

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 30. Oktober 2012

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**14. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Der Kantonsrat hat am 6. September 2010 die Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG; SHR 700.100) gutgeheissen. Die Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes aufgrund dieser Teilrevision sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Sie bedingen eine umfassende Überprüfung der Entwürfe für den neuen Zonenplan und die neue Bauordnung. Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat mit dieser Überarbeitung begonnen. Der Gemeinderat wird den Bericht und Antrag betreffend die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung dem Einwohnerrat voraussichtlich im Frühling 2013 unterbreiten können. Der Abschluss der Gesamtrevision ist bis Herbst 2013 vorgesehen, sofern keine Gemeindeabstimmung verlangt wird und keine Rekurse eingehen. Der neue Zonenplan und die neue Bauordnung werden somit frühestens in einem Jahr in Kraft treten. Die nachstehend aufgeführte Zonenplanänderung kann nicht hinausgeschoben werden und bedingt eine weitere Teilrevision des Zonenplans.

**2. Umzonung betreffend den Aussichtspunkt Galgenbuck**

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. August 1979 den Quartierplan Galgenbuck erlassen. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat diesen am 11. Dezember 1979 ge-

nehmigt. Er betrifft die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1421, 2021, 2025, 2028, 2038, 2039, 2591, 2593, 2587, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2667, 2668 und 2669. Das nördlich angrenzende, unüberbaute Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 (heute: GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 334, 3767 und 3768) wurde nicht in den Quartierplan einbezogen. Er legt für zwölf Baubegrenzungsfelder für Einfamilienhäuser die Firstrichtung und die maximale Firsthöhe fest. Diese Firsthöhen betragen 492.00, 492.50, 493.00, 494.00 und 495.00 m.ü.M. Für zwei Baubegrenzungsfelder für Mehrfamilienhäuser betragen die maximalen Höhen der Flachdächer 491.00 und 491.50 m.ü.M. Für die zwei bestehenden Gebäude VS Nrn. 1914 und 1920 auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 2021 und 2028 an der Bergstrasse 9 und 11 wurden keine Baubegrenzungsfelder und Höhenbegrenzungen festgelegt.

208 Stimmberechtigte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben am 31. Mai 2012 eine Volksmotion gemäss Art. 10 Abs. 1 der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) mit folgendem Antrag eingereicht:

*"Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall wird verpflichtet, die bis anhin geltenden Höhenbeschränkungen (491/495müM) aller bisherigen Bauten auf den Galgenbuck auch auf die Bauausschreibung der Parzelle 334 anzuwenden."*

Der Gemeinderat erliess am 12. Juni 2012 für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 eine Planungszone im Sinne von Art. 25 Abs. 1 BauG bis 31. Mai 2015 erlassen. Diese Planungszone ist rechtskräftig.

Der Einwohnerrat hat die Volksmotion an seiner Sitzung vom 5. Juli 2012 einstimmig als erheblich erklärt und an den Gemeinderat überwiesen. Dieser hatte sich bereit erklärt, die Volksmotion entgegenzunehmen.

Der Galgenbuck ist ein für Neuhausen am Rheinfall wesentliches, landschaftsprägendes Element und ein Aussichtspunkt mit interessanten und schönen Ausblicken. Mit den Höhenbeschränkungen im Quartierplan Galgenbuck sollte sichergestellt werden, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird. Im Weiteren wurden die Grundstücke angrenzend an die Freihaltezone "Galgenbuck" im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 von der Wohnzone II in die Wohnzone I umgezont.

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. Die Zuordnung der oberen Teilfläche von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 in die Wohnzone II anstelle der Wohnzone I und die Nichteinbeziehung dieses Teilfläche in den Quartierplan "Galgenbuck" steht im Widerspruch zur Bedeutung des Gebiets "Galgenbuck" respektive muss als Planungsfehler bezeichnet werden.

Der Gemeinderat hat bereits beim Erlass der Planungszone festgehalten, dass im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplans die obere Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" umgezont werden soll. Im Rahmen dieser Teilrevision des Zonenplans soll diese Ände-

zung nun vorgenommen werden. Der Einwohnerrat konnte sich am 27. September 2012 vor Ort einen Überblick verschaffen.

### **3. Einwendungsverfahren**

Bei Änderungen des Zonenplans sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Das Einwendungsverfahren fand vom 13. August 2012 bis 11. September 2012 statt. Die Unterlagen der vorstehend erwähnten Umzonung konnten während dieser Zeit auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinflall eingesehen werden. Das Einwendungsverfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen und in den Schaffhauser Nachrichten vom 10. August 2012 bekannt gegeben. Es sind keine Einwendungen zu dieser Umzonung eingegangen.

### **4. Kantonale Vorprüfung**

Änderungen des Zonenplans sind vor der Beschlussfassung des Einwohnerrats dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen sowie einen Vorprüfungsbericht erstellt. Für die vorstehend erwähnte Umzonung wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

### **5. Weiterer Planungsablauf**

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates beziehungsweise einer Volksabstimmung bei der erfolgreichen Ergreifung des fakultativen Referendums ist das Rekursverfahren durchzuführen. Die Zonenplanänderung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2012 den Entwurf des Quartierplans betreffend das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 334 grundsätzlich gutgeheissen. Der Entwurf ist formell nicht Bestandteil dieser Zonenplanänderung. Der vorliegende Entwurf soll jedoch über die Absicht des Gemeinderats hinsichtlich der Umsetzung der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" informieren. Der formelle Entscheid des Gemeinderates betreffend den Quartierplan und dessen öffentliche Auflage erfolgt, sobald die Genehmigung der Zonenplanänderung vorliegt.

### **6. Bauabsichten**

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Eigentümer des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 334 die kundgetanen Bauabsichten in abgeänderter und entsprechend der neuen Zonenzuweisung respektive unter Berücksichtigung des vorgesehenen Quartierplans realisieren können. Sollte das Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen werden, dürften die Grundeigentümer nach der heutigen rechtlichen Beurteilung Anspruch auf eine Entschädigung haben.

## 7. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

1. Umzonung der oberen Teilfläche von 1'108 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 an der Sonnenbergstrasse von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht".
2. Die Volksmotion vom 31. Mai 2012 wird als erledigt abgeschrieben.

Ziff. 1 dieser Beschlüsse untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

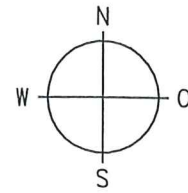
Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi  
Gemeindeschreiberin

### Beilage:

- Situationsplan 1:1000
- Entwurf für Quartierplan

Entwurf  
 Einwendungsverfahren  
 und Vorprüfung



# Zonenplan

14. Teilrevision

Grundstück GB Nr. 334 (Teilfläche)

Situation 1:1000

Vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall  
 beschlossen am

Namens des Einwohnerrates:

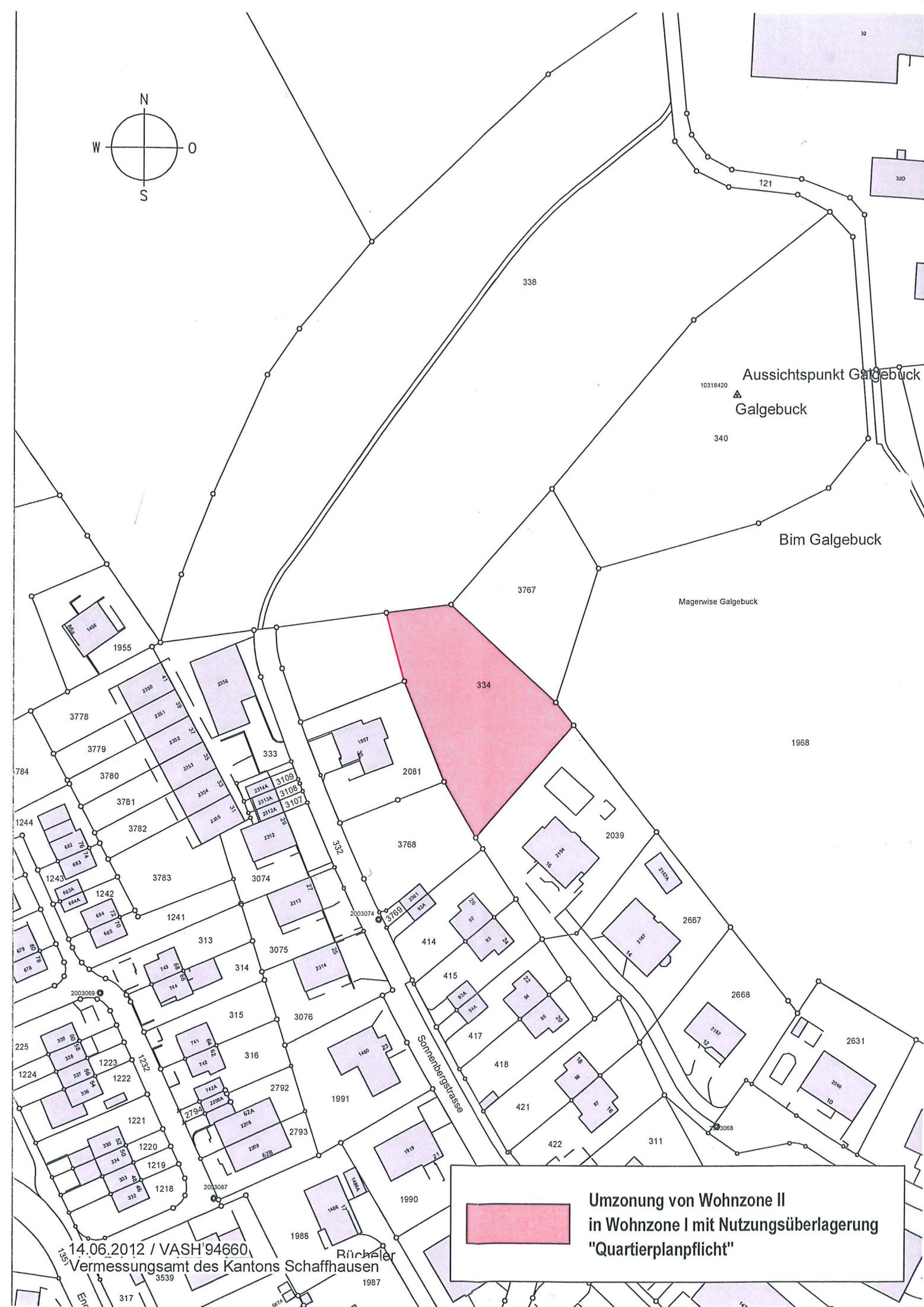
Der Präsident

Die Aktuarin:

Öffentliche Auflage von bis

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt  
 im Sinne der Verfügung vom

Der Staatsschreiber:



Umzonung von Wohnzone II  
 in Wohnzone I mit Nutzungsüberlagerung  
 "Quartierplanpflicht"

14.06.2012 / VASH'94660  
 Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



## **Quartierplan "Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 [Teilfläche])**

### **Vorschriften**

---

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall  
beschlossen am**

**Namens des Gemeinderates**

**Der Präsident:**

**Die Schreiberin:**

**Dr. Stephan Rawyler**

**Olinda Valentinuzzi**

**Öffentliche Auflage**

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

## **Ingress**

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) stellt der Gemeinderat folgenden Quartierplan auf:

## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Ziel und Zweck**

Der Quartierplan bezweckt die Sicherstellung der Aussicht von der Freihaltezone "Galgenbuck", umfassend die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 340, 1968 und 3767.

### **Art. 2 Bestandteile**

Der Quartierplan umfasst:

- a) zu genehmigende Dokumente
  - Situationsplan 1:1000
  - Vorschriften
  
- b) erläuternde Unterlagen
  - Planungsbericht des Planungsreferates der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 30. Oktober 2012

### **Art. 3 Geltungsbereich und Verbindlichkeit**

Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:1000 mit blauer Linie umrandete Gebiet.

## **B. Bauvorschriften**

### **Art. 4 Maximale Höhen**

Bauten und Bauteile sowie Bäume und Sträucher dürfen im Quartierplangebiet die Höhe von 496.60 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen davon sind Kamine.

## **C. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 5 Inkrafttreten**

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft und ist im Grundbuch anzumerken.



**Entwurf  
 vom 30.10.2012**

# Quartierplan "Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 [Teilfläche])

**Situation 1:1000**

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall  
 beschlossen am

Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

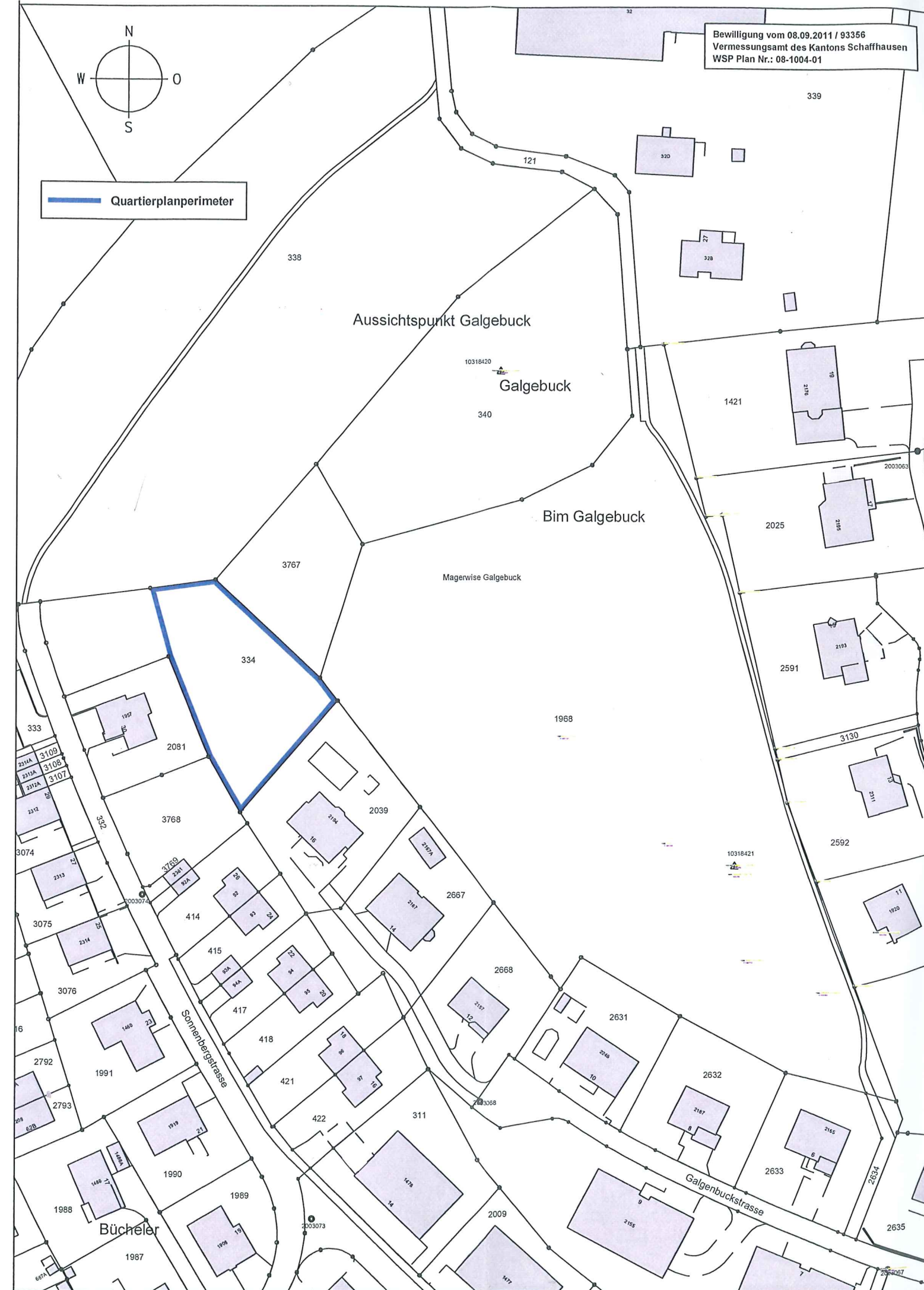
Dr. Stephan Rawyler

Öffentliche Auflage vom

Vom Departement des Innern des Kantons Schaffhausen  
 genehmigt im Sinne der Verfügung vom

Die Schreiberin:

Olinda Valentinuzzi







## **Quartierplan "Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 334 [Teilfläche])**

### **Planungsbericht**

1. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. August 1979 den Quartierplan Galgenbuck erlassen. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 11. Dezember 1979 den Quartierplan genehmigt. Der Quartierplan betrifft die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1421, 2021, 2025, 2028, 2038, 2039, 2591, 2593, 2587, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2667, 2668 und 2669. Das nördlich angrenzende, unüberbaute Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 (heute: GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 334, 3767 und 3768) wurde nicht in den Quartierplan einbezogen. Der Quartierplan legt für zwölf Baubegrenzungsfelder für Einfamilienhäuser die Firstrichtung und die maximale Firsthöhe fest. Diese Firsthöhen betragen 492.00, 492.50, 493.00, 494.00 und 495.00 m.ü.M. Für zwei Baubegrenzungsfelder für Mehrfamilienhäuser betragen die maximalen Höhen der Flachdächer 491.00 und 491.50 m.ü.M. Für die zwei bestehenden Gebäude VS Nrn.1914 und 1920 auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2021 und 2028 an der Bergstrasse 9 und 11 wurden keine Baubegrenzungsfelder und Höhenbegrenzungen festgelegt.
2. 208 Stimmberechtigte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben am 31. Mai 2012 eine Volksmotion gemäss Art. 10 Abs. 1 der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) mit folgendem Antrag eingereicht:  
  
*"Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall wird verpflichtet, die bis anhin geltenden Höhenbeschränkungen (491/495müM) aller bisherigen Bauten auf den Galgenbuck auch auf die Bauausschreibung der Parzelle 334 anzuwenden."*
3. Der Einwohnerrat hat die Volksmotion an seiner Sitzung vom 5. Juli 2012 einstimmig als erheblich erklärt und an den Gemeinderat überwiesen.

4. Der Gemeinderat hat bereits am 12. Juni 2012 für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 eine Planungszone im Sinne von Art. 25 Abs. 1 BauG bis 31. Mai 2015 erlassen. Diese Planungszone ist rechtskräftig.
5. Der Galgenbuck ist ein wesentliches, landschaftsprägendes Element und ein Aussichtspunkt mit interessanten und schönen Ausblicken. Mit den Höhenbeschränkungen im Quartierplan Galgenbuck sollte sichergestellt werden, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird. Im Weiteren wurden die Grundstücke angrenzend an die Freihaltezone "Galgenbuck" im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988 von der Wohnzone II in die Wohnzone I umgezont.
6. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. Die Zuordnung der oberen Teilfläche von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 in die Wohnzone II anstelle der Wohnzone I und die Nichteinbeziehung dieser Teilfläche in den Quartierplan "Galgenbuck" steht im Widerspruch zur Bedeutung des Gebietes "Galgenbuck" respektive muss als Planungsfehler bezeichnet werden.
7. Der Gemeinderat hat bereits beim Erlass der Planungszone festgehalten, dass im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplans die obere Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" umgezont werden soll. Der Gemeinderat hat am 13. August 2012 diese Änderung zu Handen des Einwendungsverfahrens (Mitwirkung der Bevölkerung) und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Einwendungsverfahren fand vom 17. August bis 16. September 2012 statt. Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2012 den Bericht und Antrag für die Umzonung an den Einwohnerrat verabschiedet (Bericht und Antrag betreffend 14. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988).
8. Mit dem Erlass des Quartierplans "Galgenbuck" vom 7. August 1979 wurden zwei Ziele verfolgt. Erstens, das Quartierplangebiet soll so bebaut werden, dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werden. Zweitens, die Aussicht vom Galgenbuck aus soll gewährleistet bleiben. Die Volksmotion betrifft das zweite Ziel, die Sicherstellung der Aussicht vom Galgenbuck. Das Planungsreferat hat die Unterlagen für den Erlass eines Quartierplans zur Sicherstellung dieses Aussichtsschutzes im Entwurf erstellt, der alle an die Freihaltezone "Galgenbuck" angrenzenden Grundstücke einbezieht.

9. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Höhen für die Einfamilienhäuser wurde als Basispunkt von der Höhe des gewachsenen Terrains im Schwerpunkt des jeweiligen Baubegrenzungsfeldes ausgegangen. Die Differenz zwischen der Höhe des gewachsenen Terrains und der maximal zulässigen Firsthöhe beträgt bei den zwölf Einfamilienhäusern zwischen 6.00 m und 7.50 m.
10. Das gewachsene Terrain auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 hat im Schwerpunkt des zulässigen Baufeldes eine Höhe von 490.70 m.ü.M. Die vorstehend erwähnte minimale Differenz von 6.00 m ergäbe somit eine Firsthöhe von 496.70 m.ü.M. Der höchste Punkt der Freihaltezone "Galgenbuck" im Bereich von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 hat jedoch eine Höhe von lediglich 496.60 m.ü.M. Diese Höhe sollte nicht überschritten werden respektive bei der Festlegung der maximal zulässigen Höhe für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 sollte diese Höhe übernommen werden. Diese reduzierte Höhe bedingt eine Tieferlegung der beiden geplanten Einfamilienhäuser um 1.20 m und die auf dem südlichen Einfamilienhaus geplante Dachterrasse kann nicht gebaut werden.
11. Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2012 den Entwurf des Quartierplans "Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 334 [Teilfläche]) grundsätzlich gutgeheissen.
12. Für die beiden Einfamilienhäuser an der Bergstrasse 9 und 11 wurden, wie bereits erwähnt, ebenfalls keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Die Firsthöhe bei diesen Einfamilienhäusern beträgt 496.00 m.ü.M (Bergstrasse 9) respektive 495.50 m.ü.M. (Bergstrasse 13). Im Hinblick auf Ersatzbauten sind auch für diese Einfamilienhäuser Höhenbegrenzungen festzulegen. Diese Festlegung soll im Rahmen einer Revision des Quartierplans "Galgenbuck" vom 7. August 1979 erfolgen.

Neuhausen am Rheinfeld, 30. August 2012

PLANUNGSREFERAT  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD