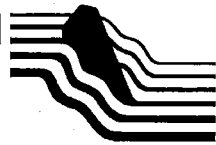


GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 26. Juli 2016

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**16. Teilrevision Zonenplan / 8. Teilrevision Bauordnung für das Gebiet Rüüti (IVF Hartmann Areal)**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

1.1 Das Gebiet Rüüti umfasst das IVF Hartmann Areal. Die IVF Hartmann AG ist Eigentümerin der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 933, 1981, 1982 und 3376. Sie beabsichtigt, die Nutzungen auf ihrem Areal neu zu ordnen und im Rahmen einer langfristigen Nutzungsplanung die Weichen für die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals zu stellen und damit auch den Standort Neuhausen am Rheinfall in den kommenden Jahren zu sichern. Das Grundstück GB Nr. 935 der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird ebenfalls in die Planung miteinbezogen, da der Gemeinderat beabsichtigt, dieses in naher Zukunft an die IVF Hartmann AG zu verkaufen.

1.2 Am 16. Februar 2016 hat der Gemeinderat die Änderungen für die 16. Teilrevision des Zonenplans und die 8. Teilrevision der Bauordnung in 1. Lesung gutgeheissen.

1.3 Das Einwendungsverfahren wurde gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) im Zeitraum vom 19. Februar 2016 bis 21. März 2016 durchgeführt (Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 7 vom 19. Februar 2016, S. 315). Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen gegen die 16. Teilrevision des Zonenplans und die 8. Teilrevision der Bauordnung ein.

1.4 Das Planungsreferat hat die 16. Teilrevision des Zonenplans und die 8. Teilrevision der Bauordnung gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2016 hat dieses die Genehmigung in Aussicht gestellt (Planungs- und Naturschutzamt, Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2016, S. 2 ff.), sofern die im Vorprüfungsbericht angemerkten Punkte beachtet werden. Hierfür hat das Planungsreferat am 28. Juni 2016 ein Gespräch mit Vertretern des Planungs- und Naturschutzamts sowie des Rechtsdiensts des kantonalen Baudepartements und Vertretern der IVF Hartmann AG durchgeführt, um die im Vorprüfungsbericht benannten Punkte zu bereinigen. Die nun vorliegende Fassung beachtet die vom Planungs- und Naturschutzamt vorgebrachten Anliegen.

1.5 Der Gemeinderat hat die vorliegenden Teilrevisionen von Zonenplan und Bauordnung am 26. Juli 2016 in zweiter Lesung genehmigt. Der Einwohnerrat hat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums nun darüber zu beschliessen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft (wobei ein Weiterzug an höherinstanzliche Gerichte vorbehalten bleibt).

## 2. Anträge

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren



Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat die folgenden Anträge:

1. Die 16. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt.
2. Die 8. Teilrevision der Bauordnung betreffend das Gebiet Rüti (IVF Hartmann Areal) wird genehmigt.

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler Janine Rutz  
Gemeindepräsident Gemeindegeschreiberin

**Beilagen:**

- 1) Zonenplan, Teilrevision Gebiet Rüüti 1 : 2500 vom 6. Juli 2016
- 2) Bauordnung, Teilrevision Art. 47 und Art. 51a vom 6. Juli 2016
- 3) Planungsbericht, Teilrevision BZO Gebiet Rüüti vom 6. Juli 2016
- 4) Planungs- und Naturschutzamt, Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2016

Teilrevision Nutzungsplanung  
Gebiet Rüüti

## Zonenplanänderung

(16. Teilrevision)

Situation 1:2500

Beschlossen vom Einwohnerrat am

Namens des Einwohnerrates

Die Präsidentin

Die Aktuarin

Nil Yilmaz

Sandra Ehrat











Öffentliche Auflage vom

bis

Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatsschreiber


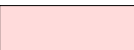
**Bauzonen**

	K I	Kernzone I	III
	K II	Kernzone II	III
	K III	Kernzone III	II
	W II	Wohnzone II	II
	I I	Industriezone I	IV
	I II	Industriezone II	IV
	I III	Industriezone III	IV
	I IV	Industriezone IV	IV
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	FH	Freihaltezone	-


**Überlagernde Zonen**

	Bereich für Hochregallager
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

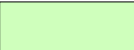
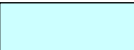
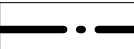
**Verkehrsflächen**

	Strassen und Wege
	Bahnareal

**Linienbezogene Festlegungen**

	Gewässerabstandslinie
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

**Weitere Informationen**

	Wald
	Gewässer
	BLN-Gebiet

**Grundnutzung geplant**

	Einzonung
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**Überlagernde Nutzung geplant**

	neu
-------------------------------------------------------------------------------------	-----

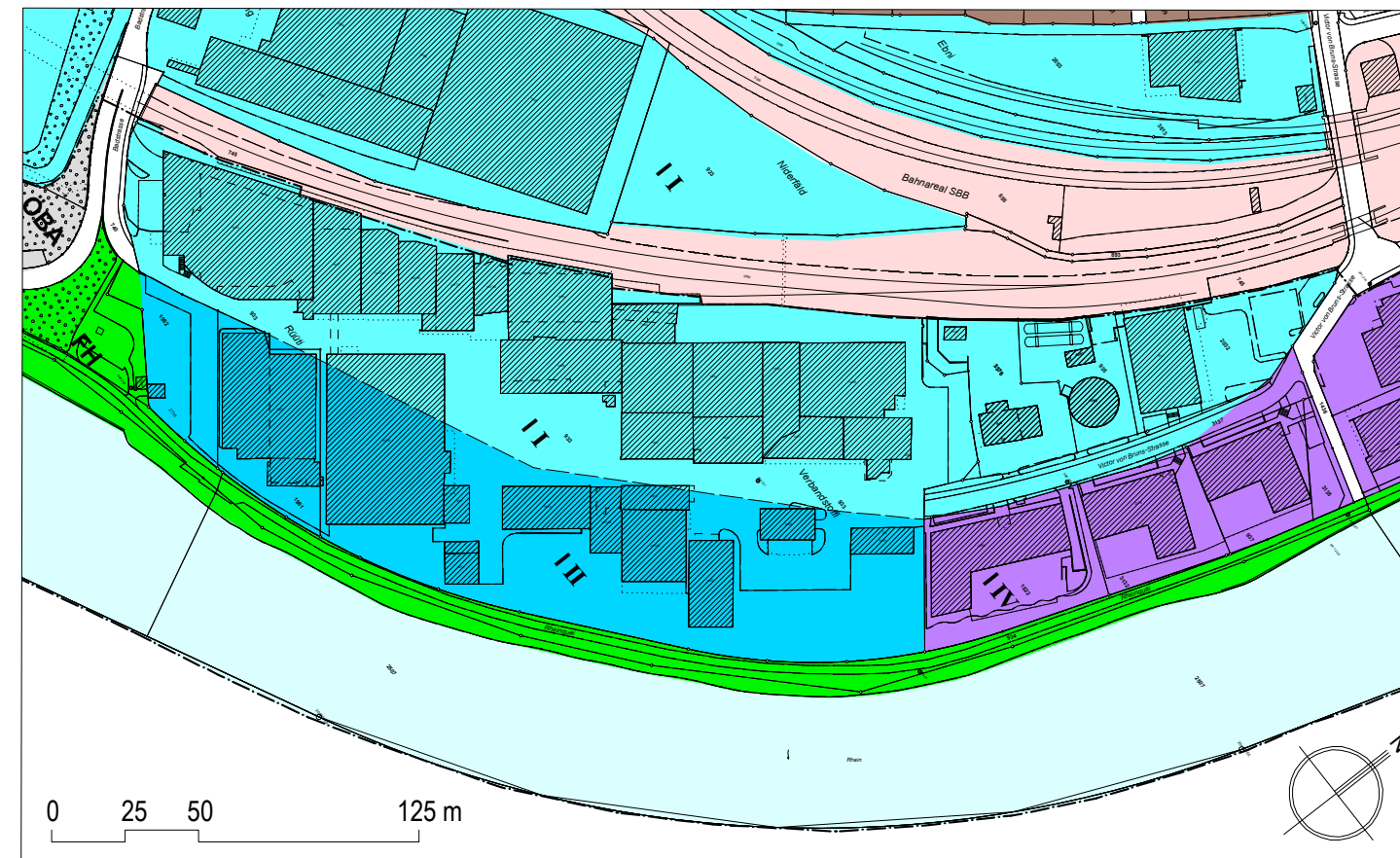
**Linienbezogene Festlegungen geplant**

	Gewässerabstandslinie
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

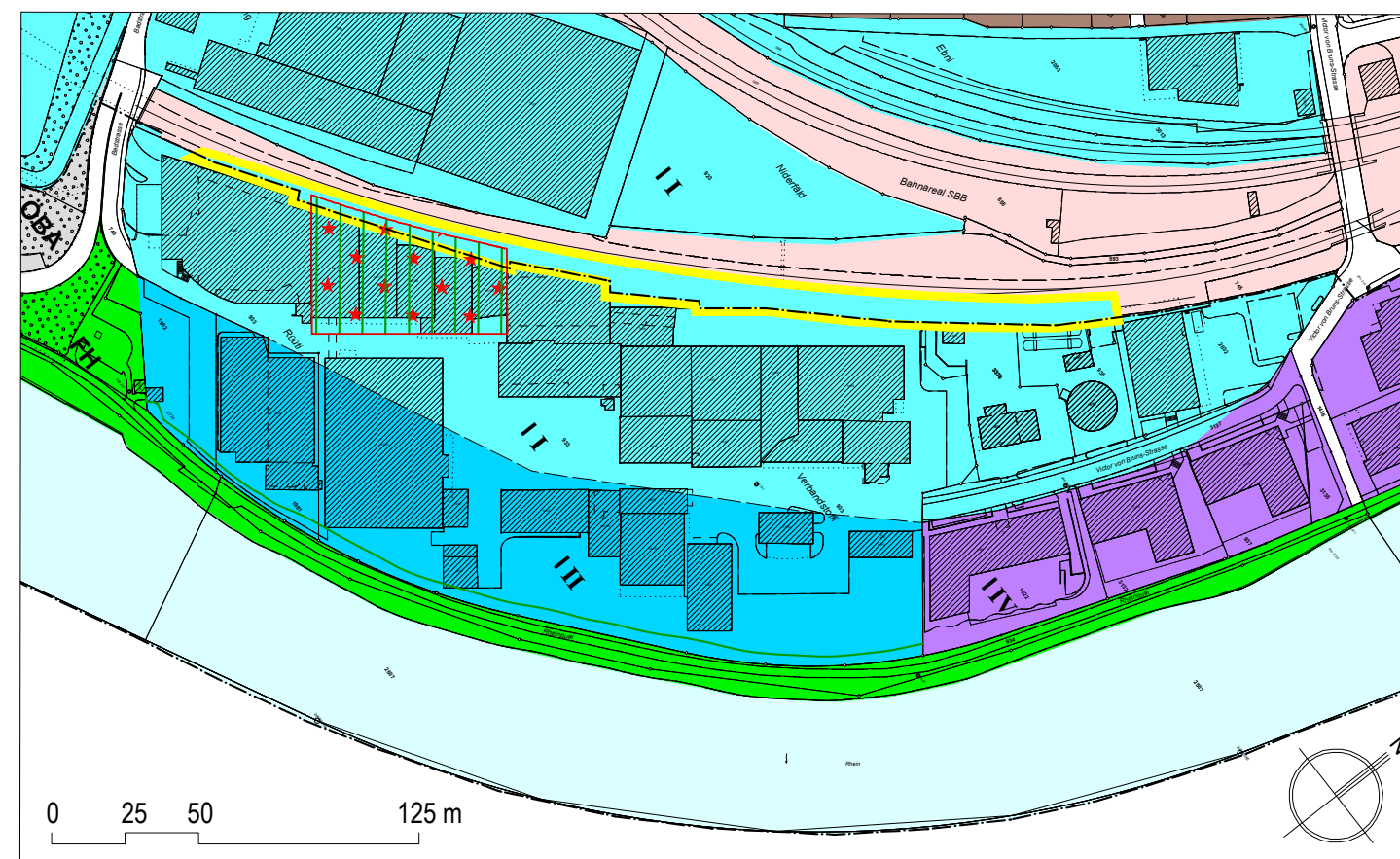
**Empfindlichkeitsstufe (ES)**

III
III
II
II
IV
IV
IV
IV
II
-

**Anpassung Zonierung**



Zonenplan rechtskräftig 1:2500



Zonenplan neu gemäss Teilrevision 1:2500

Grundlagedaten  
 Amtliche Vermessung LV03: Kanton Schaffhausen, Amt für Geoinformation vom 13.4.2013, Mutation vom 6.5.2015

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Teilrevision Nutzungsplanung  
Gebiet Rüüti

# Änderung der Bauordnung

(8. Teilrevision)

Beschlossen vom Einwohnerrat am

Namens des Einwohnerrates

Die Präsidentin

Die Aktuarin

Nil Yilmaz

Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage vom

bis

Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatsschreiber



## Rechtsgültig

### Art. 47

## III. Zonenvorschriften

1. In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:
  - 20.00 m in den Industriezonen I und II
  - 15.00 m in den Industriezonen III und IV<sup>11</sup>
2. In der Industriezone II und IV<sup>11</sup> sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.
3. Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebauliche bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>17</sup>

## Neu

### Art. 47

## III. Zonenvorschriften

1. In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:
  - 20.00 m in den Industriezonen I und II
  - 15.00 m in den Industriezonen III und IV<sup>11</sup>
2. In der Industriezone II und IV<sup>11</sup> sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.
3. Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m und in der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" auf 40.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>18</sup>

### Art. 51a

#### Gewässerabstandslinien

- 1 Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten für die Nutzung und Bewirtschaftung die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.

Hinweis: Änderungen sind unterstrichen.



Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Rüüti

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Zonenplanänderung (16. Teilrevision)  
Änderung der Bauordnung (8. Teilrevision)



Werkgelände der IVF HARTMANN AG in Neuhausen am Rheinflall

Auftraggeber IVF HARTMANN AG, Neuhausen am Rheinfall  
René Sauzet

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG  
Olaf Wolter, Fanny Andermatt

Inhalt	1. Ausgangslage	4
	2. Anlass	6
	3. Beurteilung	8
	3.1 Erhöhung Gebäudehöhe in neuer überlagernder Zone	8
	3.2 Einzonung Bahnareal in Industriezone I	9
	3.3 Gewässerabstandslinie	10
	3.4 Verhältnis der Teilrevision zur laufenden Gesamtrevision	11
	4. Mitwirkungsverfahren	13
	4.1 Öffentliche Auflage	13
	4.2 Kantonale Vorprüfung	13



## Privater Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG

Die IVF HARTMANN AG hat zu diesem Zweck einen Privaten Quartierplan im Sinne von Art. 62 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht. Der Quartierplan bildet die Grundlage für die erwünschte bauliche Entwicklung. Dieser sichert eine geordnete bauliche Entwicklung, welche auch die Schutzziele des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall" berücksichtigt.

Der Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG umfasst eine Vielzahl an qualitätssichernden Vorschriften, welche eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine siedlungsverträgliche Erschliessung und Parkierung garantieren und somit zu einer hochwertigen Arealentwicklung beitragen.

Der Quartierplan bedeutet auch eine langfristige Rechtssicherheit. Diese ist nicht nur für die IVF HARTMANN AG selbst, sondern auch für die angrenzenden Grundeigentümer und für die Gemeinde von grosser Wichtigkeit. Durch die differenzierte Festlegung der Lage und Höhen der Gebäude und durch die Berücksichtigung öffentlicher Anliegen, wie dem Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen (z.B. Gross- oder Fachmärkte) ist die Stossrichtung der zukünftigen Entwicklung auf dem Areal der IVF HARTMANN AG bekannt.



## 2. Anlass

### Zuordnung des Quartierplanareals zu den Industriezonen I und II

Die Grundstücke im Quartierplanareal liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall in den Industriezonen I und II. Gemäss Art. 46 Abs. 1 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (BauO) sind die Industriezonen für Bauten der Industrie und des Gewerbes bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.

### Gebäudehöhe und Einfügung

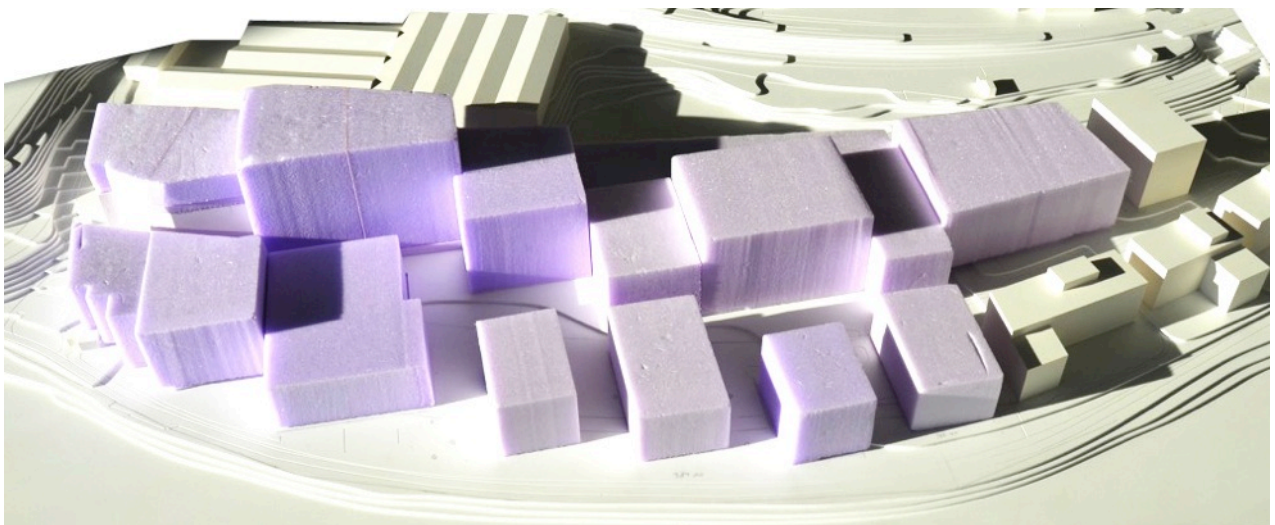
Gemäss Art. 47 Abs. 1 BauO darf in den Industriezonen I und II die Gebäudehöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Gemäss Abs. 2 sind in der Industriezone II die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

### Erhöhung Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen

Gemäss Art. 47 Abs. 3 BauO darf die Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.

### Erhöhung der Gebäudehöhe für Hochregallager, Umzonung Teil Bahnareal

Der Quartierplan sieht im Baubereich A11 ein Hochregallager vor, welches aus betrieblichen Gründen eine Gebäudehöhe von bis zu 40 Meter aufweisen soll. In den Quartierplan wird auch ein Teil des Bahnareals (ehemalige Versorgungsgeleise) einbezogen, welche die IVF HARTMANN AG inzwischen erworben hat. Dieser Landstreifen befindet sich bisher in der Zone "Bahnareal". Um den Quartierplan in der vorgesehenen Form realisieren zu können, beantragt die IVF HARTMANN AG die vorliegende Änderung des Zonenplans und der Bauordnung.



Modellbild mögliche Bauvolumen im Areal IVF HARTMANN AG

**Festlegung Gewässerräume  
im Rahmen der Gesamt-  
revision von Bauordnung  
und Zonenplan**

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall werden auch die Gewässerräume gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung ausgeschieden. Die Gewässerräume werden dabei in Form von Gewässerabstandslinien festgelegt.

Die Ausscheidung der Gewässerräume liegt in der Fassung zum Einwendungsverfahren vor (Gemeinde Neuhausen am Rheinfall: Ausscheidung Gewässerräume innerorts/ausserorts, Planungsbericht, Stand 26.5.2016).

**Vorzeitige Festlegung  
Gewässerabstandslinie**

Auf Hinweis des Kantons soll im Bereich des Areals der IVF HARTMANN AG die geplante Gewässerabstandslinie bereits mit der vorliegenden Teilrevision festgelegt werden.

Der Quartierplan für das Areal IVF HARTMANN AG berücksichtigt bereits die entlang des Rheinufers ausgeschiedene neue Gewässerabstandslinie. Mit der vorzeitigen Festlegung der Gewässerabstandslinie wird auch diesbezüglich für das Areal der IVF HARTMANN AG Rechtssicherheit geschaffen.

## 3. Beurteilung

### 3.1 Erhöhung Gebäudehöhe in neuer überlagernder Zone

Neue überlagernde Zone  
"Bereich für Hochregallager"

Der Quartierplan legt im Baubereich A11 für Gebäude eine maximale Höhenkote von 428.00 m ü. M. fest. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 38.45 m.

Im Zonenplan ist vorgesehen, im betreffenden Bereich eine neue überlagernde Zone "Bereich für Hochregallager" zu schaffen. Entsprechend wird in Art. 47 Abs. 3 der Bauordnung ergänzt, dass im Bereich der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" die Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen bis auf 40.00 m erhöht werden darf, sofern eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann.

Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'720 m<sup>2</sup>.

Beurteilung

Das Hochregallager im Baubereich A11 ist Teil einer Gebäudezeile mit grossvolumigen Bauten entlang der Bahnlinie, wobei das Hochregallager den baulichen Schwerpunkt bildet. Zu beachten ist, dass die Höhenlage der Bahnlinie (im Mittel rund 393.50 m ü. M.) gegenüber dem Areal der IVF HARTMANN AG (im Mittel auf ca. 385 m ü. M.) um rund 8.5 m erhöht ist.

Hangseitig überragt das Hochregallager daher die Geleise der SBB nur um ca. 30 m. Auf der anderen Seite der Bahnlinie grenzt eine weitere Industriezone I an, welche eine Gebäudehöhe von bis zu 30 m zulässt. Die heute dort stehenden Bauten weisen eine Gebäudehöhe von ca. 15 m auf. Bei einer zonenkonformen Bebauung dieser Liegenschaft würden sich die Dachkoten auf derselben Höhe wie diejenigen des Hochregallagers bewegen.

Insgesamt vermag sich das geplante Hochregallager aufgrund seiner Setzung am Hang und der Einbindung in den Baubestand trotz seiner Gebäudehöhe von bis zu 40 m gut zu integrieren. Die in der Höhenlage fein abgestufte Dachlandschaft gewährleistet eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Die im Rahmen der Quartierplanung angefertigten Visualisierungen bestätigen diese Einschätzung.



Vereinbarkeit mit Schutzziele des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall"

Das Areal der IVF HARTMANN AG liegt im Randbereich des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall". Daher wurde der Quartierplan im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme unterbreitet. Die ENHK beurteilt in ihrer Stellungnahme eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich – auch mit einer allfälligen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im Gebiet des geplanten Hochregallagers von 30 auf 40 m – ohne zusätzlichen Nachteil für das BLN-Objekt als möglich.

BLN-Gebiet Nr. 1412 "Rheinfall" (Quelle: Web-GIS Bund, map.geo.admin.ch; Plan nicht massstäblich)



## 3.2 Einzonung Bahnareal in Industriezone I

Umfang

Die Einzonung vom Bahnareal in die Industriezone I umfasst eine Fläche von 2'458 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die ehemaligen Versorgungsgleise für das IVF-Areal, die in den letzten Jahren zurückgebaut wurden.

Beurteilung

Mit der Einzonung wird eine effizientere und intensivere Nutzung des Industrieareals der IVF HARTMANN AG ermöglicht und dem Anliegen der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des Industrieareals.

Die Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes sehen vor, dass die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden darf, solange kein vom Bundesrat genehmigter kantonalen Richtplan vorliegt (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG).

Da es sich beim vorliegenden Bahnareal jedoch um eine Fläche innerhalb des Baugebiets handelt, ist die Einzonung von den Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes nicht betroffen.




### 3.3 Gewässerabstandslinie

#### Gewässerabstandslinie im Bereich Areal IVF HARTMANN AG



Die entlang des Rheinufer festgelegte Gewässerabstandslinie verläuft im Bereich des Areals der IVF HARTMANN AG im Abstand von 15 m zur Uferlinie (Abschnitt R3 gemäss Planungsbericht zur Ausscheidung der Gewässerräume).

Ausscheidung Gewässerräume, Ausschnitt Plan Rhein 2 (Stand 31.5.2016, nicht massstäblich)


**Legende:**

-  Bachverlauf offen
-  Bachverlauf eingedolt
-  Gewässerabstandslinie

**Hinweise**









-  A1 Abschnitts-Nr. für Planungsbericht
-  1610/30 Abschnitts-Nr. gemäss Ökomorphologie-Daten

**Weitere Inhalte:**


-  Gemeindegrenze

**Hinweise aus Zonenplan:**

**Grundnutzungszonen des Baugebietes:**

- |                                                                                     |                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------|
|   | Zentrumszone                            | Z    |
|  | Wohnzone 2                              | W2   |
|  | Wohnzone 4                              | W4   |
|  | Arbeitszone 1                           | A1   |
|  | Arbeitszone 2                           | A2   |
|  | Sonderzone Ebni                         | SE   |
|  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ZöBA |
|  | Grünzone                                | Gr   |



**Schutzszonen**

- |                                                                                     |          |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
|  | Gewässer | G |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|


**Überlagernde Zonen:**

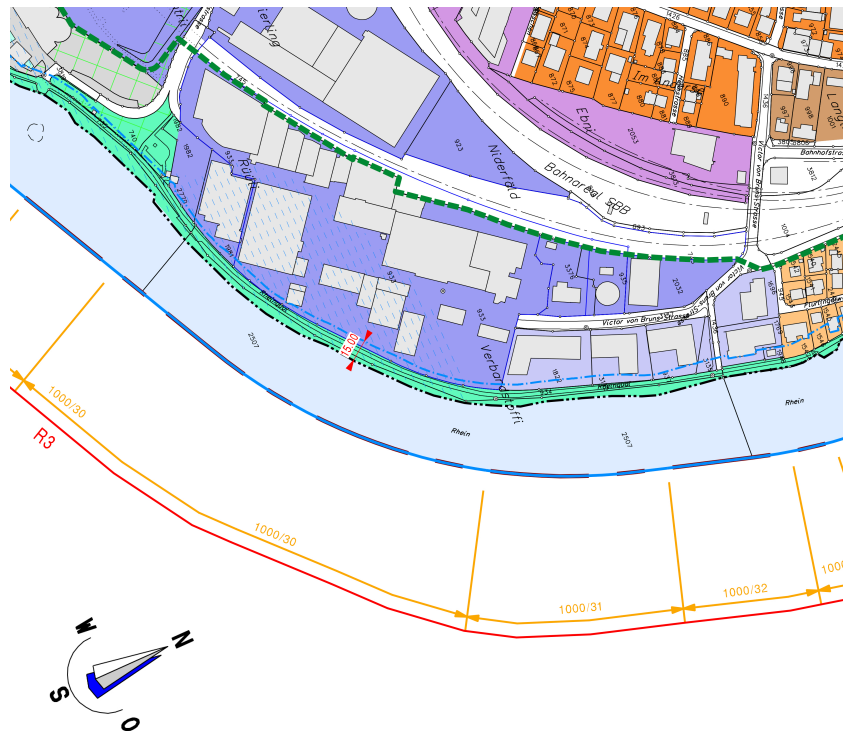
- |                                                                                     |                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----|
|  | BLN Gebiet          | BLN |
|  | Quartierplanpflicht | Qu  |
|  | Naturgefahrenzonen  | NGZ |

**Orientierungsinhalt:**

- |                                                                                     |                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|
|  | Naturobjekte                      |     |
|  | Hecken Feldgehölz und Einzelbäume | HFg |

**Hinweise:**

-  Baugebietsgrenze



#### Gewässerabstandslinie zum Rhein im Abschnitt R3

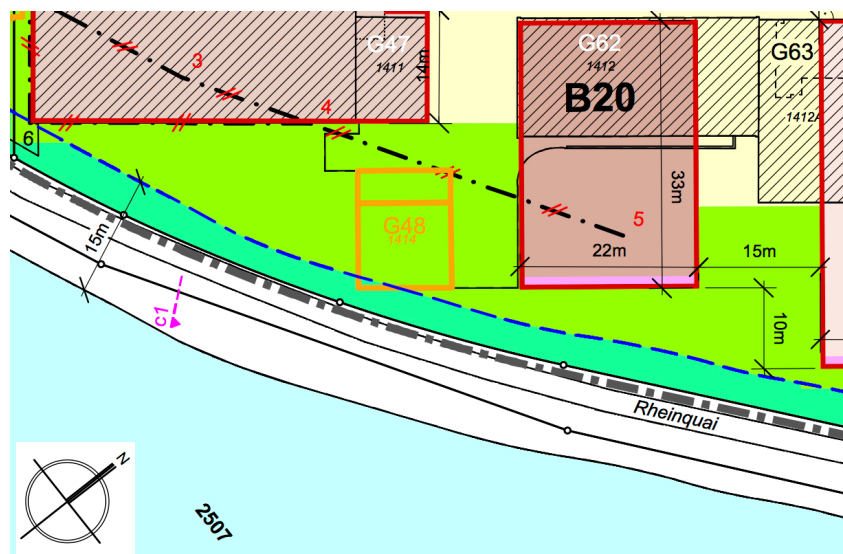
Im Planungsbericht ist für diesen Abschnitt folgendes festgehalten:

*Der Nutzen einer Revitalisierung wird in der kantonalen Revitalisierungsplanung als gering eingestuft. In Abstimmung mit dem Kanton Zürich wurde entlang des Rheins eine einheitliche Festlegung des Gewässerraumes vereinbart. Der Gewässerraum wird ab Uferlinie (amtliche Vermessung) mit einer Breite von 15.0 m ausgeschieden. Der Bereich Wohnzone W2, Arbeitszone A1 (Areal IVF HARTMANN AG) sowie ZöBA (ARA Röti) werden als «dicht überbaut» bewertet. Der Gewässerraum wird deshalb an die baulichen Gegebenheiten angepasst (Bsp. Gebäude).*

Die Gewässerabstandslinie im Abschnitt des Areals der IVF HARTMANN AG wird bis auf die Umfassung des Gebäudes G 48 (Vers.-Nr. 1414) unverändert von der vorliegenden Fassung zur öffentlichen Auflage übernommen.

Das Gebäude G 48 ist im Quartierplan zum Rückbau vorgesehen. Eine Umfassung dieses Gebäudes mit der Gewässerabstandslinie ist daher nicht erforderlich. Bis zu einem Rückbau verfügt dieses Gebäude, auch wenn es teilweise die Gewässerabstandslinie überstellt, über die gesetzliche Bestandegarantie.

Ausschnitt Quartierplan Areal IVF  
HARTMANN AG (ohne Massstab)



Bestimmungen zur  
Gewässerabstandslinie

Gewässerabstandslinien existieren in der aktuellen Bauordnung noch nicht. Daher wird ein neuer Art. 51a in die Bauordnung eingefügt, der die Rechtswirkung der Gewässerabstandslinien festlegt. Der Artikel entspricht Art. 79 Abs. 2 der revidierten Bauordnung, in der Fassung zur öffentlichen Auflage.

### 3.4 Verhältnis der Teilrevision zur laufenden Gesamtrevision

Gesamtrevision von  
Bauordnung und Zonenplan.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2016 den totalrevidierten Zonenplan und die dazugehörige Bauordnung zur öffentlichen Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage der Unterlagen dauert vom 10. Juni bis und mit 11. Juli 2016. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall rechnet damit, dass die Revision bis zum 1. Quartal 2018 in Kraft tritt. Rechtsmittelverfahren können jedoch das Inkrafttreten verzögern.

## Notwendigkeit Teilrevision

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision würde die IVF HARTMANN AG mit ihren dringenden Ausbauprojekten rund 2-3 Jahre blockiert, zumal auch die Genehmigung des Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung ist für die IVF HARTMANN AG nicht zumutbar. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton entschieden, die vorliegende Teilrevision vorzunehmen.

## Kein Widerspruch der Teilrevision zur Gesamtrevision

Die überlagernde Zone "Bereich für Hochregallager" ist nach Inkrafttreten der Gesamtrevision nicht mehr erforderlich, weil die Gesamthöhe im Rahmen von Quartierplänen in der gesamten Arbeitszone 2 auf 40 m erhöht werden soll (Art. 70 Abs. 2 der revidierten Bauordnung). Die aus dem Bahnareal in die Industriezone I eingezonte Fläche wird nach Inkrafttreten der Gesamtrevision zusammen mit dem übrigen Areal der IVF HARTMANN AG in die Arbeitszone 2 überführt.

Die Bestimmungen zur Gewässerabstandslinie sind identisch mit den im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Bestimmungen.

Die vorliegende Teilrevision der Bauordnung steht nicht im Widerspruch zur Gesamtrevision, sie geht vielmehr sinngemäss in dieser auf. Es entstehen insbesondere nach Ablösung der Teilrevision durch die spätere Gesamtrevision keine altrechtlichen Zustände.

Auch bezüglich anderer Aspekte weist die Teilrevision keine ungelösten Abhängigkeiten zur laufenden Gesamtrevision auf. Sie kann somit unabhängig von der laufenden Gesamtrevision vollzogen werden.

## 4. Mitwirkungsverfahren

### 4.1 Öffentliche Auflage

#### Einwendungsverfahren

Gestützt auf Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) wurde die Teilrevision vom 19. Februar bis 21. März 2016 öffentlich aufgelegt.

Es gingen keine Einwendungen ein.

### 4.2 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfung des Kantons Schaffhausen

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch das Planungs- und Naturschutzamt (PNA) des Kantons Schaffhausen vorgeprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung gemäss Schreiben vom 9. Mai 2016 sind nachfolgend abgebildet. Ergänzend fand am 28. Juni 2016 ein Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und Vertretern des PNA und des Rechtsdienstes des kantonalen Baudepartements statt.

#### Nutzungen in den Industriezonen I und II

Gemäss Art. 46 BauO sind in der Industriezone I und II keine Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In der Industriezonen I und II entsprechen somit Dienstleistungsbetriebe nicht dem Zweck der Zone.

#### Begründung

Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG darf mittels eines Quartierplanes vom Zweck der Zone nicht abgewichen werden. Demzufolge sind Dienstleistungsnutzungen im Quartierplangebiet, welches in der Industriezone I und II situiert sind, nicht zulässig.

#### Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung

Im IVF-Areal sind keine Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Der Zonenzweck wird somit nicht verändert.

#### Verhältnis Teilrevision zu Gesamtrevision

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall hat auf Ende 2015 dem Planungs- und Naturschutzamt seine Nutzungsplanungsrevision zur Vorprüfung eingereicht. Nunmehr hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. Februar 2016 dem Planungs- und Naturschutzamt die 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung zur Vorprüfung eingereicht.

Wird die Bauordnung total revidiert, so macht es keinen Sinn vorgängig noch eine Teilrevision durchzuführen. Einem solchen Vorgehen könnte dann zugestimmt werden, wenn die vorgezogene Teilrevision vollumfänglich in die Gesamtrevision einfließen würde, das heisst, wenn der geänderte Text der

Bauordnung unverändert in die Gesamtrevision einfließen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Ebenfalls trifft es nicht auf die Zonenplanänderung zu. Neu ist nicht mehr von Industriezone, sondern von Arbeitszone die Rede und der Begriff Gebäudehöhe wird auch nicht mehr verwendet. Neu soll in der gesamten Arbeitszone 2 mittels eines Quartierplans die Gesamthöhe von 30 Meter auf 40 Meter erhöht werden können. In der Teilrevision ist vorgesehen, dies nur in der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» zu ermöglichen.

Begründung

Sollen Neuordnungen der Nutzungen auf dem Areal IVF vorgenommen werden, so macht dies nur dann Sinn, wenn diese vorgezogenen Änderungen unverändert in die Gesamtrevision einfließen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass, wenn die vorliegende Zonenplanänderung und die Änderung der BauO so genehmigt werden sollen, diese Änderungen auch der Planbeständigkeit unterliegen und nicht schon ein halbes Jahr später wieder geändert werden können.

Entscheid

Das Verhältnis der vorliegenden Teilrevision zur laufenden Gesamtrevision ist klarer aufzuzeigen.

Die Teilrevision ist wie der Quartierplan für das Areal der IVF HARTMANN AG auf einen Zeithorizont von 10-15 Jahren ausgelegt. Die beiden Planungen schaffen eine entsprechende Planungssicherheit für die Entwicklung der IVF HARTMANN AG auf ihrem Areal. Die Entwicklung auf dem Areal kann damit unabhängig von der laufenden Gesamtrevision zügig vorangetrieben werden.

Begründung

Es trifft zu, dass der geänderte Text der Bauordnung nicht unverändert in die Gesamtrevision einfließt. Allerdings sieht die gesamtrevidierte Bauordnung generell in der Arbeitszone 2 im Rahmen von Quartierplänen die Erhöhung der Gesamthöhe auf 40 m vor (Art. 70 Abs. 2 rev. BNO). Die Teilrevision der Bauordnung steht somit nicht im Widerspruch zur Gesamtrevision, sie geht vielmehr sinngemäss in dieser auf. Es entstehen insbesondere nach Ablösung der Teilrevision durch die spätere Gesamtrevision keine altrechtlichen Zustände.

Die überlagernde Zone "Bereich für Hochregallager" ist nach Inkrafttreten der Gesamtrevision nicht mehr erforderlich, weil wie beschrieben die Gesamthöhe im Rahmen von Quartierplänen in der gesamten Arbeitszone 2 auf 40 m erhöht werden darf.

Im Übrigen werden die Vorschriften zur Industriezone im Rahmen der Teilrevision nicht verändert.



**Einzonung Bahnareal zu  
Industriezone I**

Mit der Zuweisung von Bahnarealsflächen zur Industriezone werden neue Arbeitszonen geschaffen. Mit der Quartierplanerarbeitung waren Abklärungen für die weitere Nutzung des Areals verbunden. Damit kann der Bedarfsnachweis als erfolgt betrachtet werden. Ebenso wird die häusliche Nutzung der Arbeitszone damit gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV).

**Entscheid**

Diese positive Beurteilung wird erfreut zur Kenntnis genommen.

**Begründung für Teilrevision**

Es ist im Planungsbericht darzulegen, weshalb es eine 16. Teilrevision des heute gültigen Zonenplanes und eine 8. Teilrevision der heute gültigen BauO benötigt, wo doch gleichzeitig die Gesamtrevision der Nutzungsplanung läuft.

**Entscheid**

Die Begründung für die Teilrevision wird im Planungsbericht dargelegt.

**Begründung**

Die Gesamtrevision ist seit dem 10. Juni 2016 öffentlich aufgelegt. Die Gemeinde Neuhausen rechnet damit, dass die Revision bis zum 1. Quartal 2018 in Kraft tritt. Rechtsmittelverfahren können jedoch das Inkrafttreten verzögern.

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision würde die IVF HARTMANN AG mit ihren dringenden Ausbauprojekten rund 2-3 Jahre blockiert, zumal auch die Genehmigung des Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung ist für die IVF HARTMANN AG nicht zumutbar.

**Datenmodell  
Nutzungsplanung**

Eine künftige Genehmigung durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn die Zonenplanänderung «Bahnareal in Industriezone I» und die «überlagernde Zone Hochregallager» vollständig gemäss Datenmodell Version 2.1 erfasst sind und anschliessend durch das Amt für Geoinformation hinsichtlich Syntax geprüft wurden.

**Entscheid**

Die Erfassung der Zonenplanänderung im Datenmodell Nutzungsplanung wird veranlasst.

## Altlasten

Auf den erwähnten Parzellen gibt es an verschiedenen Orten belastetes Material im Untergrund bzw. es besteht ein entsprechender Verdacht. Es wäre dringend notwendig, die Altlastfragen anzugehen.

## Entscheid

Kein Handlungsbedarf, da entsprechende Abklärungen bereits vorgenommen wurden.

## Begründung

Die Eigentümerin IVF HARTMANN AG ist sich bewusst, dass der "Kataster der belasteten Standorte" (KbS) des Kantons Schaffhausen für den Quartierplanperimeter an vier Standorten Einträge aufweist. Für alle Standorte wurde im Rahmen von Voruntersuchungen der Umfang der Verunreinigungen geklärt und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den Altablagerungen formuliert.





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

Nr.9639

Schaffhausen, 9. Mai 2016

## **Neuhausen am Rheinfall, 8. Teilrevision Bauordnung (BauO), 16. Teilrevision Zonenplan, Gebiet Rüüti (Areal IVF Hartmann AG); Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 17. Februar 2016 ersucht das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall um Vorprüfung des oben genannten Geschäftes.

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Unterlagen**

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

- Schreiben Planungsreferat vom 17. Februar 2016
- Protokollauszug Gemeinderat vom 16. Februar 2016
- Schreiben Gemeindekanzlei vom 19. Februar 2016
- Korrigierter Protokollauszug Gemeinderat
- Änderung BauO (8. Teilrevision)
- Zonenplanänderung (16. Teilrevision)
- Planungsbericht

#### **1.2 Ablauf der Vorprüfung**

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Fachstellen 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 Nutzungspla-

nungsrevision (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

Die eingereichten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

## 3. Planungsbericht

Im Planungsbericht haben sich einige Rechnungsfehler eingeschlichen:

So umfasst die überlagernde Zone für Hochregallager auf Seite 7 nicht eine Fläche von etwas über 1 ha sondern nur ca. 2'000 m<sup>2</sup>

und das neu einzuzonende Bahnareal umfasst nicht 2 ha sondern ca. 2'500 m<sup>2</sup>. Diese Zahlen sind nochmals genau zu berechnen und zu korrigieren.

Weiter wird im Planungsbericht noch von Industriezone I und II gesprochen.

Das heisst, die Zonenplanänderung sowie die Änderung der BauO beziehen sich noch auf die heute gültige Ordnung.

Es ist im Planungsbericht darzulegen, weshalb es eine 16. Teilrevision des heute gültigen Zonenplanes und eine 8. Teilrevision der heute gültigen BauO benötigt, wo doch gleichzeitig die Gesamtrevision der Nutzungsplanung läuft.

Soll diese Änderung vor der Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung in Kraft treten?

## 4. Bauordnung

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat auf Ende 2015 dem Planungs- und Naturschutzamt seine Nutzungsplanungsrevision zur Vorprüfung eingereicht. Nunmehr hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. Februar 2016 dem Planungs- und Naturschutzamt die 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung zur Vorprüfung eingereicht.

Gedankenstütze:

Gemäss Art. 46 BauO sind in der Industriezone I und II keine Dienstleistungsbetriebe zugelassen. In der Industriezonen I und II entsprechen somit Dienstleistungsbetriebe nicht dem Zweck der Zone. Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG darf mittels eines Quartierplanes vom Zweck der Zone nicht abgewichen werden. Demzufolge sind Dienstleistungsnutzungen im Quartierplangebiet, welches in der Industriezone I und II situiert sind, nicht zulässig. Um Dienstleistungsbetriebe ansiedeln zu können, müsste noch eine Anpassung der vorliegenden Änderung der BauO erfolgen. Vorher wäre aber noch zu überlegen, ob es nicht doch noch eine «reine Industriezone» für «Industrie» geben sollte, oder ob alles für Dienstleistungsbetriebe geöffnet werden soll!

Wird die Bauordnung total revidiert, so macht es keinen Sinn vorgängig noch eine Teilrevision durchzuführen. Einem solchen Vorgehen könnte dann zugestimmt werden, wenn die vorgezogene Teilrevision vollumfänglich in die Gesamtrevision einfließen würde, das heisst, wenn der geänderte Text der Bauordnung unverändert in die Gesamtrevision einfließen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Ebenfalls trifft es nicht auf die Zonenplanänderung zu. Neu ist nicht mehr von Industriezone, sondern von Arbeitszone die Rede und der Begriff Gebäudehöhe wird auch nicht mehr ver-

wendet. Neu soll in der gesamten Arbeitszone 2 mittels eines Quartierplans die Gesamthöhe von 30 Meter auf 40 Meter erhöht werden können. In der Teilrevision ist vorgesehen, dies nur in der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» zu ermöglichen.

Sollen Neuordnungen der Nutzungen auf dem Areal IVF vorgenommen werden, so macht dies nur dann Sinn, wenn diese vorgezogenen Änderungen unverändert in die Gesamtrevision einfließen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass, wenn die vorliegende Zonenplanänderung und die Änderung der BauO so genehmigt werden sollen, diese Änderungen auch der Planbeständigkeit unterliegen und nicht schon ein halbes Jahr später wieder geändert werden können.

## 5. Zonenplan

Hier gilt dasselbe zu sagen, wie unter 4. Bauordnung. Hier finden sich noch die alten Begriffe wie Industriezone I und II sowie eine «überlagernde Zone für Hochregallager». Dies entspricht nicht den Angaben im Zonenplan der Vorprüfung zur Nutzungsplanungsrevision.

### 5.1 Gewässerabstandslinie

Es fehlt die Gewässerabstandslinie entlang dem Rhein. Diese ist noch nachzutragen.

### 5.2 Quartierplan

Die Zonenplanänderung und die Änderung der BauO basieren auf dem Privaten Quartierplan «Areal IVF Hartmann AG». Neu werden die Quartierpläne im Zonenplan dargestellt. Wie will die Gemeinde damit umgehen?

### 5.3 Ein- / Umzonung

Mit der Zuweisung von Bahnarealsflächen zur Industriezone werden neue Arbeitszonen geschaffen. Mit der Quartierplanerarbeitung waren Abklärungen für die weitere Nutzung des Areals verbunden. Damit kann der Bedarfsnachweis als erfolgt betrachtet werden. Ebenso wird die häusliche Nutzung der Arbeitszone damit gewährleistet (Art. 30a Abs. 2) RPV.

## 6. Altlasten

Auf den erwähnten Parzellen gibt es an verschiedenen Orten belastetes Material im Untergrund bzw. es besteht ein entsprechender Verdacht. Es wäre dringend notwendig, die Altlastfragen anzugehen.

## 7. Datenmodell Version 2.1, INTERLIS-Daten

Eine künftige Genehmigung durch den Regierungsrat kann erst erfolgen, wenn die Zonenplanänderung «Bahnareal in Industriezone I» und die «überlagernde Zone Hochregallager» vollständig gemäss Datenmodell Version 2.1 erfasst sind und anschliessend durch das Amt für Geoinformation hinsichtlich Syntax geprüft wurden.

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

## 8. Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte kann sowohl für die 8. Teilrevision der BauO als auch für die 16. Teilrevision des Zonenplanes eine Genehmigung 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

  
Peter Schiegg  
Ressortleiter

Kopie an:

- Rechtsdienst Baudepartement
- KNHK
- Interkantonales Labor
- Amt für Geoinformation