

Kanton Schaffhausen
Planungs- und Naturschutzamt

Beckenstube 11
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon 052 632 73 87
Fax 052 632 73 19
pna.planung@ktsh.ch

Gemeinderat Neuhausen
8212 Neuhausen am Rheinfall

EINGEGANGEN

13. Mai 2016

GEMEINDEKANZLEI

Nr.

Schaffhausen, 11. Mai 2016

Neuhausen am Rheinfall, Nutzungsplanungsrevision (Zonenplan, Bauordnung, Gewässerräume); Vorprüfung (2. korr. Fassung))

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2015 ersuchen sie uns um Vorprüfung der Unterlagen der revidierten Nutzungsplanung.

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen sind beim Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingegangen:

- Schreiben Gemeinde vom 23. Dezember 2015
- Planungsbericht
- Zonenplanänderungen 1:5'000
- Zonenplan 1:5'000
- Bauordnung inkl. Anhänge 1-3
- Grundlagenplan I (Naturschutz) fehlt
- Grundlagenplan II
- Grundlagenplan III
- Planungsbericht Ausscheidung Gewässerräume
- Diverse Situationspläne zu Ausscheidung Gewässerräume innerorts/ausserorts
- Richtplan «Zentrums Zone» (z.K.)

1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Fachstellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisati-

on zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

2. Vorprüfung

2.1 Formelles

Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 ist eine Nutzungsplanungsrevision (Bau- und Nutzungsordnung und Zonenplan) vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht und auf allfällige Planungsmängel jedoch als zweckmässig.

Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzweckmässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl das Baudepartement im Genehmigungsverfahren als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

2.2 Materielles

Obwohl im Schreiben der Gemeinde vom 23. Dezember 2015 festgehalten ist, dass der fehlende Plan «Grundlagenplan I, Naturschutz», bis Ende Januar vom Gemeinderat verabschiedet werden und sofort nachgereicht werden sollte, ist der Plan bis heute noch nicht beim PNA eingegangen. Nachfragen ergaben, dass der Plan noch nicht verabschiedet wurde. Der Vorprüfungsbericht wird demzufolge die Rubrik «Naturschutz» nur rudimentär behandeln.

Das Thema «Naturschutz» wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Grundlagenplan vorliegt, separat behandelt. Eventuelle Auswirkungen auf den Zonenplan sind nicht auszuschliessen und müssen dannzumal in Kauf genommen werden.

Ebenso fehlt der kommunale Strassenrichtplan, der eigentlich parallel zur Nutzungsplanungsrevision laufen sollte.

3. Nutzungsplanung

3.1 Bauordnung

3.1.1 Allgemeines

Die Bauordnung ist dahingehend zu überarbeiten, als thematisch zusammengehörende Themen auch unter demselben Titel zu behandeln sind. Dies erleichtert es den Benutzerinnen und Benutzern die für sie relevanten Bestimmungen zu finden.

Generell ist darauf zu achten, dass die Zonenbezeichnungen und ihre Abkürzungen mit denjenigen in den Zonenplänen übereinstimmen.

3.1.2 Zu den verschiedenen Artikeln

Art. 3

Soll die Bauordnung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus Anwendung finden, so gilt sie auch für die nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Ist das so gewollt?

In der Bauordnung sind keine materiellen Vorschriften über Parzellierungen vorhanden. Es ist zumindest zu prüfen, ob nicht eine allgemeine Vorschrift in die Bauordnung aufzunehmen ist, wonach durch eine Parzellierung kein baurechtswidriger Zustand entstehen darf.

Der nachfolgende Vorschlag des Planungsbüros kann übernommen werden:

«Art.

Parzellierungen im Baugebiet werden nur genehmigt, wenn dadurch keine unüberbaubare Restparzellen entstehen. Davon ausgenommen sind Grundstücke für Spezialzwecke wie etwa Elektroverteilkabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze».

Art. 4

Der Titel ist falsch, statt «Baubewilligungspflicht» muss es «*Baubewilligungsverfahren*» heissen.

Art. 6 Abs. 3

Mit dieser Bestimmung kann nur gemeint sein, dass der Gemeinderat zum Erlass einer Vollzugsverordnung zuständig ist. Eine Gesetzesdelegation an die Exekutive ist unter anderem nur dann zulässig, wenn sich die Delegation auf eine bestimmte, genau umschriebene Materie beschränkt und die Grundzüge der delegierten Materie, das heisst, die wesentlichen Regelungen, müssen im Gesetz umschrieben sein.

Mit der vorgeschlagenen Streichung von Art. 6 Abs. 3 einverstanden.

Art. 8

Mit der geplanten Revision des Baugesetzes (Vorlage Regierungsrat vom 10. März 2015) soll sich die Baubewilligungspflicht grundsätzlich nach kantonalem Recht richten (Art. 54 Abs. 5 Baugesetzentwurf). Wir empfehlen daher Art. 8 entsprechend anzupassen.

Wir weisen darauf hin, dass mit Inkrafttreten des Baugesetzes allenfalls eine Anpassung notwendig wird.

Art. 8 Abs. 2 lit.d

Hier ist zu ergänzen: «...die Höhe von 1.50 m übersteigen, bzw. im Bereich von Grundstückzufahrten die Höhe von 60 cm übersteigen».

Art. 8 Abs. 2 lit. j.

Hier muss es anstatt «Art. 81 dieser BauO» «*Art. 83 dieser BauO*» heissen.

Art. 11 Abs. 1

Wird auf Normen privater Organisationen verwiesen (SIA, VSS), so müssen diese zur Einsicht offenstehen.

Art. 16 Abs. 5

Das Verfahren bei Änderung des Zonenplanes wird in Art. 11 Baugesetz (BauG) geregelt. Unzulässig ist, wenn die Gemeinde das Verfahren abweichend vom Baugesetz regelt. *Daher ist zwingend auf Art. 11, Baugesetz, zu verweisen.*

Art. 17 Abs. 5

Der Richtplan «Zentrumszone» muss, damit die dortigen Festlegungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich werden, in der Bauordnung umgesetzt werden. Es genügt nicht, dass lediglich auf den Richtplan verwiesen wird (Art. 7 Abs. 2 BauG und Art 4 RPG) zumal dieser zu viel Interpretationsspielraum zulässt. Generell ist festzuhalten, dass der kommunale Richtplan weder die Bauordnung noch das Baugesetz aushebeln kann.

Art. 19

In der anstehenden Baugesetzrevision werden die Bestimmungen über den Quartierplan angepasst. Um Widersprüche zum Baugesetz zu vermeiden, genügt grundsätzlich Abs. 1.

Art. 19 Abs. 3

Gemäss Art. 18 Abs. 2 Baugesetz müssen die Abweichungen von der Regelbauweise mittels Quartierplans in der Bauordnung festgelegt sein. Dieser Absatz kann gestrichen werden, da im Baugesetz geregelt.

Art. 23

Ein dynamischer Verweis ist problematisch. Besser geeignet ist ein statischer Verweis auf Normen von privaten Organisationen (vergleiche dazu auch die Ausführungen zu Art. 11 Abs. 1).

Art. 24

In der in der Beratung stehenden Baugesetzrevision ist vorgesehen, statt eine gute Einpassung nur noch eine befriedigende Einpassung zu verlangen. Hier ist u.U. Anpassungsbedarf vorhanden.

Art. 25 Abs. 2

Der Gemeinderat kann nur Abweichungen von der Regelbauweise mittels eines Quartierplans im Umfang, wie dies Art. 18 Abs. 2 Baugesetz vorsieht, vornehmen. Das Mass der Abweichung muss in der Bauordnung für die jeweiligen Zonen festgelegt werden.

Art. 29

Gilt diese Vorschrift in allen Zonen?

Art. 32

Hier ist eine Mindestfläche für solche Anlagen festzulegen.

Art. 33 Abs. 1

Auf welche Ausgabe der VSS-Norm wird hier verwiesen? Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist ein dynamischer Verweis problematisch.

Art. 33 Abs. 5 und Art. 32 Abs. 2

Für Ersatzabgaben ist eine Grundlage (entsprechendes Reglement) notwendig. Diese Norm (BauO) genügt noch nicht um eine Ersatzabgabe bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einzufordern.

Art. 33 Abs. 6

Warum gelten die Vorschriften erst ab drei Wohnungen?

Der Artikel ist zu ergänzen mit:

«Gut zugängliche, diebstahlsichere und gedeckte Parkplätze für Mieter sowie bei Eingangsnähe Kurzzeitparkplätze».

«Empfehlung für Stromanschluss für E-Bikes».

Art. 40

An- und Kleinbauten werden in Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz definiert; «eingeschossig» kann gestrichen werden.

Art. 42 Abs. 2

Bedeutet dies, dass an einer Grenze maximal ein PW-Abstellplatz errichtet werden darf? Wenn die Zufahrt an der Grenze erstellt werden darf und der dazugehörige Abstellplatz aber nur auf einer Länge von 6 Metern, so macht dies keinen Sinn. Auf der Zufahrt dürfte dann nicht parkiert werden.

Art. 44 Abs. 2

Bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 70 % der Abstellplätze im Gebäude realisiert werden (Art. 33 Abs. 4). Ein Bonus im Sinne der Erhöhung der anrechenbaren Grundstücksfläche macht aber nur dann Sinn, wenn mehr gemacht wird als im Gesetz vorgesehen ist.

Art. 47 Abs. 1

Handelt es sich beim Geschoss, welches vollumfänglich im Dachraum liegt um ein Vollgeschoss oder ein Dachgeschoss?

Art. 48 Abs. 2

Gemäss Art. 17 Abs. 3 sind die Richtpläne nur für die kommunalen Behörden verbindlich. Ein genereller Verweis auf den Richtplan genügt nicht. Bezüglich Baumasse, Stellung und Freiräume der Bauten bedarf es Regelungen in der Bauordnung. Art. 48 Abs. 2 ist zu überarbeiten.

Art. 49 Abs. 2

Die Verdoppelung der Gesamthöhe mittels eines Quartierplans hebt die Zonenplanung aus. Gebäude von 40 Meter Höhe gelten überdies als Hochhäuser. Für solche Bauten ist eine Zonenzuweisung notwendig mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung. Für solch hohe Gebäude sind auch Vorschriften betreffend Schattenwurf notwendig. Hier liegt es an der Gemeinde, eine Regelung für Schattenwurf festzusetzen. Vergleicht man die Abweichungen von der Regelbauweise, welche in den Wohnzonen mittels eines Quartierplans zulässig sind (Art. 51 Abs. 2) so muss die zulässige Abweichung in der Zentrumszone als unverhältnismässig bezeichnet werden.

Im Kanton Schaffhausen gibt es keine Regelung zu Hochhäusern und zum Schattenwurf. Dieses Manko führt bei Genehmigungen von Quartierplänen und Baubewilligungen zu Unsicherheiten. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung gibt Hinweise im Umgang damit, die aber auch angepasst angewendet werden können (OGE vom 22.8.2014: 2 Stunden Regelung, Interessenabwägung möglich).

Bis anhin waren Hochhäuser im Kanton kein Thema und entsprechend war kein Bedarf für eine Regelung zum Schattenwurf im kantonalen Baugesetz. Der Mangel ist jedoch erkannt und es wird daran gearbeitet mit Hinweisen im zu revidierenden Richtplan als auch für eine nächste Baugesetzrevision.

Mit der neuen Bauordnung und den Bestimmungen in der Zentrumszone ermöglicht die Gemeinde Neuhausen den Bau von Hochhäusern. Damit schafft die Gemeinde eine neue Ausgangslage im Kanton. Das Fehlen einer Regelung auf kantonaler Stufe entbindet die Gemeinde nicht von der Aufgabe, sich dieser Frage anzunehmen.

Der Umgang mit dem Schattenwurf muss nachvollziehbar zwingend in der Bauordnung festgehalten werden. Ohne Schattenwurfregelung und einem einheitlichen Vorgehen kann keine Interessenabwägung erfolgen.

Faktoren wie mittlere Tage, Zeitfenster, Länge des Dauerschattens, Schattenwurf auf Fassaden u.a.m. müssen klar geregelt werden.

Der Schattenwurf ist ein wichtiger Faktor für die Wohnumgebung resp. die Wohnqualität. Qualitätsvolle Innenentwicklung ist eine wichtige raumplanerische Zielsetzung.

Da kantonale Vorgaben fehlen, empfehlen wir der Gemeinde sich an Regelungen aus dem Kanton Zürich zu halten oder die Wegleitung aus dem Kanton Thurgau zu konsultieren. Diese beiden Dokumente werden auch als Grundlage der Weiterbearbeitung auf kantonaler Stufe verwendet.

Anpassung in BauG gemäss Zürcher PBG-Regelung (ohne Abs. 3, Aussage zur Ausnützung)

Schattenwurf bei Hochhäusern: Bestimmungen von § 284 PBG

§ 284.

¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

In der allgemeinen Bauverordnung (ABV) hat der Regierungsrat die Bestimmung von § 284 PBG präzisiert:

§ 30.

¹ Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG gilt:

a). Bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,

b). Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

² Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt

nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

³ Ist in Wohnzonen die Überbauung auf dem Nachbargrundstück erheblich überaltert oder steht sie zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis, gelten zugleich die Regeln für überbaute und unüberbaute Grundstücke.

http://www.hochbauamt.tg.ch/documents/141209_WEGLEITUNG_BERECHNUNG_SCH_ATTENDIAGRAMM_KTTG.pdf

Art. 52 Abs. 2

Gemäss dem Wortlaut dieser Bestimmung kann beispielsweise in der Wohnzone 1 (sofern eine Grünflächenziffer vorgesehen ist) die Geschosshöhe um ein Vollgeschoss erhöht werden.

Art. 52 Abs. 3

Mittels eines Quartierplans können dann in der W1 und W2 nochmals um ein Vollgeschoss erhöht werden; somit gesamthaft um zwei. Ist dies so gewollt?

In den W3 und W4 können mittels Quartierplan zwei zusätzliche Geschosse aufgestockt werden. Somit 1 Geschoss aus der «Grünflächenziffer» und 2 Geschosse aus dem Quartierplan = 3 zusätzliche Geschosse in den W3 und W4-Zonen, sofern sie in der «Grünflächenziffer» und in einem Quartierplan liegen. Dies ist sicher nicht so gemeint? Auf jeden Fall ist dazu eine unmissverständliche Aussage in der BauO zu machen.

Unseres Erachtens können die Boni nicht addiert werden.

Art. 54 und 55

Den Begriffen «das gesunde und ruhige Wohnen» und «mässig störende Betriebe» kommt neben den Lärmbelastungsgrenzwerten keine selbständige Bedeutung zu. Selbständige Bedeutung können kommunale Vorschriften über die Unzulässigkeit von «störenden» oder «mässig störenden» Betrieben in einzelnen Zonen jedoch nur insoweit beanspruchen, als sie raumplanerisch motiviert sind. Aus städtebaulich ästhetischen Gründen ist es beispielsweise zulässig, in der Wohnzone nur Gewerbe zuzulassen, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen.

Art. 62 Abs. 3

Auch hier ist fraglich, ob der Quartierplan das rechtlich korrekte Instrument darstellt, um die Gesamthöhe zu verdoppeln.

Art. 63 Abs. 1

Es kann betreffend dem Begriff «übermässige Einwirkungen» auf die Ausführungen zu Art. 54 und 55 verwiesen werden.

Art. 67 Abs. 3

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 67 Abs. 1. Die Festlegung der Baumasse und der Nutzungsmasse kann nicht ohne einen Rahmen vorzugeben an den Gemeinderat delegiert werden. Daran ändert auch der zu erlassende Richtplan gemäss Art. 67 Abs. 4 nichts; im Übrigen ist dieser nur behördenverbindlich. Generell ist festzuhalten, dass der Richtplan weder die Bauordnung noch das Baugesetz aushebeln kann.

Art. 72

Es ist fraglich, ob hier eine zusätzliche Bauzone geschaffen werden kann, denn diese Zone käme im BLN- Gebiet zu liegen.

Die Auseinandersetzung mit einer neu zu schaffenden Zone im BLN-Gebiet ist zwingend im Planungsbericht abzuhandeln. Erst auf Grund dieser Abhandlung kann entschieden werden ob

- a) es sich um eine kompensationspflichtige Einzonung handelt
- b) ein Gutachten der ENHK bzw. Stellungnahme des ARE nötig ist
- c) die Bauzone in einer Grundwasserschutzzone zu liegen kommt.

Zudem sind für eine Bauzone massliche Vorgaben notwendig. Hier fehlen diese jedoch gänzlich. Eine Bauzone ohne massliche Vorgaben kann ohnehin nicht genehmigt werden.

Hier ist ein neuer Textvorschlag für Art. 72:

«In der Rheinflallzone ist der Gesamtcharakter des BLN-Gebietes Rheinflall zu wahren. Die ortstypischen Landschaftselemente wie Felsen, Rheinflallbecken, Waldhänge, Wiesen, Hecken, Einzelbäume, sollen in ihrer natürlichen Eigenart erhalten und gefördert werden.»

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen können unter Berücksichtigung der Schutzanlagen BLN und Denkmälerinventar, erhalten, ersetzt erweitert oder rückgebaut werden.

Art. 72 Abs. 2

Bauten und Anlagen haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind verboten, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Form oder Farbe die Rheinflalllandschaft beeinträchtigen oder wenn sie erhebliche ökologische Störungen verursachen».

Art. 74

Einerseits wird festgelegt, dass keine oberirdischen Bauten und Anlagen möglich sein sollen (Abs. 2) und andererseits sollen dann gerade solche Anlagen trotzdem möglich sein (Abs. 3). Eine solche Gesetzgebung macht keinen Sinn.

Art. 75 Abs. 4

Wenn nur die Höhe von Silos auf 24 Meter begrenzt wird, gilt dies nicht für andere Anlagen. Es ist zu prüfen, ob nicht generell die Höhe von Anlagen in der Landwirtschaftszone beschränkt werden soll.

Art. 78 Abs. 1-3

Die Bestimmungen sind zu wenig genau gehalten: Es soll folgende Formulierung verwendet werden:

Abs. 1 *«Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig».*

Abs. 2 *«Innerhalb der im Zonenplan definierten Gewässerabstandslinien gelten für die Nutzung und Bewirtschaftung die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen».*

Abs. 3 *«Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen (ausgenommen Haus-, Hofzufahrten und Fusswege)».*

Art. 80

Entweder werden die weitergehenden Bestimmungen genannt, oder dann ist Art. 80 zu streichen.

Wenn im Zonenplan Naturschutzonen als Grundnutzung ausgeschieden werden, sind in der BauO in einem separaten Artikel spezifische Vorschriften zu erlassen.

Art. 80

Für das BLN-Gebiet sind konkrete (Schutz) Bestimmungen zu erlassen.

Art. 86 Abs. 3

Zu den Bestimmungen zu den Naturgefahren sollen noch folgende Ergänzungen vorgenommen werden:

«Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen».

Art. 86 Abs. 5

Der bestehende Abs. 5 ist durch den nachfolgenden Text zu ergänzen:

«Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt».

Art. 88

Die hier gemachten Aussagen sind zu wenig differenziert. Der bestehende Text soll durch den nachfolgenden ersetzt werden:

«Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter und ist nicht rechtverbindlich. In Bereichen, wo die Bauzone an Wald grenzt, sind die Waldgrenzen mit Waldfeststellungsverfahren festgelegt worden (statische Waldgrenzen). Massgebend sind hier deshalb die Waldfeststellungspläne».

Art. 90 Empfindlichkeitsstufen

Hier ist zu korrigieren: «Anstatt Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünzone» muss es heissen, «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)» ES II

Ebenso muss es heissen: «Grünzone» ES II

Es ist noch ein Artikel zu den Grundwasserschutzonen anzuführen, in dem auf die Unterlagen (Schutzonenreglement und Schutzonenpläne) verwiesen wird.

Allgemeines zum Anhang 1

Es wurde nicht im Detail überprüft, ob die kantonalen Bestimmungen des Anhangs zum Baugesetz korrekt übernommen wurden. Dies bezieht sich auch auf die verwendeten Skizzen.

Die Bezeichnung «Grundwasserversorgung» ist durch den Begriff «Grundwasserfassung» zu ersetzen.

4. Planungsbericht Nutzungsplanung

4.1 Allgemeines

Gemäss Art 47 RPV muss der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht erstattet werden, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Der vorliegende Planungsbericht erfüllt diese Anforderungen unvollständig. Aus Kap. 1.6 Mitwirkung kann nicht herausgelesen werden, wie die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt wurden. Im Weiteren finden sich keine Aussagen zur neuen Rheinflallzone. Hier muss im Planungsbericht mindestens aufgezeigt werden, welche Überlegungen zur Schaffung einer Rheinflallzone geführt haben und wie diese Zone mit übergeordnetem Recht, namentlich dem Bundesinventar der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler verträglich ist resp. wie die Interessenabwägung vorgenommen wurde.

Gemäss Entscheid des Obergerichts vom 11. Juli 2008 (Nr. 60/2008/7) ist ein Planungsbericht nicht bloss eine fakultative sondern eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung von Nutzungsplanungsänderungen. «Entspricht der Bericht nicht den gesetzlichen Anforderungen, ist geltendes Recht verletzt». Im OGE-Entscheid wird auf ein Bundesgerichtsurteil verwiesen, wonach eine Gemeinde zur Vergrösserung eines Hotels und zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze eine Zonenplanänderung vorgenommen hatte, es aber unterlassen hatte, eine Lärmprognose zu erstellen, welche eine Beurteilung des voraussichtlichen Mehrverkehrs unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten erlaubt hätte.

Im Planungsbericht finden sich keine Aussagen zur Lärmentwicklung, keine Aussagen zum erwarteten Mehrverkehr, nicht einmal ein Hinweis zur laufenden Studie Verträglichkeit des Verkehrs.

Im selben OGE wird das grobe Inhaltsverzeichnis eines Planungsberichtes aufgeführt:«

1. Darstellung der Ausgangslage
2. Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten
3. Darstellung des rechtlichen Rahmens (Bundesrecht, kantonales Recht)
4. Darstellen der Vorgaben der übergeordneten Planung
5. Darstellung der berührten Interessen und Gewichtung derselben
6. Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen

7. Abwägung der relevanten Interessen und Alternativen, wobei die Beurteilungsmassstäbe in der Rechtsordnung, den Zielen und Grundsätze der Raumplanung sowie in der übergeordneten Planungen vorgegeben sind.»

Der Planungsbericht dient der Dokumentation der zentralen und kritischen Bereiche der Planung. Damit werden die Entscheide nachvollziehbar, was auch in späteren Rechtsmittelverfahren von Vorteil ist.

Der Planungsbericht ist entsprechend der oben aufgeführten Punkte zu ergänzen.

4.2 Lärm (Allgemeines)

Neuhausen ist durch das hohe Verkehrsaufkommen sowohl entlang der Kantonstrassen wie auch entlang gewisser Gemeindestrassen stark lärmbelastet. Zwar bringt die Eröffnung des Galgenbucktunnels 2019 auf den Hauptachsen (Klettgauerstrasse, Schaffhauserstrasse) eine Entlastung. Die Immissionsgrenzwerte werden aber auch dort weiterhin überschritten.

In diesem Sinne hat eine Nutzungsplanung auf vorhandene und künftige Lärmquellen Rücksicht zu nehmen und mit zweckmässigen Festlegungen Konflikte zu entschärfen bzw. zu vermeiden.

Bis auf einen kurzen Hinweis im Richtplan 'Zentrumszone' wo auf Seite 17 unter Empfehlungen für den Planungsprozess als Grundsatz Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen aufgeführt sind, fehlt in sämtlichen Erläuterungsberichten ein Hinweis auf die besondere Lärmsituation von Neuhausen. Es fehlt somit auch ein eigentlicher Planungsgrundsatz zum Thema Lärmschutz auf konzeptioneller Ebene.

4.2 Lärmschutz

Im Planungsbericht wird unter Punkt 9.1 Motorisierter Individualverkehr auf die Verkehrssituation hingewiesen. Hingegen fehlt ein Hinweis zum Thema Lärmschutz.

Der Kantonale Emissionskataster für Kantonsstrassen wurde kürzlich überarbeitet. Demnach sind in Neuhausen die folgenden Kantonsstrassen von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) betroffen: Schaffhauser-, Klettgauer-, Zoll- und Rheinfallstrasse

Bei diesen Kantonsstrassen liegt die Zuständigkeit beim Kanton. Zurzeit wird der bestehende Lärmbelastungskataster für die Kantonsstrassen aktualisiert. Die Gemeinde Neuhausen wird zur entsprechenden Zeit informiert.

Werden entlang von Gemeindestrassen die IGW überschritten, ist die Gemeinde gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) verpflichtet, an der Quelle oder auf dem Ausbreitungsweg Sanierungsmassnahmen zu ergreifen. Eine Pflicht zur Sanierung besteht für Gebäude mit Baubewilligung vor 1985, bei denen IGW bei Fenstern lärmempfindlicher Räume überschritten werden. Die Lärmsanierung ist bis 31. März 2018 abzuschliessen. Danach gewährt der Bund keine Beiträge an Sanierungsmassnahmen mehr.

Die Gemeinde Neuhausen erarbeitet zurzeit einen Lärmbelastungskataster für die Gemeindestrassen.

«Das Thema Lärmschutz ist im Planungsbericht abzuhandeln»!

5. Zonenplan

5.1 ES-Stufen

Im Planungsbericht ist unter 3.3 bis 3.5 die Zonenplanänderung aufgeführt. Dabei werden diverse Flächen von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II umgezont. Das könnte zur Folge haben, dass gewisse Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung neu über den Immissionsgrenzwert zu liegen kommen.

«Wurden die möglichen Auswirkungen solcher Umzonungen bezüglich Lärm geprüft?»

Gemäss Art. 17 Abs. 3 lit. b LSV müssen Haupt- und übrige Strassen bis 31.03.2018 lärmsaniert sein. Wo zu diesem Zeitpunkt die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten sind, können die Anwohner bzw. Eigentümer eine Entschädigung und/oder eine sofortige Sanierung verlangen. Es entsteht in jedem Fall eine Entschädigungspflicht für die Anlagenehaber. Offen ist, nach welchem System die Entschädigung erfolgen soll.

Bei der Umzonung Nr. 64 von WG in W4 entlang der Schaffhauserstrasse, wo der IGW für die ES III überschritten ist, wurde mit der Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe reagiert. Dies ist jedoch z.B. bei den Umzonungen Nr. 67 (Zentralstrasse) und Nrn. 76 und 82 (Rheinstrasse) nicht der Fall. Dort führen die Umzonungen zu IGW-Überschreitungen. Es handelt sich um Gemeindestrassen, damit könnte für die Gemeinde Neuhausen eine Entschädigungspflicht entstehen. Allenfalls müsste auch dort die Lärmempfindlichkeitsstufe erhöht werden.

Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt, hat eine Nutzungsplanung auf vorhandene und künftige Lärmquellen Rücksicht zu nehmen und mit zweckmässigen Festlegungen Konflikte zu entschärfen bzw. zu vermeiden. Dieser Grundsatz wurde bei einigen Umzonungen nicht beachtet.

«Die Umzonungen sind zwingend hinsichtlich der Auswirkung bzgl. Lärmschutz zu überprüfen».

Als Grundlage sollte insbesondere der Lärmbelastungskataster für Gemeindestrasse dienen.

Die Erkenntnisse sind im Planungsbericht auszuweisen.

5.2 Naturschutz (siehe dazu auch «2.2 Materielles»)

Im Zonenplan sind keine Naturschutzzonen als Grundnutzung vorgesehen. Im Naturschutzinventar sollte überprüft werden, ob es nicht Schutzobjekte oder Teilflächen von Schutzobjekten gibt, bei denen Naturschutz die Grundnutzung ist, bzw. keine andere Nutzung stattfindet, z. B. Weiher. Solche Objekte sind im Zonenplan als Naturschutzzonen auszuscheiden.

Die folgenden Objekte des kommunalen Naturschutzinventars sind im Zonenplan weder als überlagernde Naturschutzzonen noch als Naturschutzobjekte eingetragen:

1.03, 1.08, 1.10, 1.12, 1.13, 2.1 – 2.12, 2.13, 3.2, 4.1 – 4.7, 4.9, 5.1 – 5-6, 5.10. Bei Bauwilligungsverfahren ist es ein grosser Nachteil, wenn die Objekte des Naturschutzin-

ventars im Zonenplan nicht erkennbar sind. Die Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung sollten deshalb vollständig in den Zonenplan aufgenommen werden.

5.3 Zonenplanänderung

Rheinfallzone (RZ); 92: FR in RZ

Das Areal entlang des Rheinfalls befindet sich im BLN-Gebiet Rheinfall, dessen Schutzziele unter anderem die Erhaltung des Charakters der unverbauten Uferabschnitte, der natürlichen und naturnahen Lebensräume entlang der bewaldeten Hänge und Felsen, der kulturhistorischen Bauten in ihrer Substanz und mit ihrem Umfeld und der historischen Verkehrsanlagen in ihrer Substanz sind.

Das momentan als Freihaltezone ausgewiesene Gebiet wird in eine Bauzone überführt, ohne dass Bestimmungen über eine allfällige Bebauung erlassen werden. Das führt zu einem sehr grossen Spielraum und steht im Widerspruch zu den Schutzzielen des BLN-Gebietes sowie der Grundwasserschutzzone.

Die beabsichtigte Rheinfallzone lässt zu vieles offen und sichert die in diesem Gebiet verlangte Qualität nicht. Die KNHK spricht sich jedoch nicht gegen die Schaffung einer Rheinfallzone aus, sie fordert jedoch Massnahmen, die eine massvolle Entwicklung unter Wahrung der landschaftlichen Qualitäten ermöglicht. Anzustreben wäre hier ein Gesamtkonzept, wobei die beabsichtigten Massnahmen durch die ENHK zu begleiten wären.

Änderung 10: LW in W3

Änderung 23: LW in W2

Änderung 07: Lw in ZöBA

Die drei Einzonungen von der Landwirtschafts- in Wohnzone / ZöBA bedeuten eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Unseres Erachtens sollte in den besagten Bereichen der vorhandene natürliche Abschluss des Siedlungsraumes bestehen bleiben.

Hier ist festzuhalten, dass Art. 38a RPG (und Art. 52a RPV) gilt.

«Keine Einzonung ohne flächengleiche Auszonung».

Art. 38a Abs. 2 RPG lautet:

«Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden».

Das bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Einzonung ohne flächengleiche Auszonung möglich ist.

Zudem handelt es sich bei allen drei Flächen um Fruchtfolgeflächen. Es kann deshalb für die drei beabsichtigten Einzonungen unter anderem aufgrund von Art. 30 Abs. 1 lit. a RPV, der da heisst:

«FFF dürfen nur eingezont werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann...», keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Dieser Artikel ist seit dem 1. April 2014 rechtskräftig und als Bundesrecht direkt anwendbar.

Bei diesen drei Neueinzonungen handelt es sich um Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Wohnzonen W2 und W3 sowie in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ZöBA. Alle drei landwirtschaftlichen Flächen sind als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgewiesen. Da das vom Bund vorgeschriebene Kontingent an FFF im Kanton Schaff-

hausen keine grossen Spielräume mehr zulässt, ist dies ein weiterer Grund, dass für diese drei Einzonungen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die geplanten Einzonungen am Siedlungsrand konsumieren Fruchtfolgeflächen, widersprechen dem Ziel der Raumplanung, das Flächenwachstum einzuschränken, sind nicht optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden und konkrete Vorgaben, wie eine hohe Dichte resp. eine optimale Nutzung der neueingezonten Gebiete erreicht werden soll (z.B. Quartierplan), sind nicht ersichtlich.

Aus diesen Gründen und Art. 38a RPG sowie Art 52a RPV kann zum heutigen Zeitpunkt für diese Einzonungen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Falls die Gemeinde an der Einzonung festhält, werden sämtliche Unterlagen ans Bundesamt für Raumentwicklung gesandt (Art. 46 RPV); vergleiche auch 15. Fazit.

Weiter ist zu sagen, dass, solange die Anforderungen nicht im Planungsbericht dargelegt werden, die nachfolgend aufgeführten Ein- bzw. Umzonungen ebensowenig genehmigt werden können, wie die vorgenannten Einzonungen Nrn. 07, 10 und 23: die Nrn. 05, 29, 51, 52, 63, 71, 90, 93, 94, 97. Es handelt sich bei diesen Nrn. um Einzonungen und Umzonungen in der Grössenordnung von 45'000 m² neuer Wohn- und Mischzone (gemäss Planungsbericht).

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind auslastungsrelevant. Dennoch gibt es raumplanerische Gründe für eine Umzonung, namentlich die bessere Nutzung bereits überbauter Flächen oder grosse städtebauliche Bedeutung.

Damit festgestellt werden kann, ob raumplanerische Gründe eine Umzonung rechtfertigen, sind folgende Voraussetzungen/Anforderungen zu erfüllen:

Nachweis, dass die Flächen für die bestehende Nutzung langfristig nicht mehr gebraucht werden (es wird sehr viel ÖBA umgezont).

Eignung für Überbauung/ÖV-Anbindung.

Bedarfsnachweis.

Umzonung muss eine gute städtebauliche Lösung mit hoher Dichte ermöglichen, mit Überbauungsverpflichtung.

Ob die zu schaffenden und die bereits vorhandenen Kapazitäten dem Bedarf gemäss Art. 15 RPG entsprechen, wird angesichts der fehlenden Aussagen im Planungsbericht (zu den oben aufgeführten Kriterien) nicht geprüft.

Änderung 09: Lw in FR

Hier muss gewährleistet sein, dass die FR weiterhin der Fruchtfolgefläche zugewiesen bleibt!

Änderung 13: W in LW

«Steibrüchli» oberer «Birchweg» (W ->LW): Es handelt sich gemäss Kantonsforstamt um Waldareal (Niederhalt mit Fichten/Christbäumen), das ohne Rodungsbewilligung nicht in

Landwirtschaftsland überführt werden kann. Eine Rodungsbewilligung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

«Keine Zonenänderung, da Waldareal».

Änderung 22: W in Str.

«Tobeläcker», «Buchweg» (W in Str.): Die Änderung betrifft Waldareal gemäss Waldfeststellung vom 2. Dezember 2014.

«Keine Zonenplanänderung, da Waldareal».

6. Datenmodell Version 2.1, INTERLIS – Datensatz

Es wird darauf hingewiesen, dass eine künftige Genehmigung durch den Regierungsrat erst erfolgen kann, wenn die Zonenplandaten vollständig gemäss **Datenmodell Version 2.1** abgegeben und anschliessend durch das Amt für Geoinformation hinsichtlich Syntax geprüft wurden.

Auflagepläne oder Pläne, die durch den Regierungsrat in Rechtskraft gesetzt werden sollen, sind ab sofort immer aus dem durch das Ingenieurbüro abgegebenen INTERLIS – Datensatzes durch das Amt für Geoinformation zu produzieren.

Im Weiteren sind bis zu diesem Zeitpunkt auch die Daten des Strassenrichtplanes gemäss Datenmodell Version 1.5 aufzuarbeiten und abzugeben.

7. Wald

Die im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision durchgeführten Waldfeststellungsverfahren angrenzende Bauzone wurde in drei Etappen durchgeführt. Die dritte und letzte Etappe ist noch nicht rechtskräftig und die Grenzen im Zonenplan noch nicht dargestellt und berücksichtigt. Die Waldgrenzen der dritten Etappe sind in den Zonenplan zu integrieren und bei der Abgrenzung der Zonen zu berücksichtigen.

Die Rheinflallzone beinhaltet teilweise Waldareal (z.B. auf GB Nr. 725 und 726). Das Waldareal soll aus der Rheinflallzone entfernt werden. Die noch nicht rechtskräftigen Waldfeststellungen der dritten Etappe sind bei der Abgrenzung der Zone zu berücksichtigen.

8. Rheinflallzone

«Die ENHK verlangt für die Rheinflallzone ein Gesamtkonzept und eine Begleitung der geplanten Massnahmen durch die ENHK». (vgl. Seite 6). Zur Zeit wird ein Masterplan Landschaft erarbeitet. Die Gemeinde wird in die Erarbeitung mit einbezogen (Zeitraum bis Anang 2017).

9. Verkehr

Generelle Bemerkungen:

Das Tiefbauamt ist mit den Kantonsstrassen wenig von der Nutzungsplanungsrevision betroffen.

«Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die Revision des kommunalen Strassenrichtplans parallel mit der Nutzungsplanungsrevision zu bearbeiten ist (Schreiben des Planungs- und Naturschutzamtes vom 18. April 2014). Leider liegt der Strassenrichtplan bis zum heutigen Zeitpunkt dem Kanton nicht vor».

Die Aussage auf Seite 20 des Planungsberichtes zu 10. Strassenrichtplan zum Einreichungstermin ist ungenügend. Hier ist ein fester Zeitpunkt festzulegen.

9.1 Planungsbericht

Der Langsamverkehr ist unter 9.5 Schifffahrtsverkehr erwähnt → eigenen Titel setzen (9.6).

der Strassenrichtplan, Teilrichtplan Wanderwege wird auch überarbeitet. Unter Punkt 10 ebenfalls aufführen (nebst dem LV-Konzept)

10. Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte Neuhausen am Rheinfluss wird vom Kanton gestellt. Diese muss, wie die Zonenpläne, unterzeichnet und öffentlich aufgelegt werden. Im Text zur öffentlichen Auflage muss auf die Gefahrenkarte verwiesen werden.

Der Ausschreibungstext lautet somit:

«... die Nutzungsplanungsrevision, umfassend die Zonenpläne, die Bauordnung, **die Gefahrenkarte...**»

11. Zonenplan

11.1 Planlegenden

Es fehlen noch die Flächenangaben (ha, a, m²) zu den einzelnen Zonen.

Quartierplan rechtsgültig gehört nicht unter «überlagernde Zonen», sondern unter «Orientierungsinhalt» mit dem Zusatz «(siehe Quartierpläne....)».

Die Landesgrenzen, Gemeindegrenzen und Grenzen Baugebiet sind korrekt darzustellen unter «Hinweise». Korrekt für Landesgrenze heisst z. B. + + + +. Mit dem Datenmodell V 2.1 ist dies möglich

«Baulinien» sind unter «Orientierungsinhalte» nachzutragen, mit dem Zusatz (siehe Baulinienpläne und Quartierpläne)

Generell gehören die Gewässerabstandslinien in den Zonenplan. Sollten sie infolge Grösse des Massstabes etc. nicht mehr lesbar sein, so ist ein separater Plan zu erstellen, der in der Legende unter «Orientierung», mit Datum RRB vermerkt werden muss.

Unter «Orientierungsinhalt» ist der Begriff «Waldgrenzen nach statischem Waldbegriff» durch «Statische Waldgrenzen» zu ersetzen.

Die Bezeichnung «*Quartierplan rechtsgültig*» gehört nicht unter überlagernde Zone, sondern muss unter der Rubrik «*Orientierungsinhalte*» vermerkt werden.

Es fehlt in der Legende das grüne Gittermuster (z. B. beim Scheibenstand). Was soll es bedeuten?

11.2 Zonenplan 1:5'000

Hier sind folgende Fehler zu beheben:

Die Landesgrenze, Gemeindegrenze und die Grenze des Baugebietes sind korrekt darzustellen.

Die Beschriftung der verschiedenen Zonen (z.B. Wohnzone1 W1, Arbeitszone2 A2, usw.) sind im Zonenplan einzutragen.

Es fehlt der Bach der von Nordwesten in den «Eulengraben» fliesst, ebenso fehlt der Bach der vom Ziegelberg in den «Eulengraben» fliesst und auch der Bach, der vom Azheimer Hof Richtung Süden fliesst, fehlt.

Diese Bäche sind noch nachzutragen.

11.2.1 Naturschutz (siehe dazu auch 2.2 Materielles)

Im Zonenplan sind keine Naturschutzzonen als Grundnutzung vorgesehen. Im Naturschutzinventar sollte überprüft werden, ob es nicht Schutzobjekte oder Teilflächen von Schutzobjekten gibt, bei denen Naturschutz die Grundnutzung ist, bzw. keine andere Nutzung stattfindet, z. B. Weiher. Solche Objekte sind im Zonenplan als Naturschutzzonen auszuscheiden.

Die folgenden Objekte des kommunalen Naturschutzinventars sind im Zonenplan weder als überlagernde Naturschutzzonen noch als Naturschutzobjekte eingetragen:

1.03, 1.08, 1.10, 1.12, 1.13, 2.1 – 2.10, 2.12, 2.13, 3.2, 4.1 – 4.7, 4.9, 5.1-5-6, 5.10. Bei Baubewilligungsverfahren ist es ein grosser Nachteil, wenn die Objekte des Naturschutzinventars im Zonenplan nicht erkennbar sind. Die Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung sollten deshalb vollständig in den Zonenplan aufgenommen werden.

Darstellung unter «Orientierungsinhalt» gemäss Vorschlag K. Winzeler.

12. Denkmalpflege

Am 25. Oktober 2011 und 3. Juni 2014 hat der Gemeinderat das Denkmäler-Inventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss beschlossen.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat beschlossen, dass auf Grund der architektonischen und historischen Bedeutung für die Siedlung Zuba und Hegastrasse, sowie für die Reihenhausecke am Flurlingerweg eine Quartierplanpflicht vorgesehen wird. Dies ist im vorliegenden Entwurf zur Nutzungsplanungsrevision richtigerweise abgebildet. Allerdings wird nirgends erläutert, dass es bei diesen Siedlungen um schutzwürdige Siedlungen handelt, und dass mit dem Instrument des Quartierplans, deren Bestand sorgfältig und einheitlich weiterentwickelt werden soll (Art. 19. Quartierpläne).

Es ist sehr zu begrüßen, dass die Gemeinde neu eine *Baukommission im Sinne eines Fachgremiums* institutionalisiert. Allerdings kann eine Baukommission im Sinne eines Fachgremiums nur so bezeichnet werden, wenn die Mitglieder entsprechend in der Zahl und bezüglich der architektonischen, städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Fachlichkeit besetzt ist. Daher ist nicht verständlich, dass gemäss Art. 7 die Vertretung aus 2 Gemeinderäten und 2-3 externen Fachpersonen bestehen soll.

Es wäre hierbei sinnvoll, wenn klar definiert wird, welche Bauvorhaben durch diese zu prüfen sind. Da Bauten und Quartierpläne in der Nähe von schützenswerten Bauten und Anlagen einen grossen Einfluss auf ihre Wirkung haben, wäre anzuraten, dass bei diesen Fällen eine Prüfung durch das Fachgremium Baukommission vorgesehen wird.

Bei Art. 8 und Art. 25 wird auf schutzwürdige Ensembles verwiesen. Diese sind aber weder aufgelistet, noch definiert.

In der Bauordnung sind für die Baudenkmäler verschiedene Begriffe benutzt. Es wird geraten, dass diese Begriffe harmonisiert werden:

Schutzobjekte gemäss NHG Art. 8 und Inventarobjekte gemäss NHG Art. 6.

Der Oberbegriff hierzu wäre: «Schützenswerte Bauten und Anlagen» (Begrifflichkeit gemäss Art. 1 NHG). Der Begriff „Erhaltenswert“ existiert gemäss der Kantonalen Gesetzgebung nicht und ist daher missverständlich.

Zum Beispiel wird bei Art. 8, Abs. 3 lit. a) «denkmalpflegerische Substanz» aufgeführt. Hier wäre besser, klar auf das Inventar und die Schutzobjekte Bezug zu nehmen:

«*Schützenswerte Bauten und Anlagen (Schutzobjekte gemäss NHG Art. 8 und Inventarobjekte gemäss NHG Art. 6)*»

Bei Art. 8 wird auf Art. 80 verwiesen (BLN), es fehlt der Hinweis auf Art. 82: *Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten und Anlagen (Schutzobjekte gemäss NHG Art. 8 und Inventarobjekte gemäss NHG Art. 6)*

Art. 24 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Siehe im Hinblick auf den Begriff „denkmalgeschützte Bauten“ in Art. 24 Abs. 3 lit. c) den Hinweis oben: Daher empfiehlt sich: «Schutzobjekte gemäss NHG Art. 8 und Inventarobjekte gemäss NHG Art. 6» zu verwenden.

Art. 24. Abs. 4

Die Begrenzung von 35° Dachneigung mag bei W1-Zonen in der Regel richtig sein, allerdings weist Neuhausen auch verschiedene Quartiere auf, bei welchen die quartierübliche Dachneigung steiler ist als 35°. Daher wird empfohlen, dass auch auf die Dachneigung der umliegenden Bauten verwiesen wird, damit der typische Gebietscharakter jeweils erhalten werden kann.

Art. 46 c)

Es empfiehlt sich hierbei den Hinweis auf die schützenswerten Bauten und Schutzobjekte zu machen:

z.B. «Auf schützenswerte Bauten und Schutzobjekte die im Inventar der Gemeinde verzeichnet sind ist diesbezüglich auf den Bestand und die Gestaltung besonders Rücksicht zu nehmen».

Zonenplan und Erläuterungsbericht zur Ortskernplanung und städtebaulichem Leitplan.

Die für die Zentrumszone vorgesehene Maximalhöhe von 6 Geschossen widerspricht dem Plan auf Seite 27, wo für die Zentrumszone 5 Geschosse empfohlen sind. Dem gegenüber wird auf S. 28 eine obere Grenze von 6 Geschossen vorgesehen.

Hierbei ist ungenügend berücksichtigt, dass in der Zentrumszone teils auch 2 und 3 geschossige Bauten bestehen die im Inventar verzeichnet sind und in ihrem ortbaulichen Kontext zu schützen sind. Daher ist diesbezüglich ein entsprechender Vorbehalt aufzunehmen, im Sinne von:

«Die maximale Geschossigkeit ist in der Zentrumszone möglich, wenn ortsbaulich eine Verbesserung erreicht wird und wenn die umliegenden Bauten und schützenswerten Baudenkmäler nicht beeinträchtigt werden».

Der Stellenwert der Studie Hag Hänle ist im Planungsbericht ausführlich zu beschreiben. Nicht verständlich ist, dass die SIG beim städtebaulichen Leitplan ausgeklammert ist, insbesondere, da es sich bezüglich der historischen Bedeutung des Areals und bezüglich des Potenzials der Umnutzung um einen wichtigen Teil von Neuhausen handelt.

13. Ausscheidung Gewässerräume innerorts / ausserorts

13.1 Planungsbericht

Seite 9, «Congobach», Abschnitt C2

Neben der Revitalisierung spielt hier auch das Thema Hochwasser eine Rolle. In diesem Bereich besteht Hochwassergefahr, ausgehend von einem HQ100. Dies bedeutet, ein Gewässerraum ist notwendig. → *Text im Planungsbericht wie folgt entsprechend ergänzen:*

«(...und zwar im oberen offen geführten Teil). Von dort an, wo der Bach unterirdisch fliesst, wird kein Gewässerraum mehr nötig».

Seite 9, Rhein

Unterhalb des Eisensteiges liegt der Rhein innerhalb eines BLN-Gebietes. Für den Rhein kommen deshalb unterschiedliche Bestimmungen zur Anwendung. Gemäss Art. 41a, Abs. 1 der eidg. Gewässerschutzverordnung GSchV wird das Mindestmass des Gewässerraumes bei grossen Gewässern auf beidseitig je 15m definiert. In den übrigen Nicht-Schutzgebietesbereichen gibt es gemäss GSchV Art 41a, Abs. 2 keine Bestimmungen für die grossen Gewässer. Dies bedeutet, die Kantone müssen hier den GR selber festlegen. Im Bereich des Rheins wurde dies in Koordination mit dem Kanton Zürich gemacht. Dabei wurde folgendes vereinbart:

Natürliche Sohlenbreite = bestehende Sohlenbreite

GR = bestehende Sohlenbreite und beidseitig je 15m ab Uferlinie

Zur Bestimmung der Uferlinie werden die Daten der amtlichen Vermessung angewendet.

Ausgehend von der natürlichen Sohlenbreite des Rheins bestimmt jeder Kanton unter Berücksichtigung der Vorgaben und des Spielraumes der eidg. Gewässerschutzgesetz-

gebung den erforderlichen Gewässerraum auf seiner Seite. Damit ist der erforderlichen Koordination unter den Kantonen sachlich und fachlich genüge getan. Diese Regelung gilt entlang des gesamten Rheins, damit ist man sicherlich auf der «guten Seite».
→ Diese Regelung soll im Planungsbericht entsprechend erläutert werden.

13.2 Pläne

Bemerkungen zu den Plänen

Die Vermassung der GR muss unbedingt ab bestehenden festen Parzellengrenzen erfolgen. Ansonsten sind sie nicht nachvollziehbar und kontrollierbar.

Plan Nr. 213270/3 Abschnitt 2

Der GR Rhein beim Pontonierdepot ist konkret mit dem Renaturierungsprojekt der KWS AG abzustimmen. Lage und die erforderlichen Masse des GR sind aus den Plänen des Revitalisierungsprojektes zu entnehmen.

Plan Nr. 213270/4 Abschnitt 3

Überall dort, wo der GR nicht den «Normabstand» von 15m hat, müssen zusätzliche Vermassungslinien eingefügt werden. Insbesondere dort, wo Gewässerabstandslinien an die baulichen Gegebenheiten angepasst, ausgedient werden.

Plan Nr. 213270/5 Abschnitt 3

Allgemein sind mehr Vermassungslinien einzufügen. Auf GB Nr. 726 wird in einem kurzen Bereich Waldareal tangiert (R3). Die Waldfeststellung in diesem Bereich ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Eventuell auf Ausscheidung des Gewässerschutzraumes (15m) im Wald verzichten und die laufende Waldfeststellung in diesem Bereich berücksichtigen.

Plan Nr. 213270/6 Abschnitt 3

Auch hier fehlen Vermassungslinien

Generell ist zur Ausscheidung der Gewässerräume folgendes anzumerken:

Eigentlich gehören die Gewässerabstandslinien in den Zonenplan. Da der Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss jedoch bereits ohne Gewässerabstandslinien schwer lesbar ist, sollen die Ausscheidungen der Gewässerräume in separaten Plänen erfolgen. In der Legende des Zonenplanes muss aber an geeigneter Stelle ein Vermerk auf diese separaten Pläne angebracht werden.

14. Grundlagenplan II, Landwirtschaft und Materialabbau

Die Gewässerabstandslinie zwischen der Laufengasse und der Bahnbrücke auf GB Nr 744 liegt teilweise im Wald und stimmt nicht mit dem Situationsplan 1:2'000 (Plan Nr. 213270/05) überein.

Hier sollte auf die Gewässerabstandslinie im Waldgebiet verzichtet werden.

Richtplan Zentrumszone

Der kommunale Richtplan bedarf keiner Genehmigung durch den Kanton und ist entsprechend nur für die Gemeinde verbindlich. Dennoch erlauben wir uns einige Hinweise zum Richtplan.

Generell ist festzuhalten, dass der kommunale Richtplan weder die Bauordnung noch das Baugesetz aushebeln kann.

Obwohl der Richtplan die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums von Neuhausen am Rheinfluss darstellt, vermisst die KNHK für das besagte Gebiet eine städtebauliche Vision. Zudem benötigt die angestrebte innere Verdichtung adäquate Instrumente zu deren Umsetzung. Verdichtung in speziellen Gebieten, wie etwa dem Zentrum, verlangt nach einer Qualitätssicherung der Innen- und Aussenräume. Diese ist durch eine planerische Begleitung, beispielsweise durch eine Ortsbildkommission, zu gewährleisten. Ein weiteres wichtiges Instrument wäre ein Modell, welches das gesamte Zentrum umfasst. Damit liessen sich entsprechende Massnahmen auch räumlich beurteilen; die Richtplankarte alleine bildet die Volumetrie nicht ab.

Die in der Richtplankarte bezeichneten vertikalen Verdichtungsgebiete sind als planerische Leitplanken angebracht. Allerdings wird in der Zentrumszone ermöglicht mit einem Quartierplan 40 m hoch, also vertikal verdichtet, zu bauen. Es ist nicht klar, wie sich dieser Planeintrag und die Bauordnung zusammen verhalten. Können nun nur in den vertikalen Verdichtungsgebieten Quartierpläne mit der Möglichkeit 40 m hoch zu bauen erstellt werden oder überall in der Zentrumszone? Dies sollte im Richtplan und in der Bauordnung geklärt werden.

Die Begrifflichkeiten massvoll, angemessene bauliche Dichte, harmonisch in den Bestand einpassen, moderates Wachstum bedürfen der weiteren, präziseren Ausführungen. Was versteht die Gemeinde darunter? Welches sind die identitätsstiftenden Bauten?

Bei den Grundsätzen zur Zentrumszone steht, dass die Grundsätze berücksichtigt werden *sollen* und diese als Diskussions- und Argumentationsgrundlage verwendet werden *können*. Der Richtplan ist kein «Kann-Instrument», sondern setzt Leitplanken, die zu berücksichtigen sind. Grundsätzliche inhaltliche Änderungen müssen in eine Richtplanrevision einfließen. Abweichungen sind zu begründen. Der Richtplan setzt Massstäbe, die behördenverbindlich sind und deren Wirkung absehbar und nachvollziehbar sind. Dementsprechend müssen die Aussagen resp. die Empfehlungen für den Planungsprozess eindeutig sein. So beispielsweise «die Förderung einer differenzierten Steuerung baulicher Veränderung». Genau das muss der Richtplan leisten. Dies wird unseres Erachtens zu wenig deutlich. Eine «vielfältige Kombination von geschlossenen, gestapelten Punkten mit hochstehenden Fassaden» oder eine «Kombination von Linien und Punkten durch Stapelung und Reihung» ist angesichts der doch geringen räumlichen Ausdehnung der Zentrumszone kaum eine Steuerung der baulichen Veränderung. Darüber hinaus wäre es unserer Meinung nach sinnvoll, diese Aussagen ortsbezogen, kurz visuell zu umschreiben, um die sehr abstrakten Begriffe etwas fassbarer zu machen.

Wenn im Richtplan unter Empfehlungen steht, «Potenzialgebiete für eine umfassende Neuordnung entwickeln», dann ist das als Richtplaneintrag zu wenig verbindlich. Dies kann als Zielsetzung für ein Leitbild richtig sein, für die konkrete Zentrumszone reicht das nicht aus. Solche Potenzialgebiete müssen im Richtplanungsprozess entdeckt und mit entsprechenden Anforderungen umgesetzt werden. Es sei denn, die Teilgebiete 1-10 sind die Potenzialgebiete?

Die Bezeichnung von Teilräumen in der Zentrumszone ist stufengerecht richtig. Die Empfehlungen resp. die richtungsweisenden Festlegungen müssen ausgearbeitet werden mit dem Ziel, eine konkrete, zusammenfassende Umschreibung zu erhalten.

Beim Teilgebiet 1 „Posthof“ ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Torwirkung angestrebt wird. Es handelt sich vielmehr um die Kreuzung der historischen Hauptstrasse von Neuhausen mit der im 19. Jh. neu angelegten Bahnhofstrasse. Der Übergang des historischen Siedlungskernes mit den neuen Wohnquartieren des ausgehenden 19. Jahrhunderts und des frühen 20. Jahrhunderts ist längst vollzogen. Daher ist es fragwürdig an diesem Ort von Tor zu sprechen.

Die angestrebte vertikale Verdichtung im Teilgebiet 1, Posthof, ist auch für die KNHK aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Mit Protokoll vom 28. Mai 2015 (Geschäft 37/15) bemängelte die KNHK unter anderem, dass der Quartierplan Posthof Süd im Widerspruch zum Studienauftrag Kirchacker stehe, der sich mit der städtebaulichen Aufwertung des Zentrums von Neuhausen befasst. Es werde ein Schwerpunkt an einem Ort geschaffen, der aus städtebaulicher Sicht der falsche sei. Ebenso stehen die beabsichtigten Massnahmen bezüglich des Baufeldes 9, Kirchacker, und die Aussparung des Zentrumsbereichs im Widerspruch zum Wettbewerbsentscheid.

Beim Teilgebiet 4 „Kehlhofweg“ ist wichtig zu unterstreichen dass am Industrieplatz die Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten eine Zielsetzung ist. Allerdings wäre es falsch, wenn die beiden Quartiere SIG und historischer Kern ortsbaulich verschmolzen werden. Punktbauten bis zu 40 Meter ergeben eine Konkurrenzierung des ehemaligen Industrieareals SIG. [Vgl. hierzu Vorprüfungsbericht Quartierplan]

Beim Teilgebiet 10 „Bahnhofstrasse – Bahnhof“ ist der vorgeschlagene markante Hochpunkt nördlich des Bahnhofes städtebaulich nicht plausibel. Insbesondere im Hinblick auf eine Konkurrenzierung der Bahnhofstrasse die in der Achse des Bahnhofes liegt. Die stadträumlichen Hauptbauten und Referenzpunkte sollten die Spielkartenfabrik und die Haslerhäuser bleiben. Das unmittelbare Bahnhofsgebiet erscheint uns als Ort der Verdichtung geeignet. Hier ist jedoch eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Örtlichkeit (z.B. Testplanung) angebracht, bevor ein Höhenentscheid gefällt wird.

Beim Teilgebiet 7 wird auf die Transformation des Areals des SIG-Hauses hingewiesen. Dieses befindet sich gemäss Abbildung nicht im Perimeter.

15. Fazit

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte kann für die revidierte Nutzungsplanung eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden (ausgenommen für die Ein- bzw. Umzonungen der Nrn. 05, 07, 10, 23, 29, 51, 52, 63, 71, 90, 93, 94, und 97 für die zur Zeit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann). Auf die Umzonungen kann eingetreten werden, wenn die Nachweise unter Punkt 5.3 erfüllt sind.

Für die Vorprüfung des Strassenrichtplanes ist das Tiefbauamt, Abt. Strassen, Herrn P. Eberlin, Tel. 052 632 73 05, e-mail: peter.eberlin@ktsh.ch, zuständig.

Im Weiteren weisen wir Sie auf Art. 46 RPV hin, der besagt, dass Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen nach Art 26 RPG dem ARE eröffnet werden müssen, wenn im Kanton Art. 38a Abs. 2, 3 oder 5 RPG zur Anwendung gelangt. Das heisst, im vorliegenden Fall wird die Nutzungsplanungs-Gesamtrevision, falls Einzonungen ohne flächengleiche Auszonungen erfolgen, dem ARE unterbreitet werden. Mit Verzögerungen wäre dann zu rechnen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für allfällige Fragen stehen Ihnen die zuständigen Fachstellen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Planungs- und Naturschutzamt
des Kantons Schaffhausen**



Susanne Gatti
Kantonsplanerin



Peter Schiegg
Ressortleiter

Kopie an:

- Rechtsdienst Baudepartement
- Tiefbauamt (Gewässer)
- Tiefbauamt (Strassen)
- Tiefbauamt Lärm
- KNHK
- Denkmalpflege
- Amt für Geoinformation