

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 11. Januar 2022

**Bericht und Antrag  
betreffend  
19. Teilrevision Zonenplan**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Der Eigentümer der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550 (Geviert bestehende Agip Tankstelle) plant am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse eine grössere Neuüberbauung. Der Gemeinderat begrüsst diese Siedlungsentwicklung nach innen, gestützt auf den kommunalen Richtplan. Der kommunale Richtplan weist für dieses Gebiet die Möglichkeit für eine Umstrukturierung im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen aus (Kommunaler Richtplan, Massnahmen Nr. 2.3.2/3). Es wurde bereits eine Testplanung mit einem anschliessenden Beurteilungsgremium für eine Bebauungsidee durchgeführt. Das Baureferat hat sowohl die Testplanung als auch die Bebauungsidee begleitet. Im Zuge dieser Planung hat sich gezeigt, dass ein Teilstück der Freihaltezone am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse für die Bebauung notwendig ist. Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich gute Lösung herbeizuführen. Eine Zonenplanänderung (19. Teilrevision) ist hierfür notwendig.

## 2. Baulinienplan

Es liegen Baulinienpläne für das Gemeindegebiet vor, welche die Nutzung des Bodens für den Zonenplan insbesondere in Bezug auf die Mindestabstände für Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen ergänzen. Das Gebiet der vorliegenden Teilrevision wird mit dem rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 15 (Regierungsratsbeschluss vom 24. August 1960) überlagert. Die Baulinien basieren auf dem alten Strassenverlauf, der nicht mehr aktuell ist. Aus diesem Grund müssen die Baulinien auf die geänderten und heutigen Gegebenheiten der amtlichen Vermessung angepasst werden, um letztendlich eine Bebauung zu ermöglichen und sicherzustellen. Die 19. Teilrevision des Zonenplans wird daher in einem kombinierten Verfahren mit der 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 vollzogen.

## 3. Ziel

Mit einer Anpassung der Baulinien im Strassenbereich des Knotens Engestrasse und Klettgauerstrasse sowie einem Flächenabtausch zwischen der Freihaltezone (GB Nr. 1351) und einem Teilstück der Wohn- und Gewerbezone (GB Nr. 247, 903, 1550) soll die Grundvoraussetzung für eine Bebauung und den Frei- und Grünraum günstigere städtebauliche Gesamtsituation hervorgebracht werden. Die geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche soll das Trottoir sicherstellen.

## 4. Absichten

Folgende Absichten werden mit der Teilrevision des Zonenplans und der Anpassung des Baulinienplans verfolgt:

- a) Die Anpassung des Baulinienplans und die Teilrevision des Zonenplans sind projektbezogen und voneinander abhängig. Aus diesem Grund werden die beiden Verfahren zusammen in einem Verfahren abgehandelt (Planungsbericht, Auflage, Genehmigung).
- b) Es erfolgt eine Mutation der Grundnutzungen: Umzonung Freihaltezone (346 m<sup>2</sup>), Umzonung Wohn- und Gewerbezone (267 m<sup>2</sup>), Umzonung Verkehrsfläche, Strassen und Wege (74 m<sup>2</sup>).
- c) Der Baulinienplan Nr. 15 aus dem Jahr 1960 basiert noch auf dem alten Strassenverlauf. Die Baulinien durchschneiden den heutigen Strassenverlauf im Knotenbereich an der Klettgauerstrasse / Engestrasse. Die Baulinien müssen an die heutige Situation angepasst werden.
- d) Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich bessere Lösung herbeizuführen. Hierbei wird durch den Abtausch die Nutzung der Zonenfläche verbessert. Dadurch wird mehr Anordnungsspielraum für eine künftige Bebauung hervorgerufen.
- e) Die Frei- und Grünraumsituation soll mit dem Flächenabtausch verbessert werden. Der bisherige Frei- und Grünraum soll durch den Abtausch einen Gewinn für die Frei- und Grünraumgestaltung (abgewandt von der Klettgauerstrasse) hervorbringen. Der Frei- und Grünraum kann somit besser von den künftigen Bewohnern genutzt werden (vgl. Beilage Nr. 4 Umgebungsplan, Frei- und Grünraumgestaltung). Mit der Transformation des Gebiets Engepark werden zirka 13 % mehr Frei- und Grünraum freigespielt (quantitative Angabe, ohne Nutzungen).
- f) Das Trottoir an der Engestrasse soll verlängert werden. Dies soll eine Verbesserung für den Fussgängerverkehr hervorbringen. Diese Fläche wird der Verkehrsfläche im Zonenplan zugeordnet (Mutation Grundnutzung).
- g) Die Sicherstellung, dass die künftige Bebauung dem Flächenabtausch Rechnung trägt (z.B. Qualität der Bebauung und des Frei- und Grünraums oder hoher Energiestandard) soll im Rahmen einer Vereinbarung vollzogen werden (vgl. Beilage Nr. 5 Städtebaulicher Vertrag Engepark).

- h) Mit der ersten Bauetappe (Baufeld A bis C) sind insgesamt 44 Wohnungen geplant - aufgeteilt in 1 x 1.5 Zimmer Wohnung, 24 x 2.5 Zimmer Wohnungen sowie 16 x 3.5 Zimmer Wohnungen und 3 x 4.5 Zimmer Wohnungen. Das Baufeld D wird in einer zweiten Etappe erstellt. Hierfür liegt kein Wohnungsspiegel vor.

## 5. Verfahren

Bei Anpassungen des Zonenplans sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen bekanntzumachen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (vgl. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100). Anpassungen des Zonenplans sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen.

### 5.1 Vorprüfung Baudepartement

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2019 wurde das Planungsreferat beauftragt, die Vorprüfung gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen einzuleiten. Die Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt mit Schreiben vom 29. November 2019 eingereicht. Am 18. Mai 2020 wurde dem Gemeinderat die Vorprüfung der 19. Teilrevision des Zonenplans vom Planungs- und Naturschutzamt zugestellt. Für die Zonenplanänderungen an der Klettgauer-/Engestrasse stellt das Planungs- und Naturschutzamt unter Anwendung eines kombinierten Verfahrens mit der Änderung des Baulinienplans Nr. 15 eine Genehmigung in Aussicht.

### 5.2 Einwendungsverfahren Teilrevision Zonenplan

Die öffentliche Auflage für das Einwendungsverfahren der 19. Teilrevision des Zonenplans erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. November bis 28. Dezember 2020). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der geplante Tiefgaragenstandort des Bauprojekts nicht mit dem Flächenabtausch der Freihaltezone im Einklang steht. Aufgrund dessen wurde für die Freihaltezone ein neuer Standort im Projektperimeter definiert, welcher die Zonenkonformität für eine Freihaltezone gewährleistet und einen Mehrwert für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall darstellt. Dieser Sachverhalt wurde dem Planungs- und Naturschutzamt in einer Besprechung vom 28. Mai 2021 zwischen dem Planungsreferat und dem Planungs- und Naturschutzamt kommuniziert, um abzuklären, wie das Verfahren weitergeführt werden kann. Das Planungs- und Naturschutzamt teilte mit Mail vom 2. August 2021 mit, dass eine erneute öffentliche Auflage aufgrund der Änderungen nicht notwendig ist, wenn die Änderungen den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt werden und diese keine Einwände hervorbringen respektive diese damit einverstanden sind. Den Direktanstössern wurden die Änderungen (betroffene Grundeigentümer) mit Schreiben vom 25. August 2021 mitgeteilt und diese zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Mit Schreiben vom 28. September 2021 und 2. September 2021 haben zwei Grundeigentümer zu den Änderungen Einwände hervorgebracht. Das Planungsreferat hat daraufhin mit den betreffenden Grundeigentümern eine Besprechung am 6. Oktober 2021 und am 8. November 2021 abgehalten,

um die Änderungen nachvollziehbar darzulegen und die Ziele und Absichten der Planungen aufzuzeigen. Die Grundeigentümer zeigten in der Besprechung ihr Einverständnis und bestätigten dies schriftlich dem Planungsreferat.

### 5.3 Einspracheverfahren Änderung Baulinienplan

Die öffentliche Auflage für das Einspracheverfahren der 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. November bis 17. Dezember 2020). Es gingen keine Einsprachen beim Gemeinderat ein.

## 6. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

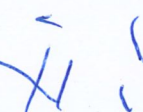
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

### **Die 19. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt.**

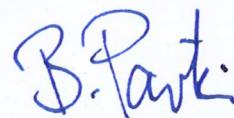
Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Felix Tenger  
Gemeindepräsident



Barbara Pantli  
Gemeindeschreiberin

### **Beilagen:**

- 1) Zonenplan, 19. Teilrevision vom 23. August 2021
- 2) Planungsbericht, 19. Teilrevision Zonenplan vom 5. Januar 2022
  - Anhang 1 (Gemeinderatsprotokolle)
  - Anhang 2 (Vorprüfungsbericht Planungs- und Naturschutzamt)
  - Anhang 3 (Lärmmessung soundtherm GmbH)
- 3) 1. Änderung Baulinienplan Nr. 15, Situationsplan 1:1000 (informativ)
- 4) Umgebungsplan, Frei- und Grünraumgestaltung vom 9. Dezember 2021 (informativ)
- 5) Städtebaulicher Vertrag Engepark (ohne Beilagen, informativ)



Teilrevision Nutzungsplanung  
(Parz. GB Nr. 247, 903, 1351, 1550)

Zonenplanänderung  
(19. Teilrevision)

Situation 1:500

Beschlossen vom Einwohnerrat am .....

Namens des Einwohnerrates

Der Einwohnerratspräsident

Die Aktuarin

.....  
Urs Hinnen

.....  
Fabienne Witschi

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

Der Staatsschreiber

.....  
Dr. iur. Stefan Bilger


PLAN NR.

219305/04

Stand  
23-08-21




Format  
45/63

Gez.  
MR


 **Bürgin Wenzler Partner AG**  
Bauingenieure und Planer  
8200 Schaffhausen | www.bwpg.ch

Legende:


Bauzonen

- |   |                       |      |
|---|-----------------------|------|
|  | Wohnzone II           | WII  |
|  | Wohnzone III          | WIII |
|  | Wohn- und Gewerbezone | WG   |




Weitere Zonen

- |   |               |    |
|---|---------------|----|
|  | Freihaltezone | Fh |
|---|---------------|----|

Verkehrsfläche

- |   |   |
|---|---|
|  | Strassen und Wege (Strassenzone gemäss Datenmodell) |
|---|---|

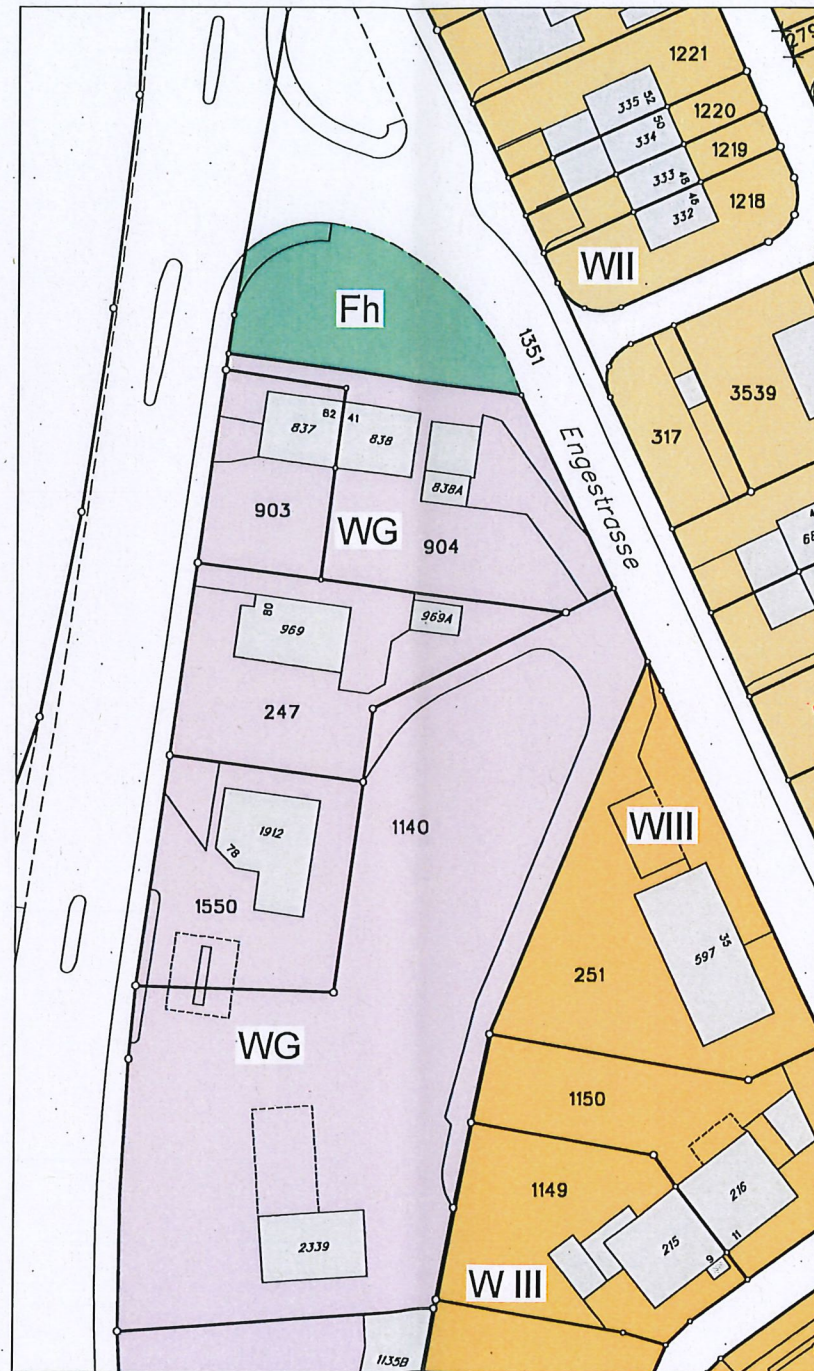
Mutation Grundnutzung:

- |   |  |
|---|--|
|  | 1 Umzonung Strassen und Wege 74m <sup>2</sup>      |
|  | 2 Umzonung Wohn- und Gewerbezone 267m <sup>2</sup> |
|  | 3 Umzonung Freihaltezone 341m <sup>2</sup>         |

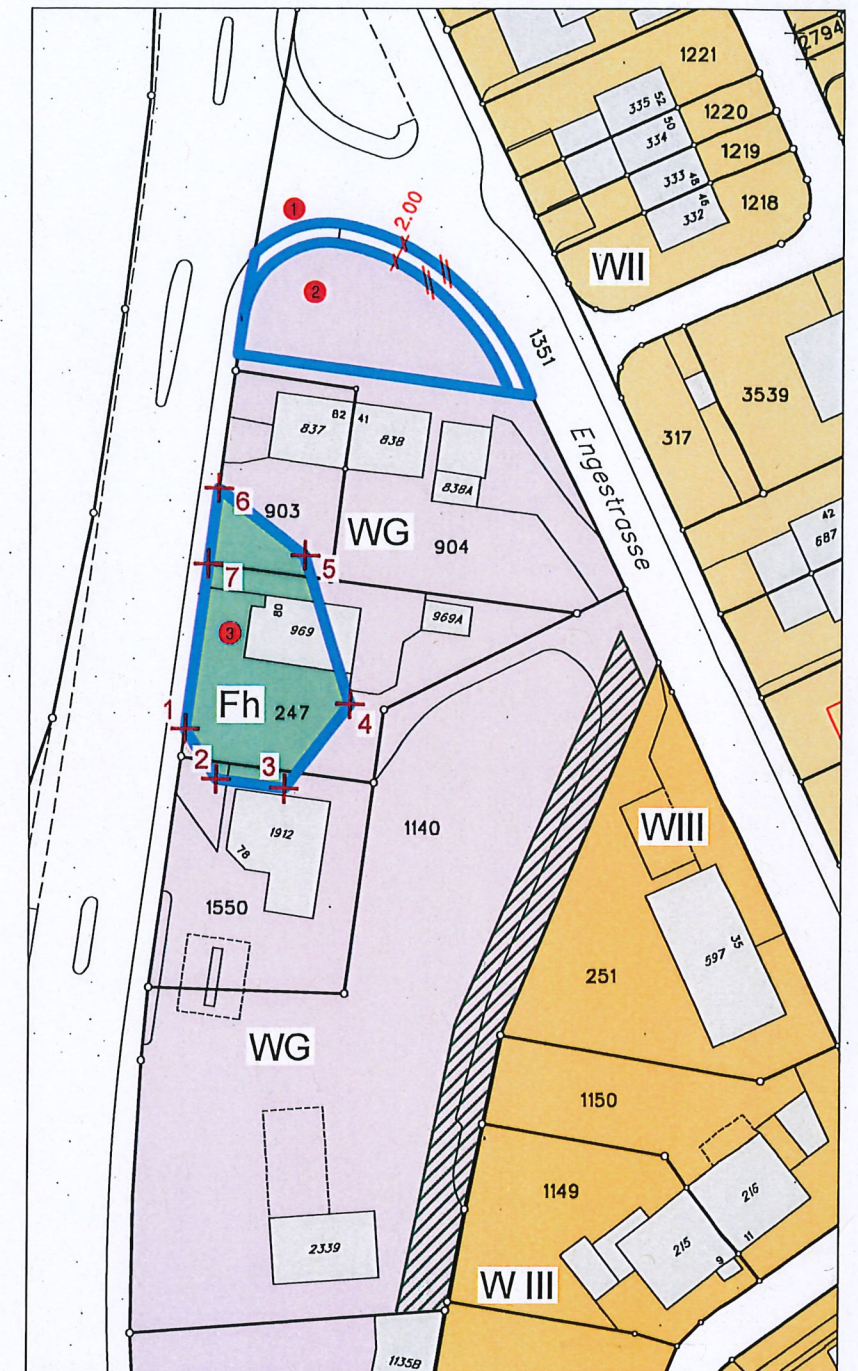
Informationen

- |   |                    |
|---|--------------------|
|  | Sicherung Freiraum |
|---|--------------------|

Ausschnitt aus gültigem Zonenplan



Antrag Zonenplanänderung



Vom Baureferenten Neuhausen am Rheinfall  
genehmigt - unter dem Vorbehalt, dass die  
Bedingungen der örtlichen und kantonalen  
Instanzen bei der Ausführung dieses Bauvor-  
habens vollumfänglich eingehalten werden.

Neuhausen am Rheinfall, den .....

Der Baureferent:  
Christian Di Ronco

Koordinatenliste

Nr.	x	y
1	2688051.548	1282454.182
2	2688054.804	1282449.019
3	2688061.851	1282448.026
4	2688068.593	1282456.727
5	2688063.945	1282472.004
6	2688054.998	1282478.937
7	2688053.913	1282471.155



Geodaten des Kantons Schaffhausen



## **19. Teilrevision Zonenplan**

**und**

### **1. Änderung Baulinienplan Nr. 15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse)**

**Betreffend der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn.:  
247, 903, 1351 und 1550 (Klettgauerstrasse / Engestrasse)**

**Planungsbericht  
gemäss Art. 47 RPV**

**5. Januar 2022**

**Beschluss Einwohnerrat 19. Teilrevision Zonenplan**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Darstellung der Ausgangslage</b> .....	<b>- 1 -</b>
1.1	Siedlungsentwicklung nach innen .....	- 1 -
1.2	Zonenplan .....	- 1 -
1.3	Baulinienplan .....	- 1 -
1.4	Rechtliche Zuordnung Zonenplan .....	- 2 -
1.5	Grundstücksinformationen .....	- 2 -
1.6	Bestand .....	- 3 -
<b>2</b>	<b>Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1	Ziel.....	- 4 -
2.2	Absichten.....	- 4 -
2.3	Bisherige Planungen .....	- 5 -
2.4	Änderung Baulinienplan Nr. 15 .....	- 6 -
<b>3</b>	<b>Darstellung des rechtlichen Rahmens (Gesetzliche Grundlagen)</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1	Bund .....	- 7 -
3.2	Kanton .....	- 8 -
3.3	Gemeinde.....	- 9 -
<b>4</b>	<b>Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung</b> .....	<b>- 10 -</b>
4.1	Kantonaler Richtplan (KRP) .....	- 10 -
<b>5</b>	<b>Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben</b> .....	<b>- 11 -</b>
5.1	Interessenabwägung .....	- 11 -
<b>6</b>	<b>Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>7</b>	<b>Abwägung der relevanten Interessen und Alternativen</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren und Mitwirkung</b> .....	<b>- 16 -</b>
<b>9</b>	<b>Planerische Gesamtsituation</b> .....	<b>- 18 -</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>- 19 -</b>

## **1 Darstellung der Ausgangslage**

### **1.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

Der Eigentümer der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550 (Geviert bestehende Agip Tankstelle) plant am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse eine grössere Neuüberbauung, die vom Gemeinderat im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst wird. Es wurde bereits eine Testplanung mit einem anschliessenden Beurteilungsgremium für eine Bebauungsidee durchgeführt. Das Baureferat hat sowohl die Testplanung als auch die Bebauungsidee begleitet. Im Zuge dieser Planung hat sich gezeigt, dass ein Teilstück der Freihaltezone (GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1351) am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse für die Bebauung notwendig ist. Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich gute Lösung herbeizuführen. Eine Zonenplanänderung ist hierfür notwendig.

### **1.2 Zonenplan**

Der Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld datiert vom 1. September 1988 (NRB 700.010) und hat die Aufgabe, die zulässige Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet zu ordnen. Zonenpläne werden in der Regel alle 10 - 15 Jahre angepasst, um insbesondere die Planbeständigkeit gewährleisten zu können. Die Gemeinde hat für den Zonenplan und die Bauordnung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung über mehrere Jahre 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. Der Zonenplan (Genehmigung 1988) ist weiterhin rechtskräftig. Eine Planbeständigkeit ist aufgrund des Alters nicht gegeben.

### **1.3 Baulinienplan**

Es liegen Baulinienpläne für das Gemeindegebiet vor, welche die Nutzung des Bodens für den Zonenplan insbesondere in Bezug auf die Mindestabstände für Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen ergänzen. Das Gebiet der vorliegenden Teilrevision wird mit dem rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 15 (Regierungsratsbeschluss vom 24. August 1960) überlagert. Die Baulinien basieren auf dem alten Strassenverlauf, der nicht mehr aktuell ist. Aus diesem Grund müssen die Baulinien auf die geänderten und heutigen Gegebenheiten der amtlichen Vermessung angepasst werden, um letztendlich eine Bebauung zu ermöglichen und sicherzustellen.

## 1.4 Rechtliche Zuordnung Zonenplan

Die betreffenden Flächen für die Teilrevision des Zonenplans (Flächenabtausch) sind den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1351 (Freihaltezone) sowie den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 903, 247 und 1550 (Wohn- und Gewerbezone) zugehörig.

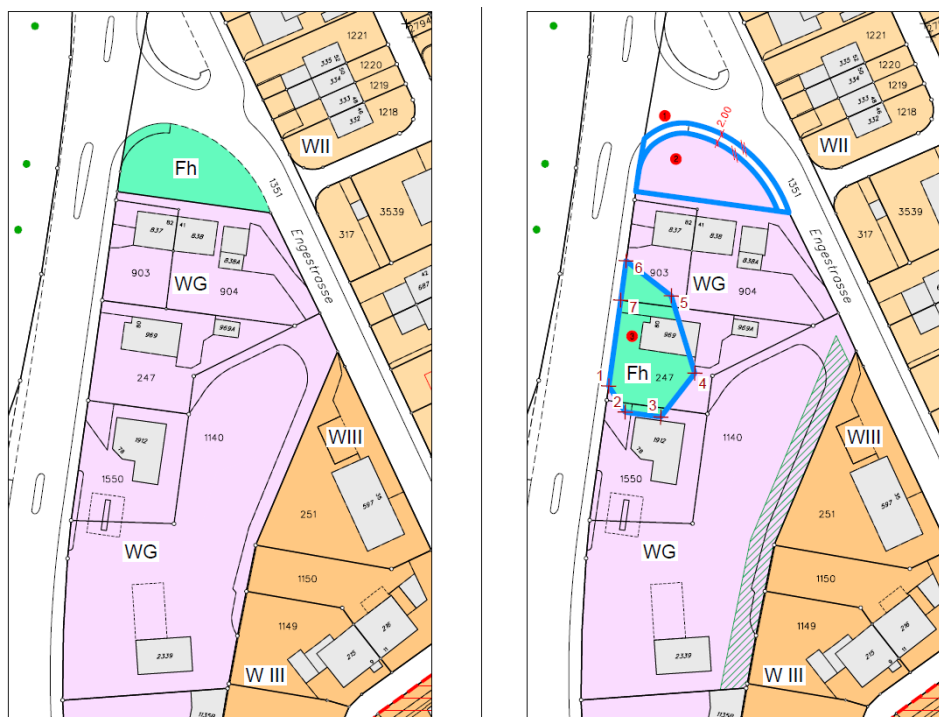


Abbildung 1: 19. Teilrevision Zonenplan, links rechtskräftiger Zonenplan, rechts Antrag Teilrevision Zonenplan (Quelle: Bürgin Winzeler Partner AG)

## 1.5 Grundstücksinformationen

### 1.5.1 Teilstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1351

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1351 umfasst den gesamten Strassenbereich der Engestrasse. Ein Teilstück davon ist gemäss Zonenplan der Freihaltezone (Fh) zugeordnet. Dies ist die betreffende Fläche für den Flächenabtausch. Durch den Abtausch wird eine Verkehrsfläche von 74 m<sup>2</sup> freigespielt, die im Rahmen der Teilrevision Berücksichtigung findet (vgl. Abbildung 1, Zonenplanänderung).

GB Nr.:	1351
Zonenplan (NRB 700.010):	1. September 1988
Nutzungszone des Nichtbaugebiets:	Freihaltezone
Eigentum:	Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld
Flächengrösse Abtausch:	341 m <sup>2</sup>
Planüberlagerungen:	Baulinienplan Nr. 15
Nutzung:	Grünfläche, Trottoir



### 1.5.2 Teilstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1140

GB Nrn.:	247, 903, 1550
Zonenplan (NRB 700.010):	1. September 1988
Nutzungszone des Baugebiets:	Wohn- und Gewerbezone
Eigentum:	homebay real AG, Frauenfeld
Flächengrösse Abtausch:	267 m <sup>2</sup>
Planüberlagerungen:	Baulinienplan Nr. 15
Nutzung:	Grünfläche, Abstellplatz (Tankstelle)

### 1.6 Bestand

Die Freihaltezone umfasst Siedlungsgrün ohne konkreten Nutzen für die Bevölkerung. Die Fläche besteht aus einer extensiv genutzten Wiese mit zwei Jungbäumen. Die Bäume haben noch keine hohe siedlungsökologische Wirkung entfaltet. Zum anderen besteht eine Teilfläche aus einem Trottoir, das keine strassenseitige Verbindung zur inneren Engstrasse aufweist (vgl. Abb. Nr. 2).



Abbildung 2: Ansicht bestehende Freifläche (Quelle: Google)



Abbildung 3: Ansicht bestehende Wohn- und Gewerbezone (Quelle: Google)

Die Fläche der Wohn- und Gewerbezone weist im Bestand kleine Grünstrukturen (Hangbereich) sowie eine versiegelte Abstellfläche (Tankstelle) auf (vgl. Abb. 3).

## **2 Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten**

### **2.1 Ziel**

Die Umsetzung dieser Massnahme findet gestützt auf Basis der Siedlungsentwicklungsstrategie gemäss des kommunalen Richtplans der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl (Massnahmen Nr. 2.3.2/3) Anwendung. Mit einer Anpassung der Baulinien sowie einem Flächenabtausch zwischen der Freihaltezone (GB Nr. 1351) und einem Teilstück der Wohn- und Gewerbezone (GB Nrn. 247, 903, 1550) soll die Grundvoraussetzung für eine Bebauung und den Freiraum günstigere städtebauliche Gesamtsituation hervorgebracht werden.

### **2.2 Absichten**

- a) Die Anpassung des Baulinienplans und die Teilrevision des Zonenplans sind Projekt bezogen und voneinander abhängig. Aus diesem Grund werden die beiden Verfahren zusammen in einem Verfahren abgehandelt (Planungsbericht, Auflage, Genehmigung).
- b) Es erfolgt eine Mutation der Grundnutzungen: Umzonung Freihaltezone (341 m<sup>2</sup>), Umzonung Wohn- und Gewerbezone (267 m<sup>2</sup>), Umzonung Verkehrsfläche, Strassen und Wege (74 m<sup>2</sup>).
- c) Der Baulinienplan Nr. 15 aus dem Jahr 1960 basiert noch auf dem alten Strassenverlauf. Die Baulinien durchschneiden den heutigen Strassenverlauf im Knotenbereich an der Klettgauerstrasse / Engestrasse. Die Baulinien müssen an die heutige Situation angepasst werden.
- d) Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich bessere Lösung herbeizuführen. Hierbei wird durch den Abtausch die Nutzung der Zonenfläche verbessert. Dadurch wird mehr Anordnungsspielraum für eine künftige Bebauung hervorgerufen.
- e) Die Freiraumsituation soll mit dem Flächenabtausch verbessert werden. Der bisherige Freiraum soll durch den Abtausch einen Gewinn für die Freiraumgestaltung hervorbringen. Der Freiraum kann somit besser von den künftigen Bewohnern genutzt werden (Siedlungsqualität).
- f) Das Trottoir an der Engestrasse soll verlängert oder ergänzt werden. Die umlaufende Trottoirverbindung soll eine Verbesserung für den Fussgängerverkehr hervorbringen. Diese Fläche wird der Verkehrsfläche im Zonenplan zugeordnet (Mutation Grundnutzung).
- g) Die Sicherstellung, dass die künftige Bebauung dem Flächenabtausch Rechnung trägt (Bebauung, Freiraum) soll im Rahmen einer Vereinbarung vollzogen werden. Auch wird Grundeigentümer verbindlich sichergestellt, dass ein Teilbereich des künftigen Freiraums ökologisch aufgewertet und naturnah unterhalten wird.

## 2.3 Bisherige Planungen

Für das Geviert mit den Grundstücken GB Nrn. 903, 904, 247, 1351 (Freifläche), 1550 und 1140 (Geviert bestehende Agip Tankstelle) wurden bereits folgende Planungen durchgeführt:

### 2.3.1 Testplanung (1. März 2018)

Die Testplanung umfasst eine Volumenstudie mit Varianten und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

### 2.3.2 Bebauungsidee (Projektstand 27. Januar 2020)

In einem nächsten Schritt wurde auf Basis der Testplanung eine Bebauungsidee erarbeitet. Die Bebauungsidee wurde in mehreren Sitzungen von einem Gremium beurteilt. Für die Beurteilung der Studien wurde ein Gremium bestehend aus Katrin Jaggi (Dipl. Architektin ETH / SIA), Markus Anderegg (Architekt SWB / BEF Dipl. Farbdesigner IACC) und Patrick Altermatt (Landschaftsarchitekt Dipl. Ing FH / BSLA), für die Fachbereiche Architektur, Städtebau und Landschaft, eingesetzt. Das Beurteilungsgremium hat eine Best-Variante mit einem Freiraumkonzept zur vertieften Weiterbearbeitung (Vorprojekt) empfohlen.



Abbildung 4: Testplanung - Volumenstudien mit Varianten

Das Vorprojekt soll als Richtprojekt fungieren und die Qualitäten für eine künftige Bebauung im Geviert sicherstellen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt insbesondere durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und dem Grundeigentümer (siehe Ziff. 2.2 Bst. g, Planungsbericht).

## 2.4 Änderung Baulinienplan Nr. 15

Der Baulinienplan Nr. 15 aus dem Jahr 1960 (Regierungsratsbeschluss) basiert noch auf dem alten Strassenverlauf. Die Baulinien durchschneiden den heutigen Strassenverlauf im Knotenbereich an der Klettgauer- / Engestrasse. Die Baulinien müssen an die heutige Situation angepasst werden.

Nachstehend ist ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 15 sowie ein Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung abgebildet. Die blau hinterlegten Linien im Ausschnitt des Baulinienplans sind die Baulinien.

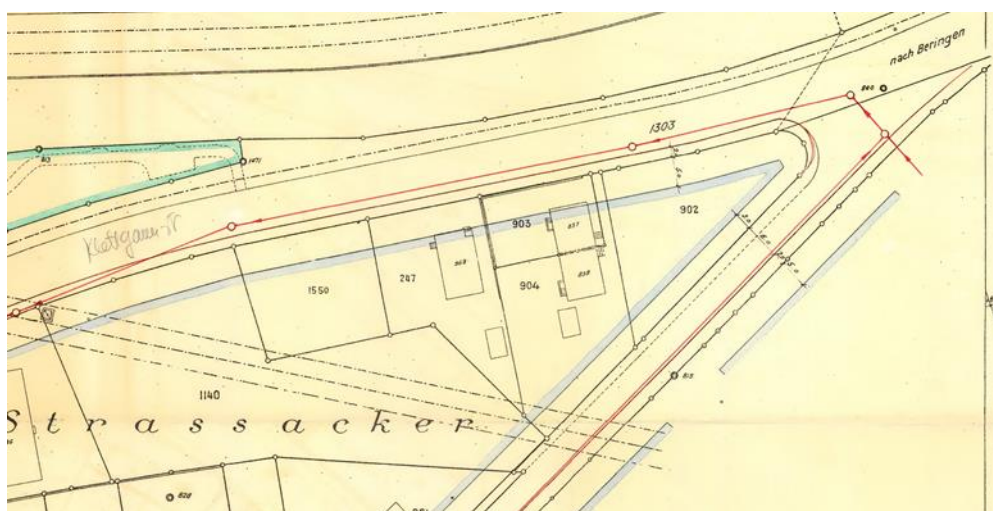


Abbildung 5: Baulinienplan Nr. 15, Ausschnitt

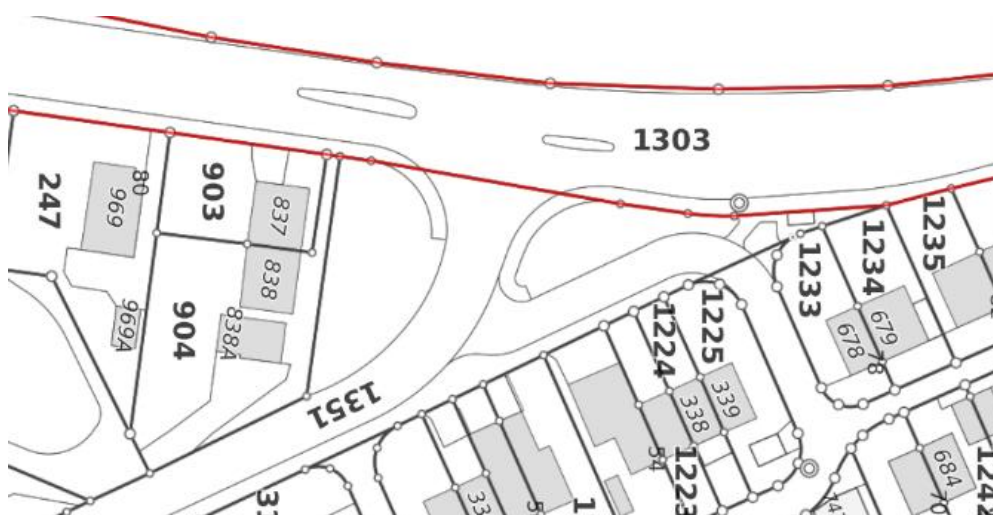


Abbildung 6: Ausschnitt amtliche Vermessung (Quelle GIS Schaffhausen)

Die Gegenüberstellung der Abbildungen 5 und 6 verdeutlichen, dass der Strassenverlauf aus dem Baulinienplan nicht mehr dem heutigen Strassenverlauf entspricht. Aufgrund dessen ist es nachvollziehbar, dass der Baulinienplan den aktuellen Gegebenheiten der amtlichen Vermessung angepasst werden muss. Eine anderweitige Änderung der Baulinien erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens nicht. Somit handelt es sich nur um eine Anpassung der amtlichen Vermessung.

### 3 Darstellung des rechtlichen Rahmens (Gesetzliche Grundlagen)

#### 3.1 Bund

Es sind insbesondere folgende gesetzliche Grundlagen für die Teilrevision zu beachten.

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

Nachstehend werden die betreffenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung aufgeführt. Die Ziele besitzen Verbindlichkeitscharakter, die insbesondere von den Gemeindebehörden zu beachten sind. Die Ziele und Grundsätze bilden auch einen Bestandteil der Interessenabwägung.

RPG	Benennung	Bedeutung
Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung	qualitativer und quantitative Betrachtungsweise, sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Konzentrationsprinzip
	Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung	Mitwirkungsverfahren
Art. 1 Abs. 2 a <sup>bis</sup>	Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität	Lenkungsaufgabe; siedlungsökologische Reglementierungen; Schnittstelle zu USG, LSV
Art. 3 Abs. 2 b	Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen	Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz
Art. 3 Abs. 3 a	angemessene Erschliessung mit dem ÖV	Wohnbedürfnisse, Wohnumfeldqualität; Siedlungsökologie
Art. 3 Abs. 3 a <sup>bis</sup>	Nutzung von Brachen und ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen	Entfaltung Konzentrationsprinzip; Nachverdichtung
Art. 3 Abs. 3 b	Schonung vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm	Siedlungsökologische Reglementierungen; insbesondere Schnittstelle zu USG, LSV
Art. 3 Abs. 3 c	Schaffung und Erhalt Rad- und Fusswege	Wohnqualität, Wohnumfeldqualität; Wohnbedürfnisse; Siedlungsökologie/Siedlungsqualität
Art. 3 Abs. 3 e	Siedlungen, viele Grünflächen und Bäume enthalten	Siedlungsökologie, Siedlungsqualität, Erholung, Wohnqualität, Wohnumfeldqualität



### 3.1.1 Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Gemeinde Bericht darüber, wie in den Nutzungsplänen insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sind und wie sie hierbei den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (zum Beispiel Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt. Mit dem Planungsbericht wird dieser Aufgabe nachgekommen. Deswegen stellt der Planungsbericht im Planungsprozess ein bedeutendes Grundlagendokument dar. Er ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer Vorlage. Er dient der Bevölkerung als Informationsinstrument und soll bei der Bearbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützen. Im Planungsbericht wird die Interessenabwägung dokumentiert. Die Interessenabwägung ist insbesondere eine Argumentationstechnik zur Ausübung des rechtlichen Ermessens und ist ein standardisiertes Vorgehen, das eine Option plausibel, nachvollziehbar und vertretbar erscheinen lässt.

### 3.1.2 Lärmschutzverordnung

Gemäss LSV vom 15. Dezember 1986 gelten für Strassenverkehrslärm sogenannte Belastungsgrenzwerte. Strassen, die an benachbarten Liegenschaften Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) auslösen, müssen saniert werden, sodass – soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar – die IGW eingehalten werden können (Art. 13 LSV). Die betreffenden Grundstücke befinden sich in der Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III).

## 3.2 Kanton

### 3.2.1 Baugesetz

Auf der Ebene des Kantons ist insbesondere das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) zu beachten. Hierbei sind für die vorliegende Teilrevision und die Änderung des Baulinienplans folgende Artikel von Bedeutung:

BauG	Benennung	Bedeutung
Art. 6	Nutzungsplanung	Zuständigkeit und Genehmigung
Art. 11	Verfahren Zonenplan	Auflage, Einwendungs- und Rekursverfahren
Art. 12	Grundsatz und Zweck	gestalterisch, ästhetische Gesichtspunkte
Art. 14, 15	Verfahren Baulinienplan	Auflage, Einspracheverfahren

### 3.3 Gemeinde

Auf Stufe Gemeinde sind der Zonenplan und die Bauordnung sowie der kommunale Richtplan, der die Siedlungsentwicklungsstrategie beinhaltet, massgebend:

- Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010)
- Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100)
- Kommunaler Richtplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 31. August 2021.

Das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und das Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 20. Dezember 2016 (NRB 451.101) sind bei dieser Planung nicht betroffen.

#### 3.3.1 Bauordnung

Für die Teilrevision sind folgende Artikel der BauO massgebend:

BauO	Benennung	Bedeutung
Art. 1 Abs. 2	Zuständigkeit	Mitwirkungsverfahren
Art. 7	Rechtsmittel	Rechtsmittelbelehrung
Art. 28	Änderung und Ergänzung Zonenplan	Zuständigkeit
Art. 34 ff Art. 52	Wohn- und Gewerbezone Freihaltezone	Inhalte (Art und Mass der Bebauung)

#### 3.3.2 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan sieht im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie für das Quartier am Knoten Engestrasse / Klettgauerstrasse mit der Richtplan Nummer 2.3.2/3 die Strategie «Umstrukturieren» vor. Folgende Planungsziele und Planungsgrundsätze werden hierzu im kommunalen Richtplan formuliert:

- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Sicherstellen und Fördern einer hohen Siedlungs- und Lebensqualität.
- Bewahren bestehender Qualitäten.
- Geringes Aufzonen in den Wohngebieten, Konzentration der Erhöhung der Ausnutzungsziffer in ausgewählten Arealen mit Aufwertungsbedarf und zur besseren Auslastung der Infrastruktur (ÖV-Haltestellen, Ortszentrum etc.).

### **3.3.3 Natur- und Denkmalschutz**

Keine Relevanz.

### **3.3.4 Verkehr**

Die Grundstücke werden sowohl über die Klettgauerstrasse oder über die Engestrasse erschlossen.

### **3.3.5 Bodenschutz**

Bei Bodenverschiebungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Auflagen zu erfüllen.

### **3.3.6 Nichtionisierende Strahlung**

Keine Relevanz.

### **3.3.7 Mehrwertabgabe**

Es ist nach der Umzonung zu prüfen, ob eine Abgabe gemäss Art. 1 ff. MAG und der MAV zu erheben ist.

## **4 Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung**

### **4.1 Kantonaler Richtplan (KRP)**

Für die vorliegende Teilrevision des Zonenplans ist das Grundlageninstrument der übergeordneten Planung der Richtplan des Kantons (KRP) vom 21. Oktober 2015.

Der KRP hält im Kapitel 2-1-1/1 mit der Bezeichnung «Quantitative Festlegung des Siedlungsgebiets» auf Stufe Kanton fest, dass das kantonale Siedlungsgebiet den Bereich beinhaltet, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden kann. Die Grösse des Siedlungsgebiets darf ohne Richtplananpassung insgesamt nicht vergrössert werden.

Ein prioritäres Ziel resultierend aus dem KRP ist eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Dieses soll durch die Aktivierung bestehender Potenziale für die Innenentwicklung erreicht werden. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen werden folgende Planungsgrundsätze im KRP formuliert (Kap.-Nr. 2-2-1 Siedlungsentwicklung nach innen):

- Der Kanton und die Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Innenentwicklung hat Priorität gegenüber Entwicklungen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.

- Neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten sind prioritär durch das Ausschöpfen vorhandener Innenentwicklungspotenziale und durch die bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets zu befriedigen.
- Die Verdichtung erfolgt insbesondere im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen.
- Die Gemeinden treffen die nötigen planerischen Vorkehrungen, dass in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2040 die unter 2-2-1/2 ausgewiesenen Zieldichten erreicht bzw. gehalten werden können.

Zudem sind konkret für die vorliegende Teilrevision des Zonenplans insbesondere folgende Vorgaben auf Stufe Gemeinde des KRP (Kapitel Siedlung) von Bedeutung:

- **2-2-1/3** Erfassung und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven
- **2-3-2/5** Anforderungen an Umzonungen,
- **2-3-2/7** Erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität.

## **5 Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben**

### **5.1 Interessenabwägung**

Die Raumplanung hat eine Ordnung der Besiedelung zu verwirklichen, welche der erwünschten Entwicklung der Gemeinde entspricht. Diese Gestaltungsaufgabe unterliegt einer Abwägung und Abstimmung der Interessen. Die Planungsbehörden haben hierbei, die im normativen Recht postulierten Ziele und Grundsätze, insbesondere gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) optimal zu berücksichtigen.

Zudem sind auch die privaten und öffentlichen Interessen ausserhalb des Raumplanungsgesetzes zu berücksichtigen (Koordinationsaufgabe), sofern ihnen im konkreten Fall räumlich relevante Bedeutung zukommt. In der Raumplanung erfolgt eine Interessenabwägung in der Regel bei der Erstellung der Sachpläne, Richtpläne, Nutzungspläne oder Sondernutzungspläne.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV gliedert sich der Prozess die Interessenabwägung in drei Schritte. In einem ersten Schritt werden die Interessen ermittelt, die im konkreten Fall von Bedeutung sind. Im zweiten Schritt werden die Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe bewertet. Im dritten Schritt erfolgt die Abwägung der vorgängigen ermittelten und bewerteten Interessen.

Für die Bewertung der Interessen wird eine dreistufige Bewertungsskala (Bewertung gut, mittel, schlecht) verwendet. Nachfolgend wird für die Zonenplanänderung die Interessenabwägung aufgeführt.

Ermittlung der Interessen und deren Bewertung	Erläuterung / Begründung						
<p><b>Ziel der Raumplanung für eine haushälterische Bodennutzung.</b></p> <p>Bund <b>Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 685 360 831"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p><u>Quantitative Betrachtungsweise:</u> Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich gute Lösung herbeizuführen. Dem Grundsatz für einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden wird Rechnung getragen.</p> <p><u>Qualitative Betrachtungsweise:</u> Der Flächenabtausch bewirkt für die künftige Bebauung eine gute räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Nutzung Freiraum). Der Flächenabtausch ist auf Grund der Strassenlage für die Neuordnung einer städtebaulichen Struktur geeignet. Den Nutzungsbedürfnissen werden Rechnung getragen (zum Beispiel Erschließung)</p> <p><u>Konzentrationsprinzip:</u> Mit dem Flächenabtausch kann das Bauland optimal genutzt werden. Es ist möglich keine Lückenhafte Bebauung umzusetzen. Die Strassenführung kann für die Bebauung optimal genutzt werden: Der Flächenabtausch bringt zum einen mehr Spielraum für eine gute Bebauungsstruktur. Zum anderen kann der Freiraum besser genutzt werden, da im vorliegenden Fall, mit einer zusammenhängenden Freiraumfläche, eine bessere Aufenthaltsqualität generiert werden kann.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.</b></p> <p>Bund <b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup> RPG</b> <b>Art. 3 Abs. 3 a RPG</b> <b>Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup> RPG</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-2-1 KRP</b> <b>Kap.-Nr. 2-3-2/7 KRP</b></p> <p>Gemeinde <b>Richtplan Nr. 2.3.2/3</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 1787 360 1933"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Die Gemeinde möchte mit dem Flächenabtausch die Grundvoraussetzung für eine gute Bebauungsstruktur im Geviert sicherstellen. Es soll das vorhandene Innenentwicklungspotenzial ausgeschöpft und die bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets vollzogen werden.</p> <p>Die mit der Zonenplanrevision mögliche Siedlungsinnenentwicklung (bauliche Verdichtung) erfolgt im direkten Umfeld der Bushaltestelle (Linie 21) an der Klettgauerstrasse.</p> <p>Dem Planungsgrundsatz gemäss Kapitel Nr. 2-3-2/7 KRP an eine erhöhte Wohnqualität wird mit den Instrumenten im Planungsprozess Folge geleistet. Konkret wird der Prozess durch eine Testplanung, dem Variantenstudium (Bebauungsideen mit Beurteilung eines Fachgremiums bestehend aus drei unabhängigen Experten aus Architektur, Städtebau und Landschaft) sowie dem Ausarbeiten eines Quartierplans oder der Vereinbarung gegliedert.</p> <p>Die Anpassung der Verkehrsfläche (Strassen und Wege) an der Engestrasse soll das Trottoir sicherstellen.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							



<p><b>Erfassung und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-2-1/3</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 504 360 647"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Die Gemeinde hat im Rahmen einer Testplanung das Geviert (Grundstücke GB Nrn. 903, 904, 247, 1351 [Freifläche], 1550 und 1140) für das vorhandene Innenentwicklungspotenzial abgeprüft. Durch die weiteren zum Einsatz kommenden Planungsinstrumente respektive Verfahrensschritte (wie Bauungsidee, Einsatz eines Beurteilungsgremiums, gegebenenfalls Quartierplan oder der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer) trifft die Gemeinde geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung der Fläche (zum Beispiel Freiraum, Erschliessung, bauliche Dichte).</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Ortsbild).</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 2 b RPG</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-2-2 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 1086 360 1229"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Bereits wurden für eine künftige Siedlungsinnenentwicklung auf dem Geviert mit den Grundstücken GB Nrn. 903, 904, 247, 1351 (Freifläche), 1550 und 1140 (Geviert bestehende Agip Tankstelle) eine Testplanung und ein Variantenstudium durchgeführt.</p> <p>Die «Best-Variante» wurde vom Beurteilungsgremium auch in Bezug auf das Ortsbild (harmonische Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild) bewertet. Die städtebauliche Struktur des Gevierts, die Setzung der Baukörper, sowie die Linienführung an der Strasse oder die Höhenentwicklung wurden hierbei berücksichtigt.</p> <p>Die Qualitäten sollen im Bauprojekt umgesetzt werden. Für eine komplette Überbauung des Gevierts auf Grundlage der «Best-Variante» muss ein Quartierplan erstellt werden, um von der höheren Ausnutzung Gebrauch zu machen.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad und Fusswegen.</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 3 c</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 1592 360 1736"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Das bestehende Trottoir soll mit der Teilrevision erhalten und ausgedehnt werden. Dadurch wird die Fussgängerverbindung am Knoten Engestrasse verbessert und gesichert.</p> <p>Das Trottoir wird im Zonenplan der Verkehrsfläche zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Anpassung mit einer Fläche von 74 m<sup>2</sup>.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

<p><b>Grundsatz, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 3 e RPG</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-2-2 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 629 360 775"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Der Abtausch der Fläche soll für die künftige Bebauung und Freiraumgestaltung einen Gewinn bringen. Einerseits soll die Nutzung des Freiraums, andererseits soll die Aufenthaltsqualität (abseits des Strassenraums) verbessert werden.</p> <p>Die Qualität der Freiraumgestaltung basiert auf einem Freiraumkonzept. Das Freiraumkonzept wurde im Rahmen der Bebauungsstudie von einer Landschaftsarchitektin erstellt, vom Beurteilungsgremium bewertet und für die vertiefte Weiterbearbeitung (Vorprojekt) empfohlen.</p> <p>Zum einen wird mit der Umsetzung des Freiraumkonzepts die Wohn-, Grün- und Freiraumqualität erhöht. Zum anderen werden im Rahmen des Freiraumkonzepts siedlungsökologische und siedlungsmikroklimatische Gesichtspunkte berücksichtigt, die mit der Umsetzung des Konzepts Wirkung entfalten.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen.</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 3 b RPG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 1151 360 1296"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Die Grundstücke sind der Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III) zugewiesen. Für die Gemeindestrassen wurde ein Lärmkataster erstellt (Lärmsanierung Gemeindestrassen Neuhausen am Rheinfall, 31. März 2016). Im Rahmen dessen liegt für die Engestrasse ein Lärmsanierungsbericht vor. Die Engestrasse ist bereits heute als Zone Tempo 30 signalisiert. Eine zusätzliche Geschwindigkeitsreduktion ist nicht möglich. An der Engestrasse liegen im Sanierungshorizont 2035 auch ohne Massnahmen keine Liegenschaften mit Überschreitungen der Alarmwerte vor. Jedoch wurde bei der Erstellung des Lärmsanierungsberichts die Massnahme für einen lärmarmen Belag nicht berücksichtigt (Öffnung Galgenbucktunnel). Aus diesem Grund ist die zentrale Massnahme für die Sanierung der Engestrasse gemäss Lärmsanierungsbericht ein lärm- armer Belag vorgesehen. An der Engestrasse ist jedoch durch die Inbetriebnahme des Galgenbucktunnels eine Neubeurteilung vorzunehmen, um insbesondere den Einbau eines lärmarmen Belags zu prüfen. Zum heutigen Zeitpunkt ist unklar, wann ein Belagsersatz an der Engestrasse erfolgen muss. Dieser ist abhängig vom Zeitpunkt der Erneuerung der Werkleitungen sowie der Umsetzung der flankierenden Massnahmen (ab 2024).</p> <p>Bei den Lärmdaten für den Tag liegen die Immissionsgrenzwerte (IGW Tag) der ES III unter 65 dBA. Bei den Lärmdaten für die Nacht liegen die Immissionsgrenzwerte (IGW Nacht) der ES III unter respektive bis 55 dBA (vgl. Lärm-messung soundtherm GmbH, Anhang Nr. 3).</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

<p><b>Einwendung der Bevölkerung</b></p> <p><b>Bund</b> <b>Art. 4 Abs. 2 RPG</b></p> <p><b>Kanton</b> <b>Art. 11 Abs. 2 BauG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">gut</td> <td style="text-align: center; background-color: #90EE90; padding: 2px;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">mittel</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">schlecht</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p><b>Teilrevision Zonenplan</b></p> <p>Die öffentliche Auflage erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. November bis 28. Dezember 2020). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.</p> <p>Aufgrund von Planänderungen wurden die betreffenden Grundeigentümer über die Änderungen orientiert. Gegen die Änderungen liegen von den betreffenden Grundeigentümern keine Einwände vor.</p> <p><b>Änderung Baulinienplan</b></p> <p>Die öffentliche Auflage erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. bis 17. Dezember 2020). Es gingen keine Einsprachen beim Gemeinderat ein.</p> <p>Es wurden weder Einwendungen noch Einsprachen im Rahmen des gekoppelten Verfahrens hervorgebracht.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

## 6 Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen

### A) Nullvariante

Es erfolgt keine Teilrevision des Zonenplans.

### B) Teilrevision

Es erfolgt eine Teilrevision mit einem Flächenabtausch zwischen der Freihaltezone und der Wohn- und Gewerbezone.

## 7 Abwägung der relevanten Interessen und Alternativen

Der Flächenabtausch stellt eine Vereinbarkeit mit der Nutzungsplanung dar. Die ermittelten Interessen und deren Bewertung haben dies aufgezeigt.

Die Ziele und Grundsätze aus der übergeordneten Planung (RPG, KRP) können Folge geleistet werden.

Es werden keine öffentlichen Interessen negativ berührt.

Die Gemeinde kann mit der Teilrevision den Weg ebnen, damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen zur Umsetzung gelangt. Mittels städtebaulichem Vertrag und/oder einem Quartierplan werden in den darauffolgenden Planungsprozessen erhöhte Qualitätsansprüche betreffend Freiraum, Erschliessung und Architektur sowie Siedlungsökologie gesichert.

## **8 Verfahren und Mitwirkung**

### **Gemeinderat (1. Lesung)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. November 2019 die 19. Teilrevision des Zonenplans zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Bestandteil der Teilrevision waren auch Zonenplanänderungen an der Schaffhauserstrasse sowie der Badischen Bahnhofstrasse (vgl. Anhang Nr. 1, GR Protokoll vom 26. November 2019).

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Planungs- und Naturschutzamt stellt mit Vorprüfungsbericht vom 18. Mai 2020 eine Genehmigung für die Zonenplanänderung an der Klettgauerstrasse / Engestrasse in Aussicht. Für die Voraussetzung einer Genehmigung muss jedoch die Teilrevision im Rahmen eines kombinierten Verfahrens mit der Änderung des Baulinienplans Nr. 15 erfolgen. Für die weiteren Zonenplanänderungen hat das Planungs- und Naturschutzamt im Rahmen der 19. Teilrevision des Zonenplans keine Genehmigung in Aussicht gestellt (vgl. Anhang Nr. 2, Vorprüfungsbericht Planungs- und Naturschutzamt vom 18. Mai 2020, S. 7, Ziff. 4).

### **Gemeinderat (1. Lesung, Fortsetzung)**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Juli 2020 die Zonenplanänderungen an der Schaffhauserstrasse sowie an der Badischen Bahnhofstrasse aus der 19. Teilrevision des Zonenplans herausgenommen und die Zonenplanänderung an der Klettgauerstrasse / Engestrasse bestätigt und im Rahmen eines kombinierten Verfahrens mit einer Änderung der Baulinienplans Nr. 15 beschlossen (vgl. Anhang Nr. 1, GR Protokoll vom 21. Juli 2020).

### **Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren Zonenplanänderung)**

Die öffentliche Auflage erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (Amtsblatt Nr. 48, öffentliche Auflage vom 27. November bis 28. Dezember 2020). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der geplante Tiefgaragenstandort des geplanten Bauprojekts nicht mit dem Flächenabtausch der Freihaltezone im Einklang steht. Aufgrund dessen wurde für die Freihaltezone ein neuer Standort im Projektperimeter definiert, welcher die Zonenkonformität für eine Freihaltezone gewährleistet und einen Mehrwert für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall darstellt. Dieser Sachverhalt wurde dem Planungs- und Naturschutzamt in einer Besprechung vom 28. Mai 2021 zwischen dem Planungsreferat und dem Planungs- und Naturschutzamt kommuniziert, um

abzuklären, wie das Verfahren weitergeführt werden kann. Das Planungs- und Naturschutzamt teilte mit E-Mail vom 2. August 2021 mit, dass eine erneute öffentliche Auflage aufgrund der Änderungen nicht notwendig ist, wenn die Änderungen den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt werden und diese keine Einwände hervorbringen respektive diese damit einverstanden sind. Den Direktanstössern wurden die Änderungen (betroffene Grundeigentümer) mit Schreiben vom 25. August 2021 mitgeteilt und diese zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Mit Schreiben vom 28. September 2021 und 2. September 2021 haben zwei Grundeigentümer zu den Änderungen Einwände hervorgebracht. Das Planungsreferat hat daraufhin mit den betreffenden Grundeigentümern eine Besprechung am 6. Oktober 2021 und am 8. November 2021 abgehalten, um die Änderungen nachvollziehbar darzulegen und die Ziele und Absichten der Planungen aufzuzeigen. Die Grundeigentümer zeigten in der Besprechung ihr Einverständnis und bestätigten dies schriftlich dem Planungsreferat.

#### **Öffentliche Auflage (Einspracheverfahren Baulinienplanänderung)**

Die öffentliche Auflage erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt vom 27. November 2020 (Amtsblatt Nr. 48, öffentliche Auflage vom 27. bis 17. Dezember 2020). Es gingen keine Einsprachen beim Gemeinderat ein.

#### **Einwohnerrat**

*Beratung und Beschluss Einwohnerrat folgt nach.*

#### **Öffentliche Auflage (Rekursverfahren)**

In Nachachtung von Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) wird die Zonenplanänderung im Amtsblatt für das Rekursverfahren ausgeschrieben. Wer von der Zonenplanänderung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse daran dartut, kann innert der Auflagefrist schriftlich Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen erheben. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und ist zu unterzeichnen (vgl. Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1997; SHR 172.200).

#### **Genehmigung Baudepartement und Regierungsrat**

Das Baudepartement kann die Änderung des Baulinienplans genehmigen. Der Regierungsrat kann die Änderung des Zonenplans genehmigen.



## **9 Planerische Gesamtsituation**

### **Umsetzung Gefahrenkarte**

Die Erarbeitung der Gefahrenkarte ist abgeschlossen und wurde zum Ende des Jahres 2020 angepasst. Die Umsetzung soll im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

### **Kommunaler Strassenrichtplan**

Der Strassenrichtplan wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erstellt. Vor der Umsetzung der flankierenden Massnahmen Galgenbucktunnel sind auch einige Strassen noch nicht in ihrer Funktion definitiv bestimmt (zum Beispiel Engstrasse, Knoten Kreuzstrasse). Die Planungsarbeiten werden derzeit mit dem Kanton und der Stadt Schaffhausen durchgeführt. Die Revision des kommunalen Strassenrichtplans wird 2022 bis 2023 angegangen.

### **Geodaten im Planungsbereich**

Die Digitalisierung der Geodaten betreffend die Quartierpläne wurde durchgeführt. Die Digitalisierung der Baulinienpläne soll 2022 erfolgen.

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird nach dem Negativentscheid vom 25. November 2018 überarbeitet. Vorgängig wurde der kommunale Richtplan erstellt. Der kommunale Richtplan fungiert als strategisches Planungsinstrument und integriert die Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde gemäss Festsetzung 2-3-1-/1 des KRP. Bestandteil der Siedlungsentwicklungsstrategie sind insbesondere Ziele und Massnahmen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Planungsarbeiten für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung haben im Oktober 2021 begonnen.

### **Umsetzung der IVHB**

Die Umsetzung der IVHB soll mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen, die voraussichtlich Ende 2023 zur Abstimmung gelangt.

## **Anhang**

### **Anhang Nr. 1**

#### **Gemeinderatsprotokolle**

#### **19. Teilrevision Zonenplan**

- A. Gemeinderatsprotokoll vom 26. November 2019
- B. Gemeinderatsprotokoll vom 21. Juli 2020
- C. Gemeinderatsprotokoll vom 24. November 2020
- D. Gemeinderatsprotokoll vom 11. Januar 2022

### **Anhang Nr. 2**

#### **Vorprüfungsbericht 19. Teilrevision Zonenplan**

**18. Mai 2020**

**Planungs- und Naturschutzamt**

### **Anhang Nr. 3**

**Lärmmessung soundtherm GmbH**



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall Protokollauszug vom 26. November 2019

Sitzung Nr. 54

Betrifft: Planungsreferat / Nutzungsplanung;  
19. Teilrevision des Zonenplans  
1. Lesung

---

1. Am 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk die Totalrevision Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Bestandteil der Totalrevision der Nutzungsplanung waren auch die vorliegende Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 720, 1479, 1499 von der Freihalte- in die Wohnzone 4 (W4). Angestossen hat die Wiederaufnahme dieser Umzonungen die CS Home AG zusammen mit der Pensionskasse Schaffhausen mit Schreiben vom 24. Juni 2019.

2. Am Knoten Klettgauer-/Engestrasse hat die Novaron Architekten AG für die Grundstücke GB Nrn. 247, 904 und 1140 (Geviert Agip Tankstelle) eine Testplanung durchgeführt, die das Planungsreferat zusammen mit einem Beurteilungsgremium begleitet hat. Im Zuge dieser Planung hat sich gezeigt, dass ein Teilstück der Freihaltezone am Knoten Klettgauer-/Engestrasse für die Bebauung notwendig ist. Die Freihaltezone soll nicht nur eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich gute Lösung herbeizuführen. Um eine Verbesserung der Strassensituation zu ermöglichen, wird die Einzonung so ausgestaltet, dass bei einer künftigen Bebauung die Weiterführung des Trottoirs an der Engestrasse möglich ist.

3. Das (deutsche) Bundeseisenbahnvermögen hat für das Empfangsgebäude Neuhausen Badischer Bahnhof keine weitere Verwendung und hat sich vom Bundesamt für Verkehr sowie vom Kanton Schaffhausen die Zustimmung für die Herauslösung der Fläche für das Empfangsgebäude eingeholt. Um dieses veräussern zu können, ist eine Umzonung von GB Nr. 3528 von Bahnareal in eine Wohn- und Gewerbezone sinnvoll.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die 19. Teilrevision des Zonenplans wird in 1. Lesung zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

2. Das Planungsreferat wird beauftragt, die Vorprüfung gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen einzuleiten.



3. Mitteilung an:

- Leiter Hochbau Patrick de Quervain
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
- Renato Crescenti, CS Home AG, Vogelherdweg 4, 9410 Heiden
- André Fröhlich, Novaron Architekten AG, Dennlerstrasse 4, 8048 Zürich
- Wolfgang Wenk, Bundeseisenbahnvermögen, Schwarzwaldallee 200, 4016 Basel

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 21. Juli 2020

Sitzung Nr. 33

Betrifft: Planungsreferat;  
19. Teilrevision des Zonenplans  
1. Lesung (Fortsetzung)

---

1. Am 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk die Totalrevision Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Bestandteil der Totalrevision der Nutzungsplanung waren auch die vorliegende Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 720, 1479, 1499 von der Freihalte- in die Wohnzone 4 (W4). Angestossen hat die Wiederaufnahme dieser Umzonungen die CS Home AG zusammen mit der Pensionskasse Schaffhausen mit Schreiben vom 24. Juni 2019.

2. Am Knoten Klettgauer-/Engestrasse hat die Novaron Architekten AG für die Grundstücke GB Nrn. 247, 904 und 1140 (Geviert Agip Tankstelle) eine Testplanung durchgeführt, die das Planungsreferat zusammen mit einem Beurteilungsgremium begleitet hat. Im Zuge dieser Planung hat sich gezeigt, dass ein Teilstück der Freihaltezone am Knoten Klettgauer-/Engestrasse für die Bebauung notwendig ist. Die Freihaltezone soll nicht nur eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden, um eine städtebaulich gute Lösung herbeizuführen. Um eine Verbesserung der Strassensituation zu ermöglichen, wird die Einzonung so ausgestaltet, dass bei einer künftigen Bebauung die Weiterführung des Trottoirs an der Engestrasse möglich ist.

3. Das (deutsche) Bundeseisenbahnvermögen hat für das Empfangsgebäude Neuhausen Badischer Bahnhof keine weitere Verwendung und hat sich vom Bundesamt für Verkehr sowie vom Kanton Schaffhausen die Zustimmung für die Herauslösung der Fläche für das Empfangsgebäude eingeholt. Um dieses veräussern zu können, ist eine Umzonung von GB Nr. 3528 von Bahnareal in eine Wohn- und Gewerbezone sinnvoll.

4. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2019 wurde das Planungsreferat beauftragt, die Vorprüfung gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen einzuleiten. Die Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt mit Schreiben vom 29. November 2019 eingereicht.

Am 18. Mai 2020 wurde dem Gemeinderat die Vorprüfung der 19. Teilrevision des Zonenplans vom Planungs- und Naturschutzamt zugestellt. Gemäss dieser Vorprüfung erweist sich die Teilrevision an der Badischen Bahnhofstrasse sowie an der Schaffhauserstrasse derzeit als nicht bewilligungsfähig. Hauptgrund ist die noch nicht genehmigte Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde (vgl. Vorprüfungsbericht 19. Teilrevision Zonenplan vom 18. Mai 2020, S. 7, Ziff. 4).

Für die Zonenplanänderungen an der Klettgauer-/Engestrasse stellt das Planungs- und Naturschutzamt hingegen unter Anwendung eines kombinierten Verfahrens mit der Änderung des Baulinienplans Nr. 15 eine Genehmigung in Aussicht.

5. Unter diesen Umständen schlägt das Planungsreferat vor, die 19. Teilrevision auf den Knoten Klettgauer-/Engestrasse zu beschränken und die beiden anderen Teilgebiete einstweilen nicht weiter in der Teilrevision zu belassen. Diese Umzonungen können zu einem späteren Zeitpunkt als neue Teilrevision oder als Bestandteil einer Totalrevision wieder aufgenommen werden. Eine Fortsetzung des Verfahrens auf Zonenplanänderung für diese Bereiche trotz der negativ ausgefallenen Vorprüfung macht demgegenüber keinen Sinn.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Zonenplanänderungen an der Schaffhauserstrasse betreffend der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 720, 1479 und 1499 von der Freihaltezone in die Wohnzone 4 (W4) sowie an der Badischen Bahnhofstrasse betreffend des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3528 vom Bahnareal in eine Wohn- und Gewerbezone werden aus der 19. Teilrevision des Zonenplans herausgenommen.
2. Die Zonenplanänderung an der Klettgauer-/ Engestrasse betreffend der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 1351 (Flächenabtausch) wird bestätigt und im Rahmen eines kombinierten Verfahrens mit einer Änderung der Baulinienplans Nr. 15 weitergeführt.
3. Das Planungsreferat wird beauftragt, die notwendigen Unterlagen für die 19. Teilrevision des Zonenplans sowie die damit verbundene Änderung des Baulinienplans Nr. 15 auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung des Einwendungsverfahrens vorzulegen.
4. Mitteilung an:
  - Finanzreferent Dino Tamagni
  - Sozialreferentin Franziska Brenn
  - Heimreferent Christian Di Ronco
  - Schulreferent Ruedi Meier
  - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
  - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)

sowie mit Kopie Vorprüfungsbericht 19. Teilrevision vom 18. Mai 2020 an

- Renato Crescenti, CS Home AG, Vogelherdweg 4, 9410 Heiden
- André Fröhlich, Novaron Architekten AG, Dennlerstrasse 4, 8048 Zürich
- Wolfgang Wenk, Bundeseisenbahnvermögen, Schwarzwaldallee 200, 4016 Basel

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:





## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 24. November 2020

Sitzung Nr. 53

Betrifft: Planungsreferat;  
19. Teilrevision des Zonenplans GB Nr. 1351 und 1140 und 1. Änderung  
des Baulinienplans Nr. 15 (kombiniertes Verfahren)  
2. Lesung

---

1. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21. Juli 2020 hat der Gemeinderat die Fortführung der 19. Teilrevision des Zonenplans für das Gebiet an der Klettgauer-/Engestrasse betreffend der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1351 und 1140 bestätigt. Das Planungsreferat wurde beauftragt, die notwendigen Unterlagen für das kombinierte Verfahren bestehend aus der 19. Teilrevision des Zonenplans sowie der 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Das Planungsreferat hat die Unterlagen für die 19. Teilrevision und die 1. Änderung des Baulinienplans überarbeitet. Hierbei wurden die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkte des Planungs- und Naturschutzamts im Planungsbericht berücksichtigt und angepasst (vgl. Vorprüfungsbericht, 19. Teilrevision des Zonenplans, Planungs- und Naturschutzamt, 18. Mai 2020).

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

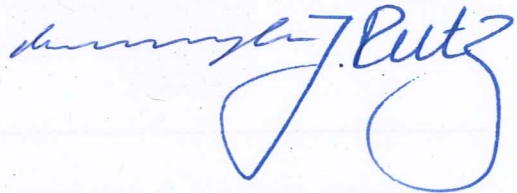
1. Die 19. Zonenplanänderung an der Klettgauer-/Engestrasse betreffend der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1351 und 1140 (Flächenabtausch) sowie die 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 betreffend des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1351 werden im kombinierten Verfahren gemäss der beiliegenden Unterlagen (Situationsplan 19. Teilrevision Zonenplan und Situationsplan 1. Änderung Baulinienplan - Engestrasse / Klettgauerstrasse sowie Planungsbericht vom 10. November 2020) gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, die Auflageverfahren gemäss Art. 11 (Verfahren Teilrevision Zonenplan) sowie Art. 15 i.V.m. Art. 14 (Verfahren Änderung Baulinienplan) des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) einzuleiten.



3. Mitteilung an:

- Leiter Hochbau Patrick de Quervain
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
- André Fröhlich, Novaron Architekten AG, Dennlerstrasse 4, 8048 Zürich

NAMENS DES GEMEINDERATES:  
Der Präsident: Die Schreiberin:





## Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall Protokollauszug vom 11. Januar 2022

Sitzung Nr. 2

Betrifft: Planungsreferat;  
Bericht und Antrag betreffend 19. Teilrevision Zonenplan

---

1. Mit Beschluss vom 24. November 2020 hat der Gemeinderat die 19. Teilrevision des Zonenplans an der Klettgauer-/Engestrasse sowie die 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 im kombinierten Verfahren gutgeheissen. Die öffentliche Auflage für die Teilrevision des Zonenplans erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. November bis 28. Dezember 2020, Amtsblatt Nr. 48). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein. Die öffentliche Auflage für die Änderung des Baulinienplans Nr. 15 erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 27. November 2020 (öffentliche Auflage vom 27. bis 17. Dezember 2020, Amtsblatt Nr. 48). Es gingen keine Einsprachen beim Gemeinderat ein.

2. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass der geplante Tiefgaragenstandort des Bauprojekts nicht mit dem Flächenabtausch der Freihaltezone im Einklang steht. Aufgrund dessen wurde für die Freihaltezone ein neuer Standort im Projektperimeter definiert, welcher die Zonenkonformität für eine Freihaltezone gewährleistet und einen Mehrwert für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall darstellt. Dieser Sachverhalt wurde dem Planungs- und Naturschutzamt in einer Besprechung vom 28. Mai 2021 zwischen dem Planungsreferat und dem Planungs- und Naturschutzamt kommuniziert, um abzuklären, wie das Verfahren weitergeführt werden kann. Das Planungs- und Naturschutzamt teilte mit Mail vom 2. August 2021 mit, dass eine erneute öffentliche Auflage aufgrund der Änderungen nicht notwendig ist, wenn die Änderungen den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt werden und diese keine Einwände hervorbringen respektive diese damit einverstanden sind. Den Direktanstössern wurden die Änderungen (betroffene Grundeigentümer) mit Schreiben vom 25. August 2021 mitgeteilt und diese zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Mit Schreiben vom 28. September 2021 und 2. September 2021 haben zwei Grundeigentümer zu den Änderungen Einwände hervorgebracht. Das Planungsreferat hat daraufhin mit den betreffenden Grundeigentümern eine Besprechung am 6. Oktober 2021 und am 8. November 2021 abgehalten, um die Änderungen nachvollziehbar darzulegen und die Ziele und Absichten der Planungen aufzuzeigen. Die Grundeigentümer zeigten in der Besprechung ihr Einverständnis und bestätigten dies schriftlich dem Planungsreferat.

3. Das Planungsreferat hat eine Vereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) für die Neuüberbauung «Engepark» mit dem Eigentümer Martin Buchberger (homebay) ausgearbeitet. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass die künftige Bebauung dem Flächenabtausch Rechnung trägt (Bebauung, Freiraum). Auch wird dem Grundeigentümer verbindlich auferlegt, dass ein Teilbereich des künftigen Freiraums ökologisch aufgewertet und naturnah unterhalten wird. Ein weiterer Bestandteil der Vereinbarung sind die Sicherung der Qualitäten für einen künftigen Quartierplan (vgl. Vereinbarung vom 11. Januar 2022).

4. Das Planungsreferat hat einen Entwurf für einen Bericht und Antrag betreffend der 19. Teilrevision des Zonenplans zu Händen des Einwohnerrats erarbeitet.

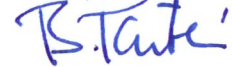
**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die 19. Teilrevision des Zonenplans wird bestätigt.
2. Die Vereinbarung Neuüberbauung «Engepark» vom 11. Januar 2022 wird gutgeheissen. Baureferent Christian Di Ronco wird ermächtigt die Vereinbarung zu unterzeichnen.
3. Der Entwurf für einen Bericht und Antrag vom 11. Januar 2022 an den Einwohnerrat betreffend die 19. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt und an den Einwohnerrat weitergeleitet.
4. Mitteilung an:
  - Präsident Felix Tenger
  - Baureferent Christian Di Ronco
  - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
  - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
  - homebay, Martin Buchberger, Obholzstrasse 5b, 8500 Frauenfeld

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:



Kanton Schaffhausen  
Planungs- und Naturschutzamt  
Beckenstube 11  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch

Telefon 052 632 73 23  
pna.planung@ktsh.ch

EINGEGANGEN  
20. Mai 2020  
GEMEINE



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat  
Neuhausen am Rheinfall  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Geschäft Nr. 20044

Schaffhausen, 18. Mai 2020

## Neuhausen am Rheinfall, 19. Teilrevision der Nutzungsplanung; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. November 2019 ersucht das Planungsreferat um Vorprüfung der 19. und der 20. Teilrevision der Nutzungsplanung. Da die Unterlagen als zwei eigenständige Teilrevisionen eingereicht wurden, wird das Resultat der Vorprüfung in zwei Berichten mitgeteilt. Die nahezu identischen Ausgangslage sowie die Struktur der Berichte führen dazu, dass einige Aussagen in beiden Vorprüfungsberichten vorkommen.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Zonenplanänderung Schaffhauserstrasse
- Zonenplanänderung Badische Bahnhofstrasse
- Zonenplanänderung Engestrasse / Klettgauerstrasse
- Protokollauszug Gemeinderat vom 26.11.2019

#### 1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

#### 1.3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Ob für eine Zonenplanänderung eine kantonale Mehrwertabgabe nach MAG zu erheben ist, wird erst nach Erlangen der Rechtskraft verfügt.



## 2. Vorprüfung

### 2.1 Formelles

Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 ist eine Zonen-planänderung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vor-prüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht auf allfällige Pla-nungsmängel als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl der Regierungsrat im Genehmigungsver-fahren, als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu an-deren Schlüssen kommen.

### 2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

## 3. Planungsbericht

### 3.1 Grundsatz

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zwingender Bestandteil der einzureichen- den Unterlagen und stellt eine wesentliche Grundlage für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit einer Vorlage dar. Er dient gegenüber der Bevölkerung als Informa-tionsinstrument und soll bei der Erarbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützen und so zu deren Qualität beitragen. Auch im Hinblick auf Rechtsverfahren oder Planänderungen erweist sich die Dokumentation des Ablaufes, der Ziele sowie der getroffenen Entscheide, und den ihr zu Grunde liegenden Abwä-gung der betroffenen Interessen, als unablässig.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Planungsbericht auch deshalb zu, weil mit dem Planungsbericht der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgesehen Än-derungen auf einem Rechtssatz beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhält-nismässig sind.

### 3.2 Dokumentation

Auch wenn der Umfang und die spezifischen Inhalte je nach Vorlage variieren können ist die sachliche sowie formelle Rechtmässigkeit in jedem Fall in einem verständli-chen und stringenten Planungsbericht darzustellen. Das Obergericht des Kantons Schaffhausen hat sich bereits im Jahr 2008 mit der Bedeutung eines Planungsberich-tes gemäss Art 47. RPV auseinandergesetzt. Mit dem Entscheid vom 11.07.2008 (OGE 60/2008/7) wurde aus dem Zweck des Planungsberichtes ein grobes Inhalts-verzeichnis abgeleitet. Dieses wird nachfolgend dargestellt. Auch wenn die Struktur nur eine Empfehlung darstellt sind die einzelnen Inhalte in jedem Fall abzuhandeln.

- 1 Darstellung der Ausgangslage
- 2 Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten
- 3 Darstellung des rechtlichen Rahmens
- 4 Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung
- 5 Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben
- 6 Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen
- 7 Abwägung unter den relevanten Interessen und Alternativen, wobei die Beurteilungs-massstäbe in der Rechtsordnung, den Zielen und Grundsätzen der Raum-planung sowie in der übergeordneten Planung vorgegeben sind.

Der vorliegende Planungsbericht weist einen Teil dieser Aspekte nicht auf.

### 3.3 Darstellung der Ausgangslage (fehlender Inhalt)

Im Planungsbericht müssen noch Angaben zur planerischen Gesamtsituation gemacht werden. Es ist darzulegen, wie weit fortgeschritten die Anpassung an die IVHB und die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes/Siedlungsrichtplanes sind. Ausserdem muss das Alter des rechtskräftigen Zonenplanes genannt werden.

### 3.4 Anlass (Kapitel 1)

Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens und werden in der Regel alle 10-15 Jahre angepasst oder wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Allein aus dem Anliegen, ein Grundstück nicht baurechtskonform zu nutzen, lassen sich noch keine Ansprüche auf die Änderung der Nutzungsplanung ableiten. Dies würde den Sinn und Zweck der Nutzungsplanung zuwiderlaufen. Ausserdem gibt es in der Regel keinen Rechtsanspruch auf die Zuweisung zu einer möglichst wertschöpfungsstarken Grundstücksausnutzung.

Gemäss Planungsbericht ergibt sich die Notwendigkeit der Zonenplanänderungen auf Grund verschiedener Nutzungsänderungen. Wenn die Unterlagen richtig interpretiert werden, sind diese Änderungen angedacht und nicht vollzogen.

Für die Einzonung an der Schaffhauserstrasse wird ergänzt, dass diese bereits in der Gesamtrevision angedacht war und dass ein Antrag vorliegt die entsprechende Fläche in einer vorgezogenen Teilrevision einzuzonen.

Für den Flächenabtausch an der Engestrasse wird ergänzt, dass eine Testplanung gezeigt habe, dass der Abtausch für das Herbeiführen einer guten städtebaulichen Lösung notwendig sei.

Für die Umzonung an der Badischen Bahnhofstrasse wird ergänzt, dass die jetzige Eigentümerschaft keine weitere Verwendung für das Grundstück habe und beabsichtige dieses zu veräussern.

In den Unterlagen ist noch genauer darzulegen, warum die vorliegende Teilrevision zum jetzigen Zeitpunkt vorgezogen wird und nach welchen Kriterien die Inhalte der vorgezogenen Teilrevision abgegrenzt wurden. Ohne Kenntnis über die Hintergründe und der getroffenen Abwägungen wirkt die Zusammenstellung der eingereichten Zonenplanänderung zufällig. Ausserdem ist nachvollziehbar darzulegen, warum die Teilrevision noch vor Abschluss der Siedlungsentwicklungsstrategie bzw. des Siedlungsrichtplanes behandelt wird.

### 3.5 Ziele und Absichten (zu konkretisierender Inhalt)

Eine Massnahme dient immer der Erreichung eines oder mehrerer konkreter Ziele. Es ist genau zu benennen, welche Ziele die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall mit den jeweiligen Änderungen zu erreichen beabsichtigt. Ohne die Benennung des konkreten Ziels lässt sich die Zweckmässigkeit einer Massnahme nicht überprüfen. Wenn die Ziele privater Natur sind ist aufzuzeigen, inwiefern diese mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall übereinstimmen und insbesondere warum eine aus privaten Interessen vorgezogene Teilrevision als verhältnismässig zu betrachten ist.

### 3.6 Darstellung der Vorgaben der übergeordneten Planung (fehlender Inhalt)

Es muss noch dargelegt werden, inwiefern die Teilrevision von Vorgaben der übergeordneten Planung tangiert wird. Als Grundlage für die Nutzungsplanung müssen sich die Gemeinden Klarheit verschaffen über ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und die Möglichkeiten der Umsetzung vor dem Hintergrund der übergeordneten Vorgaben. Die Gemeinden erarbeiten eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie bzw. einen Siedlungsrichtplan und zeigen darin auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzeptes umgesetzt werden.



Für die vorliegende Teilrevision liegt keine Siedlungsentwicklungsstrategie vor. Auch wenn die Zonenplanänderung Bestandteil der von der Bevölkerung abgelehnten Revision war, muss sich eine Zonenplanänderung, welche über eine Arrondierung hinausgeht, auf eine Siedlungsentwicklungsstrategie bzw. einen Siedlungsrichtplan stützen.

### 3.7 Interessensabwägung allgemein

Bei der Auflistung der öffentlichen und privaten Interessen ist nicht immer klar, was gemeint ist. Im Zusammenhang mit einer raumplanerischen Interessensabwägung bedeutet ein Interesse in der Regel eine bestimmte Zielvorstellung der anzustrebenden Qualitäten, Nutzungen oder Schutzziele. Im Gegensatz zum «Schutz der Natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft» ist der Boden oder die Luft für sich allein noch kein Interesse. Der Boden oder die Luft werden erst dann zu einem Interesse, wenn eine Vorstellung darüber besteht, inwiefern eine Planungsmassnahme diese Ressourcen beeinflussen soll/muss/darf/kann.

Neben der Ermittlung und der Abwägung der verschiedenen Interessen bildet die Bewertung der Interessen einen wesentlichen Bestandteil einer raumplanerischen Interessensabwägung. Die drei Bestandteile werden nachfolgend kurz erläutert:

Im ersten Schritt werden sämtliche öffentlichen und privaten Interessen ermittelt die im konkreten Fall von Bedeutung sind. Somit müssen neben den durch das Raumplanungsgesetz vorgegebenen Zielen und Grundsätzen auch Interessen ausserhalb der Raumplanung berücksichtigt werden.

In einem zweiten Schritt werden die relevanten Interessen bewertet. In der Bewertung wird dargelegt, welchen Stellenwert einem Anliegen in der Abwägung eingeräumt wird. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass gewisse Wertungen von der Gesetzgebung vorgegeben sind. Auf Grund des fehlenden Handlungsspielraumes ist es beispielsweise unzulässig, dem Schutz des Grundwassers ein geringes Gewicht beizumessen dem privaten Interesse an einer möglichst effizienten Nutzung eines Grundstückes.

Im letzten Schritt werden die Interessen gegenseitig abgewogen. Im Idealfall kann ein Vorhaben mit flankierenden Massnahmen soweit optimiert werden, dass alle relevanten Interessen erfüllt werden können. Sofern der Handlungsspielraum diesbezüglich nicht durch ein Gesetz eingeschränkt wird, kann die Unvereinbarkeit gegensätzlicher Interessen auch dazu führen, dass ein Interesse ganz zurückgestellt wird. Diese Interessen können dann auch aus der Argumentation entlassen werden. Da das Ergebnis nicht zwangsläufig auf einen Kompromiss hinauslaufen muss, kommt der Dokumentation und der Wertung der geprüften Varianten ein hoher Stellenwert zu. Ausserdem wirkt es sich in der Regel positiv auf die Akzeptanz aus, wenn bekannt ist, welche Varianten geprüft wurden und nach welchen Wertmassstäben diese beurteilt wurden.

In den Unterlagen werden die Interessen weder bewertet noch abgewogen sondern es wird abgeschätzt, ob das Interesse durch die Massnahme betroffen ist. Da eine Massnahme in den meisten Fällen zu einer wie auch immer gearteten Beeinträchtigung führt, sollte präzisiert werden, dass keine *negativen* Beeinträchtigungen erwartet werden. Die Interessen müssen noch bewertet werden. Dort wo sich die Interessen gegenseitig beeinflussen, behindern oder ausschliessen müssen die Interessen gegeneinander abgewogen und der Entscheidungsfindungsprozess dokumentiert werden.

### 3.8 Zonenplanänderung Schaffhauserstrasse (Kapitel 2)

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welches konkrete Ziel die Gemeinde mit der Einzonung erreichen will und warum keine Kompensation der Flächen vorgesehen ist. Auch wenn die angedachte Änderung bereits Teil der 2018 abgelehnten Revision war, ist ein Planungsbericht nach Art. 47 RPV unvollständig, wenn der Prozess zur Entscheidungsfindung nicht dokumentiert ist.

#### Öffentliches Interesse und Notwendigkeit

Die Interessensabwägung bedarf für das Verständnis des Inhalts weiterer Ausführungen. Gemäss RPG hat die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu erfolgen. Wenn dieses Ziel als erfüllt betrachtet wird, ist zu dokumentieren, dass die Wohnqualität als angemessen betrachtet wird.

In der Interessenabwägung sind folgende Interessen ebenfalls miteinzubeziehen:

- Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3, Abs. 3 Lit. b) RPG
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (Art. 3, Abs. 3, Lit. e RPG)

#### Lärmschutz

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Es wären daher die Planungswerte einzuhalten. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist nicht möglich.

### 3.9 Zonenplanänderung Badische Bahnhofstrasse (Kapitel 3)

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welches konkrete Ziel die Gemeinde mit der Zonenplanänderung erreichen will und wie die Abgrenzung hergeleitet wurde. Verkehrsflächen können im Gegensatz zu Land das dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt ist, problemlos an eine beliebige Eigentümerschaft veräussert werden. Rechtmässig erstellte Gebäude fallen zudem unter die Besitzstandesgarantie. Der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes oder eine allfälligen Veräusserung des Grundstückes sind auch ohne zur Vorprüfung eingereichten Zonenplanänderung möglich.

#### Öffentliches Interesse und Notwendigkeit

Es ist näher zu erläutern, inwiefern die Umzonung eines bereits bebauten Grundstückes zur Erreichung der Zielsetzung des Bundes zur Innenentwicklung beiträgt. Allenfalls wäre es besser, von keiner negativen Beeinträchtigung zu reden. Aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, inwiefern die Zustimmung des Bundesamtes für Verkehr oder des Kantons Schaffhausen zur Herauslösung der Flächen für die Interessensabwägung von Bedeutung sind. Wenn keine Einwände gegen eine Sache vorgebracht werden lässt sich daraus kein eigentliches Interesse an der Sache selber ableiten.

#### Anmerkung Umbau

Die Denkmalpflege Schaffhausen soll bei der Ausarbeitung und der Umsetzung des Umbaus der schützenswerten Liegenschaft eng einbezogen werden.

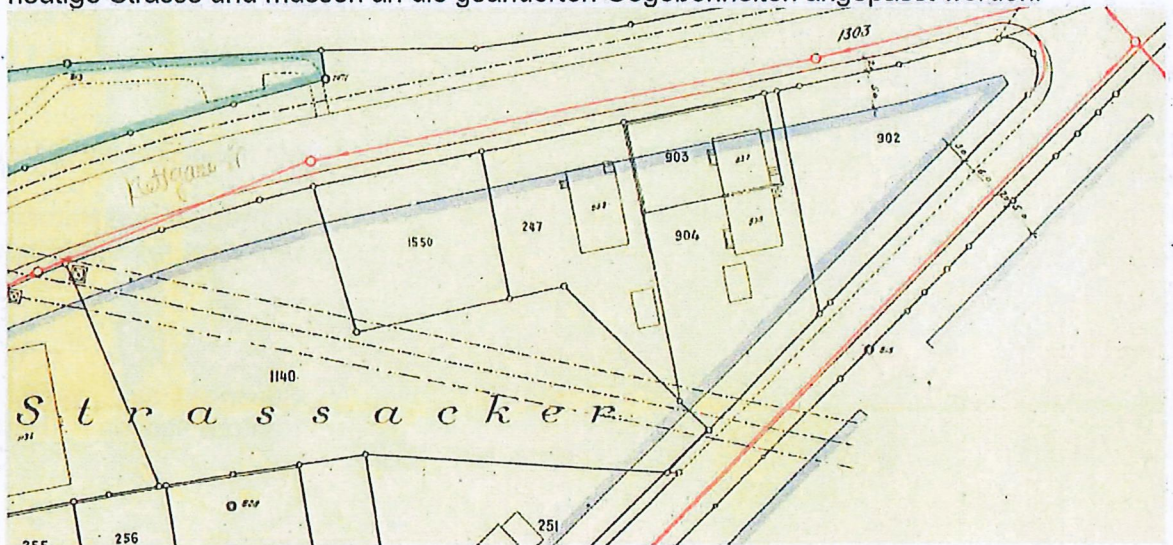


### 3.10 Zonenplanänderung Klettgauer- / Engestrasse (Kapitel 4)

Mit der Zonenplanänderung soll durch einen flächengleichen Abtausch eine städtebaulich bessere Lösung erzielt werden.

Im Planungsbericht muss noch dargelegt werden, wie die bessere städtebauliche Lösung sichergestellt wird. Sollte die Absicht bestehen, einen Quartierplan zu erlassen, könnten die städtebauliche Qualität durch koordinierte Verfahren oder eine Quartierplanpflicht sichergestellt werden. Allenfalls lässt sich die bessere Qualität auch anderweitig belegen wie beispielsweise mit einer städtebaulichen Vereinbarung oder ähnlichem.

Für das entsprechende Gebiet liegt ein Baulinienplan aus dem Jahr 1960 vor. Da die Baulinien noch auf dem alten Strassenverlauf basieren, durchschneiden diese die heutige Strasse und müssen an die geänderten Gegebenheiten angepasst werden.



Scann Baulinienplan, RRB 24.08.1960

#### Öffentliches Interesse und Notwendigkeit

In den Unterlagen wird kein konkreter Auslöser der Planung genannt. Da der Baulinienplan jedoch ohnehin an die geänderte Situation angepasst werden müsste, scheint es vertretbar, für eine städtebaulich bessere Lösung in einem kombinierten Verfahren eine flächengleiche Arrondierung vorzunehmen. Der Auslöser wäre in diesem Fall jedoch die Anpassung des Baulinienplanes und nicht die Zonenplanänderung.

Allenfalls ist in die Interessensabwägung miteinzubeziehen, dass die Freifläche an der heutigen Lage eher von bescheidener Qualität ist und durch die Verlagerung weg von der Strasse die Aufenthaltsqualität erhöht werden kann. Ausserdem wirken sich «Grüne Inseln» innerhalb von Baugruppen positiv auf das Mikroklima und die Wohnqualität aus.



#### 4. Fazit

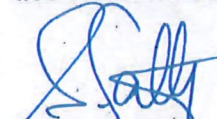
Für die Zonenplanänderungen an der Badischen Bahnhofstrasse und der Schaffhauserstrasse kann leider keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Unter Beachtung des genannten und der Voraussetzung, dass das Verfahren mit der Änderung des Baulinienplan 15 (RRB 24.08.1960) kombiniert wird, kann für die Zonenplanänderung an der Klettgauer-/Engestrasse eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Planungs- und Naturschutzamt  
des Kantons Schaffhausen**

  
Susanne Gatti  
Kantonsplanerin

  
Roman Fehr  
Raumplaner

Kopie an:

- Rechtsdienst des Baudepartements ([rechtsdienst.bd@ktsh.ch](mailto:rechtsdienst.bd@ktsh.ch))
- Amt für Geoinformation ([hannes.schaerer@ktsh.ch](mailto:hannes.schaerer@ktsh.ch))
- Interkantonales Labor ([kurt.seiler@ktsh.ch](mailto:kurt.seiler@ktsh.ch))
- Stadtplanung, Fachstelle Lärm ([erich.fischer@stsh.ch](mailto:erich.fischer@stsh.ch))
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie ([flurina.pescatore@ktsh.ch](mailto:flurina.pescatore@ktsh.ch))

## Projekt 17\_119 NKS Vorabklärungen Lärm

Angaben des Kantons SH, Herr Erich Fischer, Abteilung Planung und Verkehr (Fachstelle Lärm)  
Strassenlärm

Der Galgenbucktunnel befindet sich im Bau und soll Ende 2019 eröffnet werden.

Es macht daher Sinn, bei der Klettgauerstrasse die Situation mit Galgenbucktunnel zu verwenden, was eine deutliche Reduktion gegenüber der heutigen Lärmbelastung bringt.

Die Situation mit Galgenbucktunnel abzubilden ist aber nicht ganz einfach, da es sich um Prognosewerte handelt. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen schlagen wir einen DTV von 9'000 vor.

Der Schwerverkehrsanteil beträgt am Tag 6 % und in der Nacht 5 %.

Geschwindigkeit: 50 km/h

Steigung 2 %

Die Grundstücke befinden sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen in der Wohn- und Gewerbezone. Es gilt die ES III.

### Bahnlärm

Die Eisenbahnlärmimmissionen stellen kein Problem dar. Gestützt auf den Umweltbericht Ergänzung Lärm Betriebsphase Elektrifizierung DB-Linie Erzingen-Schaffhausen liegen die Beurteilungspegel Lr deutlich unter den massgebenden Grenzwerten.

Weitere Angaben dazu finden Sie im Anhang.

### Weitere Angaben gemäss Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Herr Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung, Neuhausen am Rheinfall

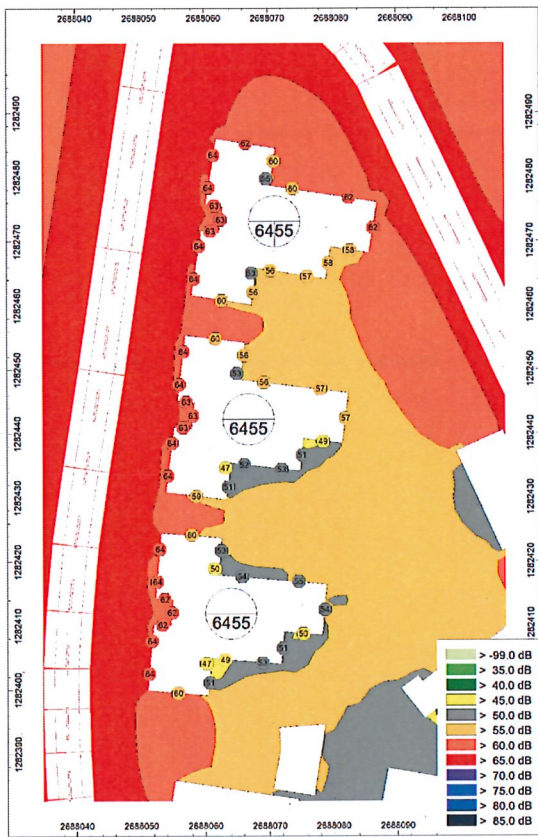
Tab. 6: Verkehrsbelastung zum Istzustand 2015 mit Teilverkehrsmengen Nt und Nn gemäss Ziff. 33 Anhang 3 LSV und Schwerverkehrsanteil gemäss Verkehrserhebungen bei der Lärmmessung (vgl. Beilage 1 und 2).

Strasse, Abschnitt	DTV (Fz./Tag)	Stundenverkehr (Fz./h)		Schwerverkehrsanteil (%)	
		Nt	Nn	Nt2	Nn2
<b>Engestrasse</b>					
Abschnitt Rosenbergstrasse-Klettgauerstr.	8'500	493	77	5	2.5

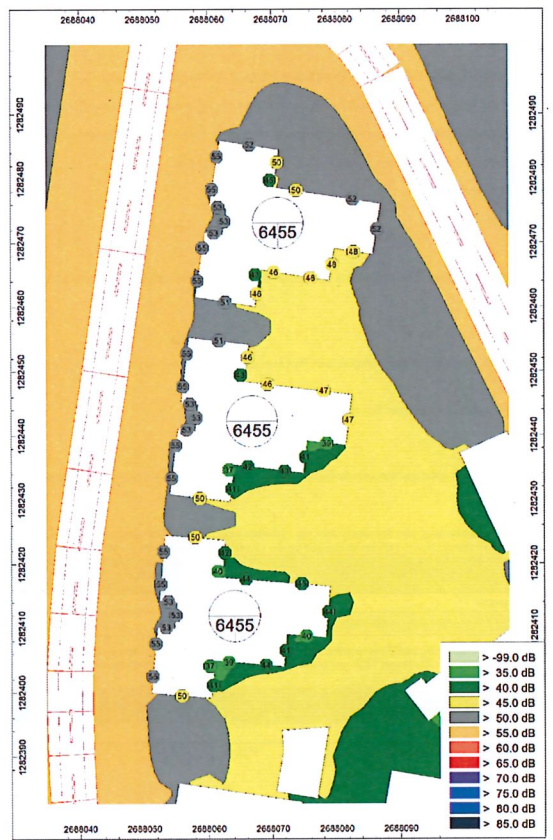
Tab. 7: Verkehrsbelastung zum Sanierungshorizont 2035 nach Inbetriebnahme des Galgenbucktunnels mit Teilverkehrsmengen Nt und Nn gemäss Ziff. 33 Anhang 3 LSV und Schwerverkehrsanteil gemäss Verkehrserhebungen bei der Lärmmessung (vgl. Beilage 1 und 2).

Strasse, Abschnitt	DTV (Fz./Tag)	Stundenverkehr (Fz./h)		Schwerverkehrsanteil (%)	
		Nt	Nn	Nt2	Nn2
<b>Engestrasse</b>					
Abschnitt Rosenbergstrasse-Klettgauerstr.	3'500	203	32	5	2.5

Lärmkarte am Tag, IGW der ES III (65 dBA) an allen Fassaden eingehalten



Lärmkarte in der Nacht, IGW der ES III (55 dBA) an allen Fassaden eingehalten

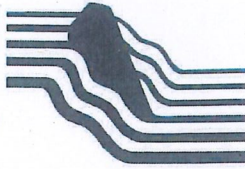




GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



Vom Baureferenten Neuhausen am Rheinfall genehmigt - unter dem Vorbehalt, dass die Bedingungen der örtlichen und kantonalen Instanzen bei der Ausführung dieses Bauvorhabens vollumfänglich eingehalten werden.

Neuhausen am Rheinfall, den 19.1.22

Der Baureferent:  
Christian Di Ronco

## Baulinienplan Nr. 15 (Engestrasse / Klettgauerstrasse)

### 1. Änderung

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall  
beschlossen am 24. November 2020

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Dr. Stephan Rawyler

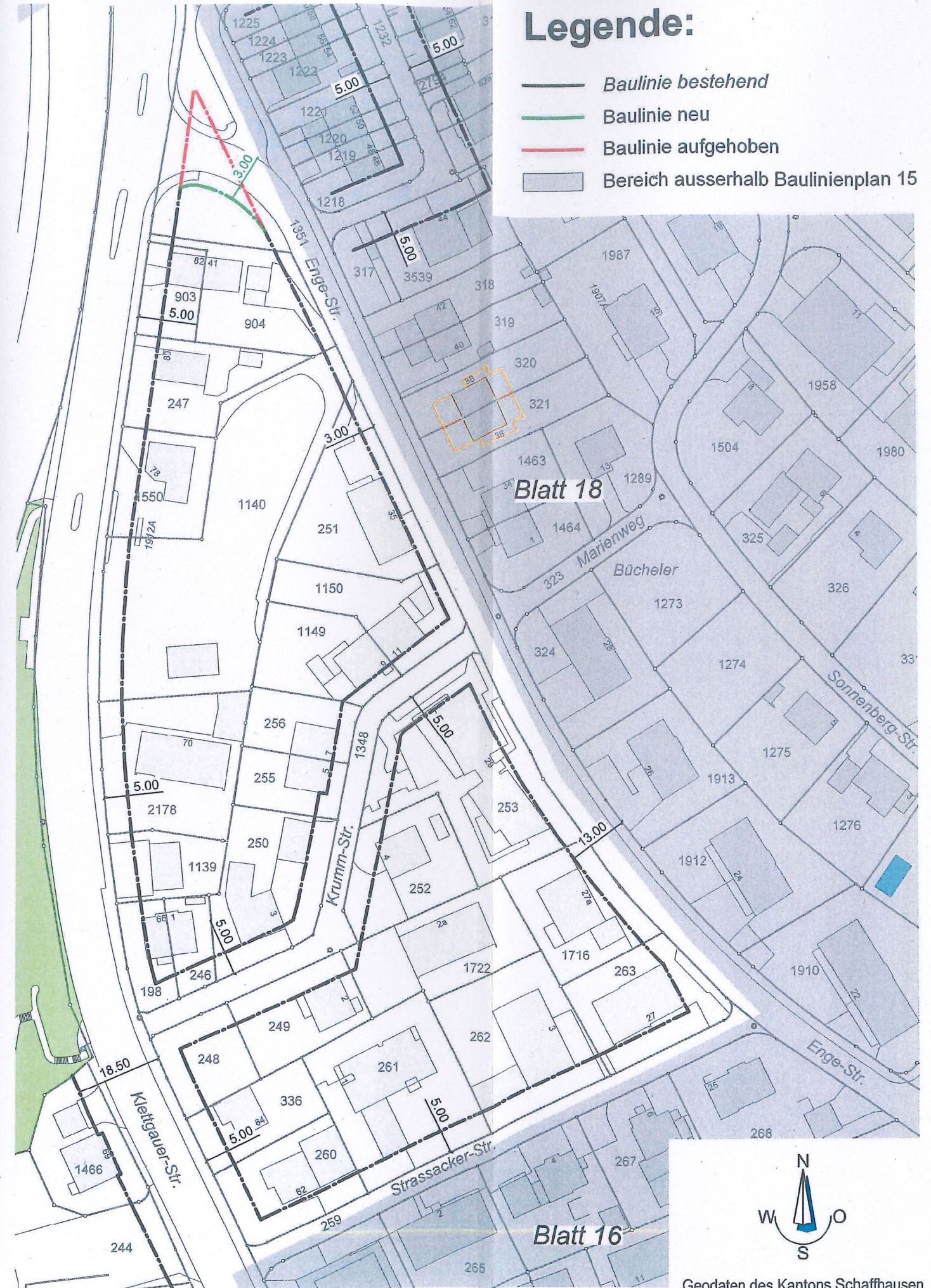
Janine Rutz

Öffentliche Auflage vom 27. November 2020 bis 17. Dezember 2020

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen  
genehmigt im Sinne der Verfügung vom .....

## Legende:

- Baulinie bestehend
- Baulinie neu
- Baulinie aufgehoben
- Bereich ausserhalb Baulinienplan 15







Engenstrasse  
(geplante Einbahnstrasse)

341.00 m²  
PERIMETER  
SICHERUNG  
FREIRAUM

341.00 m²  
FREIHALTEZONE  
(keine Anlagen  
erlaubt)

**Feuerschutzband Haus A**  
- Stützflächen Feuerwehr müssen behelfbar sein  
- Übergangsbereich  
- Stützflächen Feuerwehr, Treibstoff  
- Randhöhe max. 8 cm hoch

**Feuerschutzband Haus C**  
- Stützflächen Feuerwehr müssen behelfbar sein  
- Übergangsbereich  
- Stützflächen Feuerwehr, Treibstoff und  
- Randhöhe max. 8 cm hoch

**SICHTFELD gem. SN 640 273a**  
(50 m Knotensichtweite nach links, 50 m Knotensichtweite nach rechts)

**HAUS D / ZWEITE BAUSTAPPE**  
ACHTUNG: DIE DARSTELLUNG  
HAUS D IST NUR SCHEMATISCH  
KONZEPTIONELL ZU VERSTEHEN  
UND NICHT TEIL DER BAULEISTUNG

Der gesamte Baubereich D wird  
für die zweite Etappe als  
Zwischensituation mit einer  
externen geräumten Blumenwiese  
aus einheimischen Pflanzenarten  
angelegt und wird fachgerecht  
gemäß Angabe  
Landschaftsarchitekt (Gärtner  
betriebsbetriebe). Die Ausgestaltung  
wird mit einem separaten  
Landschaftsplan sowie einer  
Pflanzliste (Angabe  
Sauglingsgröße mit Herkunft)  
im Rahmen des Bauvertrages für  
die 1. Etappe eingereicht.

**Feuerschutzband Haus D**  
- Stützflächen Feuerwehr müssen behelfbar sein  
- Übergangsbereich  
- Stützflächen Feuerwehr, Treibstoff und  
- Randhöhe max. 8 cm hoch

NEUHAUSEN ENGE PARK		Objektbezeichnung NEP	
Plangrundriss für den städtebaulichen Vertrag Engepark		Plannummer NEP_OR_103	
GRUNDRISS ERDGESCHOSS + UMGEBUNG		Mastab 1/100	
BAUHERR Hombay AG Dübenerstrasse 50 8500 Frauenfeld +41 78 724 37 32	TOTALUNTERNEHMER SINCRAG GmbH Zürcherstrasse 281 8500 Frauenfeld +41 78 732 78 77	ARCHITEKTUR hanov & Partner GmbH Im Längacker 4 8500 Dübendorf +41 78 770 94 98	Gezeichnet Publikationsdatum 09.12.2021

Vom Baureferenten Neuhausen am Rheinfall  
genehmigt - unter dem Vorbehalt, dass die  
Bedingungen der örtlichen und kantonalen  
Instanzen bei der Ausführung dieses Bauvor-  
habens vollumfänglich eingehalten werden.

Neuhausen am Rheinfall, den 15.1.22

Der Baureferent:  
Christian Di Ronco





## Schlussfassung

### Neuüberbauung Engepark

In Sachen

homebay AG, Obholzstrasse 5b, 8500 Frauenfeld,  
vertreten durch Martin Buchberger,

und

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, vertreten durch den Gemeinderat,  
vertreten durch Gemeinderat Christan Di Ronco (Vorsteher Baureferat),

betreffend

Städtebaulicher Vertrag Engepark

schliessen die Parteien heute die folgende

### Vereinbarung:

#### A. Ausgangslage

Der Eigentümer der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550 (Geviert bestehende Agip Tankstelle) plant am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse eine grössere Neuüberbauung. Dieses Projekt wird vom Gemeinderat im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst. Es wurde bereits eine Testplanung mit einem anschliessenden Beurteilungsgremium für eine Bebauungsidee durchgeführt. Das Baureferat hat sowohl die Testplanung als auch die Bebauungsidee begleitet. Im Zuge dieser Planung hat sich gezeigt, dass ein Teilstück der Freihaltezone am Knoten Klettgauerstrasse / Engestrasse für die Bebauung notwendig ist. Dadurch wird eine städtebaulich gute Lösung herbeigeführt. Die beanspruchte Fläche der Freihaltezone soll nicht zusätzlich eingezont, sondern als Abtauschfläche im Geviert in Anspruch genommen werden. Eine Zonenplanänderung ist hierfür notwendig. Die geplante Neuüberbauung kann aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung nicht mit der derzeit gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) realisiert werden. Aufgrund dessen soll anhand zwei Etappen das



Projekt umgesetzt werden. Die erste Etappe umfasst die Baukörper A, B und C im Rahmen der Regelbauweise der rechtskräftigen Bauordnung. Die zweite Etappe umfasst den Baukörper D und soll erst nach der Revision der Nutzungsplanung und der Bauordnung sowie unter Anwendung eines rechtskräftigen Quartierplans realisiert werden. Um einerseits die erhöhten Qualitätsanforderungen des künftigen Quartierplans bereits mit der Realisierung der ersten Etappe im Bauprojekt zu sichern, wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Andererseits sollen inhaltlich die Bestimmungen betreffend die Qualitätsanforderungen im künftigen Quartierplan festgesetzt werden.

## **B. Allgemeine Bestimmungen**

### **1. Ergänzendes Recht**

Soweit die Bestimmungen dieser Vereinbarung nichts Anderes regeln, gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültigen Bestimmungen der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (BauO; NRB 700.100).

### **2. Perimeter**

Der städtebauliche Vertrag findet Anwendung auf die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 247, 903, 904, 1140, 1550 sowie auf einen Teil des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1351 (Abtauschfläche Freihaltezone, Strassenbereich Engestrasse). Dies ist in den zugehörigen Plänen (Zonenplanänderung, Plan Nr. 219305/04 und Grundriss Erdgeschoss + Umgebung, Plan Nr. NEP\_GR\_103) dargestellt.

### **3. Abtauschfläche (Freihaltezone)**

Die homebay AG verpflichtet sich, die Abtauschfläche (Freihaltezone) von der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu erwerben, sobald die Teilrevision die Rechtskraft erlangt. Hierfür ist mit Abschluss der vorliegenden Vereinbarung ein entsprechender Reservations-/Vorvertrag abzuschliessen und öffentlich beurkunden zu lassen. Der Kaufvertrag wird separat zwischen den Parteien geschlossen und öffentlich beurkundet.

### **4. Etappierung**

4.1 Eine Etappierung in 2 Bauabschnitten ist zulässig.

4.2 Die homebay AG verpflichtet sich, die Neubauten der Baubereiche für die Baukörper A, B und C mit der Umgebungsgestaltung sowie mit sämtlichen dafür notwendigen Erschliessungsanlagen in der 1. Etappe zu erstellen. Die Erweiterung der Tiefgarage für den Baubereich D resp. den Baukörper D ist hierbei zu gewährleisten.

- 4.3 Die homebay AG verpflichtet sich, die Neubauten des Baubereichs D mit der Umgebungsgestaltung sowie mit sämtlichen dafür notwendigen Erschliessungsanlagen in der 2. Etappe zu erstellen. Das Baugesuch für die 2. Etappe ist spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Quartierplans einzureichen.
- 4.4 Die homebay AG verpflichtet sich, den gesamten Baubereich D für die zweite Etappe als Zwischennutzung mit einer extensiv genutzten Blumenwiese aus einheimischen Pflanzenarten einzurichten und fachgerecht zu bewirtschaften. Die Ausgestaltung ist mit einem separaten Umgebungsplan sowie einer Pflanzenliste (Angabe Saatgutmischung mit Herkunft) im Rahmen des Baugesuchs für die 1. Etappe einzureichen.
- 4.5 Wird der Baubereich D nicht umgesetzt, verpflichtet sich die homebay AG, den Baubereich D analog des Umgebungskonzeptes zu einem attraktiven und nutzbaren Freiraum umzugestalten, der auch siedlungsökologischen Aspekten Rechnung trägt und eine Verbesserung der Biodiversität im Gemeindegebiet herbeiführt.

## 5. Mehrwertabgabe

Durch den Erlass des Quartierplans wird eine Mehrwertabgabe der homebay AG fällig. Die Erhebung der Mehrwertabgabe erfolgt gemäss der Mehrwertabgabenverordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 16. Mai 2019 (MAV; NRB 700.200) und wird mit Rechtskraft des Quartierplans durch die zuständige Behörde verfügt.

## C. Qualitätsanforderungen

### 6. Vorprojekt

6.1 Wegleitend für die Überbauung ist das Vorprojekt des Architekturbüros novaron Architekten AG, Zürich, weiterbearbeitet durch das Büro Ivanov & Partner GmbH, im aktuellen Stand vom 09.12.2021 sowie das Freiraumkonzept von Blum Landschaftsarchitektin, Schaffhausen, vom 28. November 2019. Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Vorprojekts:

- a) Plan Nr. NEP\_GR\_101, Grundriss Untergeschoss, vom 09.12.2021
- b) Plan Nr. NEP\_GR\_102, Grundriss Gartengeschoss, vom 09.12.2021
- c) Plan Nr. NEP\_GR\_103, Grundriss Erdgeschoss + Umgebung, vom 09.12.2021
- d) Plan Nr. NEP\_GR\_104, Grundriss 1. + 2. Obergeschoss, vom 09.12.2021
- e) Plan Nr. NEP\_GR\_106, Grundriss Dachaufsicht, vom 09.12.2021
- f) Plan Nr. NEP\_SN\_201, Schnitte, vom 09.12.2021
- g) Plan Nr. NEP\_SN\_202, Gesamtschnitte Areal, vom 09.12.2021

- 6.2 Die prägenden städtebaulichen und architektonischen sowie freiraumplanerischen Merkmale dieses Vorprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 6.3 Von den aus Ziff. 5.1 a bis c benannten Projektunterlagen darf nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

## **7. Quartierplan**

- 7.1 Die homebay AG verpflichtet sich, einen Quartierplan für den in Ziff. 2 benannten Perimeter sowie auf Basis des Vorprojekts gemäss Ziff. 6 zu erstellen. Die Umsetzungsfrist für den Quartierplan beträgt zwei Jahre nach Rechtskraft der 19. Teilrevision des Zonenplans und der Revision der Bauordnung. Der Quartierplan muss Rechtskraft erlangen, bevor für die zweite Etappe das Baugesuch eingereicht wird. Die Kosten für die Erstellung des Quartierplans trägt der Grundeigentümer.
- 7.2 Der zu erstellende Quartierplan muss mindestens folgende Zielformulierungen nachkommen:
- a) die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Qualität;
  - b) die Sicherstellung einer funktionellen Erschliessung und zweckmässigen Parkierung;
  - c) die Sicherstellung eines hohen Energiestandards;
  - d) die Schaffung von hochwertigen Freiräumen, welche siedlungsökologischen Aspekten Rechnung tragen;
  - e) Die Sicherstellung der ökologischen Freifläche mit Angaben zu Pflege und Unterhalt.

## **8. Qualitätssicherung**

- 8.1 Die vorgesehenen Bauten bedingen den Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind mit der Eingabe der Baugesuche dem Baureferat Neuhausen am Rheinfall einzureichen.

## **9. Energie**

- 9.1 Mit den Baugesuchen ist ein Energiekonzept einzureichen, welches eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt.
- 9.2 Alle Neubauten müssen mindestens den Minergie-P-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

9.3 Der Nachweis über den erbrachten Energie Standard erfolgt anhand eines Zertifikats.

## 10. Entsorgung

Für die Entsorgung ist an den im Plan Nr. NEP\_GR\_103, Grundriss Erdgeschoss + Umgebung bezeichneten Stellen eine gut zugängliche Entsorgungsstelle für Unterflurcontainer (Schwarz- und Grünabfälle) zu erstellen. Das Baureferat kann im Rahmen der Baubewilligung eine Standortverschiebung in begründeten Fällen bewilligen.

## 11. Dach- und Fassadengestaltung

11.1 Die Dachflächen der Baukörper A bis D sind als fünfte Fassade ökologisch hochwertig mit einer struktur- und artenreichen extensiven Begrünung auszugestalten. Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind zulässig und sind auf den verbleibenden Freiflächen mit der extensiven begrüneten Dachausführung zu kombinieren. Für die Begrünung ist regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden.

11.2 Technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass diese nicht negativ in Erscheinung treten.

11.3 Parabolantennen an Fassaden oder auf Dächern sind nicht zulässig.

11.4 Die Fassadengestaltung hat in ihren Grundprinzipien dem Richtprojekt zu entsprechen.

## 12. Freiraum

12.1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser muss mindestens folgende Punkte beinhalten:

- a) Genaue Lage und Gestaltung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Plätzen;
- b) Gestaltung Zufahrtbereich Tiefgarage sowie Belagsart;
- c) Veloabstellplätze und deren Erschliessungsflächen;
- d) Gestaltung Entsorgungsstelle;
- e) Terrainveränderungen;
- f) Detaillierte Ausgestaltung der ökologischen Freifläche;
- g) Detaillierte Ausgestaltung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Belagsart und Möblierung;
- h) Lage und Arten von Bäumen und Sträuchern;
- i) Feuerwehrezufahrt und Stellfläche;
- j) Lichtkonzept.

12.2 Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzenarten und regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden. Im Rahmen der Baubewilligung ist eine Artenliste als Nachweis dem Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

### **13. Parkierung**

13.1 Die Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr sind in einer unterirdischen Tiefgarage zu erstellen. Ausgenommen hiervon sind Besucherparkplätze. Die Anzahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Norm SN 640 281.

13.2 Sämtliche Tiefgaragenstellplätze müssen an eine Stromversorgung angeschlossen werden. Mindestens die Hälfte der Besucherparkplätze ist mit einer Stromversorgung einzurichten.

13.3 Die Veloparkierung ist gut zugänglich im Innen- und Aussenraum bereitzustellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm SN 640 065. Veloabstellplätze im Aussenraum sind gedeckt auszugestalten. Veloabstellplätze im Innenraum sind mit einer ausreichenden Stromversorgung einzurichten.

13.4 Für Motorräder, Kinderwagen, Spezialvelos, Veloanhänger und dergleichen sind in ausreichender Anzahl gedeckte Abstellplätze oder Abstellplätze in den jeweiligen Baukörpern (A bis D) zur Verfügung zu stellen.

### **14. Hindernisfreies Bauen**

Gebäude- und Wohnungszugänge sind hindernisfrei zu gestalten. Mindestens 15 Prozent der Wohnungen sind so zu erstellen und einzurichten, dass sie sich für behinderte und Personen mit einer eingeschränkten Mobilität eignen. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» ist anzuwenden.

### **15. Fusswegerecht**

15.1 Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall erhält zu Lasten der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550 ein öffentliches Fusswegerecht für den Verbindungsweg zwischen der Engestrasse und der Klettgauerstrasse. Die belastende Fläche Wegverbindung ist im beiliegenden Plan gekennzeichnet und bildet Bestandteil des Rechtsbeschriebs.

15.2 Die Erstellung und der bauliche Unterhalt sowie die Einrichtung einer angemessenen Beleuchtung der Wegverbindung in Absprache mit dem Baureferat / Tiefbau gehen zu Lasten des Grundeigentümers der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550.



15.3 Der betriebliche Unterhalt der Beleuchtung des Verbindungswegs obliegen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall. Der bauliche Unterhalt, Reinigung und Winterdienst ist von den Grundeigentümern der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 247, 903, 904, 1140 und 1550 sicherzustellen.

15.4 Diese Dienstbarkeit ist wie folgt im Grundbuch einzutragen:

*"Öffentliches Fuss- und Fahrwegerecht  
zu Lasten GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 247, 903, 904, 1140  
und 1550. zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am  
Rheinflall."*

#### **D. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder nicht umgesetzt werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sind durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglichen Bestimmungszweck möglichst nahekommen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

#### **E. Rechtswahl und Gerichtsstand**

Diese Vereinbarung untersteht ausschliesslich dem materiellen schweizerischen Recht. Für sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung sind die ordentlichen Behörden und Gerichte des Kantons Schaffhausen zuständig.

#### **F. Vorgehen bei Streitigkeiten**

Sollten aus dieser Vereinbarung Differenzen entstehen, hat die Gemeinde das Recht, eine Verfügung zu erlassen respektive die homebay AG das Recht, den Erlass einer Verfügung zu verlangen, womit das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200) zur Anwendung gelangt.

#### **G. Übertragung der Rechtspflichten**

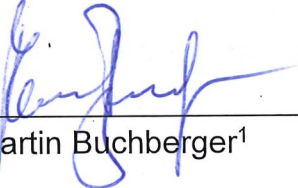
Die homebay AG verpflichtet sich, ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf all-fällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Auflage, auch Drittnachfolger entsprechend zu verpflichten.

#### **H. Rechtsgültigkeit**

Diese Vereinbarung wird - unter Vorbehalt der Genehmigung der 19. Teilrevision des Zonenplans durch den Einwohnerrat - mit der Unterzeichnung durch alle Parteien rechtskräftig.

79

Frauenfeld, 26.1.22.....  
Für die homebay AG



Martin Buchberger<sup>1</sup>

Neuhausen am Rheinfeld, 17.1.22.....  
Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld



Gemeinderat Christian Di Ronco<sup>2</sup>

**Beilagen:**

- Handelsregisterauszug vom 07. 09 2021
- Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfeld vom 11. Januar 2022
- Plan Nr. 219305/04, Zonenplanänderung, vom 23.08.2021
- Plan Nr. NEP\_GR\_101, Grundriss Untergeschoss, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_GR\_102, Grundriss Gartengeschoss, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_GR\_103, Grundriss Erdgeschoss + Umgebung, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_GR\_104, Grundriss 1. + 2. Obergeschoss, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_GR\_106, Grundriss Dachaufsicht, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_SN\_201, Schnitte, vom 09.12.2021
- Plan Nr. NEP\_SN\_202, Gesamtschnitte Areal, vom 09.12.2021

<sup>1</sup> Unterschriftsberechtigung gemäss Auszug aus dem Handelsregister vom 07.09 2021

<sup>2</sup> Berechtigung gemäss Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfeld vom 11. Januar 2022