

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 9. Januar bis 19. Februar 2024 (40 Tage)

28. Februar 2024

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**



CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Planungsreferat
Chlaffentalstrasse 108
8212 Neuhausen am Rheinfall

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Mitwirkungsbericht
28. Februar 2024

Inhalt

Öffentliche Mitwirkung	4
Rücklauf	5
Auswertung des Fragenkatalogs	6
Bebauung und Nutzungsverteilung	6
Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse	8
Umwelt, Ökologie und Klima	8
Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität	9
Genehmigung	10
Gesamtbeurteilung	10
Separate, individuelle Anmerkungen	11

Öffentliche Mitwirkung

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung führt der Gemeinderat eine informelle Beteiligung im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung durch. Die Mitwirkung bestand im Wesentlichen aus einer Orientierung in den Neuhuuser News, einer Informationsveranstaltung sowie der Möglichkeit für die Beantwortung eines Fragenkatalogs. Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht werden der Prozess und die Ergebnisse dargestellt.

Neuhuuser News

Mit der Dezemberausgabe 2023 der Neuhuuser News wurde die Bevölkerung über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich orientiert. Die wichtigsten Themenbereiche der Gesamtrevision wie Zentrum, Freiräume, Wohnzonen oder Arbeitszonen wurden hierbei aufgezeigt. Auch wurde im Artikel der Neuhuuser News für die Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 9. Januar 2024 vororientiert.

Unterlagen Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden zeitgleich mit der Verteilung der Dezemberausgabe 2023 der Neuhuuser News auf der Gemeindefree website aufgeschaltet (https://neuhausen.ch/kommunale_planung). Die Unterlagen umfassten:

- Bauordnung Synopse mit Anhang sowie Zonenplan und Plan der Zonenplanänderungen,
- Planungsbericht und Grundlagenbericht mit einer Zusammenfassung.

Flyer

Zum 21. Dezember 2023 wurde ein Flyer für die Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 9. Januar 2024 an alle Haushalte der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall verteilt.

Öffentliche Informationsveranstaltung

Am 9. Januar 2024 wurde die öffentliche Informationsveranstaltung in der Aula Kirchacker durchgeführt. An der Veranstaltung wurden über 140 Teilnehmende gezählt.

Präsentation

Die Präsentation der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 9. Januar 2024 wurde zu den bestehenden Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf der Website der Gemeinde unter https://neuhausen.ch/kommunale_planung aufgeschaltet.

Online-Fragenkatalog

Vom 9. Januar bis 19. Februar 2024 konnte über die Website der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall (https://neuhausen.ch/kommunale_planung) ein Online-Fragekatalog betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgefüllt werden. Insgesamt wurden zehn Fragen zu den wichtigsten Sachbereichen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gestellt. Auch bestand die Möglichkeit, Bemerkungen im Fragenkatalog anzugeben. Zudem wurde die Fragestellung über eine Volksabstimmung abgefragt. Alternativ zum Online-Fragenkatalog konnten die Fragen per Brief oder Mail beantwortet werden. Hierfür stand auf der Website der Fragenkatalog zum Download bereit.

Rücklauf

Während der 40-tägigen Mitwirkung wurden insgesamt 38 Antworten abgegeben.

Der Rücklauf gliederte sich wie folgt:

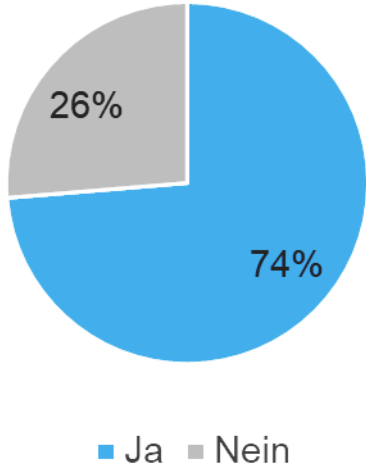
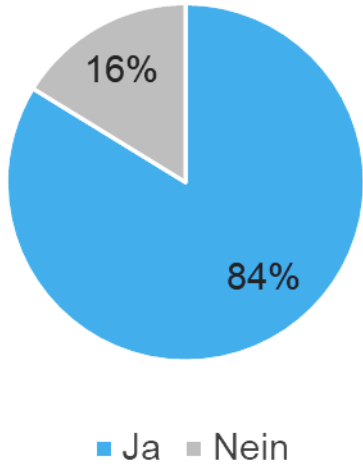
Anzahl Rücklauf Fragebogen Online-Umfrage	31
Anzahl Rücklauf Fragebogen Brief, Mail	7
<i>*1 zzgl. Separate, ergänzende Anmerkungen zum Fragekatalog</i>	5

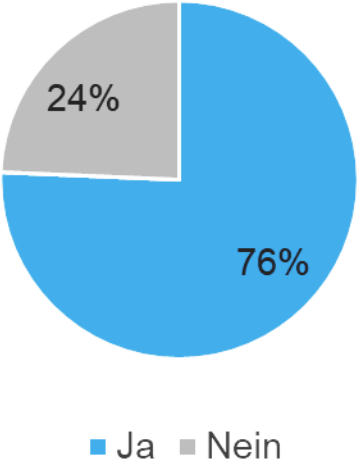
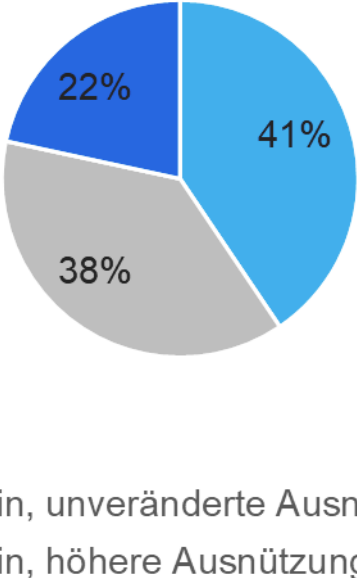
(*1Die ergänzenden, individuellen Anmerkungen zum Fragenkatalog wurden von 5 der 38 Teilnehmenden der Online-Umfrage separat per Brief oder Mail abgegeben.)

Bei der Umfrage wurden nicht immer alle Fragen beantwortet. Es kam vermehrt zur Auslassung von einzelnen Fragen.

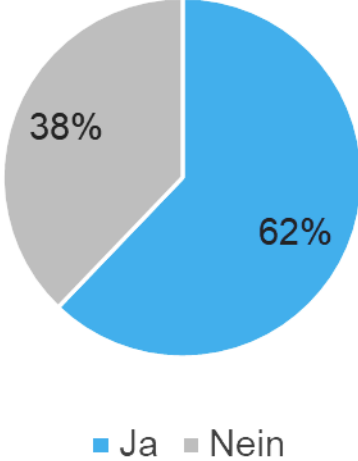
Auswertung des Fragenkatalogs

Bebauung und Nutzungsverteilung

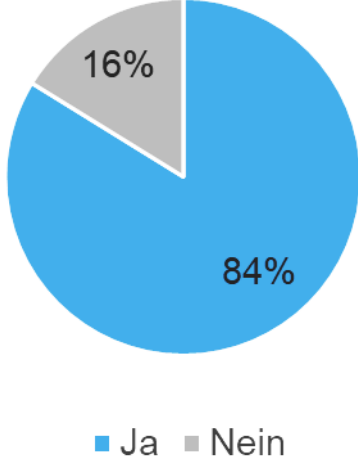
Frage 1	Begrüßen Sie es, dass in der Gemeinde keine neuen Hochhausstandorte vorgesehen sind?									
Ergebnis Gesamt: 38 Ja: 28 Nein: 10	 <p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 74% (Ja) and a smaller grey segment representing 26% (Nein). A legend below the chart shows a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Anzahl</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>28</td><td>74%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>10</td><td>26%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Anzahl	Prozent	Ja	28	74%	Nein	10	26%
Antwort	Anzahl	Prozent								
Ja	28	74%								
Nein	10	26%								
Bemerkungen	--									
Frage 2	Die Kernzonen (I bis III) sollen vereinheitlicht werden. Neu gibt es nur noch eine Zentrumszone. Sind Sie mit dem Perimeter der gegenüber den bisherigen Kernzonen verkleinerten Zentrumszone einverstanden?									
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 84% (Ja) and a smaller grey segment representing 16% (Nein). A legend below the chart shows a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Anzahl</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>31</td><td>84%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>6</td><td>16%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Anzahl	Prozent	Ja	31	84%	Nein	6	16%
Antwort	Anzahl	Prozent								
Ja	31	84%								
Nein	6	16%								
Bemerkungen	--									

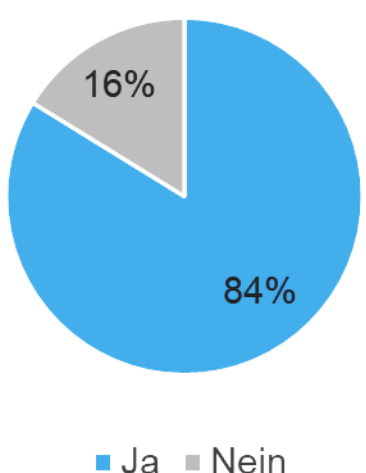
Frage 3	In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung im Rahmen der Regelbauweise unverändert. Begrüssen Sie diesen Ansatz?
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 28 Nein: 9	 <p>A pie chart with two segments. The larger segment is blue and labeled '76%' with a legend below it showing a blue square next to 'Ja'. The smaller segment is grey and labeled '24%' with a legend below it showing a grey square next to 'Nein'.</p>
Bemerkungen	
Frage 4	In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnutzungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat (Wohnzone 3 von 0.60 auf 0.65, Wohnzone 4 von 0.80 auf 0.85) angehoben werden. Sind Sie damit einverstanden?
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 15 Nein: 14 Höhere: 8	 <p>A pie chart with three segments. The largest segment is light blue and labeled '41%' with a legend below it showing a light blue square next to 'Ja'. The second largest segment is grey and labeled '38%' with a legend below it showing a grey square next to 'Nein, unveränderte Ausnützung'. The smallest segment is dark blue and labeled '22%' with a legend below it showing a dark blue square next to 'Nein, höhere Ausnützung'.</p>
Bemerkungen	Eine Grünflächenziffer (25 %) sollte eingeführt werden.

Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse

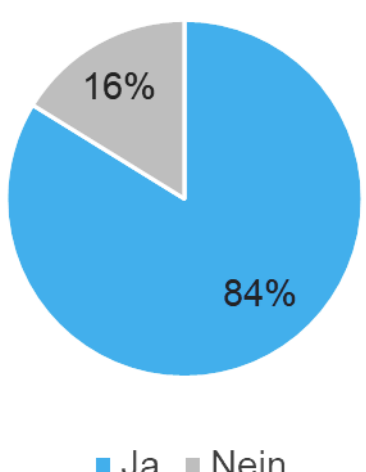
Frage 5	An der Chlaffentalstrasse soll das Grundstück GB Nr. 2396 (bisher Zöba) als Arrondierung des Siedlungsgebietes teilweise umgezont werden. 3'083 m² sollen in Wohnzone 2 umgezont werden; 1'012m² sollen als Vernetzungs-korridor für Tiere als Grünzone ausgeschieden werden. Sind Sie damit einverstanden?									
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 23 Nein: 14	 <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Anzahl</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>23</td><td>62%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>14</td><td>38%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Anzahl	Prozent	Ja	23	62%	Nein	14	38%
Antwort	Anzahl	Prozent								
Ja	23	62%								
Nein	14	38%								
Bemerkungen	Gesamte Fläche als Vernetzungskorridor und Grünfläche ausscheiden.									

Umwelt, Ökologie und Klima

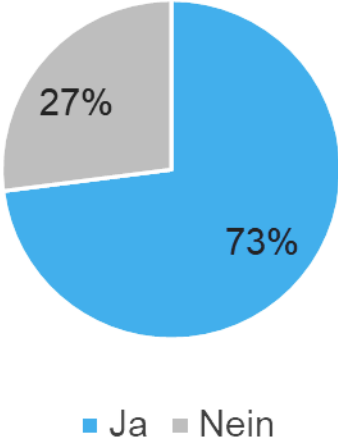
Frage 6	Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden. Begrüssen Sie diesen Ansatz?									
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Anzahl</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>31</td><td>84%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>6</td><td>16%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Anzahl	Prozent	Ja	31	84%	Nein	6	16%
Antwort	Anzahl	Prozent								
Ja	31	84%								
Nein	6	16%								
Bemerkungen										

Frage 7	Zur Förderung der Biodiversität und für ein besseres Ortsklima (Entgegenwirkung Wärmeinseleffekt) sollen Schottergärten als Element der Außenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein. Sind Sie damit einverstanden?
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Frage 7. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 84%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 16%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	Es fehlt eine Durchlüftungsstrategie, damit kühlende Frischluft weiterhin ins Siedlungsgebiet fließen kann.

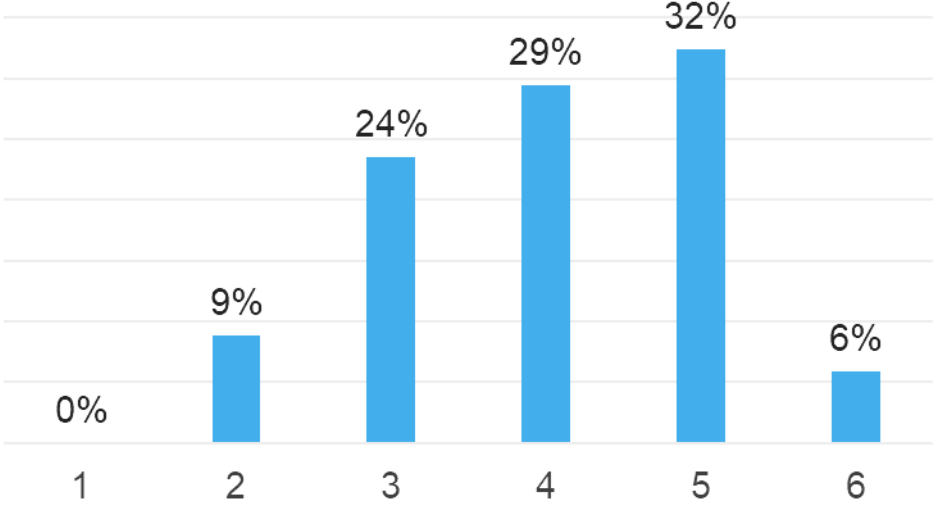
Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

Frage 8	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. Finden Sie dies sinnvoll?
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Frage 8. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 84%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 16%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	

Genehmigung

Frage 9	Die neue Nutzungsplanung wird durch den Einwohnerrat genehmigt und untersteht dem fakultativen Referendum. Soll die neue Nutzungsplanung obligatorisch dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden?
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 27 Nein: 10	 <p>A pie chart illustrating the distribution of responses to the referendum question. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 73%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 27%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	

Gesamtbeurteilung

Frage 10	Wie beurteilen Sie die neue Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) insgesamt?
Ergebnis Gesamt: 34 1: 0 2: 3 3: 8 4: 10 5: 11 6: 2 1 = gar nicht einverstanden 4= einverstanden 6 = sehr einverstanden	 <p>A bar chart showing the overall evaluation of the new zoning plan and building code. The x-axis represents the rating from 1 to 6, and the y-axis represents the percentage of respondents. The bars are blue and labeled with their respective percentages: 1 (0%), 2 (9%), 3 (24%), 4 (29%), 5 (32%), and 6 (6%).</p>
Bemerkungen	

Separate, individuelle Anmerkungen

Nachstehend werden die Anmerkungen generalisiert aufgeführt:

A) Bauordnung

- Überprüfung Artikelnummern
- Arbeitszone Zollstrasse, Überprüfung Gesamthöhe (Vorschlag max. 12 m)
- Genehmigung Richtpläne durch Einwohnerrat
- Mitwirkung der Bevölkerung bei Richtplänen
- Zentrumszone, Überprüfung Gesamthöhe bei Quartierplänen
- Landwirtschaftszone Überprüfung Art und Mass

A.1) Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)

- Bauten innerhalb des Waldabstandes sind nicht zuzulassen.
- Tiefbauten ins Grundwasser bedürfen stets einer Ausnahmegewilligung und sind möglichst zu vermeiden (Art. 43 Abs. 4 GSchG).
- Eingedolte Bäche sind freizulegen und offen zu führen (Art. 4 Bundesgesetz Wasserbau), Eindolungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind immer als Ausnahme zu betrachten und im Zonenplan zu bezeichnen. Die Gewässerräume gelten auch für eingedolte Bäche. Zitat Kanton Zürich (Informationsplattform Gewässerraum): «Fliessgewässer dürfen grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden. Eindolungen sind deshalb wo immer möglich offenzulegen. Für die Beurteilung, dass kein Öffnungspotenzial besteht, ist nachzuweisen, dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z.B. sehr tiefe Lage der Dole) eine Offenlegung unmöglich wäre und dass weder Revitalisierungspotenzial noch Vernetzungsprojekte oder andere Projekte zum Naturschutz und zur ökologischen Aufwertung vorhanden sind. Können diese Nachweise nicht erbracht werden, ist nachfolgend von einem bestehenden Öffnungspotenzial auszugehen».
- Ökologischer Ausgleich mit standortgemässen, einheimischen Pflanzen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ist immer anzuwenden und daher in die Bauordnung aufzunehmen (Art. 18b Abs. 2 NHG).
- Der ökologische Ersatz gilt zwingend bei technischen Eingriffen in ein schutzwürdiges Gebiet. Flächen mit speziellen Arten (z.B. Reptilienvorkommen) gelten als schutzwürdig und bedürfen stets einer Wiederherstellung oder entsprechende Ersatzmassnahmen (Art. 18 1ter NHG).
- Klimaadaptionsmassnahmen fehlen mit Ausnahme des Verbots von Schottergärten: Freilegung von Fliessgewässern, Pflanzung grosskroniger einheimischer Bäume, Entsiegelung und Begrünung wo möglich, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung.
- Umweltschutzmassnahmen wie eine lufthygienische Vorbelastung (PM2.5, PM10 etc.) oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (Gartenlämpchen etc.) werden mit keinem Wort erwähnt.
- Energie: Der Grundsatz zur vollständigen, effizienten Nutzung (inkl. anfallende Abwärme) der Energie fehlt.
- Aussagen zum Umgang mit vorbelasteten Verdachtsflächen fehlen.
- Alle Naturschutzzonen und -Objekte sind im Zonenplan oder mittels Grundbucheinträgen grundeigentümergebunden zu schützen.

- Die Zonenplanung sollte grenzüberschreitend abgestimmt sein. Dies ist nicht der Fall (z.B. Urwerf-Bereich, wo Stadt und Kanton aufgrund der Mauereidechsenvorkommen ein überlagerndes Schutzgebiet festgelegt hatten. Neuhausen: Freihaltezone, was den Bedürfnissen keine Rechnung trägt).
- Gesetzaufzählung am Schluss ist unvollständig.

B) Zonenplan

- Prüfung Umzonung GB Nrn. 784, 785 (Änderungsnummer A2, C7)
- Überprüfung Umzonung Scheideggweg (Änderungsnummer A13)
- Überprüfung Umzonung Freihaltezone in Wohnzone GB Nrn. 720 und 4108 (Änderungsnummer A45)
- Überprüfung überlagernde Zone für höhere Häuser betreffend GB Nrn. 707, 708, 711, 715, 750, 754, 755, 767, 770, 772 und 1792 (Änderungsnummern A1, C6, C7, C22, C26)
- Überprüfung Arbeitszone Zollstrasse betreffend Gesamthöhe und Umzonung in Wohn- und Arbeitszone
- Überprüfung Arbeitszonen BLN-Gebiet
- Prüfung mögliche Umzonung GB Nr. 818 in Wohn- und Arbeitszone
- Überprüfung Umzonung Rosenbergstrasse 37 GB Nrn. 2172 und 290 (Kinderkrippe)

B.1) Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)

- Die Beschränkung der Dachneigung auf 35 ° ist unseres Erachtens falsch. Die Stadt Schaffhausen erlaubt bis 45 °. Dies ergibt somit eine bessere Ausnützung. Zudem ist der Solarertrag in den Übergangszeiten und im Winter höher.