der Freihaltezone. Es erfolgt eine Anpassung der Freihaltezone an die realen Verhältnisse im Übergang zum Wald.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
A68	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	3751.15	50	<p>Verpflichtende Nachführung von Waldkompensationen gemäss:</p> <p>1) Bewilligung einer Rodung betreffend des Bauprojekts Abbruch und Neubau der Wasserreservoir «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 9 und «Engewald» auf GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 10 (Rodungsbewilligung vom 8. März 2018 inkl. Plan Ersatzaufforstung auf GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 50) sowie</p> <p>2) Bewilligung einer Rodung vom 21. Januar 2021 für das Regenklärbecken Tobel auf GB Neuhausen Nr. 142 (inkl. Ersatzaufforstung).</p> <p>Da es sich um eine Rodungsmassnahme handelt, muss keine statische Waldgrenze festgestellt werden.</p>
A69	Strassenzone	Freihaltezone	Auszonung	3.55	1811	Kleinteilige Arrondierung der Freihaltezone an die realen Verhältnisse.
	Strassenzone	Freihaltezone	Auszonung	0.69	676	
A71	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	321.25	39	Kompensationsfläche betreffend Einzonung Nr. 72. Es handelt sich hierbei um einen flächenmässigen 1 zu 1 Abtausch.
A72	Landwirtschaftszone	Strassenzone	Einzonung	823.99	39, 50	Notwendige Einzonung für eine Fusswegeverbindung zu den Sport- und freizeitanlagen im Langriet. Die Kompensation erfolgt im Langriet mit den Änderungen A71 und A74.
A73	Öffentliche Bauten und Anlagen	Strassenzone	Umzonung	310.41	39	Notwendige Umzonung für eine Fusswegeverbindung zu den Sport- und Freizeitanlagen im Langriet.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
A78	Industriezone III	Strassenzone	Umzonung	359.12	857	Anpassung an vorgesehene Nutzung (Gleisweg).
C5		Quartierplanpflicht	Neu	17640.92	192, 195, 196, 1333, 1662, 1789, 1790, 1791, 1801, 1802, 1812, 1814, 1815, 1823, 1825, 1831, 1832, 1833, 1835, 1836, 1853, 1854, 1868- 1876, 1886, 1890, 1891, 1898, 2210, 3182	Sicherstellung einer geordneten Bebauung und/oder Erschliessung.

6.5.1 Weitere Zonenplanänderungen (Nichtbaugelände)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
A74	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	1143.08	39	Kompensationsfläche für Änderungen A72 und A44.
B2	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Umzonung	7513.85	12, 14	Auf der betreffenden Fläche wurden Ausgleichsmassnahmen zum Galgenbucktunnel realisiert. Die Umzonung dient insbesondere der Sicherstellung der Massnahmen und ist zonenkonform betreffend der neuen Nutzungen.
B24	Wald	Freihaltezone	Umzonung	3268.91	10	
C8		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	18248.49	338, 340, 1968, Nr. 1-2-4/163, Schutzzone 3767	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan 1968, Nr. 1-2-4/163, Schutzzone Galgenbuck).
C9		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	6995.55	10, 385, 391, 1462	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Nr. 1-2-4/132, Schutzzone Hohfluh).
C10		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	78703.40	153, 2503, 2504, 2506, 2513	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Nr. 1-2-4/65, Schutzzone Rheinfluh).
C11		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	8422.55	9, 12, 14, 3902	Umsetzung Ausgleichsmassnahme Galgenbucktunnel.
C12		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	628.35	1004, 1110	Umsetzung gemäss kommunalem Naturschutzinventar.
C13		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	8106.55	50	Umsetzung gemäss kommunalem Naturschutzinventar (Schutzobjekt Biotop Härbschtäcker).

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
C15	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	13100.64	338, 340, 1968, 2631, 2632, 2633, 2634, 3767	Entsprechende Schutzobjekte gemäss Naturschutzinventar werden durch Vereinbarungen respektive Verfügungen und entsprechende Grundbucheinträge grundeigentümerverschuldigend umgesetzt.
C16	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	5281.69	1004	
C17	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	1093.75	7	
C18	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	14695.54	50	
C19	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	61362	39	Anpassung gemäss LSV
C20	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	59742.72	39	Anpassung gemäss LSV
C21	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe	Bereich Hochhaus Bühler	neu	1121.83	561	Anpassung Gemäss LSV
C23	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben		39	In Freihaltezone nicht notwendig.
C25		Gebiet Rüti	neu	36286.97	933, 935, 1981, 1982	Festlegung spezifische Bestimmungen für Industrieareal.
C27		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	137586.21	48	Umsetzung Naturschutzinventar

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung
C28		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	8097.78	10, 1303, 1586	Umsetzung Naturschutzinventar (Aufnahme in kantonales Inventar vorgesehen)
C29		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	11333.31	9, 3902	Umsetzung Naturschutzinventar (Aufnahme in kantonales Inventar vorgesehen)
C30	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	13245.68	513, 2967	Nicht mehr notwendig. Einführung T-30 auf Äusserer Zentralstrasse
C31	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	2923.71	457, 458, 459, 460, 461, 471	Neu ES III gemäss LSV. Daher nicht mehr notwendig, bzw. zulässig.
D1		Naturobjekt übergeordnet	neu		2513	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan-Nr. 1-2-4/163, Schutzobjekt Höhle bei der Fischzuchtanstalt).

6.5.2 Technische Zonenplanänderungen

Hinweis: Die technischen Zonenplanänderungen zur Festlegung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Wald (Bsp. Reservoir) sollten per Gemeinderatsbeschluss aufgehoben werden. Aufgrund eines zwischenzeitlich eingegangenen Vorprüfungsberichts wird der Kanton diesen Zonenplanänderungen nicht zustimmen können. Auf die Nutzung wird dies keinen Einfluss haben, da diese Objekte standortgebunden sind.

7 Ablauf der Planung, Mitwirkung und öffentliche Auflage

7.1 Planungsorganisation

Das Baureferat hat für die Erarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Neben dem Vorsitz durch Baureferent Christian Di Ronco sind in der Arbeitsgruppe folgende Fachpersonen vertreten:

- Konradin Winzeler, Planungsbüro Winzeler+Bühl, Schaffhausen;
- Pascal Häberli, Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG;
- Patrick Güntert, Leiter Hochbau und
- Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung.

7.2 Planungsablauf- und verfahren

7.2.1 1. Lesung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Zonenplans betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 12. April 2022 in 1. Lesung gutgeheissen.

An seiner Sitzung vom 14. Juni 2022 hat der Gemeinderat die 1. Lesung fortgesetzt und die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans gutgeheissen.

An seiner Sitzung vom 11. Oktober 2022 hat der Gemeinderat im Nachtrag zur 1. Lesung der Bauordnung und des Zonenplans den Entwurf der überlagernden Landschaftsschutzzone (Bauordnungsartikel und Zonen Zonenplan) gutgeheissen.

7.2.2 Gemeinderätliche Kommission

Mit Beschluss vom 12. April 2022 hat der Gemeinderat entschieden, eine gemeinderätliche Kommission in Begleitung der eingesetzten Arbeitsgruppe für die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans (Gesamtrevision Nutzungsplanung) behandeln zu lassen.

Die Parteien, Vereine und Organisationen haben folgende Personen gemeldet, welche in der gemeinderätlichen Kommission Einsitz nahmen:

Politik

- FDP, Rene Sauzet / SP, Jakob Walter / SVP, Herbert Hirsiger / Grüne, Roland Müller / GLP, Fabian Bolli / Die Mitte, Luka Vojinovic / EDU, Bernhard Koller

Organisationen

- Hauseigentümerverband des Kantons Schaffhausen Dr. Gion Hendry
- Mieterverband des Kantons Schaffhausen Eva Neumann
- Neuhauser Gewerbeverband Dieter Mändli
- Pro Natura Schaffhausen Vanessa Wirz
- Arbeitskreis Fledermausschutz Hansueli Alder

Die gemeinderätliche Kommission hat an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans beraten. Die Empfehlungen von der gemeinderätlichen Kommission für Änderungen betreffend die Bauordnung und des Zonenplans zu Händen des Gemeinderats wurden in der 2. Lesung des Gemeinderats behandelt.

7.2.3 2. Lesung Gemeinderat

An seiner Sitzung vom 4. Juli 2023 hat der Gemeinderat den Entwurf der Bauordnung und des Zonenplans mit den Empfehlungen respektive Ergebnissen aus der gemeinderätlichen Kommission beraten.

Die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans wurden mit Stand vom 19. Juni 2023 gutgeheissen und zu Handen der obligatorischen Vorprüfung verabschiedet.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der 2. Lesung von folgenden Änderungen des Zonenplans Abstand genommen und somit aus der Gesamtrevision entlassen:

a) Grundstück Langacker: GB Nr. 3072

- Einzonung: LW zu W2
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A75
- Abstimmung gemeinderätliche Kommission: 5 Ja, 5 Nein

b) Teilbereich Kirchackerareal: GB Nrn. 784, 785

- Umzonungen: ZÖBA zu Zentrumszone und Überlagernde Zone für höher Häuser
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A2, C7
- Abstimmung gemeinderätliche Kommission: 7 Ja, 2 Nein

c) Rosenbergstrasse 37: GB Nr. 2172

- Umzonung ZÖBA zu W2
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A34
- Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung nicht zu.

Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

Beilage 1 Liste Zonenplanänderungen

Beilage 2 Kapazitätsberechnung

Anhang 1 Gemeinderat, Protokoll, 2. Lesung, 4. Juli 2023



Gesamtrevision Nutzungsplanung 2023

Zonenplanänderungen (materielle Änderungen)

Änderungsbuchstaben

A = Änderung Grundnutzungszone Baugebiet

B = Änderung Grundnutzungszone Nichtbaugebiet

C = Änderung Überlagernde Zone

D = Änderung Linien- oder Punktobjekt

Nicht aufgeführte Nummern wurden aufgrund von Entscheiden des Gemeinderates gelöscht

Änderungen Grundnutzungszone Baugebiet (materielle Änderungen)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A1	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	1510.02	Chilchezälg	1008, 1009, 1011	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	959.03	Im Neusch	1025	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	6061.40	Zälghof	569, 571, 592, 593, 594, 595, 611, 612, 613	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	4962.04	Hampfpünt	767, 768, 770, 771, 772	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	8889.03	Höfli	702, 703, 707, 708, 710, 711, 712, 1701, 1828	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	2656.29	Im Wilde	561, 562	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	7995.85	Im Dorf	599, 600, 601, 603, 1512, 1821, 1895	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	4094.54	Im Dorf	576, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 588	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	4729.20	Im Dorf	750, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 1792	Protokoll vom 28.11.2022



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	3652.85	Im Dorf	713, 715, 716, 1396, 1708	Protokoll vom 28.11.2022
	Kernzone I	Zentrumszone	Umzonung	3407.04	Im Dorf	563, 570, 596, 597, 598, 614, 1939	Protokoll vom 28.11.2022
A3	Kernzone I	Wohnzone 4	Umzonung	7945.42	Im Neusch	1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1040, 1042	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone I	Wohnzone 4	Umzonung	5999.19	Chilchezälg	1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1018, 1019, 1021, 1023, 1024, 1070, 2982, 2983	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone I	Wohnzone 4	Umzonung	1280.40	Kassandra	541	Protokoll vom 06.12.2022
A4	Kernzone I	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	1413.11	Kassandra	1861	Protokoll vom 06.12.2022
A5	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	1179.41	Chelhof	706, 1416	Protokoll vom 06.12.2022
A6	Kernzone II	Wohnzone 3	Umzonung	4273.77	Neusatz	514, 515, 517, 535, 536, 537, 538, 539, 1141, 3776	Protokoll vom 06.12.2022 (Antrag WA2: Abstimmung: 2 Ja, 4 Nein)
A7	Kernzone II	Wohnzone 4	Umzonung	2184.37	Lättgrueb	841, 1047, 1048, 1078, 1245, 1248	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohnzone 4	Umzonung	12904.91	Lättgrueb	975, 977, 978, 979, 980, 982, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 1005, 1006, 1007, 1142	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohnzone 4	Umzonung	2786.21	Bölleturn	963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 1529	Protokoll vom 06.12.2022



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
	Kernzone II	Wohnzone 4	Umzonung	2984.70	Langtrotte	943, 957, 958, 971, 972, 973, 974	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohnzone 4	Umzonung	3185.02	Lättgrueb	1061, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1477	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	7283.13	Neusatz	518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 528, 529, 530, 531, 532,	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	6205.91	Im Neusch	1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1077, 1693, 3910, 4316, 4317	Protokoll vom 06.12.2022
A8	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	2018.81	Lättgrueb	1058, 1059, 1060, 1061, 1062	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	8417.25	Lättgrueb	1076, 3721, 3772	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	4030.14	Lättgrueb	1049	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	2914.09	Bölleturn	961, 963, 965, 1572	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	5917.00	Langtrotte	966, 997, 998, 1001, 1002, 1003, 2426, 3581	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone II	Wohn- und Arbeits- zone	Umzonung	3870.45	lifang	789, 792, 794, 795, 796, 797, 802	Protokoll vom 06.12.2022
A9	Kernzone II	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	467.19	Kassandra	545	Protokoll vom 06.12.2022
A10	Kernzone III	Wohnzone 4	Umzonung	6820.71	Langtrotte	845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 925	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone III	Wohnzone 4	Umzonung	4861.63	Mägis	831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 840, 842, 1297, 1817, 1928	Protokoll vom 06.12.2022



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A11	Kernzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	3459.38	Im Anderse	886, 888, 889, 890	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	8126.29	Im Anderse	867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 880, 881, 882, 883, 884	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4013.69	lifang	817, 819, 820, 821, 822, 826, 827, 1492, 1493	Protokoll vom 06.12.2022
	Kernzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	6323.65	lifang	805, 806, 807, 808, 809, 814, 815, 816, 2637	Protokoll vom 06.12.2022
A12	Wohnzone I	Wohnzone 2	Umzonung	305.46	Liebefels	1386	Protokoll vom 28.11.2022, geändert mit Protokoll vom 06.12.2022
A13	Wohnzone II	Wohnzone 4	Umzonung	4313.04	Chatzestäig	451, 1488, 1489, 1536, 1537, 1655, 1656	
A15	Wohnzone III	Wohnzone 4	Umzonung	3468.37	Zuuba	169, 2007	Protokoll vom 25.10.2022
	Wohnzone III	Wohnzone 4	Umzonung	5804.46	Brunnewis	1831	Protokoll vom 28.11.2022
A16	Wohnzone III	Wohnzone 4	Umzonung	3708.24	Schwiizerhof	1802, 1823, 1886, 3182	Protokoll vom 28.11.2022
A17	Wohnzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	116.40	Stroossacker	174	Protokoll vom 06.12.2022
A19	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4276.14	Bi de Schäidegg	458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471	Protokoll vom 28.11.2022
A20	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	196.65	Zälg	649	Protokoll vom 06.12.2022
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4.78	Zälg	647	Protokoll vom 06.12.2022
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	12.85	Zälg	643	Protokoll vom 06.12.2022



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A21	Wohnzone IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	364.68	Kassandra	545	Protokoll vom 06.12.2022
A23	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	43.62	Zälg	644	Protokoll vom 06.12.2022
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	22.14	Zälg	644	Protokoll vom 06.12.2022
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	3.06	Zälg	644	Protokoll vom 06.12.2022
A24	Wohn- und Gewerbezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	562.50	Neusatz	2967	Protokoll vom 06.12.2022
A26	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	2779.19	Im Wüscher	830	Protokoll vom 28.11.2022, geändert mit Protokoll vom 06.12.2022
	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	5583.80	Ebni	2053, 3813	Protokoll vom 28.11.2022, geändert mit Protokoll vom 06.12.2022
A27	Industriezone I	Strassenzone	Umzonung	2402.15	Ebni	857, 858	Protokoll vom 06.12.2022
A28	Kernzone I	Sonderzone Ebni B	Umzonung	5266.59	I der Induschtrii	744	Protokoll vom 28.11.2022
A29	Industriezone I	Sonderzone Ebni C	Umzonung	10762.79	Ebni	857	Aufgrund 21. Teilrevision am 05.05.2023 wieder rückgängig gemacht
A30	Industriezone III	Sonderzone Ebni B	Umzonung	5145.27	I der Induschtrii	744, 3583	Protokoll vom 28.11.2022
	Industriezone III	Sonderzone Ebni B	Umzonung	3096.08	I der Induschtrii	744	Protokoll vom 28.11.2022
	Industriezone III	Sonderzone Ebni B	Umzonung	2737.94	I der Induschtrii	744	Protokoll vom 28.11.2022
A31	Industriezone III	Sonderzone Ebni C	Umzonung	5517.83	Ebni	857, 3600	Protokoll vom 28.11.2022



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A33	ÖBA	Wohnzone 2	Umzonung	4094.95 3082.72	Chlaffetaal	2396	gemäss Gemeinderatsbeschluss
A35	ÖBA	Wohnzone 2	Umzonung	1138.33	Schwiizerhof	1873	
A36	ÖBA	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	642.01	Bi de Schäidegg	457	Protokoll vom 28.11.2022
A38	Strassenzone	Wohnzone 4	Umzonung	278.44	Chatzestäig	1487	Protokoll vom 28.11.2022
A39	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	262.70	Langtrotte	1001, 2426, 3805, 3806	Protokoll vom 06.12.2022
	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	242.96	Langtrotte	3807, 3808	Protokoll vom 06.12.2022
A40	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	468.96	Charlottfels	419, 420	
A41	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	592.74	Tobeläcker	1897	Protokoll vom 06.12.2022
A42	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	54.69	Bahnareal DB	676	Protokoll vom 28.11.2022
A43	Bahnzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	1492.40	Bahnareal DB	676, 2636, 3528	Protokoll vom 28.11.2022
	Bahnzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	1377.21	Bim badische Bahnhof	676	Protokoll vom 28.11.2022
A44	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	675.06	Charlottfels	420	Protokoll vom 06.12.2022
A45	Freihaltezone	Wohnzone 4	Einzonung	1968.10	Chatzestäig	720, 4108	Protokoll vom 28.11.2022
A47	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	61.32	Bahnareal DB	676	Protokoll vom 06.12.2022
	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	308.55	Oberbärg	1412	Protokoll vom 06.12.2022
A64	Gewerbezone I	Grünzone	Umzonung	228.67	Chlaffetaal	47	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A68	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	3751.15	Chisgrueb	50	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A69	Strassenzone	Freihaltezone	Auszonung	3.55	Oberbärg	1811	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
	Strassenzone	Freihaltezone	Auszonung	0.69	Bahnareal DB	676	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A71	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	355.57	Langriet	39	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A72	Landwirtschaftszone	Strassenzone	Einzonung	823.99	Langriet	39, 50	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A73	Öffentliche Bauten und Anlagen	Strassenzone	Umzonung	310.41	Langriet	39	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A74	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	1143.09	Langriet	39	Protokoll vom 06.12.2022 (Abstimmung: 9 Ja, 1 Enthaltung)
A77	Freihaltezone	Sonderzone Ebni A	Einzonung	16.58	Im Lauffe	728	05.05.2023
A78	Industriezone III	Strassenzone	Umzonung	359.12	Ebni	857	20.06.2023
A79	Industriezone III	Sonderzone Ebni A	Umzonung	5191.05	Im Lauffe	693, 728, 1977, 2305	Protokoll vom 28.11.2022
A80	Strassenzone	Sonderzone Ebni A	Umzonung	23.44	Im Lauffe	728	Protokoll vom 28.11.2022
A82	Öffentliche Bauten und Anlagen	Grünzone	Umzonung	1012.23	Chlaffetaal	2396	gemäss Gemeinderatsbeschluss



Änderungen

Grundnutzungszonen Nichtbaugelände (materielle Änderungen)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
B2	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Umzonung	7513.85	Aalte lischwäier	12, 14	Protokoll vom 06.12.2022

Änderungen Überlagernde Zonen (materielle Änderungen)

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Verfahren	Fläche alt (m ²)	Fläche neu (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
C1		Quartierplanpflicht	neu		6885.69	Goldbärg	1690	Protokoll vom 21.10.2022
C2		Quartierplanpflicht	neu		7460.71	Bim Galgebuck	345, 346, 3868	Protokoll vom 28.11.2022
C3		Quartierplanpflicht	neu		9470.38	Zuuba	1152-1193,	Protokoll vom 13.04.23
C4		Quartierplanpflicht	neu		10231.67	Chatzestäg	451, 720, 1479, 1487, 1488, 1489, 1499, 1536, 1537, 1655, 1656, 4108	Protokoll vom 28.11.2022
C5		Quartierplanpflicht	neu		71640.92	Schwüizerhof	192, 195, 196, 1333, 1662, 1789, 1790, 1791, 1801, 1802, 1812, 1814, 1815, 1823, 1825, 1831, 1832, 1833, 1835, 1836, 1853, 1854, 1868-1876, 1886, 1890, 1891, 1898, 2210, 3182	Protokoll vom 28.11.2022
C6		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		1008.39	Zälghof	569	Protokoll vom 28.11.2022
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		3398.28	Im Dorf	599, 600, 1512, 1821, 1895	Protokoll vom 28.11.2022



Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Verfahren	Fläche alt (m ²)	Fläche neu (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		2127.53	Im Dorf	750, 754, 755, 1792	Protokoll vom 28.11.2022
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		3706.07	Im Dorf	767, 770, 771, 772	Protokoll vom 28.11.2022
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		3851.64	Höfli	707, 708, 710, 711, 722	Protokoll vom 28.11.2022
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		1534.47	Im Wilde	562	Protokoll vom 28.11.2022
C7		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		4597.57	Im Dorf	601, 603	Protokoll vom 28.11.2022
		Überlagernde Zone für höhere Häuser	neu		2896.86	Im Dorf	715, 716, 1396	Protokoll vom 28.11.2022
C8		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		18248.49	Bim Galgebuck	338, 340, 1968, 3767	
C9		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		6995.55	Hohflue	10, 385, 391, 1462	
C10		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		78703.40	Rhein	153, 2503, 2504, 2506, 2513	
C11		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		8422.55	Aalte lischwäier	9, 12, 14, 3902	
C12		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu		628.35	Under de Raabeflue	1004, 1110	
C13		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu		26706.68	Chisgrueb	50	Mail von T. Felzmann vom 16.06.2023 (Vernetzungskorridor)
C15	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	13100.64		Bim Galgebuck	338, 340, 1968, 2631, 2632, 2633, 2634, 3767	



Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Verfahren	Fläche alt (m ²)	Fläche neu (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
C16	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	5281.69		Bahnareal SBB	1004	
C17	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	1093.75		Obere Bräntehau	7	
C18	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	14695.54		Chisgrueb	50	
C19	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	61362.35		Langriet	39	
C20	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	59742.72		Langriet	41, 42	
C21		Bereich Hochhaus Bühler	neu		1121.83	Im Wilde	561	
C22		Überlagernde Zone für Hochhäuser	neu		2601.66	Im Dorf	756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764	Protokoll vom 28.11.2022
C23	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	2950.71		Stümppler	245	
C24		überlagernde Zone für Hochhäuser	neu		2601.66	Im Dorf	756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764	
C25		Gebiet Rüüti	neu		36286.97	Rüüti, Verbandstoffi	933, 935, 1981, 1982	
C26		überlagernde Zone für Hochhäuser	neu		1121.83	Im Wilde	561	Protokoll vom 28.11.2022
C27		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu		137586.21	Hohraa	48	Gemäss Sitzung vom 13.04.23
C28		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		8097.78	Klettgau-erstrasse, Ängi-Süüdhang, Ängi-Nord	10, 1303, 1586	Gemäss Mail P. Bachmann vom 17.05.23



Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Verfahren	Fläche alt (m ²)	Fläche neu (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
C29		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		11333.31	Ängiraa	9, 3902	Gemäss Mail P. Bachmann vom 17.05.23
C30	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	13245.68		Burgunwis	513, 2967	
C31	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	2923.71		Schäidegg, Bi de Schäidegg	457, 458, 459, 460, 461, 471	
C32		Quartierplanpflicht	neu		37757.57			Sonderzone Ebni

Änderungen Linien- und Punktobjekte (materielle Änderungen)

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Verfahren	Fläche alt (m ²)	Fläche neu (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
D1		Naturobjekt übergeordnet	neu			Schlössliwise	2513	



Gesamtrevision Nutzungsplanung 2022

Zonenplanänderungen (technische Anpassungen)

Änderungsbuchstaben

A = Änderung Grundnutzungszone Baugebiet

B = Änderung Grundnutzungszone Nichtbaugebiet

C = Änderung Überlagernde Zone

D = Änderung Linien- oder Punktobjekt

Änderungen Grundnutzungszone Baugebiet (technische Anpassungen)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
A14	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	127.76	Chlaffetaal	2399	
	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	194.23	Herbschtäcker	2233	
	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	163.97	Herbschtäcker	629	
A18	Wohnzone III	Strassenzone	Umzonung	2592.47	Gmaindwise	180	
A22	Wohnzone IV	Strassenzone	Umzonung	34.92	Schaffhauerstrasse	1383	
A25	Gewerbezone I	Strassenzone	Umzonung	1421.25	Tobeläcker	3848	
A32	Industriezone III	Bahnzone	Umzonung	191.54	Bahnareal SBB	693	
A37	ÖBA	Strassenzone	Umzonung	22.15	Langriet	39	
A46	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	1289.67	Riiwäg	2512	
A48	Freihaltezone	Strassenzone	Einzonung	57.29	Charlottefels	420	
A49	Freihaltezone	Bahnzone	Einzonung	504.11	Bahnareal SBB	693	
A50	Wald	Wohnzone 1	Einzonung	2.29	Goldbärg	1713	
A51	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	152.33	Gmaindwise	3876	
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	1294.45	Neubärg	9	
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	1399.60	Bäärewisli	9	
A52	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	154.20	Pfaffehaalde	1689	



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	870.94	Otterestall	193	
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	320.68	Otterestall	193	
A53	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	64.97	Fischeracker	1113	
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	95.75	Fischeracker	1113	
A54	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	187.59	Schlössliwise	151, 156	
	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	454.84	Schlössliwise	150, 156, 1332	
A55	Wald	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Einzonung	783.12	Ängi-Hoochebni	10	
A56	Wald	Strassenzone	Einzonung	34.28	Durschtgrabe	1371	
A57	Wald	Strassenzone	Einzonung	430.09	Fischerhölzli	1323, 1897	
A58	Wald	Strassenzone	Einzonung	321.03	Schlössliwise	1334	
A59	Wald	Strassenzone	Einzonung	1045.00	Tobelraa	2284, 3793	
A60	Wald	Strassenzone	Einzonung	7.67	Rundbuck	92	
A61	Wald	Strassenzone	Einzonung	125.06	Wolfgruebe	9	
A62	Wald	Strassenzone	Einzonung	651.82	Brünlihaalde	10	
A63	Wald	Strassenzone	Einzonung	1524.46	Charlottefels	3777	
A65	Wohnzone I	Wald	Auszonung	359.19	Goldbärg	1713	
A66	Wohnzone III	Wald	Auszonung	88.41	Durschtgrabe	1820	
	Wohnzone III	Wald	Auszonung	493.83	Durschtgrabe	1820	
A67	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	0.33	Otterestall	142	
A76	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	184.41	Im Wilde	2012	
	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	169.24	Im Dorf	1398	
A81	Wohnzone 1	Strassenzone	Umzonung	194.01			
	Wohnzone 1	Strassenzone	Umzonung	106.78			
	Wohnzone 1	Strassenzone	Umzonung	89.42			
	Wohnzone 1	Strassenzone	Umzonung	208.86			



Änderungen Grundnutzungszone Nichtbaugelände (technische Anpassungen)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
B1	Landwirtschaftszone	Strassenareal	Umzonung	94.34	Chlaffetaal	28	
B3	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	270.36	Riiwäg	2512	
B4	Freihaltezone	Strassenareal	Umzonung	110.83	Ängiraa	3792	
B5	Strassenareal	Freihaltezone	Umzonung	361.43	Tobelraa	2385	
B6	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	102.00	Pierchäller	10	
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	879.87	Pierchäller	10	
B7	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	226.06	Chlaffetaal	49	
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	13.32	Chlaffetaal	49	
B8	Freihaltezone	Wald	Umzonung	540.22	Hohflue	385, 1844	
	Freihaltezone	Wald	Umzonung	85.62	Hohflue	385	
B9	Freihaltezone	Wald	Umzonung	100.69	Im Lauffe	2304	
	Freihaltezone	Wald	Umzonung	1323.00	Schlössliwise	725	
B10	Gewässer	Wald	Umzonung	280.79	Rhein	2503	
	Gewässer	Wald	Umzonung	0.17	Rhein	2503	
	Gewässer	Wald	Umzonung	102.14	Rhein	1538, 2503	
	Gewässer	Wald	Umzonung	139.41	Rhein	2503	
B11	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	110.29	Hohraa	48	
B12	Wald	Freihaltezone	Umzonung	908.70	Ängiraa	9, 3902	
B13	Wald	Freihaltezone	Umzonung	313.79	Kaaligrabe	1681	
B14	Wald	Freihaltezone	Umzonung	282.24	Im Lauffe	726	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	116.06	Im Lauffe	726	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	335.91	Schlössliwise	149	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	220.34	Im Lauffe	3790	
B15	Wald	Freihaltezone	Umzonung	172.30	Dürrbrunne	156	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	235.08	Dürrbrunne	156	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	6983.01	Schlössliwise	149, 1334	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	50.38	Schlössliwise	1538, 2503	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	152.96	Schlössliwise	151, 1334	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	1606.48	Schlössliwise	150, 1334	



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	Flurname	GB-Nr.	Bemerkungen
B16	Wald	Freihaltezone	Umzonung	442.91	Tobelraa	2284	
B17	Wald	Freihaltezone	Umzonung	813.42	Tüüfelacker	129, 143, 1330	
B18	Wald	Freihaltezone	Umzonung	390.22	Dürrbrunne	156	
B19	Wald	Freihaltezone	Umzonung	777.45	Tobelraa	3774	
B20	Wald	Freihaltezone	Umzonung	341.64	Tobelraa	2284	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	29.13	Tobelraa	2284	
B21	Wald	Freihaltezone	Umzonung	11555.08	Charlottfels	416, 420	
B22	Wald	Freihaltezone	Umzonung	45.51	Radacker	394	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	208.24	Radacker	10, 391	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	34.52	Liebefels	391	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	200.02	Liebefels	391, 1322	
	Wald	Freihaltezone	Umzonung	246.32	Hohflue	1844	
B23	Wald	Freihaltezone	Umzonung	423.33	Ängi-Nord	10	
B25	Wald	Strassenareal	Umzonung	113.80	Ängiraa	3789, 3792	
B26	Wald	Strassenareal	Umzonung	138.32	Neubärg	9	
B27	Wald	Strassenareal	Umzonung	57.55	Ängi-Nord	10	
B28	Wald	Strassenareal	Umzonung	2354.51	Ängiraa	9, 3902	
	Wald	Strassenareal	Umzonung	18.75	Ängiraa	9	
B29	Wald	Gewässer	Umzonung	3.35	Rhein	2503	
	Wald	Gewässer	Umzonung	0.82	Rhein	2503	
	Wald	Gewässer	Umzonung	66.07	Rhein	2503	
B30	Wald	Strassenareal	Umzonung	1197.69	I der Ängi	2005	gemäss Rodungsplan von M. Götz (30.03.2023)
B31	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	953.99	Unders Tobel	92	

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan/ Raumkonzept	Raumnutzer/ innen in den Wohn-/ Misch- und Zentrumszonen (WMZ) [RN]	Fläche der Wohn-/ Misch-/ und Zentrumszonen (WMZ) [m ²]		
		unüberbaut	+ bebaut	= Total
Total WMZ	11'257	23'217m ²	1'120'370m ²	1'143'587m ²
Wohnzonen	6'990	20'936m ²	833'765m ²	854'701m ²
Mischzonen	1'199	2'281m ²	85'770m ²	88'051m ²
Zentrumszonen	3'067	m ²	200'835m ²	200'835m ²

Zeithorizont 15 Jahre		
Prognose gemäss hinterlegtem BFS- Szenario [RN]	Auslastung gemäss hinterlegtem BFS- Szenario	
13'077	114%	
8'121	113%	
1'393	113%	
3'563	116%	

WMZ Raumnutzer-Dichten Dichten [RN/ha] (nur bebaute WMZ)		Dichten [RN/ha] (Total WMZ)
100.5RN/ha	98.4RN/ha	
83.8RN/ha	81.8RN/ha	
139.8RN/ha	136.2RN/ha	
152.7RN/ha	152.7RN/ha	

Modellierung gemäss kommunalen Angaben	Anpassungen Raumnutzer/innen [RN]		zusätzl./reduzierte Flächen der Wohn-/ Misch-/ und Zentrumszonen (WMZ) [m ²]			
	+/-	Neues Total	+/- unüberbaut	+/- bebaut	Neues Total	
Total WMZ	743	12'000	-9'745m ²	53'496m ²	1'187'338m ²	
Wohnzonen	939	7'929	-9'745m ²	62'201m ²	907'157m ²	
Mischzonen	932	2'131	0m ²	80'274m ²	168'325m ²	
Zentrumszonen	-1'128	1'939	0m ²	-88'979m ²	111'856m ²	

Zeithorizont 15 Jahre	
+/- Anpassung Prognose [RN]	Neue Prognose [RN]
127	13'204
231	8'352
850	2'243
-954	2'609

Zeithorizont 15 Jahre		
Prognose [RN]	Auslastung	
13'204	109%	
8'352	104%	
2'243	104%	
2'609	135%	

WMZ Raumnutzer-Dichten NEU Dichten [RN/ha] (nur bebaute WMZ)		Dichten [RN/ha] (Total WMZ)
102.2RN/ha	101.1RN/ha	
88.5RN/ha	87.4RN/ha	
128.4RN/ha	126.6RN/ha	
173.4RN/ha	173.4RN/ha	



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss Protokollauszug vom 4. Juli 2023

Sitzung Nr. 26

Betrifft: Raumplanung;
Gesamtrevision Nutzungsplanung
2. Lesung Bauordnung und Zonenplan

1. Der Gemeinderat hat die Entwürfe der Bauordnung (Entwurf Bauordnung vom 31. Mai 2022) und des Zonenplans (Entwurf Zonenplan vom 31. Mai 2022) betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 22. Juni 2022 in 1. Lesung gutgeheissen und eine gemeinderätliche Kommission einberufen.

2. An seiner Sitzung vom 22. Oktober 2022 hat der Gemeinderat in Ergänzung zur 1. Lesung der Gesamtrevision Nutzungsplanung den Entwurf der überlagernden Landschaftsschutzzonen vom 26. September 2022 gutgeheissen.

3. Die gemeinderätliche Kommission hat an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans beraten. Die Empfehlungen von der gemeinderätlichen Kommission für Änderungen betreffend die Bauordnung und des Zonenplans zu Händen des Gemeinderats sind in den vorliegenden Unterlagen (Bauordnung und Zonenplan, 2. Lesung, Stand 19. Juni 2023) eingearbeitet.

4. Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 2007 (SHR 700.100; Baugesetz) bedürfen die Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates, dem volle Überprüfungsbefugnis zukommt. Sie sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen.

Für die Vorprüfung sind vom Gemeinderat folgende Unterlagen in 2. Lesung zu beschliessen:

- Bauordnung
- Zonenplan

Als orientierender Inhalt dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung und dessen Anhang. Der Planungsbericht wird mit einem Grundlagenbericht ergänzt. Dies

hat zum Ziel, die Übersichtlichkeit sowie die Verständlichkeit in dieser komplexen Planung zu gewährleisten. Der Grundlagenbericht und der Planungsbericht werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Gegenüber der Bewilligungsbehörde werden zudem die Grundlagenpläne I «Naturschutzinventar», II «Fruchtfolgeflächen» und III «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt. Dem Gemeinderat werden diese Pläne zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im späteren Verfahren werden im Rahmen der allgemeinverbindlichen Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung folgende Unterlagen der öffentlichen Auflage beigefügt:

- Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss
- Gefahrenkarte

5. Das Baureferat hat den Terminplan für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung betreffend die 2. Lesung angepasst. Aufgrund der Anzahl Sitzungen der gemeinderätlichen Kommission hat sich der Zeitplan erheblich nach hinten verschoben. Zudem ist davon auszugehen, dass die Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt mindestens sechs Monate in Anspruch nehmen wird. Es ist mit folgendem Zeitplan für die weiteren Verfahrensschritte zu rechnen:

- | | | |
|-----|--|-----------------------|
| 1) | Kantonale Vorprüfung | (bis Januar 2024) |
| 2) | Mitwirkung der Bevölkerung | (bis Januar 2024) |
| 3) | 3. Lesung Gemeinderat | (März 2024) |
| 4) | Einwendungsverfahren | (April 2024) |
| 5) | 4. Lesung Gemeinderat | (Juni 2024) |
| 6) | Behandlung Einwohnerrat | (ab Juli 2024) |
| 7) | <i>ggf. Einwohnerrätliche Kommission</i> | <i>(ab Juli 2024)</i> |
| 8) | <i>ggf. Abstimmung</i> | <i>(Herbst 2024)</i> |
| 9) | öffentliche Auflage (Rekurs) | (Dezember 2024) |
| 10) | Einreichung Genehmigung | (ab Januar 2025) |

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Entwürfe der Bauordnung (Entwurf Bauordnung vom 19. Juni 2023) und des Zonenplans (Entwurf Zonenplan vom 19. Juni 2023) betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden in 2. Lesung gutgeheissen.
2. Der Grundlagen- und Planungsbericht vom 19. Juni 2023 sowie die Grundlagenpläne I, II, III vom 19. Juni 2023 werden zur Kenntnis genommen.

3. Das Planungsreferat wird beauftragt die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung dem Planungs- und Naturschutzamt zur obligatorischen Vorprüfung gemäss Art. 6 Abs. 2 des Baugesetzes (SHR 700.100) einzureichen.
4. Mitteilung an:
 - Leiter Hochbau Patrick Güntert
 - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)

Die Gemeindeschreiberin:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Paul', is written over the printed text 'Die Gemeindeschreiberin:'. The signature is fluid and cursive.