

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 24. Oktober 2017

**Bericht und Antrag
betreffend
17. Teilrevision Zonenplan Rabenfluhstrasse**

Sehr geehrte Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark hat in den Jahren 2012/13 die Alterswohnungen an der Rabenfluhstrasse 21, 23 und 25 errichtet. Die Alterswohnungen wurden sehr gut angenommen und sind bis heute stets vollständig vermietet. Mit Brief vom 21. Dezember 2016 teilte die Wohnbaugenossenschaft Waldpark dem Gemeinderat mit, dass sie an der Rabenfluhstrasse in Neuhausen am Rheinfall möglichst rasch eine weitere Etappe mit Alterswohnungen realisieren wolle, da die Nachfrage nach zahlbaren Alterswohnungen nach wie vor ungebrochen sei. Hierfür ist es notwendig, dass der Wohnbaugenossenschaft Waldpark gehörende Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.

Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Die dafür eingesetzte einwohnerrätliche Kommission berät seit geraumer Zeit diese Gesamtrevision. Mit dieser ist ebenfalls geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die Realisierung der Alterswohnungen ermöglicht werden.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilt das Baudepartement des Kantons Schaffhausen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall mit, dass angesichts der Unabwägbarkeiten bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei, damit Alterswohnungen rasch in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall umgesetzt werden könnten.

2. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. Mai 2017 die 17. Teilrevision des Zonenplans zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet.

3. Einwendungsverfahren

3.1 Öffentliche Auflage

Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 21 vom 26. Mai 2017, S. 851).

3.2 Einwendungen

In der Auflagefrist sind folgende nachstehende Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, die der Gemeinderat alle behandelt hat (vgl. ausführlich dazu die separaten Gemeinderatsbeschlüsse vom 24. Oktober 2017):

Datum	Einwender	Anliegen	Entscheid
19. Juni 2017	Marianne und Hugo Litman	Zurückweisung Umzonung	abgewiesen
20. Juni 2017	Schaffhauser Heimatschutz	Baurechtsentscheid	abgewiesen
14. Juni 2017	Stockwerkeigentümer Rabenfluhstrasse 18	nicht Genehmigung	abgewiesen

4. Zuständigkeit Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums über die 17. Teilrevision des Zonenplans zu beschliessen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft (wobei ein Weiterzug an ein höherinstanzliches Gericht vorbehalten bleibt).

5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den folgenden Antrag:

Die 17. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. a 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

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage:

- 1) Zonenplan, 17. Teilrevision Rabenfluhstrasse vom 10. Mai 2017
- 2) Planungsbericht, 17. Teilrevision Zonenplan 22. September 2017
- 3) Gemeinderatsprotokoll vom 24. Oktober 2017 i.S. Marianne und Hugo Litman
- 4) Gemeinderatsprotokoll vom 24. Oktober 2017 i.S. Schaffhauser Heimatschutz
- 5) Gemeinderatsprotokoll vom 24. Oktober 2017 i.S. Stockwerkeigentümergeinschaft Rabenfluhstrasse 18
- 6) Planungs- und Naturschutzamt, Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017



Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplanänderung

(17. Teilrevision)

Situation 1:2500

(Vorlage Einwohnerrat)

Beschlossen vom Einwohnerrat am

Namens des Einwohnerrates

Der Präsident

Die Aktuarin

Marcel Stettler

Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage vom

bis

Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatsschreiber

Legende

 Nutzungszonen Text

Nutzungszonen Beschriftung

 Wohnzone 1

 öffentliche Bauten und Anlagen

 Grünzone

 Gewässer

Überlagernde Nutzung

Überlagernde Nutzung Beschriftung

 Überlagernde Nutzung Text

 überlagernde Naturschutzzone kommunal

 Quartierplanpflicht

Grundlagedaten: © GIS Kanton Schaffhausen

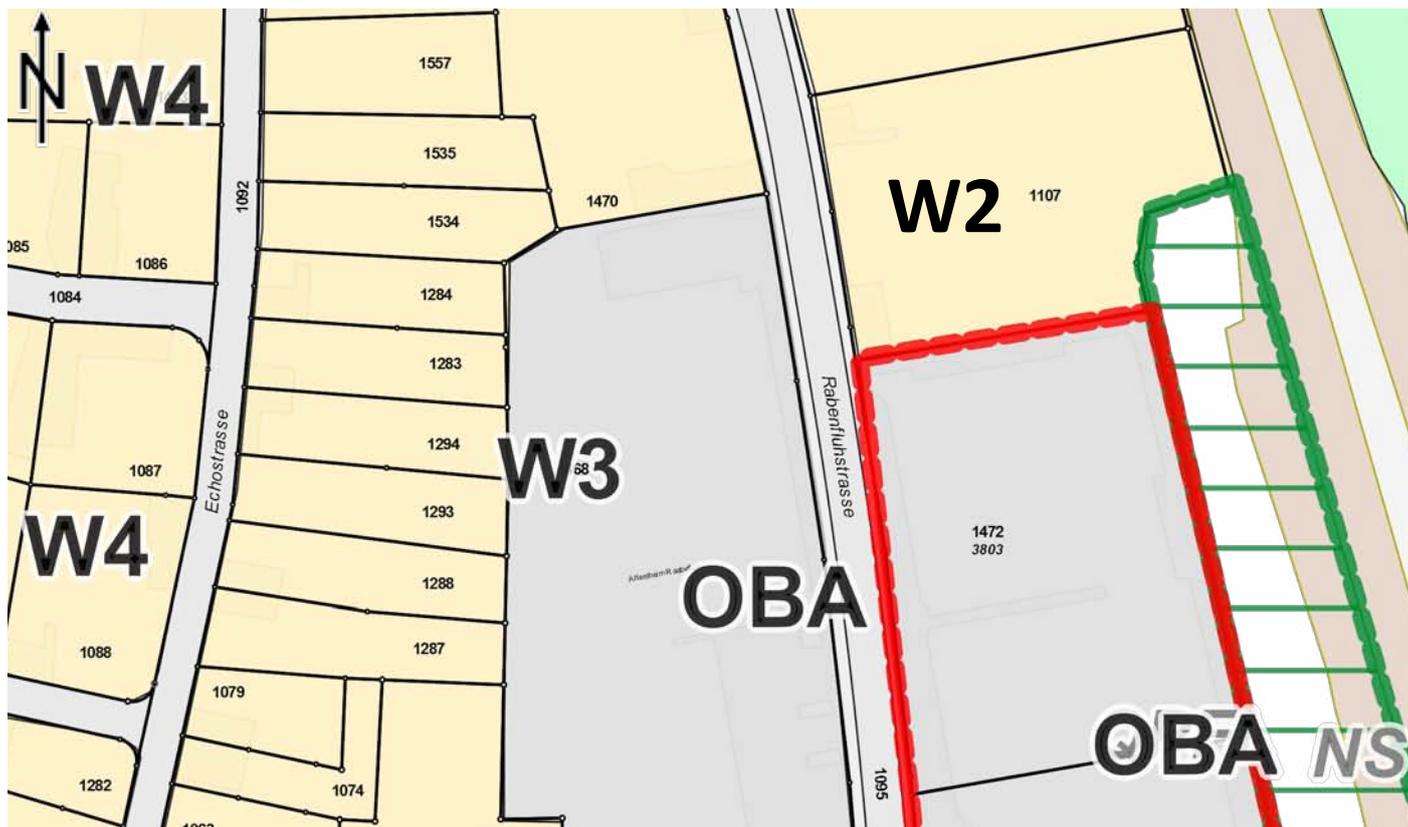
Plan GIS SH

Masstab 1:1000

Lage 2689005/1282171

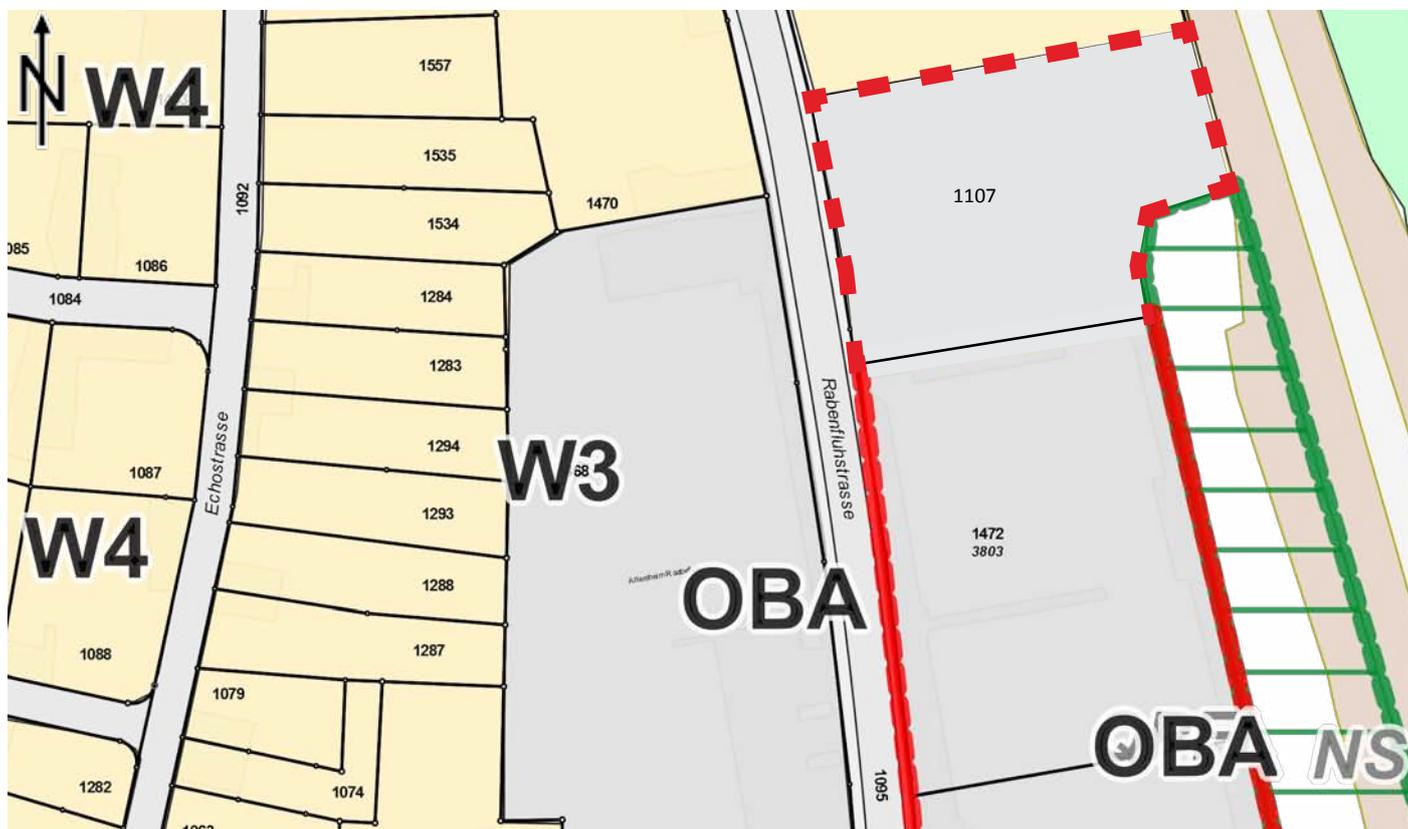
Datum 10.05.2017

Anpassung Zonierung



Zonenplan rechtskräftig M 1:1000

10 m



Zonenplan neu gemäss Teilrevision M 1:1000

10 m

GEMEINDE



Zonenplanänderung

(17. Teilrevision)

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV

22. September 2017

(Vorlage Einwohnerrat)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	- 1 -
1.1	Anlass	- 1 -
2	Beurteilung	- 2 -
2.1	Öffentliches Interesse und Notwendigkeit	- 2 -
2.2	Lage im Raum	- 2 -
2.3	Geplante Bebauung	- 3 -
2.4	Naturschutz	- 5 -
2.5	Landschaftsbild	- 5 -
2.6	Verkehr	- 6 -
2.7	Lärm	- 6 -
2.8	Bodenschutz	- 6 -
2.9	Nichtionisierende Strahlung	- 6 -
2.10	Verhältnis zur Totalrevision der Nutzungsplanung	- 7 -
3	Mitwirkungsverfahren	- 7 -
3.1	Kantonale Vorprüfung	- 7 -
3.2	Öffentliche Auflage	- 7 -
3.3	Einwendungen	- 7 -
	Anhang	- 8 -

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark hat in den Jahren 2012 und 2013 Alterswohnungen an der Rabenfluhstrasse 21, 23 und 25 errichtet. Die Alterswohnungen wurden in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall sehr gut angenommen und sind bis anhin gesamthaft vermietet, wobei eine Warteliste besteht.

Mit Brief vom 21. Dezember 2016 teilte die Wohnbaugenossenschaft Waldpark dem Gemeinderat mit, dass sie an der Rabenfluhstrasse möglichst rasch eine weitere Etappe mit Alterswohnungen realisieren wolle, da die Nachfrage nach zahlbaren Alterswohnungen nach wie vor ungebrochen sei. Hierfür ist es notwendig, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.

Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Das beim Einwohnerrat hängige Geschäft liegt zurzeit in einer einwohnerrätlichen Kommission zur Vorberatung. Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist ebenfalls geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die Realisierung der Alterswohnungen rasch ermöglicht werden.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilte das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit, dass eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei.

2 Beurteilung

2.1 Öffentliches Interesse und Notwendigkeit

Im Richtplan des Kantons Schaffhausen wird die Herausforderung in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt. So wird aufgezeigt, dass gemäss mittlerem Szenario die Wohnbevölkerung des Kantons Schaffhausen zwischen 2010 und 2035 um 3 % von 75'700 auf 78'100 Personen zunimmt. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass die Zahl der Personen im Pensionsalter (65-Jährige und ältere) um 15'100 auf 23'700 (+ 57 %) Personen zunimmt (vgl. Richtplan Kanton Schaffhausen, S. 5 ff.). Diese statistischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung belegen den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Kanton Schaffhausen und insbesondere in Neuhausen am Rheinflall.

Die Gemeinde verfügt bis anhin nicht über ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum, der unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche abdeckt. Bei den altersgerechten Wohnungen an der Rabenfluhstrasse besteht die Möglichkeit, den Bestand zu erweitern. Das Gebiet liegt am Rand des Zentrums der Gemeinde und unmittelbar beim Naherholungsraum Rhein sowie beim SBB-Bahnhof. Es ist zu Fuss sehr gut an die Linie 1 der VBSH angebunden. Es eignet sich daher sehr gut für altersgerechte Wohnungen, weshalb die Umzonung aus raumplanerischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist. Da die Schaffung von solchem Wohnraum einem öffentlichen Interesse entspricht, ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) richtig.

Die städtebaulichen Qualitäten werden mit der Überlagerung "Quartierplanpflicht" für die umzuzonende Fläche gesichert.

2.2 Lage im Raum

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 verortet sich an der Rabenfluhstrasse 19 und ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 der Wohnzone 2 (W2) zugeordnet. Es umfasst eine Fläche von 1'671 m².

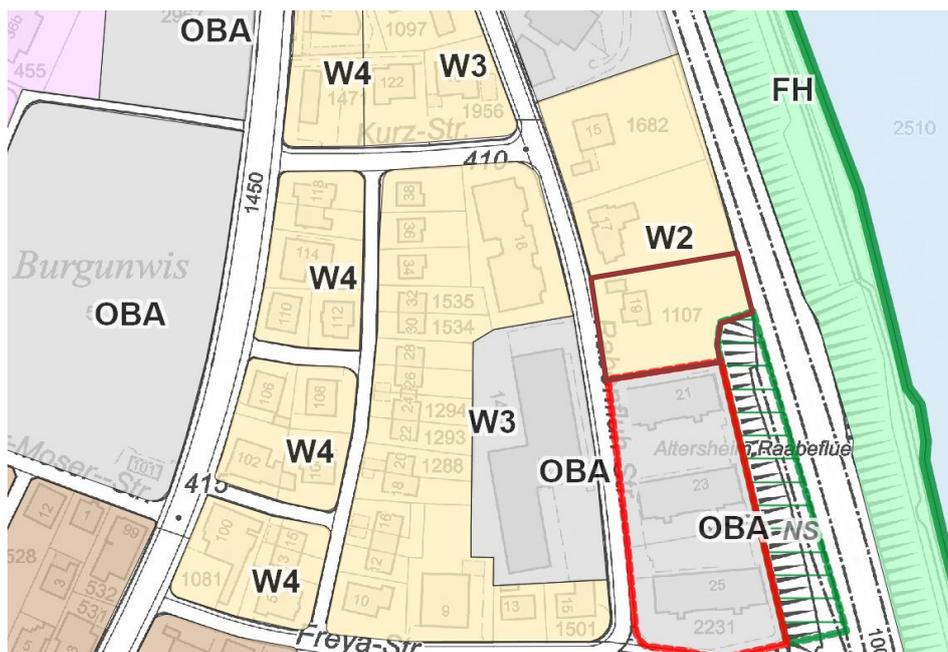


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: GIS Kanton Schaffhausen)

 GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 (umzuzonendes Grundstück)

Die Umzoning in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ergibt keinerlei Nachteile zu den angrenzenden Zonen.

2.3 Geplante Bebauung

Mit der Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh ist ein viergeschossiger Baukörper mit einem Attikageschoss geplant. Insgesamt sollen 20 Alterswohnungen errichtet werden (Wohnungsspiegel 10 x 2½ Zimmerwohnungen; 9 x 3½-Zimmerwohnungen; 1 x 4½-Zimmerwohnungen). Die verbindliche städtebauliche Prüfung erfolgt erst im Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren.

Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh

Situationsplan



Abbildung 3: Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Situationsplan, (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG; nicht massstabsgetreu)

Schnitt

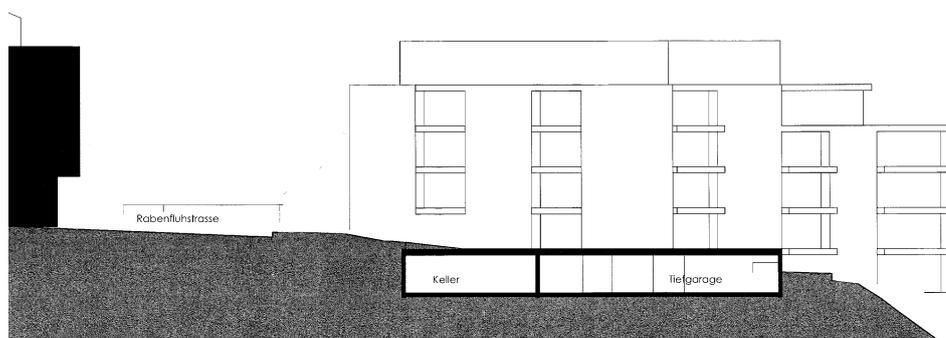


Abbildung 4: Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Schnitt, (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG; nicht massstabsgetreu)

2.4 Naturschutz

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 tangiert im Osten gemäss dem Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld (Naturschutzinventar vom 20. Dezember 2016) die Magerwiese «Rabenfluehaalde» (Inventar-Nr. 1.04), welche eine Wiesenböschung zwischen den Alterswohnungen Rabenfluh und den Perron-Anlagen der SBB darstellt. Es handelt sich um eine magere Böschung mit Trespen-Magerwiese und magerer Glatthaferwiese im Zentrum. An den Rändern versaumend mit Fiederzwenken-Beständen und verbuschend mit Brombeergestrüpp. Durch die Umzonung des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 wird keine Beeinträchtigung auf die Magerwiese erwartet. Weitere Schutzgebiete sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang nicht gegeben.

2.5 Landschaftsbild

Gemäss der Studie für die Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh vom 20. Dezember 2016 ist ein viergeschossiger Baukörper mit einem Attikageschoss geplant. Aus Sicht des Landschaftsbildes resultiert keine erhebliche Beeinträchtigung, auch weil die geplante Bebauung keinen dominanten Massstabssprung hervorbringt, welcher das Landschaftsbild am Rheinfeldufer beeinträchtigen würde.



Abbildung 5: Visualisierung - Sichtbeziehung von Bahnareal (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG)

2.6 Verkehr

Die Rabenfluhstrasse hat die Funktion einer Quartiernebenstrasse und wird durch die Zentralstrasse erschlossen. In Bezug auf die künftige bauliche Verdichtung an der Rabenfluhstrasse 19 wird gemäss der Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung Neuhausen» ausschliesslich der Zentralstrasse ein kritischer Bereich für die strassenräumliche Verträglichkeit prognostiziert. Da es sich bei der geplanten Transformation auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 um Alterswohnungen handelt, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung in Bezug auf die strassenräumliche Verträglichkeit zu rechnen.

2.7 Lärm

In der Wohnzone 2 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (vgl. Plan der Empfindlichkeitsstufen vom Einwohnerrat beschlossen am 1. September 1988).

Gemäss dem Lärmkataster der SBB werden an der bestehenden Liegenschaft auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 (Rabenfluhstrasse 19) die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Studie für die Erweiterungen der Alterswohnungen Rabenfluh zeigt auf, dass der geplante Baukörper näher an die Bahnlinie gesetzt werden soll (vgl. Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Situationsplan). Deswegen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Lärmschutzmassnahmen nachzuweisen, mit welchem die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Nötigenfalls ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen.

2.8 Bodenschutz

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 ist als Verdachtsfläche in Bezug auf eine Bodenbelastung registriert (altes Siedlungsgebiet und ehemalige Rebbaufäche). Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

2.9 Nichtionisierende Strahlung

Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 wird darauf hingewiesen, dass bezüglich Eisenbahnleitung und Wohnbereich der Anlagengrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von einem Mikrottesla einzuhalten ist (NISV; SR 814.710).

2.10 Verhältnis zur Totalrevision der Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans steht nicht im Widerspruch zur Totalrevision der Nutzungsplanung, da sie identisch mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist. Nach Ablösung der Teilrevision durch die spätere Totalrevision entstehen somit auch keine altrechtlichen Zustände.

3 Mitwirkungsverfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Das Planungsreferat hat mit Schreiben vom 9. März 2017 das Planungs- und Naturschutzamt ersucht, die Zonenplanänderung vorzuprüfen. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017 hat das Planungs- und Naturschutzamt eine Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017, S. 3 Ziff. 4).

3.2 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23. Mai 2017 die 17. Teilrevision des Zonenplans zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen, Nr. 21 / 26.05.2017, S. 851).

3.3 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind folgende nachstehende Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, die der Gemeinderat alle behandelt hat (vgl. ausführlich dazu GR Protokolle vom 3. Oktober 2017, Anhang):

Datum	Wer	Anliegen	Entscheid
19.6.2017	Marianne und Hugo Litman	Zurückweisung	abgewiesen
20.6.2017	Schaffhauser Heimatschutz	Baurechtsentscheid	abgewiesen
14.6.2017	Stockwerkeigentümer Rabenfluhstrasse 18	nicht Genehmigung	abgewiesen

Anhang

Gemeinderatsprotokolle vom 24. Oktober 2017, 17. Teilrevision Zonenplan, Einwendungsverfahren

- A. GR Protokoll Einwendung Marianne und Hugo Litman
- B. GR Protokoll Einwendung Heimatschutz Schaffhausen
- C. GR Protokoll Einwendung Stockwerkeigentümerschaft Rabenfluhstrasse



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 24. Oktober 2017

Sitzung Nr. 45

Betrifft: Planungsreferat / Raumplanung;
17. Teilrevision Zonenplan; Einwendungsverfahren
Einwendung Marianne und Hugo Litman

1.- Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Das beim Einwohnerrat hängige Geschäft liegt zurzeit in einer einwohnerrätlichen Kommission zur Vorberatung. Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die rasche Realisierung der Alterswohnungen ermöglicht werden. Für eine erneute Teilrevision des Zonenplans hat die Gemeinde mit dem Baudepartement eine Vorabklärung durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilte das Baudepartement des Kantons Schaffhausen dem Gemeindepräsidenten mit, dass angesichts der Unabwägbarkeiten bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei, damit Alterswohnungen zeitnah in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall umgesetzt werden können.

2.- Mit Beschluss vom 23. Mai 2017 hat der Gemeinderat die 17. Teilrevision des Zonenplans zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017 (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 21 vom 26. Mai 2017, S. 851). Innerhalb der Auflagefrist haben Marianne und Hugo Litman, vertreten durch RA Prof. Dr. iur. Arnold Marti, mit Schreiben vom 19. Juni 2017 eine Einwendung eingereicht: *«Es sei auf die vorgesehene Zonenplanänderung (Teilrevision; Umzonung von GB Nr. 1107 in die ZöBAG) ersatzlos zu verzichten.»*

3.- Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 hat das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die Wohnbaugenossenschaft Waldpark eingeladen, zu dieser Einwendung Stellung zu nehmen. Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark reichte ihre Stellungnahme der Gemeinde mit Schreiben vom 19. Juli 2017 ein.

4.- Das Planungsreferat hat die Einwender ihrerseits mit Schreiben vom 24. August 2017 zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Diese haben sich mit Schreiben vom 7. September 2017 vernehmen lassen.

5.- Zu den Ausführungen der Einwender ist Folgendes festzuhalten:

a) *Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit und der fehlenden gesamthaften Betrachtungsweise*

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat mit Beschluss vom 2. Mai 1989 den heute geltenden, rechtskräftigen Zonenplan genehmigt. Die Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss datiert vom 1. September 1988. Folglich weisen Zonenplan und Bauordnung einen Planungsstand auf, der älter als 25 Jahre ist, was auch die Einwender anerkennen (Eingabe vom 19. Juni 2017, S. 3). Eine Berufung auf die Planbeständigkeit ist daher nicht mehr möglich, zumal Zonenplan und Bauordnung mit diesem hohen Alter keine Planbeständigkeit mehr aufweisen können. Vielmehr hat das Planungsamt des Kantons Schaffhausen die Gemeinde mehrmals aufgefordert, eine Totalrevision anzugehen, die - wie oben erwähnt - nun im Gange ist. Zudem entspricht die 17. Teilrevision des Zonenplans der vorgesehenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung gewahrt, womit auch in dieser Hinsicht die Planbeständigkeit gewahrt wird.

Die Gemeinde hat den Bedarf für altersgerechte Wohnungen studiert: Bis anhin verfügt die Gemeinde nicht über ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum. An der Rabenfluhstrasse besteht die Möglichkeit, den Bestand an altersgerechten Wohnungen zu erweitern. Das Gebiet eignet sich auf Grund der Lage sehr gut, da es sich knapp ausserhalb des Zentrums der Gemeinde und unmittelbar beim Naherholungsraum Rhein befindet. Zudem sind der SBB-Bahnhof sowie die Haltestelle der Linie 1 der VBSH zu Fuss bestens zu erreichen.

Die Gemeinde verfügt über das Konzept «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» vom 19. November 2014 der Haag & Hähle GmbH, Biel, einem ausgewiesenen Fachbüro für Raumplanung und Städtebau. In der Studie werden Siedlungsgebiete aufgezeigt, die sich für eine Verdichtung respektive Siedlungserneuerung eignen. Betrachtet man das Konzept beziehungsweise diese Siedlungsgebiete, wird ersichtlich, dass sich die vorgesehene Erweiterung an der Rabenfluhstrasse sehr wohl für altersgerechte Wohnungen eignet. Hauptargument ist hierbei der räumlich funktionale Zusammenhang des Gebiets zum Zentrum sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn). Positiv zu würdigen sind insbesondere das gute Angebot an sozialen Infrastrukturen (Ärzte, Apotheken) sowie die Versorgungsinfrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsangebot (Rheinflussufer, Rheinflussbecken), die alle gut auch zu Fuss erreichbar sind. Nicht zutreffend ist das Argument, es komme zu einer Massierung von Alterswohnungen. Die unmittelbar angrenzenden Gebiete Austrasse, Echostrasse etc. weisen eine

altersmässig hohe Durchmischung auf, so dass die Gefahr eines «Altersghettos» nicht besteht.

b) Unzulässigkeit des Baus privater Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) sieht ausdrücklich vor, dass private Bauten und Anlagen zulässig sind, wenn diese im Dienste der Öffentlichkeit stehen. Die geplanten Alterswohnungen stehen im Dienste der Öffentlichkeit, zumal sowohl aus kantonaler als auch aus kommunaler Sicht ein ungenügendes Mass an Alterswohnungen vorhanden ist. Im Richtplan des Kantons Schaffhausen wird die Herausforderung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt. Gemäss mittlerem Szenario nimmt die Wohnbevölkerung des Kantons Schaffhausen zwischen 2010 und 2035 um 3 % von 75'700 auf 78'100 Personen zu. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass die Zahl der Personen im Pensionsalter (65jährige und ältere) um 15'100 auf 23'700 (+ 57 %) Personen zunimmt (vgl. Richtplan Kanton Schaffhausen, S. 5 ff.). Diese statistischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung bestätigen den Bedarf an altersgerechten Wohnraum im Kanton Schaffhausen und insbesondere in Neuhausen am Rheinfl. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 hat der zuständige Regierungsrat der Gemeinde mitgeteilt, dass altersgerechte und von einer Genossenschaft getragene Wohnungen den Regierungszielen sowie den raumplanerischen Zielsetzungen im kantonalen Richtplan entsprechen und aufgrund der demographischen Struktur im Kanton Schaffhausen wichtig seien. Somit ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) die richtige Zone für die geplanten Alterswohnungen. Die Darstellung der Einwender geht dagegen fehl.

c) Völlig ungenügender, fehlerhafter und einseitiger Planungsbericht, ungenügende und fehlerhafte Sachverhaltsermittlung sowie planerische Interessenabwägung

Die Gemeinde hat die Änderungen des Zonenplans wie vom Baugesetz vorgeschrieben vor dem Gemeinderatsbeschluss dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017, der auch die Stellungnahmen der weiteren kantonalen Fachstellen umfasst, hat das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen eine Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt. Im Vorprüfungsbericht führte das Planungsamt zu den Sachbereichen Lärm sowie Bodenschutz und nichtionisierende Strahlung Bemerkungen auf, die bis dahin im Planungsbericht fehlten. Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl hat diese Bemerkungen in den Planungsbericht zur Zonenplanänderungen übernommen. Die Behauptungen der Einwender treffen somit nicht zu. Dies gilt umso mehr, als sie selbst nie substantiieren, was denn ungenügend oder fehlerhaft sei.

d) Fehlender oder ungenügender Nachweis des Erfordernisses des Baus von Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Entgegen der in keiner Weise substantiierten Darstellung der Einwender, verfügt Neuhausen am Rheinflall über keine Baulandreserven. Daher sind neue Alterswohnungen nur im bereits bebauten Gebiet möglich. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnbauten ist aufgrund der demographischen Zusammensetzung in der Gemeinde sehr hoch. Bis anhin sind der Gemeinde keine Planungen von privaten Grundeigentümern respektive Investoren bekannt geworden, die in den rechtlich bestehenden Wohnzonen des Zonenplans (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone) altersgerechten Wohnraum in naher Zukunft und an vergleichsweise gleich geeigneter Lage umsetzen wollen. Ob und wann die im Studienwettbewerb Kirchacker vorgesehenen altersgerechten Wohnungen realisiert werden können, ist völlig offen. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 teilte die Wohnbaugenossenschaft Waldpark dagegen mit, dass die bestehenden Alterswohnungen an der Rabenfluhstrasse 21, 23 und 25 vollständig vermietet seien und mehr als 70 weitere Anfragen für die Miete von Alterswohnungen vorliegen würden. In der Stellungnahme der Wohnbaugenossenschaft Waldpark zum Einwendungsverfahren zur 17. Teilrevision des Zonenplans «Rabenfluhstrasse» verweist die Wohnbaugenossenschaft darauf, dass nun mehr als 90 Anmeldungen für die Miete von Alterswohnungen vorliegen (vgl. Stellungnahme vom 19. Juli 2017, S. 4, Ziff. 2.3a). Die Genossenschaft will denn auch möglichst rasch bauen. Geht man von den statistischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung aus, liegt es in der planerischen Aufgabe der Gemeinde, altersgerechten Wohnraum zu schaffen.

Entgegen der Darstellung der Einwender verlangt Art. 9 Abs. 2 BauG nicht Gemeinnützigkeit, sondern es genügt, wenn die Bauten und Anlagen im Dienst der Öffentlichkeit stehen. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass nicht nur Sozialhilfeempfänger, sondern auch bessergestellte Personen im Alter eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung beziehen können. Die Einflussnahme der Gemeinde auf den Planungsprozess erfolgt namentlich mit dem Quartierplanverfahren, weshalb eine Quartierplanpflicht vorgesehen ist. Unzutreffend ist die Darstellung der Einwender, die Wohnbaugenossenschaft Waldpark wolle luxuriöse Wohnungen bauen. Diese hat in der Vergangenheit vielmehr mit den bereits ausgeführten Bauten den Nachweis erbracht, dass sie zweckdienliche, zahlbare Alterswohnungen erstellen lässt, wofür weiterhin ein überaus starkes Interesse besteht. Diesem ausgewiesenen Bedürfnis kommt die Gemeinde mit der 17. Teilrevision des Zonenplans nach.

e) Ungenügende, fehlerhafte und völlig einseitige Sachverhaltsfeststellung und Interessenermittlung/- abwägung bezüglich Projektstandort und -auswirkungen

Die Einwender machen im Wesentlichen einen Wertverlust der Liegenschaften GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1682 sowie GB Nr. 1470 geltend. Sie untermauern dies mit der Befürchtung, es komme zu einem völligen Verlust der Aussicht Richtung Flurlingen, zu einem ausgeprägten Licht- und Sonnenentzug und zu einem Verlust von Grünraum. Dem ist entgegenzuhalten, dass die umzuzonende Parzelle bereits heute zur Bauzone gehört.

Die Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh bedingt unbestrittenermassen eine Bebauung. Wie diese aussieht, ist zum heutigen Zeitpunkt aber völlig offen. Die verbindliche städtebauliche Prüfung erfolgt erst im Quartierplanverfahren und gestützt darauf im Baubewilligungsverfahren, nicht jedoch in der Zonenplanrevision. Die diesbezüglichen Ausführungen, welche die Stufenkonformität des Planungsprozesses nicht beachten, können daher im vorliegenden Verfahren nicht gehört werden.

f) Zusammenfassend ist festzustellen, dass keines der Argumente der Einwender einer Überprüfung standhält. Somit ist ihre Einwendung abzuweisen.

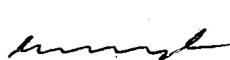
6.- a) Kosten sind in diesem Verfahren keine zu erheben.

b) Ausgangsgemäss haben die Einwender keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, was sie im Übrigen auch nicht beantragt haben.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einwendungen werden abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Mitteilung an:
 - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
 - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
 - Rechtsanwalt Prof. Dr. iur. Arnold Marti, Promenadenstrasse 17, 8201 Schaffhausen (im Doppel, eingeschrieben)
 - Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfeld, Franz Baumann, Bohnenbergstrasse 3, 8212 Neuhausen am Rheinfeld (eingeschrieben)

NAMENS DES GEMEINDERATES:
Der Präsident: Die Schreiberin:



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 24. Oktober 2017

Sitzung Nr. 45

Betrifft: Planungsreferat / Raumplanung;
17. Teilrevision Zonenplan; Einwendungsverfahren
Einwendung Heimatschutz Schaffhausen

1.- Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Das beim Einwohnerrat hängige Geschäft liegt zurzeit in einer einwohnerrätlichen Kommission zur Vorberatung. Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die rasche Realisierung der Alterswohnungen ermöglicht werden. Für eine erneute Teilrevision des Zonenplans hat die Gemeinde mit dem Baudepartement eine Vorabklärung durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilte das Baudepartement des Kantons Schaffhausen dem Gemeindepräsidenten mit, dass angesichts der Unabwägbarkeiten bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei, damit Alterswohnungen zeitnah in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall umgesetzt werden können.

2.- Mit Beschluss vom 23. Mai 2017 hat der Gemeinderat die 17. Teilrevision des Zonenplans zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017 (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 21 vom 26. Mai 2017, S. 851). Innerhalb der Auflagefrist hat der Heimatschutz Schaffhausen mit Schreiben vom 20. Juni 2017 eine Einwendung hervorgebracht, ohne jedoch einen konkreten Antrag zu stellen. Dies verband er mit der Bitte, ihm den baurechtlichen Entscheid zustellen.

3.- Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 hat das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die Wohnbaugenossenschaft Waldpark eingeladen, zu dieser Einwendung Stellung zu nehmen. Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark reichte ihre Stellungnahme der Gemeinde mit Schreiben vom 19. Juli 2017 ein.

4.- Das Planungsreferat hat den Einwender seinerseits mit Schreiben vom 24. August 2017 zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Der Einwender liess sich nicht mehr vernehmen.

5.- a) Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) sieht ausdrücklich vor, dass private Bauten und Anlagen zulässig sind, wenn diese im Dienste der Öffentlichkeit stehen. Die geplanten Alterswohnungen stehen im Dienste der Öffentlichkeit, zumal sowohl aus kantonaler als auch aus kommunaler Sicht ein ungenügendes Mass an Alterswohnungen vorhanden ist. Im Richtplan des Kantons Schaffhausen wird die Herausforderung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt. Gemäss mittlerem Szenario nimmt die Wohnbevölkerung des Kantons Schaffhausen zwischen 2010 und 2035 um 3 % von 75'700 auf 78'100 Personen zu. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass die Zahl der Personen im Pensionsalter (65jährige und ältere) um 15'100 auf 23'700 (+ 57 %) Personen zunimmt (vgl. Richtplan Kanton Schaffhausen, S. 5 ff.). Diese statistischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung bestätigen den Bedarf an altersgerechten Wohnraum im Kanton Schaffhausen und insbesondere in Neuhausen am Rheinfl. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 hat der zuständige Regierungsrat der Gemeinde mitgeteilt, dass altersgerechte und von einer Genossenschaft getragene Wohnungen den Regierungszielen sowie den raumplanerischen Zielsetzungen im kantonalen Richtplan entsprechen und aufgrund der demographischen Struktur im Kanton Schaffhausen wichtig seien. Somit ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) die richtige Zone für die geplanten Alterswohnungen. Die Darstellung des Einwenders geht dagegen fehl.

b) Im Planungsbericht zur 17. Teilrevision des Zonenplans wird in Ziff. 2.3 lediglich orientierend auf die aktuelle Planung für die Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh hingewiesen. Ausdrücklich wird klargestellt, dass eine verbindliche städtebauliche Prüfung erst im Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren erfolgt. Aus diesem Grund werden konkrete Fragestellungen wie Freiraumgestaltung (Grünflächen) und Architektur oder Höhenausbildung der Baute nicht im Rahmen der Zonenplanrevision abgehandelt (Stufenkonformität).

c) Zusammenfassend ist festzustellen, dass keines der Argumente des Einwenders einer Überprüfung standhält. Somit ist seine Einwendung abzuweisen.

6.- Die Zustellung eines baurechtlichen Entscheids ist nicht Bestandteil einer Revision des Zonenplans, sondern Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Ein baurechtlicher Entscheid kann daher erst mit einem konkreten Bauvorhaben, das auch bei der Gemeinde als Bauprojekt eingereicht wurde, gefällt werden.

7.- a) Kosten sind in diesem Verfahren keine zu erheben.

b) Ausgangsgemäss hat der Einwender keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, was er im Übrigen auch nicht beantragt hat.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einwendungen werden abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
3. Mitteilung an:
 - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
 - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
 - Heimatschutz Schaffhausen, Postfach 3121, 8201 Schaffhausen (eingeschrieben)
 - Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall, Franz Baumann, Bohnenbergstrasse 3, 8212 Neuhausen am Rheinfall (eingeschrieben)

NAMENS DES GEMEINDERATES:
Der Präsident: Die Schreiberin:





Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 24. Oktober 2017

Sitzung Nr. 45

Betrifft: Planungsreferat / Raumplanung;
17. Teilrevision Zonenplan; Einwendungsverfahren
Einwendung Stockwerkeigentümer Rabenfluhstrasse 18

1.- Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Das beim Einwohnerrat hängige Geschäft liegt zurzeit in einer einwohnerrätlichen Kommission zur Vorberatung. Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die rasche Realisierung der Alterswohnungen ermöglicht werden. Für eine erneute Teilrevision des Zonenplans hat die Gemeinde mit dem Baudepartement eine Vorabklärung durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilte das Baudepartement des Kantons Schaffhausen dem Gemeindepräsidenten mit, dass angesichts der Unabwägbarkeiten bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei, damit Alterswohnungen zeitnah in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall umgesetzt werden können.

2.- Mit Beschluss vom 23. Mai 2017 hat der Gemeinderat die 17. Teilrevision des Zonenplans zuhanden des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Mai 2017 bis 26. Juni 2017 (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 21 vom 26. Mai 2017, S. 851). Innerhalb der Auflagefrist hat die Stockwerkeigentümerschaft Rabenfluhstrasse 18 mit Schreiben vom 20. Juni 2017 dem Gemeinderat mitgeteilt, dass sie die 17. Teilrevision nicht akzeptieren wolle. Hierbei verwies sie auf die Einwendung vom 5. Juli 2016 sowie vom 18. November 2016.

3.- Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 hat das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die Wohnbaugenossenschaft Waldpark eingeladen, zu dieser Einwendung Stellung zu nehmen. Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark reichte ihre Stellungnahme der Gemeinde mit Schreiben vom 19. Juli 2017 ein.

4.- Das Planungsreferat hat die Einwenderin ihrerseits mit Schreiben vom 24. August 2017 zur freigestellten Stellungnahme eingeladen. Diese hat sich mit E-Mail vom 11. September 2017 vernehmen lassen.

5.- Mit E-Mail vom 10. Oktober 2017 hat die Einwenderin ein Gespräch angeregt. Auf telefonische Anfrage hin hat dies die Wohnbaugenossenschaft Waldpark jedoch abgelehnt. Mit E-Mail vom 12. Oktober 2017 hat der Gemeindepräsident den Beteiligten eröffnet, dass der Gemeinderat ohne vorgängiges Gespräch entscheiden werde.

6.- a) Das das vorliegende Einwendungsverfahren weitgehend formlos ist, ist die Einwendung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu behandeln, obwohl sie einen entsprechenden Beschluss nicht eingereicht hat und ohne Zahlenangabe auf eine «Mehrheit» verweist.

b) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2016 die Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung in 2. Lesung genehmigt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016. Mit Einwendung vom 5. Juli 2016 haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der Rabenfluhstrasse 18 Einspruch gegen die geplante Zonenplanänderung auf GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1105 und 1107 von der Wohnzone W2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) erhoben. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2016 hat der Gemeinderat diese Einwendungen, auf die die Stockwerkeigentümergeinschaft verweist, abgewiesen. Der Gemeinderat hält am Beschluss vom 18. Oktober 2016 fest, weshalb auch die nun erhobene Einwendung abzuweisen ist.

c) Im Planungsbericht zur 17. Teilrevision des Zonenplans wird in Ziff. 2.3 lediglich orientierend auf die aktuelle Planung für die Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh hingewiesen. Ausdrücklich wird klargestellt, dass eine verbindliche städtebauliche Prüfung erst im Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren erfolgt. Aus diesem Grund werden konkrete Fragestellungen wie Freiraumgestaltung (Grünflächen) und Architektur oder Höhenausbildung der Baute nicht im Rahmen der Zonenplanrevision abgehandelt (Stufenkonformität).

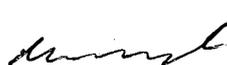
7.- a) Kosten sind in diesem Verfahren keine zu erheben.

b) Ausgangsgemäss hat die Einwenderin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, was sie im Übrigen auch nicht beantragt hat.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einwendungen werden abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Mitteilung an:
 - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
 - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
 - Stockwerkeigentümergeinschaft Rabenfluhstrasse 18, z.Hd. Herr Rolf Meier-Hügli, Rabenfluhstrasse 18, 8212 Neuhausen am Rheinflall (eingeschrieben)
 - Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinflall, Franz Baumann, Bohnenbergstrasse 3, 8212 Neuhausen am Rheinflall (eingeschrieben)

NAMENS DES GEMEINDERATES:
Der Präsident: Die Schreiberin:

Kanton Schaffhausen
Planungs- und Naturschutzamt

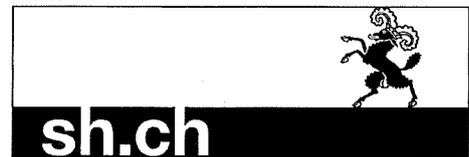
Beckenstube 11
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

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

EINGEGANGEN

- 3. Mai 2017

GEMEINDEKANZLEI



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat Neuhausen am
Rheinfall
8212 Neuhausen am Rheinfall

Nr. 9894

Schaffhausen, 27. April 2017

Neuhausen am Rheinfall, 17. Teilrevision des Zonenplanes, Rabenfluh; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 9. März 2017 ersucht das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall um Vorprüfung des oben genannten Geschäftes.

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

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

- Schreiben Baureferat vom 9. März 2017
- Protokollauszug Gemeinderat vom 7. März 2017
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 1. März 2017
- Situationspläne 1:2'500, 1. März 2017

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.

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 Zonenplanänderung 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 auf allfällige Planungsmängel als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt

nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren, aus auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu

3. Teilrevision Zonenplan

3.1 Lärm

In der Wohnzone 2 sowie auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Da das Grundstück zudem als erschlossen gilt, sind die Immissionsgrenzwerte der ES II massgebend.

Da im Planungsbericht ein Hinweis zum Bahnlärm fehlt ist dieser zu ergänzen.

Gemäss Lärmkataster der SBB sind an der Ostfassade der bestehenden Liegenschaft Rabenfluhstrasse 19 auf GB Nr. 1107 die Immissionsgrenzwerte überschritten. Auf Seite 4 des Planungsberichts ist in Abb. 3 (Situationsplan) und Abb. 4 (Schnitt) der geplante Baukörper eingetragen. Danach wird die Baute wesentlich näher zu Bahnlinie platziert, wodurch sich die Lärmsituation deutlich verschärft.

Spätestens mit dem Einreichen des Baugesuchs ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Grenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden.

Daraus ergeben sich folgende Lärmschutzmassnahmen:

- Der Lärmschutz ist nach Art. 31 Abs. 1 LSV mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.
- Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwände, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 'Schallschutz im Hochbau' entspricht.
- Zudem gilt die Lüftungsfenster-Praxis gemäss Bundesgerichtsentscheid vom 16.03.2016 nicht mehr. Das bedeutet, dass die massgebenden Grenzwerte bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume einzuhalten sind.

3.2 Bodenschutz

Die betroffene Parzelle ist als Verdachtsfläche bezüglich Bodenbelastung registriert (altes Siedlungsgebiet und ehemalige Rebbaufäche). Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

3.3 Nichtionisierende Strahlung

Bezüglich Eisenbahnleitung und Wohnbereich ist der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von einem Mikrottesla einzuhalten (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NIV).

3.4 Geodaten

Auflagepläne oder Pläne, welche durch den Regierungsrat oder das Baudepartement in Rechtskraft gesetzt werden sollen, sind aus dem nachgeführten INTERLIS-Datensatz durch das Amt für Geoinformation zu produzieren.

4. Fazit

Eine Genehmigung der Zonenplanänderung kann in Aussicht gestellt werden.

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


Roman Fehr
Raumplaner

Kopie an:

- Rechtsdienst Baudepartement
- Tiefbauamt (Lärm)