

# REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



# PLANUNGSBERICHT

**Stand: 14. Mai 2018, Beschluss Einwohnerrat 2. Lesung**

---

Bearbeitung:

**Winzeler + Bühl** | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

**Bürgin Winzeler Partner AG** | Bauingenieure und Planer | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen

In diesem Bericht werden aus Übersichtsgründen zahlreiche Abkürzungen verwendet. Ein umfassendes Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang 1

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeines zur Ortsplanung .....	4
1.1 Vorbemerkung	4
1.2 Ausgangslage	4
1.3 Ziel	4
1.4 Revisionsgrund und -umfang	4
1.5 Organisation und Ablauf der Planungsarbeit	5
1.6 Mitwirkung	5
1.7 Erarbeitete Dokumente	6
2. Grundlagen .....	7
2.1 Studien der Haag Hähnle GmbH	7
2.2 Grundlagenpläne	8
3. Zonenplan .....	10
3.1 Kriterien für die Überarbeitung	10
3.2 Übergeordnete Vorgaben	10
3.3 Konzeptionelle Überlegungen	12
3.4 Untergeordnete Ein-, Aus- und Umzonungen	14
3.5 Die Zonenplanänderungen im Einzelnen	16
3.6 Bilanz der Bauzonenfläche	21
3.7 Laufende Teilrevision	23
4. Bauordnung.....	24
4.1 Allgemeines	24
4.2 Darstellung	24
4.3 Wesentlichste materielle Änderungen	24
5. Richtplan «Zentrumszone».....	26
6. Historische Verkehrswege.....	26
7. Naturinventar.....	26
8. Belastete Standorte.....	26
9. Verkehr .....	26
9.1 Motorisierter Individualverkehr	26
9.2 Öffentlicher Verkehr	27
9.3 Bahn	27
9.4 Bus	27
9.5 Schifffahrtsverkehr	27
9.6 Langsamverkehr	27
10. Lärm.....	28
11. Strassenrichtplan.....	29
12. Vorprüfung .....	29
13. Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren, Änderungen.....	30
13.1 Auflage	30
13.2 Einwendungen	30
13.3 Behandlung der Einwendungen, Änderungen	30
13.4 Weitere Änderungen	31
14. Einwohnerrat, Änderungen.....	31
15. Weiterer Planungsablauf .....	33
Verzeichnis der Anhänge .....	34
Verzeichnis der Beilagen.....	34
Anhang 1: Abkürzungsverzeichnis .....	35
Anhang 2: Siedlungskonzept der kantonalen Richtplanung.....	36

## 1. Allgemeines zur Ortsplanung

---

### 1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV gibt Auskunft über die Resultate der Planungsarbeit.

### 1.2 Ausgangslage

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 gesamtrevidiert. Zwischenzeitlich wurden mehr als 15 Teilrevisionen des Zonenplans durchgeführt. Im Rahmen einer Gesamtrevision sollen nun der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. In formeller Hinsicht sind die Planungsinstrumente insbesondere auf zwischenzeitlich geänderte übergeordnete Vorgaben (Bsp. Baugesetzrevision mit der Einführung der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen [IVHB], Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen) sowie im Besonderen auf die Raumplanungsgesetzesrevision hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen (siehe auch Abschnitt 1.3).

### 1.3 Ziel

Revidierte Nutzungsplanung mit Gefahrenkarte als Planungsgrundlage für eine sinnvolle räumliche Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 15 Jahre sowie zur vorgeschriebenen Reglementierung gemäss Gesetzesvorgaben (vorab Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100] und das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 [NHG-SH, SHR 451.100]).

Mit dem neuen **Zonenplan** werden vorab die folgenden, teilweise neuen Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere in Bezug auf die Einstufung als Teil des Agglomerationskerns mit dessen zentralen Aufgaben und der Festlegung von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (siehe dazu auch das Siedlungskonzept in Anhang 1). Mit dem Rheinfluss besitzt Neuhausen am Rheinfluss zudem einen der zehn touristischen Hotspots der Schweiz. Dessen Erschliessung und die Nutzung des engeren Umfelds sind auch zonenplanerisch relevant.
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte mit dem Eintrag von überlagernden Gefahrenzonen Hochwasser und Massenbewegung und der Belange gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.
- Ausscheiden von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.
- Bewahren der Handlungsfreiheit für künftig notwendige Wohn- und Arbeitsflächen oder deren Transformation unter Berücksichtigung eines moderaten Wachstums, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie den Planungsgrundsätzen der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Verdichtung an geeigneten Orten.
- Schaffen eines aktuellen, übersichtlichen und benutzerfreundlichen Planungswerks.

Der **Zweckartikel des Baureglements** enthält folgende Zielsetzungen:

Die Bauordnung bezweckt insbesondere:

- a) die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;
- b) die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung;
- c) die optimale Erschliessung der Bauzonen;
- d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

### 1.4 Revisionsgrund und -umfang

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 1988 haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zwischenzeitlich derart geändert, dass eine Gesamtrevision unumgänglich ist.

## 1.5 Organisation und Ablauf der Planungsarbeit

Der Gemeinderat beauftragte das Bieler Städte- und Raumplanungs-Büro Haag Hähnlle GmbH, zwei Studien mit Empfehlungen zur Siedlungserneuerung und –entwicklung sowie zur Ortskernplanung zu erarbeiten (vgl. Abschnitt 2.1). Zur fachlichen Begleitung der Nutzungsplanungsrevision wurde das Raumplanungsbüro Winzeler + Bühl, Schaffhausen, das auch bereits zahlreiche andere Aufgaben des Planungsreferats begleitet hatte, mandatiert. Die technische Bearbeitung der Planunterlagen obliegt dem Ingenieurbüro Bürgin, Winzeler und Partner AG, Schaffhausen.

Die **Entwürfe** des Zonenplans, der Bauordnung und des Richtplans «Zentrumszone» wurden durch das **Planungsreferat** der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erarbeitet und anschliessend in einer vom Gemeinderat bestellten Planungskommission in elf Sitzungen eingehend diskutiert.

Die **Planungskommission** setzte sich wie folgt zusammen:

- Markus Anderegg, FDP
- Rita Flück Hänzi, CVP
- August Hafner, SP
- Dr. Urs Hinnen, ÖBS
- Herbert Hirsiger, SVP
- Marcel Stettler, CVP
- Dr. Gion Hendry, Hauseigentümergebiet des Kantons Schaffhausen
- Diane Kieswetter, Ortsmarketing
- Hans Gatti, nefa
- Julius Koch, Pro Velo
- Dr. Stephan Rawyler Gemeindepräsident, Vorsitz
- Bruno Riklin, Mieterverband des Kantons Schaffhausen
- Mascia Tamagni Neuhauser Gewerbeverband

An den Sitzungen nahmen ebenfalls teil:

- Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung (nur 1 Sitzung)
- Patrick de Quervain, Leiter Hochbau
- Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung
- Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl

Zudem waren die übrigen Mitglieder des Gemeinderates eingeladen. Dieser nahm an einer Sitzung vollzählig teil.

## 1.6 Mitwirkung

Der Gemeinderat unternahm überdurchschnittliche Anstrengungen, um eine echte Mitwirkung zu ermöglichen. Unter dem Titel «Dialogforum» wurde zusammen mit der Generis AG ein spezielles Gefäss geschaffen, in welchem umfassend über die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung informiert wird und der Bevölkerung Gelegenheit bot, sich in den Planungsprozess einzubringen. Dies erfolgte vorab in sechs Informationsveranstaltungen. Mit den 4 «Quartiergesprächen» wurde das gesamte Baugebiet von Neuhausen am Rheinfall abgedeckt.

Die Informationsveranstaltungen wurden rege besucht und fanden auch in den regionalen Medien ein entsprechendes Echo. Es fanden folgende Veranstaltungen statt:

### • **Bauliche Entwicklung von Neuhausen am Rheinfall:**

In dieser ersten Veranstaltung wurden das Dialogforum selbst, die laufenden baulichen Entwicklungen in Neuhausen am Rheinfall, die kantonalen Stossrichtungen, die Grundlagen der Nutzungsplanung und die nächsten Schritte aufgezeigt. Anschliessend wurde die Gelegenheit zur Diskussion geboten.

#### • 4 Quartiergespräche

Ziel der Quartiergespräche war, die möglichen Entwicklungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Quartieren aufzuzeigen und die Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung frühzeitig aufzunehmen.

Dazu wurden im Rahmen dreier weiterer Informationsveranstaltungen in den Quartieren «Brunnenwiesen, Herbstäcker, Rundbuck, Birch und Langacker», «Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels» sowie «Unterdorf mit Zentrum» die Grundlagenstudien zur Nutzungsplanungsrevision vorgestellt und die mögliche Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung aufgrund eines ersten Entwurfs des Zonenplans und der zugehörigen Bauordnungsbestimmungen dargelegt.

In einem vierten «Quartiergespräch» wurden die Absichten der Gemeinnützigen Stiftung der SIG zur Umnutzung des SIG-Stammareals vorgestellt. Dies ist insbesondere von erhöhter Bedeutung, als es sich bei diesem Areal um einen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kantonaler Richtplanung handelt.

#### Bevölkerungsrundgang

Damit sich die Bevölkerung ein konkretes Bild über die derzeit laufende bauliche Entwicklung machen konnte, wurde schliesslich ein von Katrin Jaggi, Architektin und Städteplanerin - die sich schon mehrfach mit Entwicklungsvorhaben in der Gemeinde auseinandergesetzt hatte - moderierter Rundgang durch das Zentrum angeboten. Der Rundgang führte über den Industrieplatz mit dem SIG Areal, die Wildenstrasse und den Chilestieg zum Posthof und dem Schulhaus Kirchacker. Eine Informationsbrochüre ergänzte die mündlichen Erläuterungen.

Daneben wurden sämtliche Einladungen und zugehörigen Dokumente inklusive der Grundlagenstudien zur Nutzungsplanung unter einer eigenen Rubrik «Dialogforum» auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Ergänzt wurden diese Informationen mit einer Unterseite «Häufig gestellte Fragen», welche laufend ergänzt wurde.

### 1.7 Erarbeitete Dokumente

Für die vorliegende Revision wurden insbesondere folgende Dokumente erarbeitet:

- Grundlagen zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung, Haag und Hähnle, Biel
- Ortskernplanung und Städtebaulicher Leitplan, Haag und Hähnle, Biel
- Grundlagenpläne
  - Grundlagenplan I      Naturschutzinventar
  - Grundlagenplan II     Landwirtschaft und Materialabbau
  - Grundlagenplan III    Stand der Erschliessung
  - Grundlagenplan IV    Strategische Revitalisierungsplanung
- Richtplan Zentrumszone
- Bauordnung
- Zonenplan 1:5000
- Strassenrichtplan      (separates Verfahren; in Bearbeitung)
- Waldfeststellungen
- Planungsbericht

## 2. Grundlagen

---

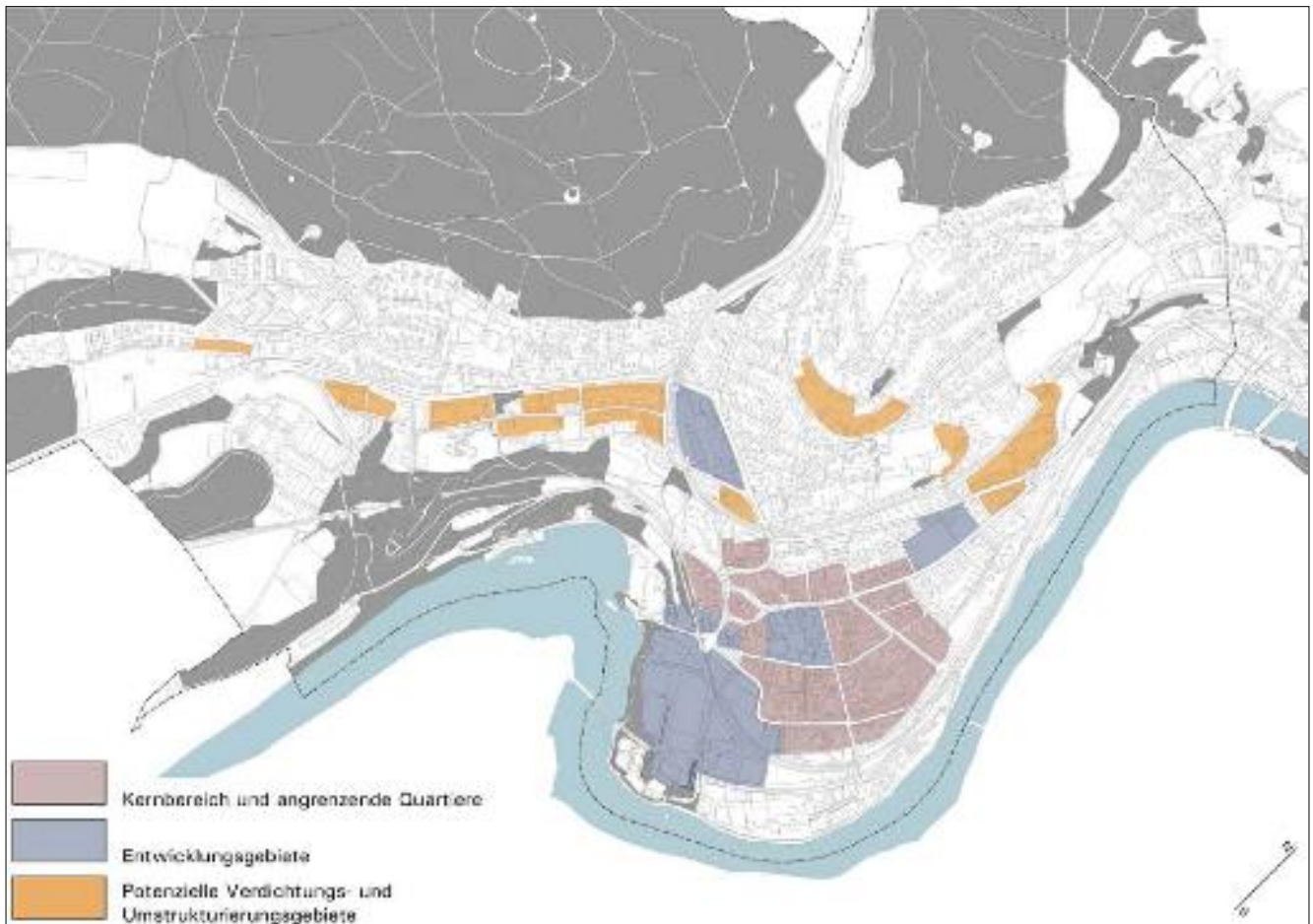
### 2.1 Studien der Haag Hähnle GmbH

#### Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Die Studie «**Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung**» enthält neben einer städtebaulichen Übersicht mit Aspekten des heutigen Siedlungsgefüges, Schlussfolgerungen zur Siedlungsstruktur und Handlungsansätzen zur Siedlungserneuerung und -entwicklung sowie eingehenden Untersuchungen zu möglichen Erneuerungs- und Entwicklungspotenzialen folgende Empfehlungen für die vorliegende Revision:

*In Beachtung der Ergebnisse aus der Untersuchung der Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale des Siedlungsgebietes sind für die Revision der baurechtlichen Grundordnung folgende Grundsätze wegleitend:*

- *Für die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete ist eine Überprüfung der Bauzone des bisherigen Zonenplans vorzusehen. Grundlage dazu sind die in den Nachweisen der Entwicklungspotenziale (siehe Anhang) gemachten Hinweise zur baurechtlichen Regelung.*
- *In den Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten ist grundsätzlich die Quartierplanpflicht zu erlassen. Grund dafür ist sowohl das Erfordernis einer optimalen Siedlungsqualität als auch das Verdichtungsziel.*
- *Für den Kernbereich und die angrenzenden Quartiere wird empfohlen, in der baurechtlichen Grundordnung im Sinne der bisherigen Kernzonen Spezialzonen festzulegen. Diese sind auf eine Gewährleistung minimaler Nutzungsansprüche auszurichten. Gleichzeitig wird jedoch der Erlass eines Richtplans (als Aktualisierung und Erweiterung des bisherigen Richtplans Kernzone) angeregt, mit welchem detailliert und in Abstimmung mit den vorhandenen Bau- und Grundstücksverhältnissen zusätzliche Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Grundordnung genügend flexibel ausgestattet werden kann.*
- *Für die Entwicklungsgebiete (RhyTech-Areal, SIG-Areal, Burgunwiese und Ortszentrum) sind spezifische planungsrechtliche Grundlagen zu erlassen.*



**Gebietsdifferenzierung der Studie Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung**

### Ortskernplanung/Städtebaulicher Leitplan

Für das **Zentrum** wurde eine zweite, aufgrund der Komplexität tiefergehende Studie «**Ortskernplanung/Städtebaulicher Leitplan**» ausgearbeitet. Diese zeigt auch auf, wie die Ergebnisse der Untersuchungen in den Betrachtungsperimetern zusammenwirken und in welcher Beziehung sie zu den Planungen RhyTech-Areal, SIG-Areal, Zentrum und Burgunwiese stehen. Sie erfüllt somit den Zweck einer Koordinationshilfe für die Einordnung einzelner Massnahmen in den Gesamtkontext. Sie verzichtet dabei auf die Setzung von inhaltlichen und zeitlichen Prioritäten, da diese aufgrund der Entwicklungsdynamik und unter Beachtung weiterer Aspekte laufend neu festgelegt werden müssen.

## 2.2 Grundlagenpläne

### Grundlageplan I

Der **Grundlageplan I** (Naturschutzinventar) wurde gestützt auf den Inventarplan aus dem Jahre 1992 erstellt. 2016 hat eine Überprüfung stattgefunden. Die Änderungen sind in den Plan eingeflossen.

Die Änderungen des Naturschutzinventars sind öffentlich aufzulegen, vom Einwohnerrat zu beschliessen und vom Regierungsrat zu genehmigen.

### Grundlageplan II

Beim **Grundlageplan II** (Landwirtschaft und Materialabbau) wurden die vorgegebenen Flächen des neuen Richtplans des Kantons Schaffhausen berücksichtigt. Die Fruchtfolgeflächen wurden überprüft und wo notwendig reduziert (Bauten etc.) oder erweitert (wo landwirtschaftliche Flächen gemäss den Anforderungen an Fruchtfolgeflächen vorhanden waren). Sämtliche möglichen Flächen auf dem Gemeindegebiet von Neuhausen am Rheinflall wurden ausgeschieden. Dennoch kann das geforderte Kontingent von 100.00 ha nicht erreicht werden.



### Grundlageplan III

Der **Grundlageplan III** (Stand der Erschliessungen) wurde an die neuen Gegebenheiten (mittlerweile überbaute Flächen, Einzonungen, Auszonungen, etc.) angepasst.

Einen Überblick über die Situation gibt die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung.

GB Nr.	Zone	Fläche	Stand.	Bemerkungen
39	ZöBA	17532 m <sup>2</sup>	baureif	Für Sport genutzte Flächen, langfristig 15 J.
74	Arbeitszone 1	11370 m <sup>2</sup>	baureif	Langfristig 15 J.; Verkauf vorgesehen
248	Wohn- und Arbeitszone	340 m <sup>2</sup>	baureif	Nutzung als Garten mit Nachbarparzelle von GB Nr. 336
130 131	ZöBA	3059 m <sup>2</sup>	baureif	Landwirtschaftliche Nutzung, 15 Jahre
296	Wohnzone 1	3989 m <sup>2</sup>	baureif	Gartennutzung, ein Grundstück zu grosser Villa
334	Wohnzone 1 Wohnzone 2	1108 m <sup>2</sup> 477 m <sup>2</sup>	baureif	Rekurs QP Verfahren
923	Arbeitszone 2	3448 m <sup>2</sup>	Nicht baureif	Landreserve Industrie
1001	Zentrumszone	860 m <sup>2</sup>	baureif	Spielplatz, 10 Jahre; Verkauf vorgesehen
1253	Wohnzone 4	497 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt
1488	Wohnzone 4	541 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1536	Wohnzone 4	461 m <sup>2</sup>	Keine Raumplus-Fläche	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1840	Wohnzone 2	486 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1839
2172	Wohnzone 2	1489 m <sup>2</sup>	baureif	Verkauf vorgesehen
1273 1274	ZöBA	1084 m <sup>2</sup>	Keine Raumplus-Fläche	15 Jahre; öffentlicher Spielplatz
2791	Wohnzone 1	1144 m <sup>2</sup>	baureif	Nutzung für Hundezucht der Eigentümer der Liegenschaft GB 389
3100	Wohnzone 3	505 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus Gemeindewiesenstrasse 16
3106	Arbeitszone 1	831 m <sup>2</sup>	baureif	Parkfläche zum Haus / Landreserve der Moser AG
3133	Wohnzone 2	809 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus
3784	Wohnzone 2	304 m <sup>2</sup>	Keine Raumplus-Fläche	15 Jahre
1942	Wohnzone 1	514 m <sup>2</sup>	baureif	Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 12
2585	Wohnzone 1	588 m <sup>2</sup>	überbaut	Vier Garagen sind nicht im GIS (vgl. Google Streetview). Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 10
2621 2622	Wohnzone 2	667 m <sup>2</sup>	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus; eventuell Teil des Quartierhauses der Siedlung Liebefels

### Grundlagenplan IV

Der neu gemäss Gewässerschutzgesetz erforderliche **Grundlagenplan IV** zur Gesamtrevision Nutzungsplanung «strategische Revitalisierungsplanung» wird noch ausgearbeitet.

Die Grundlagenpläne werden im Rahmen des Einwendungsverfahrens nicht mit aufgelegt, da es sich nur um Grundlagen respektive Nachweise gegenüber dem Genehmigungsorgan Kanton handelt.

### 3. Zonenplan

#### 3.1 Kriterien für die Überarbeitung

Bei der Überarbeitung des Zonenplans waren folgende Kriterien von Bedeutung:

- Anpassung an die neue amtliche Vermessung (LV03 -> KV91 -> LV95)
- Anpassung an das Datenmodell «Nutzungsplanung» des Kantons Schaffhausen
- Digitalisierung Zonenplan
- Bereinigung der Abgrenzung aufgrund der heutigen Überbauungen und Grundstücksgrenzen
- Anpassung an die heutige Nutzung
- Innere Verdichtung
- Neudefinition Zentrum
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte
- Umlagerung von Bauzonen an für die Überbauung geeignete Lagen und zur Verfügbarmachung der Bauzonenreserven
- Aktive Bodenpolitik

#### 3.2 Übergeordnete Vorgaben

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf bis zur Genehmigung der Anpassung des Kantonalen Richtplans KRP durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die **Fläche** der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Der Kanton erarbeitet diese Richtplananpassung derzeit. Darin ist aufzuzeigen, wie der Kanton das mutmasslich notwendige Siedlungsgebiet für den Zeitraum der nächsten 25 Jahre dimensioniert, mit welchen Mitteln er dies erreichen will und wie die Flächen verteilt werden sollen.

Für Neuhausen am Rheinfluss zeigt sich dabei folgendes Bild.

#### Kennwerte Gemeinde (Quelle: BfS, 2013/2011)

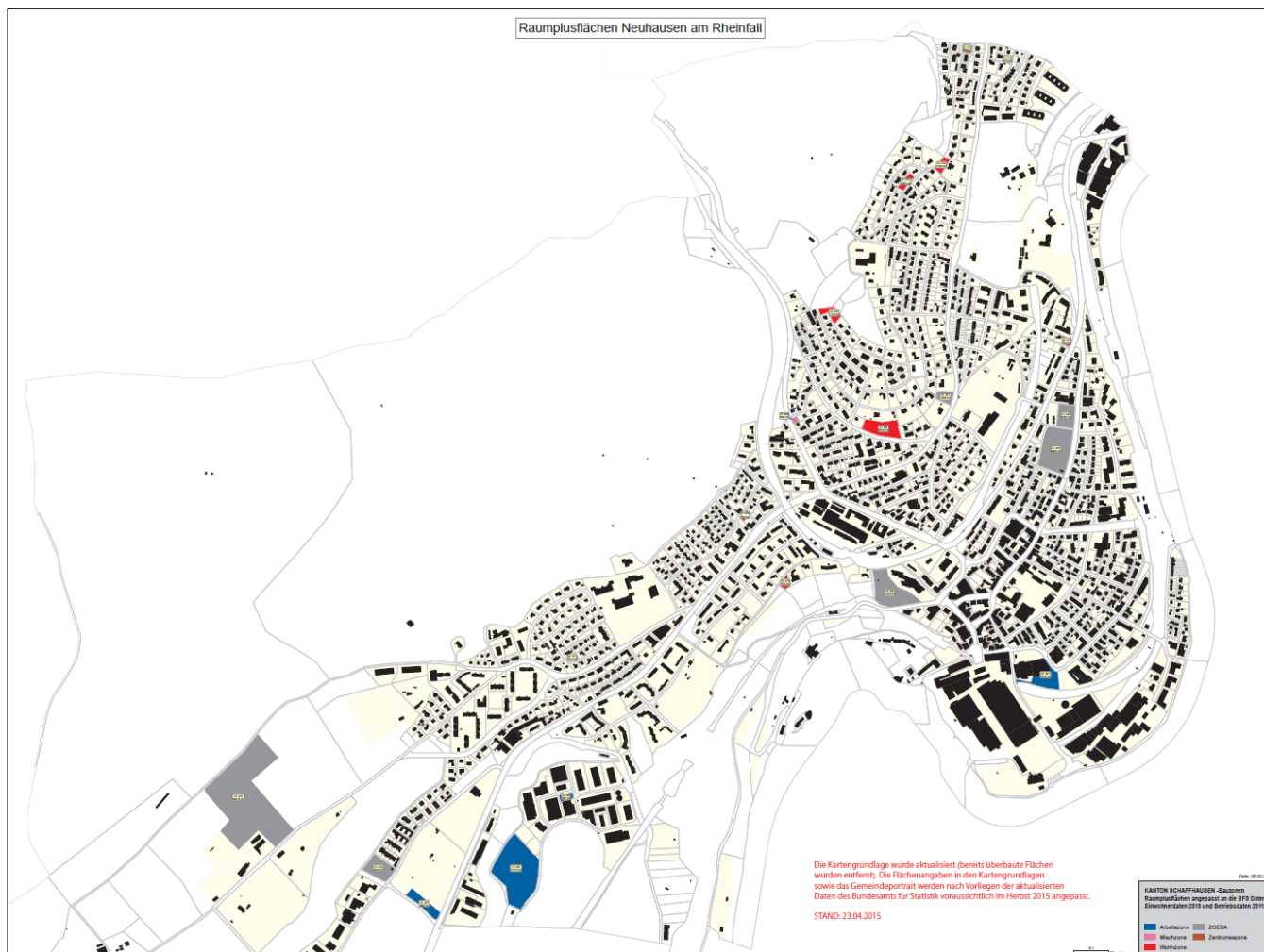
	heute	Entwicklung 2003–2013	Angestrebtes Wachstum <sup>2</sup> bis 2040	
Einwohner	10365	3.9 %		
Beschäftigte	5669			
Raumnutzer	16034		18220	13.6 %

<sup>2</sup> erwartetes Wachstum gemäss kantonalem Bevölkerungs- und Beschäftigtenszenario; angestrebte räumliche Verteilung gemäss Raumkonzept

#### Bauzonen 2013

	total [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	unbebaut [%]
Bauzonenfläche insgesamt	111.4	110.1	1.3	1.1
- Wohnzone	85.0	83.8	1.2	1.4
- Mischzone	8.9	8.9	0.0	0.0
- Zentrumszone	17.4	17.4	0.0	0.0

Eine Übersicht dieser gemäss der Methode Raum+ durch den Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erhobenen Flächen zeigt die nachfolgende Abbildung.



**Raum plus-Flächen von Neuhausen am Rheinflall, Erhebung 2013**

**Gemeindedichte**

	2013	Orientierungsdichte <sup>3</sup>
Dichte insgesamt [RN/ha]	100.3	100

<sup>3</sup> Orientierungsdichte entspricht dem Durchschnitt aller Gemeinden im gleichen Raumtyp (oder der heutigen Dichte, falls diese höher ist als der Durchschnitt des Raumtyps)

**Bestehende Kapazitäten<sup>4</sup> in WZ, MZ, ZZ (Quelle: PNA 2014, BfS 2013, Raum+ 2013)**

	total	in bebauten Bauzonen	in unbebauten Bauzonen
Kapazitäten total [RN]	11'153	11'043	110
Erwartet [RN]	12'545		1'502

<sup>4</sup> Bezugsjahr 2040 (Richtplanhorizont)

**Künftige Siedlungsgebietsgrösse (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)**

	Zu verändernde Fläche		Kategorie <sup>6</sup>
Anzustrebende Veränderung der Fläche insgesamt:	12.3 %	13.8 ha	<span style="color: green;">●</span>

<sup>5</sup> Anteil der überdimensionierten (bzw. zu schaffenden) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an der Gesamtfläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

<sup>6</sup> Einteilung der Gemeinden im Kanton (rot = stark überdimensioniert; orange = überdimensioniert; grün = nicht überdimensioniert)

**Weitere Bauzonen 2013 (Quelle: PNA 2014, Raum+ 2013)**

	total [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	unbebaut [%]
Bauzonenfläche insgesamt [ha]	82.0	72.4	9.6	11.7
- Arbeitszonen [ha]	34.1	31.1	3.0	8.8
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen [ha]	47.9	41.3	6.6	13.8

Die angestrebte räumliche Verteilung orientiert sich an den im kantonalen Raumkonzept festgelegten Raumtypen und dem Wachstumsschlüssel. Letzterer weist das zusätzliche Wachstum den Raumtypen zu. Dieses soll unverändert wie heute bleiben: 73.5 % in den Agglomerationskernraum, 6.5 % in die regionale Zentren und 20 % in den ländlichen Raum.

Für Neuhausen am Rheinfluss bedeutet das rein rechnerisch, dass in den nächsten 25 Jahren 13.8 ha zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen geschaffen werden könnten, sofern der Kanton Schaffhausen gesamthaft nicht zu grosse Nutzungsreserven aufweist.

**3.3 Konzeptionelle Überlegungen****Wachstumsziel der Gemeinde**

Der Gemeinderat strebt ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.5 % an, was rund 50 Zuzüger pro Jahr entspricht. Die Bestrebungen, den Raum Schaffhausen mit dem Grossraum Zürich verkehrsmässig besser zu verbinden, dürften zu dieser Erhöhung der Bevölkerungszahl führen. Ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist weiterhin jedes Jahr ein deutlich erhöhter Flächenbedarf pro Person festzustellen. Dies bedeutet, dass die Wohnzonen massvoll ausgedehnt werden müssen, zumal die vorhandenen Zonen für Wohnbauten weitgehend erschöpft sind.

**Verdichtung statt Einzonung**

Neuhausen am Rheinfluss ist bereits heute schweizweit eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden. Dies zeigt auch die Berechnung des Kantons in Abschnitt 3.2.

Einzonungen kommen derzeit, wie oben dargelegt, kaum infrage. Somit bleibt der Gemeinde nur, sich weiter zu verdichten. Gemäss den übergeordneten Vorgaben, den Untersuchungen im Rahmen der RSE-Studie «arc actuel» soll eine weitere Verdichtung jedoch nicht flächendeckend und linear erfolgen, sondern an ausgewählten Orten wie den beiden Entwicklungsschwerpunkten «SIG-Areal» und «Rhytech-Quartier», am Rand der Burgunwiese, im Zentrum, dort vorab in den Bereichen «Kirchacker-Platz für alli» und um den Industrieplatz.

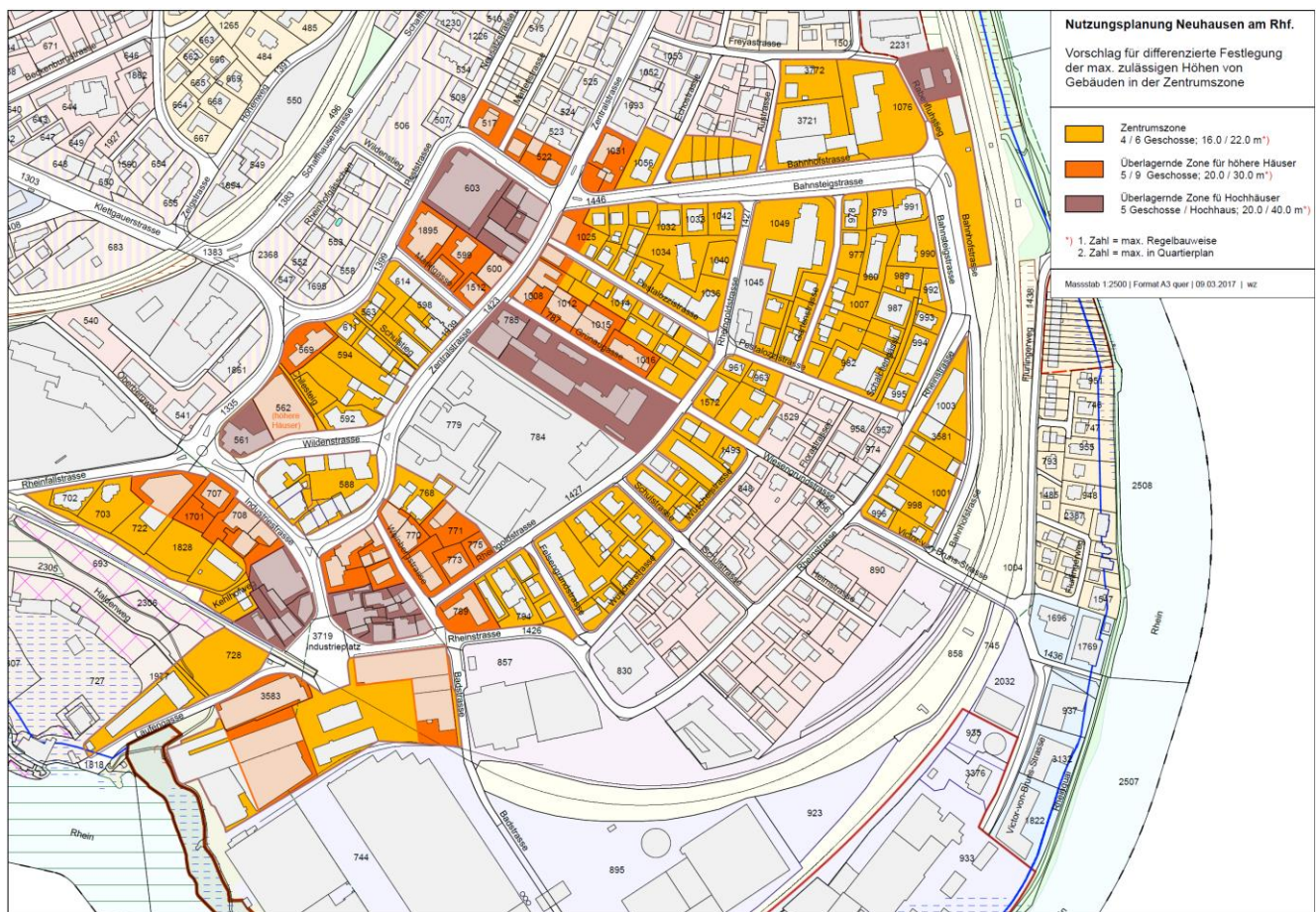
Auch die Grundlagenarbeiten von Haag Hähnle empfehlen eine selektive Verdichtung in den in den Arbeiten aufgezeigten Transformationsgebieten, welche durch eine Unternutzung oder nicht mehr zeitgemässe Strukturen grundlegend erneuert werden sollen. Wo durch die Bebauung und deren Umgebung hohe Wohnwerte vorhanden sind, müssen diese speziell geschützt werden. Stabile Gebiete sind hingegen zu belassen. Von Aufzonungen als mögliche Massnahme zur Verdichtung ist dort abzusehen.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben und den konzeptionellen Überlegungen zur baulichen Entwicklung der Gemeinde wird an Stelle der heutigen Kernzone, welche einen bewahrenden Charakter hat,



eine enger begrenzte Zentrumszone geschaffen, welche die vorgesehenen Entwicklungen ermöglichen soll.

Die Vorprüfung hat gezeigt, dass die Empfehlung der Studie der Haag Hähnle GmbH, wonach der Erlass eines Richtplans (als Aktualisierung und Erweiterung des bisherigen Richtplans Kernzone) angeregt wird, mit welchem detailliert und in Abstimmung mit den vorhandenen Bau- und Grundstücksverhältnissen zusätzliche Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Voraussetzung sei allerdings, dass die Grundordnung genügend flexibel ausgestattet werden könne, nicht so flexibel als gewünscht umgesetzt werden kann. So wurde verlangt, dass die für eine vertikale Verdichtung vorgesehenen Standorte im grundeigentümergeleiteten Zonenplan zu bezeichnen sind und nicht nur durch den behördenverbindlichen Richtplan «Zentrumszone» vorgegeben werden können. Die dafür erarbeitete Lösung mit der vorgeschlagenen Differenzierung ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Neben dem RhytechAreal, welches bereits umgezont ist, wird auch für die Umnutzung und Verdichtung ein Teil des SIG-Areals in die Zentrumszone aufgenommen.

Für die Siedlungsentwicklung nach innen bestehen vor allem Potenziale, indem Nutzungen, welche nicht auf einen zentralen Standort angewiesen sind, an einen periphereren verlegt werden können und so im Zentrum attraktive Lagen für andere Nutzungen frei werden. Insbesondere ist vorgesehen, den Werkhof sowie die Gemeindegärtnerei an einen anderen Standort zu verlegen. Die dadurch disponiblen Bereiche können sodann von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone (Werkhof) respektive in die Wohnzone W3 umgezont werden. Zusätzlich wurde auch eine Umzonung der Schrebergartenanlagen «Chlaffental» geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen, etwa der dezentralen Lage wegen, wieder verworfen.

Gemäss den Grundlagenarbeiten ergeben sich weitere Verdichtungsmöglichkeiten in den nachfolgend dargestellten Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 70'000 m<sup>2</sup>. Dieses quantitative Resultat ist als obere Grenze und Grössenordnung zu verstehen, das

erst im Rahmen vertiefter Konzepte erhärtet werden kann. Keinesfalls dürfen daraus im Einzelfall Nutzungsansprüche abgeleitet werden.



### **Einzonungspotenzial**

Sowohl die RSE-Studie «arc actuel», als auch die Grundlagenstudien und die strategischen Überlegungen des Gemeinderats sehen für eine künftige Erweiterung der Bauzonen lediglich den Bereich «Birchweg». Da derzeit eine Ausdehnung der Bauzonenflächen in dieser Grössenordnung nicht infrage kommt, wird jedoch derzeit darauf verzichtet.

### **3.4 Untergeordnete Ein-, Aus- und Umzonungen**

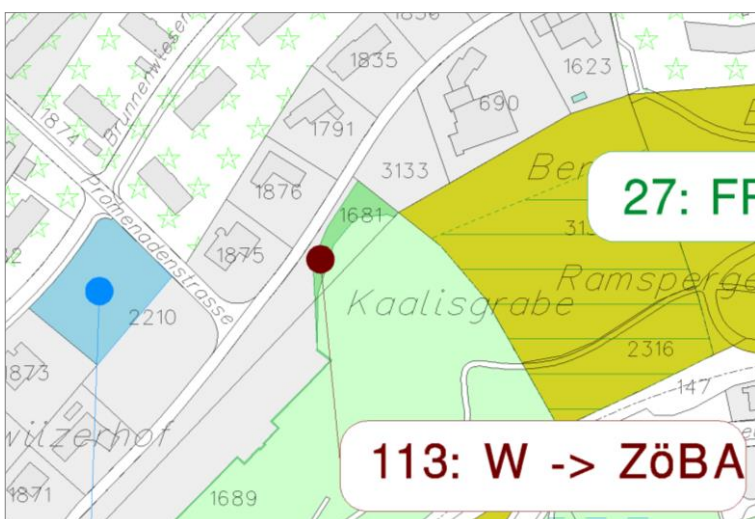
Neben den in Abschnitt 3.3 erläuterten Umzonungen, welche strategischer und konzeptioneller Natur sind, wurden aufgrund anderer Randbedingungen zahlreiche kleinere Ein-, Aus und Umzonungen vorgenommen.

#### **Anpassung an das Datenmodell «Nutzungsplanung»**

So sieht etwa das Datenmodell «Nutzungsplanung» vor, dass der Begriff «Freihaltezone» für eine Zone des Nichtbaugebietes zu verwenden ist, was bisher nicht der Fall war. So werden die Freihaltezone zu Grünzonen «eingezont». De facto handelt es sich jedoch praktisch um eine Umbenennung, um dem Datenmodell zu entsprechen. Ein Grossteil der Freihaltezone liegt bereits heute innerhalb des Baugebietes.

#### **Änderungen aufgrund der Waldfeststellungen zur Abgrenzung Wald und Bauzone**

Weiter wurde im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung die beiden noch ausstehenden Etappen zur Abgrenzung Wald-Bauzone vorgenommen. Diese führte an einigen Orten zu leichten Verschiebungen (neue Waldflächen als Auszonungen, Einzonungen an Orten, an denen sich die Waldfläche





dadurch verkleinert hat). Diese sind nicht als eigentliche «Einzonungen» zu verstehen, sondern vielmehr als Zuweisung zu einer Nutzungszone, da bei einem Verzicht «weisse Flecken» auf dem Zonenplan entstehen würden, wo nichts gilt.

### **Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen**

**Nr. 5** (vgl. auch folgende Tabelle unter 3.5): Aufgrund der Naherholungsgebiete in direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang kann vom Bedarf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen abgesehen werden. Der Siedlungsgürtel soll harmonisch geschlossen werden.

**Nr. 51 und 97:** Die Gemeinde beabsichtigt, den Werkhof und die Gärtnerei aus wirtschaftlichen Gründen zusammenzulegen. Eine Erweiterung der Schule kommt auf diesen Flächen nicht in Betracht. Beim Schulhaus Rosenberg könnte bei Bedarf die Schulerweiterung beispielsweise auf dem (tiefer gelegenen) Trainingsplatz realisiert werden. Beim Schulhaus Kirchacker ist - mangels Alternativen - die Erweiterung auf dem Spiel- und Pausenplatz geplant.

**Nr. 52:** Der vorhandene Kinderhort auf dem Nachbargrundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 291 hat ausreichend Flächenkapazität für eine bauliche Weiterentwicklung. Durch die Umzonung des Grundstücks in eine Wohnzone (W2) kann die Fläche für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung freigespielt und haushälterisch genutzt werden.

**Nr. 63:** Die Fläche wird als Parkplatz genutzt, was einem attraktiven Ortsbild entgegensteht. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird dem Raumnutzen an diesem Standort nicht gerecht. Mit der Umzonung soll das Geviert die Möglichkeit für eine attraktive bauliche Innenverdichtung erhalten.

### **Einzonungen**

**Nr. 23:** Eingangs Birchstrasse besteht Bedarf, die Parzelle Nr. 3072 einzuzonen. Dadurch wird der Siedlungsabschluss optimiert. Als Kompensation soll hierfür die für den Wald auszunozende Fläche auf GB Nr. 50 (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30) angerechnet werden.

**Nr. 50:** Im dicht bebauten Gebiet „Chatzestäg“ zwischen Bahnareal und Schaffhauserstrasse ist aufgrund der Siedlungsentwicklung nach Innen und einer optimaleren Ausnutzung der Parzellen 720, 1479 und 1499 auf die Freihaltezone zu verzichten und die Restflächen der Wohnzone 4 zuzuweisen.

### **Auszonungen**

**Nr. 30:** Diese Fläche auf GB Nr. 50 in der ÖBA wird zur Aufforstung der für die Wasserreservoir benötigten Flächen im Wald (vgl. Zonenplanänderungen Nrn. 10, 13, 55) ausgeschieden. Folglich handelt es sich hier um eine Auszonung von ÖBA in Wald.

### 3.5 Die Zonenplanänderungen im Einzelnen

#### Liste Zonenplanänderungen Brunnenwiesenquartier, Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
01	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	G2 -> A1	26'827 m <sup>2</sup>	46, 47, 1320, 1321, 2034, 2074, 2075, 2209, 2240, 3582	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
02	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	ÖBA -> Str	51 m <sup>2</sup>	2258	Nutzungsanpassung
03	Chlaffetaal	Hohrainstrasse	G1 -> ZöBA	2'700 m <sup>2</sup>	62	Bedarf ZöBA
04	Chlaffetaal	Birchhölzlistrooss	FR -> Gr	818 m <sup>2</sup>	1320	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
05	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	ÖBA -> W2 mit Qu	4'095 m <sup>2</sup>	2396	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen -> Bedarf Wohnen
06	Tobelraa	Zollstrasse	G2 -> A2	19'323 m <sup>2</sup>	64, 1437, 2001, 2285, 2371, 2386, 2424, 2425, 3111, 3112, 3347, 3839-3841	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
07	Tobeläcker	Rundbuckstrasse	FR -> A1	1'925 m <sup>2</sup>	73	Bedarf Gewerbe
08	Rundbuck	Bahnareal	FR -> W	1'226 m <sup>2</sup>	92	Anpassung aufgrund Waldfeststellung
10	Bäärewisli	Hardstrasse	W -> StrA	1'294 m <sup>2</sup>	9	Sicherung Flächen für Reservoir
11	Langacker	Chlaffentalstrasse	FR -> Gr	2'764 m <sup>2</sup>	2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
12	Langacker	Chlaffentalstrasse	FR -> Gr	2'189 m <sup>2</sup>	629, 2026, 2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
13	Bäärewisli	Bäärewisliringstrooss	W -> StrA	1'400 m <sup>2</sup>	9	Sicherung Flächen für Reservoir
14	Tobelraa	Buchweg	FR -> W	954 m <sup>2</sup>	2284	Nutzungsanpassung
15	Herbschtäcker	Zollstrasse	G2 -> A1	7128 m <sup>2</sup>	1688, 2026, 2027, 2080, 2751, 3546	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
16	Durschtgrabe		W3 -> W	492 m <sup>2</sup>	1820	Nutzungsanpassung
17	Durschtgrabe	Durstgrabenstrasse	W3 -> W4	7'649 m <sup>2</sup>	1820	Innere Verdichtung
18	Durschtgrabe		FR -> W	3'328 m <sup>2</sup>	115	Nutzungsanpassung
19	Durschtgrabe	Buchweg	W3 -> W4	2'701 m <sup>2</sup>	111	Innere Verdichtung
20	Durschtgrabe	Buchweg	W2 -> W3	4'302 m <sup>2</sup>	1901.1902, 1906	Innere Verdichtung
21	Tüüfeläcker	Buchweg	W -> ZöBA	271 m <sup>2</sup>	143	Nutzungsanpassung
22	Tobeläcker	Buchweg	W -> Str	430 m <sup>2</sup>	1323	Nutzungsanpassung
23	Chisgrueb	Birchstrasse	LW -> W2	1'055 m <sup>2</sup>	3072	Bedarf Wohnen / Siedlungsrand
24	Neubärg	Waldparkstrasse	W -> ZöBA	152 m <sup>2</sup>	2022	Nutzungsanpassung
25	Otterestall		W -> ZöBA	1'185 m <sup>2</sup>	193	Nutzungsanpassung
26	Stümppler	Stümpplerweg	FR -> W3	303 m <sup>2</sup>	3792	Nutzungsanpassung
27	Bahnareal DB	Badische Bahnhofstrasse	FR -> Gr	1'560 m <sup>2</sup>	181, 676	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
28	Fäärsicht	Zollstrasse	FR -> Gr	2'402 m <sup>2</sup>	1868	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
29	Schwiizerhof	Brunnenwiesenstr.	ÖBA -> W2	1'138 m <sup>2</sup>	1873	Bedarf Wohnen
30	Chisgrueb	Schützenstrasse	ÖBA -> W	2'308 m <sup>2</sup>	50	Kompensation Nrn. 10, 13, 55 (Ersatzaufforstung)



Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
31	Chisgrueb	Schützenstrasse	LW -> W	1'162 m <sup>2</sup>	50	Kompensation Nrn. 10, 13, 55 (Ersatzaufforstung)

### Liste Zonenplanänderungen Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
40	Riiwäg	Mühlenstrasse / Rheinweg	I3 -> A1	37'757 m <sup>2</sup>	1122, 1123, 1126, 1127, 1131, 2584, 3037, 3547	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
41	Riiwäg	Rheinuferweg	FR -> Gr	1'385 m <sup>2</sup>	2512	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
42	Riiwäg	Rheinweg	W3 -> WA	5'100 m <sup>2</sup>	1111, 1114-1118	Nutzungsanpassung
43	Zälg	Beckenburgstr.	W4 -> WA	64 m <sup>2</sup>	643, 644	Anpassung Zonengrenze
44	Zälg	Klettgauerstrasse	WG -> W4	350 m <sup>2</sup>	644, 649	Anpassung Zonengrenze
45	Galgebuck		-> LW	83 m <sup>2</sup>	3767	Nutzungsanpassung
46	Stroosacker	Klettgauerstrasse	FR -> Gr	2'951 m <sup>2</sup>	245	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
47	Stroosacker	Lerchenstrasse	W3 -> WA	116 m <sup>2</sup>	174	Anpassung Zonengrenze
48	Chatzesteäig	Schaffhauserstr.	W4 -> Str	141 m <sup>2</sup>	3183	Nutzungsanpassung
49	Chatzesteäig	Schaffhauserstr.	W2 -> Str	30 m <sup>2</sup>	3183	Nutzungsanpassung
50	Chatzesteäig	Schaffhauserstr.	FR -> W4	1'965 m <sup>2</sup>	720, 1479, 1499	Bedarf Wohnen (keine sinnvolle Freifläche im dicht bebauten Gebiet)
51		Zubastrasse	ÖBA -> W3	7'828 m <sup>2</sup>	492	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen -> Bedarf Wohnen
52	Bohnebärg	Rosenbergstr.	ÖBA -> W2	1'487 m <sup>2</sup>	2172	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen -> Bedarf Wohnen
53	Bohnebärg	Schöneeggstrasse	FR -> Gr	1'108 m <sup>2</sup>	1422	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
54	Under em Roosebärg	Schaffhauserstr.	FR -> Gr	637 m <sup>2</sup>	1254	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
55	Ängi-Hoochebni	Brünnlistrooss	W -> StrA	783 m <sup>2</sup>	10	Sicherung Flächen für Reservoir
56		Engestrasse	FR -> Gr	320 m <sup>2</sup>	1153	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone

**Liste Zonenplanänderungen Unterdorf mit Zentrum**

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
60	Charlottfels	Schaffhauserstr.	W4 -> Str	35 m <sup>2</sup>	1679	Nutzungsanpassung
61	Bi de Schäidegg		FR -> Gr	23'499 m <sup>2</sup>	1110	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
62	Schäidegg	Zentralstrasse	W4 -> Str	80 m <sup>2</sup>	1450	Nutzungsanpassung
63	Schäidegg	Schaffhauserstr. / Spitzstrasse	ÖBA -> W4	642 m <sup>2</sup>	457	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen -> Bedarf Wohnen
64	Neusatz / Burgunwis	Schaffhauserstr.	WG -> W4	4'216 m <sup>2</sup>	447, 448, 454, 455, 457, 527, 1717, 1784, 1788	Nutzungsanpassung
65	Neusatz	Schaffhauserstr.	W4 -> ZöBA	878 m <sup>2</sup>	455	Nutzungsanpassung
66		Rabenfluhstrasse	W2 -> ZöBA	1'671 m <sup>2</sup>	1107	Erweiterung Alterswohnungen
67a	Im Neusch	Echostrasse	K2 -> WA	3'788 m <sup>2</sup>	1052-1055, 1077, 1693	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
67b	Im Neusch	Echostrasse/ Austrasse	K2 -> W4	3'185 m <sup>2</sup>	1061 (teils), 1064-1068, 1477	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
68	Neusatz	Mattenstrasse	K2 -> WA	4'127 m <sup>2</sup>	523-526, 529-532	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
69	Neusatz	Poststrasse	K2 -> Z	1'868 m <sup>2</sup>	517, 518, 522	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
70	Lättgrueb / Im Neusch	Bahnhofstrasse	K2 -> Z	12'854 m <sup>2</sup>	1050, 1051, 1056, 1058-1062, 1076, 3721, 3772	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
71	Lättgrueb	Rabenfluhstiege	Bahn -> Z	4'206 m <sup>2</sup>	1004	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
72	Lättgrueb / Bölleturn	Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse / Pstalozzistrasse / Rheingoldstrasse	K2 -> Z	27'924 m <sup>2</sup>	841, 961, 975, 977-980, 982, 985-998, 1001, 1002, 1005-1007, 1009, 1047-1049, 1078, 1142, 1245, 1248, 1572, 3581	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
73	Im Neusch	Zentralstrasse	K2 -> Str	75 m <sup>2</sup>	1446	Nutzungsanpassung
74	Im Wilde / Wildenhof / Im Dorf	Zentralstrasse	K1 -> Z	56'885 m <sup>2</sup>	541, 561-563, 569-571, 576, 580-585, 588, 592-603, 607-611, 613, 614, 623, 702, 703, 706-708, 710-713, 715-719, 722, 750, 754-764, 1398, 1416, 1512, 1701, 1708, 1792, 1828, 1861, 1895, 1939, 2012	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
75	lifang	Rheingoldstrasse / Rheinstrasse / Wüscherstrasse	K2 -> Z	14'208 m <sup>2</sup>	789, 792, 794-797, 805-809, 814-822, 825-827, 1492, 1493, 2637	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
76	Bölleturn	Wiesengrundstr. / Pestalozzistrasse	K2 -> W4	6'038 m <sup>2</sup>	957, 958, 963-974, 1529	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
77	Ebni	Victor von Bruns- Strasse	I1 -> SE	7'545 m <sup>2</sup>	2053, 3813	Schaffung Sonderzone für Industrie und Wohnen
78	Verband- stoffi	Victor von Bruns- Strasse	I4 -> A1	5'848 m <sup>2</sup>	937, 1822, 3132, 3135	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeits- zone
79	Verband- stoffi	Victor von Bruns- Strasse	I4 -> Str	60 m <sup>2</sup>	3137	Nutzungsanpassung

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
80	Verbandstoffs	Victor von Bruns-Strasse	I1 -> Str	1'386 m <sup>2</sup>	3137	Nutzungsanpassung
81	Verbandstoffs	Rheinquai	FR -> Gr	13'130 m <sup>2</sup>	735, 739, 740, 934, 1439, 1982, 2505, 2507, 3819	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
82	Im Anderse	Rheinstrasse	K3 -> W4	23'134 m <sup>2</sup>	831-837, 840, 842, 845-856, 886, 888-890, 925, 1297, 1817, 1928	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
83		Rheinstrasse	I1 -> Z mit Qu	2'779 m <sup>2</sup>	830	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
84		Rheinquai	I2 -> A2	14'228 m <sup>2</sup>	933, 1981, 1982	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
85		Badstrasse	I1 -> A2	23'889 m <sup>2</sup>	933, 935, 1981, 2032, 3137, 3376	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
86		Andersengässchen	I3 -> Z	5'877 m <sup>2</sup>	857, 3600	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
87	Sandgrüebli	Badstrasse	Bahn -> A1	9 m <sup>2</sup>	895	Nutzungsanpassung
88	lischlag	Badstrasse / Rheinstrasse	I1 -> Z mit Qu	11'203 m <sup>2</sup>	857	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
89		Industrieplatz	K1 -> Z	5'266 m <sup>2</sup>	744, 1435	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
90	Im Lauffe	Laufengasse	I3 -> Z	5'145 m <sup>2</sup>	744, 3583	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
91	Im Lauffe	Haldenweg	I3 -> RZ	1'188 m <sup>2</sup>	728, 1977, 2305	Neudefinition „Rheinfallzone“
92	Im Lauffe	Haldenweg	FR -> RZ	41'022 m <sup>2</sup>	149, 152, 153, 693, 694, 725-727, 729, 1334, 1702, 1703, 2304-2307, 2504, 2513, 3770, 3773	Neudefinition „Rheinfallzone“
93	Im Lauffe	Laufengasse	I3 -> Z	4'195 m <sup>2</sup>	728, 1977, 2305	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
94		Laufengasse	I2 -> Z	2'940 m <sup>2</sup>	744	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
95	In der Induschtrii		I2 -> A2	10'718 m <sup>2</sup>	744	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
96	In der Induschtrii		I1 -> A2	58'051 m <sup>2</sup>	740, 744, 895, 923, 1435	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
97	Chilchezälg	Grünaugasse	ÖBA -> Z	6'733 m <sup>2</sup>	785	Innere Verdichtung
98	Kassandra	Rheinfallstrasse	K1 -> WA	1'763 m <sup>2</sup>	545, 1861	Nutzungsanpassung
99	Kassandra	Rheinfallstrasse	K1 -> W4	1'383 m <sup>2</sup>	541, 545	Anpassung Zonenabgrenzung
100	Chatzestaig	Scheideggweg	W2 -> W4	4'313 m <sup>2</sup>	451, 1436, 1437, 1488, 1489, 1655, 1656	Innere Verdichtung

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
101	l der Indust- rii	Badstrasse	Str -> A2	368 m <sup>2</sup>	744	Arealerschliessung
102	Neusatz	Neusatzstrasse / Mat- tenstrasse	K2 -> W3	5'559 m <sup>2</sup>	514, 515, 519-521, 528, 535- 539, 1141, 3776	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
103	Langtrotte	Bahnhofstrasse	Str -> Z	243 m <sup>2</sup>	3807, 3808	Zuweisung zu vorgese- hener Nutzung

## Weitere Zonenplanänderungen

### • aufgrund laufendem Waldfeststellungsverfahren

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
110	Hohflue	Tannenstrasse	W1 -> W	451 m <sup>2</sup>	1713	Waldfeststellung
111	Charlotte- fels	Charlottenweg	ÖBA -> W	171 m <sup>2</sup>	420	Waldfeststellung
112		Charlottenweg	W -> ZöBA	126 m <sup>2</sup>	420	Waldfeststellung
113	Kaalisgrabe	Berbiceweg	W -> ZöBA	458 m <sup>2</sup>	1681	Waldfeststellung
114	Schlössli- wise	Rheinfallquai	W -> FR	5364 m <sup>2</sup>	149	Waldfeststellung
115	Schlössli- wise	Rheinfallquai	W -> FR	1624 m <sup>2</sup>	150	Waldfeststellung
116	Schlössli- wise	Nohlstrasse	W -> ZöBA	1243 m <sup>2</sup>	150, 156	Waldfeststellung
117	Fischer- acker	Nohlstrasse	W -> ZöBA	556 m <sup>2</sup>	156, 1113	Waldfeststellung
118	Fischer- acker	Nohlstrasse	ÖBA -> W	183 m <sup>2</sup>	1113	Waldfeststellung

## Flächenbilanz (Gegenüberstellung Einzonungen und Auszonungen)

Zonenplanänderung Nr.	Einzonung (m2)	Auszonung (m2)	Zonen
7	1925		FR -> A1
23	1055		LW -> W2
30		3477	ÖBA -> W
45		83	W2 -> FR
<b>Total</b>	<b>2980</b>	<b>3560</b>	

Es wird eine grössere Fläche aus- anstatt eingezont. Die gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG der mindestens flächengleichen Kompensation werden damit erfüllt.

### 3.6 Bilanz der Bauzonenfläche

Bei der Bauzonendimensionierung wird der heutige Zustand der Bauzonen (Misch-, Wohn- und Zentrumszonen) mit dem geplanten Zonenplan verglichen. Dabei wird zwischen Misch-, Wohn- und Zentrumszonen unterschieden.

Die Werte des geplanten Zonenplans beruhen teilweise auf Annahmen (RN heute). Ebenso entsprechen gewisse Daten nicht mehr dem heutigen Zustand (RN heute). Aus Vergleichsgründen wurde für das Wachstum in allen Zonen der Wert 11.9% (Wachstum welches für den Agglomerationskernraum angenommen wird) verwendet. Dies entspricht unter Umständen nicht dem wirklichen Wachstum.

Die angegebenen Werte, mit Ausnahme der Zonenfläche, stimmen somit nur bedingt und können lediglich für einen ungefähren Vergleich des heute bestehenden Zonenplans mit den geplanten Zonen verwendet werden.

**Mischzonen heute (Auslastung 93.7%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Sonderzone RhyTech-Quartier A	18'227	0	0	0	0	0		0.0	-100.0	-18'227
Sonderzone RhyTech-Quartier B	6'954	0	0	73	105	82	105	11.9	11.9	828
Wohn- und Gewerbezone	89'160	368	0	1'134	128	1'269	128	11.9	11.4	10'164
<b>Total</b>	<b>114'341</b>	<b>368</b>		<b>1'207</b>		<b>1'351</b>				<b>-7'235</b>

**Mischzonen geplant (Auslastung 94.9%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Sonderzone RhyTech-Quartier A	18'243	0	16	0	0	0		0.0	-100.0	-18'243
Sonderzone RhyTech-Quartier B	6'943	0	-11	73	105	82	106	11.9	11.9	826
Wohn- und Gewerbezone	97'499	340	8'339	1'279	132	1'431	132	11.9	11.5	11'212
<b>Total</b>	<b>122'685</b>	<b>340</b>		<b>1'352</b>		<b>1'513</b>				<b>-6'204</b>

Die Auslastung der Mischzonen ist im Vergleich zu den Wohn- und Zentrumszonen eher gering. Mit der Realisierung der geplanten Überbauung des RhyTech-Areals wird die Auslastung der Mischzonen deutlich höher werden.

**Wohnzonen heute (Auslastung 110.3%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Wohnzone 1	141'549	6'632	0	382	28	428	28	11.9	6.7	9'484
Wohnzone 2	326'510	4'030	0	1'812	56	2'028	56	11.9	10.5	34'284
Wohnzone 3	223'108	518	0	2'404	108	2'690	108	11.9	11.6	25'881
Wohnzone 4	159'177	505	0	2'541	160	2'843	160	11.9	11.5	18'305
<b>Total</b>	<b>850'344</b>	<b>11'685</b>		<b>7'139</b>		<b>7'989</b>				<b>87'953</b>

**Wohnzonen geplant (Auslastung 109.9%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Wohnzone 1	140'077	5'004	-1'472	382	28	428	28	11.9	7.9	11'066
Wohnzone 2	330'682	9'074	4'172	1'778	55	1'990	55	11.9	8.8	29'100
Wohnzone 3	226'116	506	3'008	2'409	107	2'696	107	11.9	11.6	26'229
Wohnzone 4	216'576	1'221	57'399	3'654	170	4'089	170	11.9	11.3	24'473
<b>Total</b>	<b>913'451</b>	<b>15'805</b>		<b>8'223</b>		<b>9'202</b>				<b>90'869</b>

Die Auslastung der Wohnzonen im geplanten Zustand ist etwas geringer als im heutigen Zustand. Dies ist auf die grösseren Raum+ Flächen im geplanten Zustand zurückzuführen. Diese Flächen sind noch nicht überbaut und wirken sich daher negativ auf die Auslastung aus.

**Zentrumszonen heute (Auslastung 111.9%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Kernzone 1	72'292	0	0	1'271	176	1'422	176	11.9	11.9	8'603
Kernzone 2	68'755	0	0	884	129	989	129	11.9	11.9	8'182
Kernzone 3	33'238	0	0	628	189	703	189	11.9	11.9	3'955
<b>Total</b>	<b>174'285</b>	<b>-</b>		<b>2'783</b>		<b>3'114</b>				<b>20'740</b>

**Zentrumszonen geplant (Auslastung 111.9%)**

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Zentrumszone	180'217	0	107'925	2'150	119	2'406	119	11.9	11.9	21'446
Kernzone 1	0	0	0	0		0		0.0	0.0	0
Kernzone 2	0	0	-68'755	0		0		0.0	0.0	0
Kernzone 3	0	0	-33'238	0		0		0.0	0.0	0
<b>Total</b>	<b>180'217</b>	<b>-</b>		<b>2'150</b>		<b>2'406</b>				<b>21'446</b>

Die Auslastung der geplanten Zentrumszonen stimmt in der Berechnung nicht (aufgrund des Berechnungsmodells kann bei Zonen, welche keine Raum+ Flächen aufweisen, nachträglich keine Raum+ Flächen erhoben werden). Die geplante Auslastung der Zentrumszonen ist daher geringer als im heutigen Zustand. Aufgrund der zahlreichen Projekte, welche eine höhere Dichte (mehr Raumnutzer) im Zentrum der Gemeinde zur Folge haben, wird die Auslastung verbessert.

### **Bilanz der Bauzonenfläche**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss weist bereits heute eine sehr hohe Auslastung auf. Mit den geplanten Änderungen wird die Auslastung vorübergehend leicht verschlechtert. Dies vor allem aufgrund der Umzonung von Flächen von einer kapazitäts-nicht-relevanten Zone (Bsp. ZöBA, Str) in eine kapazitäts-relevante Zone (Bsp. Gärtnerei, Bahnhofareal). Vor allem aber entsteht die Möglichkeit die Auslastung weiter zu verbessern. So ist der Anteil der Wohnzone W4 mit dem geplanten Zonenplan deutlich höher als früher.

Gemäss den vorliegenden Daten verfügt Neuhausen am Rheinfluss nicht über überdimensionierte Bauzonenflächen. Im Gegenteil, sie verfügt über praktisch keine Bauzonenreserven mehr. Mittels Umzonungen von ausgewiesenen noch zu verdichtenden Flächen soll genügend Wohnraum geschaffen werden, um das angestrebte Bevölkerungswachstum beherbergen zu können.

### **3.7 Laufende Teilrevision**

In der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss werden derzeit noch die 17. Teilrevision des Zonenplans «Rabenfluhstrasse» und die 18. Teilrevisionen des Zonenplans «Trybol AG» parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Es betrifft die Änderungen Nr. 66 und 103 gemäss Plan 3 «Zonenplanänderungen»). Da diese Änderungen eine hohe Dringlichkeit aufweisen, werden diese mit demjenigen Verfahren umgesetzt, welches vorzeitig zur Genehmigung eingereicht werden kann.

## 4. Bauordnung

---

### 4.1 Allgemeines

Auf das Zitieren von übergeordnetem Recht wurde weitgehend verzichtet.

Neu sind, soweit vorhanden, zwingend die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu verwenden. Der Kanton Schaffhausen hat als Hilfe für die Gemeinden eine Musterbauordnung erstellt. Diese wurde als Grundlage für die neue Bauordnung der Gemeinde verwendet.

Obschon es sich hier um eine Gesamtrevision handelt, wurde Wert darauf gelegt, dass beibehalten wird, was sich in der Vergangenheit bewährt hat und mit den zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Randbedingungen vereinbar ist. Dies schon aus dem Grund, damit die Zahl von altrechtlichen Bauten möglichst klein gehalten werden kann.

Die Systematik folgt der Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Die Messweisen und Definitionen der IVHB sind im Anhang 1 der Bauordnung zusammengefasst. Die IVHB behandelt aber bewusst nur die wichtigsten Baubegriffe. Da das Baugesetz keine weiteren Definitionen enthält, sind auf Gemeindeebene weitere notwendig. So sind gemäss Baugesetz etwa auch gewisse Anlagen baubewilligungspflichtig. Weder die IVHB, noch das Baugesetz enthalten aber eine Definition, was überhaupt eine Anlage (im Gegensatz zu einem Gebäude) ist. Der Anhang mit den Messweisen und Definitionen enthält daher neben den Bestimmungen der IVHB auch kommunale Regelungen, die entsprechend gekennzeichnet und systematisch in die Nummerierung der IVHB integriert sind.

### 4.2 Darstellung

Um die Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sichtbar zu machen, wird neben dem Entwurf auch eine Gegenüberstellung mit der gültigen Bauordnung geführt, aus der die Änderungen direkt ersichtlich sind (siehe Beilage 2).

### 4.3 Wesentlichste materielle Änderungen

#### Art. 5 und 6: Zuständigkeiten

Neu werden kommunale Richtpläne vom Einwohnerrat nicht mehr nur zur Kenntnis genommen, sondern sind durch diesen zu genehmigen.

Es wird von der Möglichkeit des BauG Gebrauch gemacht, dass gewisse Bewilligungen vom Baureferat erteilt werden können.

#### Art. 7: Gestaltungsbeirat

Zur fachlichen Unterstützung des Gemeinderats wird neu eine Baukommission Gestaltungsbeirat im Sinne eines Fachgremiums institutionalisiert. Dies ist insofern Bedeutung, als die Bestimmungen zur Zentrumszone bewusst so offen wie möglich formuliert wurden und sich die bauliche Entwicklung am Richtplan «Zentrumszone» orientieren soll, wobei jedes Baugesuch daraufhin im Einzelfall geprüft werden muss. Wichtige Stichworte dazu sind städtebauliche Einordnung, Freiraumsicherung und hohe Qualität grösserer Bauvorhaben.

#### Art. 15 Parzellierungen

Neu aufgenommen wird Art. 15 wonach Parzellierungen im Baugebiet nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unüberbaubare, nicht erschlossene oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Damit wird sichergestellt, dass die sachgerechte Erschliessung von Bauparzellen nicht unterlaufen werden kann.



**Art. 20 ff.: Quartierpläne**

Insbesondere die Konkretisierung der Handlungsanweisungen aus dem Richtplan «Zentrumszone» verlangen zur Rechtssicherheit nach einem Quartierplan. Dabei spielen, wie überhaupt bei einer weiteren Verdichtung, qualitative Aspekte eine wichtige Rolle. Mit den Qualitätskriterien, welcher der Gemeinderat gemäss Art. 21 besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien festlegen kann, wird dafür das notwendige Instrumentarium zur Verfügung gestellt.

**Art. 44: Gebäudeabstand**

Da die alte Regelung, wonach der Gebäudeabstand nicht kleiner sein darf als die für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände, vielerorts zu Anwendungsproblemen bei speziellen Situationen geführt hat, wird wie auch vom Rechtsdienst des Baudepartements empfohlen, darauf verzichtet. Neu richtet sich der Gebäudeabstand lediglich nach den Brandschutzvorschriften.

**Art. 49 ff.: Zentrumszone**

Das Zentrum wird neu behandelt. Kannte der Zonenplan vorher drei Kernzonen, die gemäss Definition auf den Erhalt abzielen, wird neu eine Zentrumszone geschaffen, die die Entwicklung des Zentrums im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen, der Verdichtung an geeigneten Lagen und die Transformation von Gebieten mit Veränderungspotenzial oder -bedarf zum Ziel hat.

**Art. 53: b) Geschosshöhen (der Wohnzonen)**

Die Erhöhung der Geschosshöhen bei Vorliegen einer Grünflächenziffer gemäss Abs. 2 und bei Quartierplänen gemäss Abs. 3 sind kumulativ zu verstehen.

Beispiel:

Gilt gemäss Abs. 1 in der Wohnzone W4 eine maximale Vollgeschosshöhe von 4, kann diese gemäss Abs. 2 in Gebieten mit einer Grünflächenziffer um ein Geschoss erhöht werden. Somit gilt dort für die Regelbauweise eine maximale Geschosshöhe von 5 Vollgeschossen. Diese kann nun gemäss Abs. 3 im Rahmen von Quartierplänen nochmals um höchstens 2 Geschosse erhöht werden. Somit gilt in Gebieten mit einer Grünflächenziffer im Rahmen eines Quartierplans eine maximale Geschosshöhe von 7 Vollgeschossen.

**Art. 79: Gewässerräume, eingedolte Gewässer**

Siehe separater Planungsbericht über die Ausscheidung der Gewässerräume.

**Art. 86: Grünflächenziffer**

Wie die Studie zur Siedlungsentwicklung von Haag Hähnle gezeigt hat, existieren im Brunnenwiesenquartier Überbauungen, die eine höhere Dichte durch höhere Bauten ertragen, deren hohe Freiraumqualitäten jedoch auch quantitativ gesichert werden müssen. Dafür wird neu das Instrument der Grünflächenziffer eingeführt.

**Art. 86: Naturgefahrenzonen**

Zusammen mit den Planeinträgen im Zonenplan werden mit diesen Bestimmungen die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte «Hochwasser und Massenbewegungen» grundeigentümergebunden umgesetzt.

**Art. 92: Mehrwertabgabe**

Bis das kantonale Recht (Baugesetz) den Mehrwertausgleich bei Ein- und Umzonungen geregelt hat, wird die Mehrwertabgabe in der Bauordnung geregelt.

## 5. Richtplan «Zentrumszone»

---

Der Richtplan «Zentrumszone» enthält im Teil II einen eigenen Erläuterungs- und Grundlagenbericht, so dass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

## 6. Historische Verkehrswege

---

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar und der Dokumentation des Kantonsforstamtes des Kantons Schaffhausen werden aus Übersichtlichkeitsgründen nicht im Zonenplan, jedoch im kommunalen Strassenrichtplan dargestellt.

## 7. Naturinventar

---

Das Naturschutzinventar vom 11. Januar 1992 wurde 2016 überarbeitet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Mai 2016 bis 2. Juni 2016 im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen (Nr.19/13.05.2016). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2016 verabschiedete der Gemeinderat das Naturschutzinventar für die Genehmigung durch den Regierungsrat. Das Verfahren für die Revision des Naturschutzinventars 2016 erfolgt parallel zur Revision der Nutzungsplanung.

Folgende Änderungen umfassen die Revision des Naturschutzinventars 2016:

Die Objekte Nrn. 1.03 (Rheinhof), 2.02 (Buchweg), 4.03 (Rosenbergstrasse), 4.06 (Chüelbrunne Findling), 5.05 (SASAG-Fernsehanenne) sowie 5.06 (Engiwald) wurden aus dem Inventar entlassen. Neu aufgenommen wurden die Objekte Nrn. 3.04 (Oozemerhof Weier), 3.05 (Buechbüel Reservoir), 3.06 (Buechbüel Haard), 3.07 (Buechbüel Bäärewiesli), 4.11 (Höhli Fischzuchtanstalt) sowie Nr. 6 (Fledermaus-Lebensräume). Änderungen erhalten die Objekte Nrn. 1.11 (Chüelbrunne - Nord), 3.08 (Ziegelbärg), 4.10 (Rheinfall) und 5.08 (Riiquää).

## 8. Belastete Standorte

---

Im Kataster der belasteten Standorte ist im Gebiet «im Birch, Herbstäcker» auf GB Nr. 50 ein Ablagerungsstandort eingetragen. Gemäss Altlastenverordnung (AltIV) besteht jedoch weder Überwachungs- noch Sanierungsbedarf.

## 9. Verkehr

---

### 9.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist mit dem Autobahnanschluss Schaffhausen Süd (A4) an das Nationalstrassennetz angeschlossen.

Die wichtigsten Strassen, die durch Neuhausen am Rheinfall führen sind die Kantonsstrassen Schaffhauserstrasse, Klettgauerstrasse und Zollstrasse, die im Jahresmittel einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 17'000 bis 26'500 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von knapp 5 % aufweisen. Die Schaffhauserstrasse stellt die Verbindung mit der Stadt Schaffhausen sowie mit dem Autobahnanschluss Schaffhausen Süd her und ist derzeit die am stärksten belastete Strasse in Neuhausen am Rheinfall. Die Zollstrasse führt in südlicher Richtung nach Deutschland. Über die Klettgauerstrasse gelangt man zu den Nachbargemeinden im Westen von Neuhausen am Rheinfall.

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt von Neuhausen am Rheinfall wird derzeit der Galgenbucktunnel als Autobahnzubringer vom Klettgau zum Anschluss Schaffhausen Süd gebaut; die Inbetriebnahme ist für Ende 2019 vorgesehen. Er entlastet damit vor allem die Achse Klettgauerstrasse – Schaffhauserstrasse vom Durchgangsverkehr.

## 9.2 Öffentlicher Verkehr

Das Netz des öffentlichen Verkehrs in Neuhausen am Rheinflall besteht aus diversen Bahn- und Busverbindungen.

## 9.3 Bahn

In Neuhausen am Rheinflall werden ab Dezember 2015 drei Bahnstationen bedient:

- Neuhausen SBB
- Neuhausen Rheinflall
- Neuhausen Bad. Bahnhof

Der Bahnhof Neuhausen SBB liegt im Osten der Gemeinde an den Linien Schaffhausen – Winterthur – Zürich sowie Schaffhausen – Bülach – Zürich. Hier werden die Verbindungen in Richtung Agglomeration Zürich sichergestellt. Die an der Linie Schaffhausen – Bülach – Zürich liegende Bahnstation Neuhausen Zentrum wurde im Dezember 2015 neu in Betrieb genommen und dient der Verbesserung der Erschliessung des Zentrums beziehungsweise des Rheinflallareals.

Der Badische Bahnhof liegt erhöht an zentraler Lage und bedient Reisende nach Schaffhausen respektive in den Klettgau.

## 9.4 Bus

Neben dem Bahnverkehr wird Neuhausen am Rheinflall durch die Regionalen Verkehrsbetriebe Schaffhausen (RVSH) mit der Linie 21 Schaffhausen – Schleithelm – Beggingen mit dem westlichen Kantonsteil verbunden. Für den lokalen Transport betreiben die Verkehrsbetriebe Schaffhausen (VBSH) acht Buslinien, von denen die folgenden drei Neuhausen am Rheinflall erschliessen:

Bus 1 – Waldfriedhof – Bahnhof Schaffhausen – Herbstacker: 10-Min-Takt

Bus 6 – Neuhausen am Rheinflall, Bahnhof – Schaffhausen, Falkeneck: 20-Min-Takt

## 9.5 Schifffahrtsverkehr

Es existieren keine Kursfahrten von Neuhausen am Rheinflall auf dem Rhein. Mittels touristischen Exkursionsfahrten kann man vom Rheinflall rheinabwärts bis Eglisau gelangen.

## 9.6 Langsamverkehr

Auf dem Gemeindegebiet verlaufen mehrere Radrouten. Diese lassen sich in nationale, überregionale und lokale Routen einteilen.

### Nationale Velorouten

2 Rhein-Route

Andermatt – Basel

### Überregionale Velorouten

26 Ostschweizer Wein-Route

Schaffhausen – St. Gallen

77 Rigi-Reuss-Klettgau

Brunnen – Schaffhausen

86 Rheinflall-Zürcher Oberland

Schaffhausen – Wattwil (Ricken)

### Lokale Velorouten

Klettgau-Route

Schaffhausen – Schaffhausen

Rheinflall-Rheinau-Route

Schaffhausen – Schaffhausen

Nordostschweizer Kulturroute

Frauenfeld – Frauenfeld

Rheintal-Radweg

Schaffhausen – Basel

## 10. Lärm

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ist durch die zentrale Lage als Agglomerationsgemeinde und durch den Anschluss an die Autobahn A4 im Nordosten der Gemeinde besonders von Lärm betroffen. Zwar wird durch die Eröffnung des Galgenbuckeltunnels 2019 eine Entlastung geschaffen, dennoch ist an den Hauptverkehrsachsen nach wie vor mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die Lärmempfindlichkeitsstufen II bzw. III zu rechnen. Gemäss kantonalem Emissionskataster für Kantonsstrassen sind die Schaffhauser-, Klettgauer-, Zoll- und Rheinflussstrasse heute von einer Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision ist der Umstand der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu überprüfen. Im Hinblick auf Art. 17 Abs. 4 LSV muss für Kantons- und Gemeindestrassen eine Lärmsanierung bis zum 31. März 2018 erfolgen.

Der Gemeinderat beauftragte deshalb die Magma AG, die Lärmsituation auf den Gemeindestrassen zu beurteilen. Ziel dabei ist es, für die relevanten Gemeindestrassen ein LSV-konformes Sanierungsprojekt auszuarbeiten. Dies beinhaltet die Erhebung der Lärmbelastung, die Prüfung von Lärmschutzmassnahmen auf ihre Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit, den Entwurf von Erleichterungsanträgen sowie eine Aufstellung der zu erwartenden Gesamtkosten.

In Neuhausen am Rheinfluss existieren folgende Gemeindestrassen, bei denen erhöhte Lärmwerte mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind:

Rosenbergstrasse	Rheinflussstrasse
Engestrasse	Bahnhofstrasse
Zentralstrasse	Rheinstrasse
Poststrasse	Industriestrasse
Schützenstrasse	Wildenstrasse

Die Lärmbelastung an den genannten Strassen wurde von der Magma AG rechnerisch ermittelt. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte an gewissen Strassenabschnitten bei der bestehenden Zonierung überschritten.

Bei der Revision Nutzungsplanung sind einige Zonenplanänderungen vorgesehen, die eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) zur Folge haben.

Folgende Zonenplanänderungen sind von einer Veränderung der ES betroffen:

Nr.	Zone alt	Zone neu	Veränderung ES	Bemerkungen
40	I3	A1	IV -> III	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung
64	WG	W4	III -> II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung
67	K2	WA / W4	Keine / III -> II	Bereich zwischen Echostrasse und Austrasse kann in W4 umgezont werden, da IGW eingehalten
102	K2	W3	III -> II	IGW auch in W3 eingehalten
76	K2	W4	III -> II	Leichte Überschreitung IGW wahrscheinlich
82	K3	W4	III -> II	Leichte Überschreitung IGW wahrscheinlich
99	K1	W4	III -> II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung wahrscheinlich
44	WG	W4	III -> II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung unklar. Arrondierung der Parzelle

50	FR	W4	II -> II	Für neue Bauzonen sind die Planungswerte einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Anordnung der Parzelle (Aufstufung durch Lärmvorbelastung entlang Schaffhauserstrasse) und der optimalen Überbauung (Verdichtung) anstelle vom Planungswert ausnahmsweise der IGW massgebend.
42	W3	WA	II -> III	Aufstufung
43	W4	WA	II -> III	Aufstufung
47	W3	WA	II -> III	Aufstufung

## Massnahmen

Entlang der schon bis anhin lärmvorbelasteten Hauptverkehrsachsen ist die Lärmempfindlichkeit in den Wohnzonen und ggf. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von Stufe II auf Stufe III zu erhöhen.

Zudem werden folgende Änderungen (vgl. auch Kap. 3.5) durchgeführt:

Entlang der Zentralstrasse sind die Immissionsgrenzwerte für die ES II überschritten, weshalb die genannte Umzonung (vgl. Zonenplanänderung Nr. 67 a) nicht wie ursprünglich geplant, in die Wohnzone 4 umgezont werden kann, sondern in eine Mischzone, wo die gleiche ES gilt wie bei der bisher gültigen Kernzone 2.

Parzellen Nrn.	Zone alt	Zone neu
1053, 1077, 1052, 1054, 1693, 1055	Kernzone 2	Wohn- und Arbeitszone
1061 (teils), 1064, 1065, 1066, 1067, 1068 1477	Kernzone 2	Wohnzone 4

Entlang der Rheinstrasse (vgl. Zonenplanänderungen 76 und 82) sind minimale Überschreitungen der IGW in der ES II für den Planungshorizont 2035 wahrscheinlich. Mit Massnahmen zur Tempoeinschränkung (Tempo 30-Zone) kann der IGW eingehalten werden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich eine konkrete Planungsabsicht zu verabschieden. Ansonsten droht gegenüber den Eigentümern eine Entschädigungspflicht, die nach März 2018 (Frist Lärmsanierungsprogramm gemäss LSV) fällig wird.

## 11. Strassenrichtplan

Im Strassenrichtplan werden die Strassen und Wege gemäss ihrer Funktion und Klassifizierung (Gemeinde, Kanton) dargestellt. Zusätzlich befinden sich darin Informationen zu den historischen Verkehrswegen.

Derzeit wird ein Langsamverkehrskonzept ausgearbeitet; auch sind die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit dem Galgenbucktunnel zu berücksichtigen, welche bis 2024 umgesetzt sind, weshalb der Strassenrichtplan erst dann zur Gesamtrevision eingereicht wird.

## 12. Vorprüfung

### Ablauf

Gemäss Art. 6 BauG wurden die Entwürfe dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Dieses äusserte sich mit Schreiben des Planungs- und Naturschutzamtes vom 19. April 2016 sehr ausführlich.

Nach einer Analyse durch das Planungsreferat wurde mit der Kantonsplanerin und dem Ressortleiter Nutzungsplanung des Planungs- und Naturschutzamtes ein Gespräch geführt, an welchem zahlreiche Punkte bereits geklärt und teilweise sogar erledigt werden konnten. An Stelle eines Sitzungsprotokolls wurde der Gemeinde mit Datum vom 11. Mai 2016 ein korrigierter Vorprüfungsbericht zugestellt.

## Übernahme der Anregungen und Hinweise

Die Gemeinde nahm zur Kenntnis, dass auch eine geringfügige Einzonung im Gebiet «Birchweg» nicht genehmigungsfähig ist, obschon das Moratorium der Bauzonenerweiterungen nur für die Bauzonen des Kantons insgesamt gilt und Verschiebungen innerhalb der Gemeinden daher grundsätzlich möglich wären. Die Verschiebung des Rheinfallgebiets vom heutigen Baugebiet ins künftige Nicht-Baugebiet entsprechend dem Wunsch der Naturschutzverbände macht den Mangel an Bauland noch deutlicher.

Zahlreiche redaktionelle und kleinere Anpassungen in der Bauordnung und im Zonenplan wurden vorgenommen, werden an dieser Stelle aber nicht einzeln aufgeführt.

Der Planungsbericht wurde entsprechend der Forderungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet. Insbesondere das Kapitel «Mitwirkung» wurde grundlegend überarbeitet. Ebenso wurden die Aspekte «Lärm, Lärmschutz» und die Darlegung der Gründe für die Zonenplanänderungen ergänzt.

## 13. Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren, Änderungen

---

### 13.1 Auflage

Die öffentliche Auflage wurde im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016 ausgeschrieben und erfolgte vom 10. Juni bis 11. Juli 2016.

### 13.2 Einwendungen

Innert Frist wurden von 15 Einwendern insgesamt 27 Anträge gestellt.

Davon betrafen zwei den Richtplan Zentrumszone, sechs richteten sich gegen vorgeschlagene Umzonungen und die Abgrenzung bei der Ausscheidung der Gewässerräume. Weiter gingen einige Vorschläge für Vorschriften der Bauordnung ein. Eine Einwendung enthielt lediglich einen Hinweis, eine betraf die Änderung des Naturinventars.

### 13.3 Behandlung der Einwendungen, Änderungen

Die Einwendungen wurden durch das Planungsreferat geprüft und mit Vorschlägen zu deren Behandlung an den Gemeinderat weitergeleitet. Zu den Einwendungen von Umweltverbänden wurde mit diesen eine Besprechung abgehalten.

Der Gemeinderat hiess einige Einwendungen ganz oder teilweise gut. Dies führte zu folgenden **Änderungen:**

- Erweiterung einer Quartierplanpflicht auf die angrenzenden Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1105 sowie 1107.
- Partielle Anpassungen der Abgrenzung der Gewässerräume entlang des Rheins (siehe dazu den Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume).
- Entlassung eines Naturobjekts aus dem Naturinventar. Dies hat zur Folge, dass dieses im Zonenplan nicht als Orientierungsinhalt aufgeführt wird.
- Änderung der Bestimmungen zur Rheinfallzone.
- Ergänzung von Art. 39 Abs. 3 BauO, dass die Grenzabstände nicht nur ungleich verteilt werden können sondern unter Einhaltung von Art. 44 auch reduziert werden dürfen.
- Ergänzung der von der Regelbauweise im Rahmen von Quartierplänen maximal zulässigen Ausnutzung mit dem Zusatz «bis».
- Ergänzung der zulässigen Reduktion der Grenzabstände auf 2.5 m in Art. 54 Abs. 2 mit «gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet» und «ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund».
- Anhebung der Baumassenziffer in der Arbeitszone 2 im Rahmen von Quartierplänen in Art. 69 Abs. 2 BauO von höchstens 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti».
- Anpassung Zonenplan bei der Arbeitszone 2 im Gebiet Rüüti (IVF Hartmann-Areal)

- Herausnahme der Rheinfalzzone aus dem Baugebiet und Zuordnung zum Nichtbaugebiet (Rheinfalzzone neu Art. 77 BauO).

### 13.4 Weitere Änderungen

Neben den Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens wurden die zwischenzeitlich rechtskräftigen Abgrenzungen zwischen Wald und Bauzone definitiv in den Zonenplanplan aufgenommen und die aus der Teilrevision resultierende, geringfügige Umzonung von Bahnareal in Industriezone zwischen Bahn und IVF-Hartmann als Arbeitszone in den neuen Zonenplan übernommen.

#### In der Bauordnung wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

- Art. 39 Abs. 1 (Streichung «Anhang 1»).
- Art. 46 (Streichung «Anhang 1»).
- Art. 79 Abs. 1 (Ergänzung Satz 2 «Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung»).
- Art. 79 Abs. 2 (Umformulierung Satz 2 «Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung»).
- Art. 86 (Streichung «siehe Anhang 1»).

#### Im Zonenplan wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

- Arbeitszone 2, überlagernden Zone «Gebiet Rüüti»
- Zentrumszone, überlagernden Zone «Bereich Hochhaus Bühler»
- Zentrumszone, überlagernden Zone «Bereich für Sonderbauten Zentrum»

## 14. Einwohnerrat, Änderungen

---

In der Einwohnerratssitzung vom 11. November 2016 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat ohne vorgängige Eintretensdebatte eine Kommission beantragt. Der Einwohnerrat hat diesem Antrag einstimmig zugestimmt und eine Kommission für die Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung bestimmt.

Die siebenköpfige Kommission setzte sich wie folgt zusammen: Dr. Urs Hinnen (ÖBS), Präsident, Dr. Daniel Borer (SP), Peter Gloor (SP), Thomas Theiler (CVP), Patrik Waibel (SVP), Arnold Isliker (SVP) und Markus Anderegg (FDP).

Als ihren Berater hat die Kommission Dipl. phil. II / SIA, Planer FSU Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler + Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen beigezogen.

#### Einwohnerrätliche Kommission - 1. Lesung

Für die 1. Lesung hat die Kommission elf Sitzungen abgehalten. Am 19. Juli 2017 hat sie die 1. Lesung der Totalrevision Zonenplan und Bauordnung einstimmig als abgeschlossen anerkannt. Folgende materielle Änderungen hat die Kommission in der 1. Lesung vorgenommen:

##### a) Änderungen Zonenplan:

- Rabenfluhstrasse, Herausnahme von GB Nr. 1105 aus ZÖBA und in W2
- Zentrumszone gemäss neuer Vorschlag (Plan gemäss K. Winzeler)
- ZUBA Quartier QP Pflicht

## b) Änderungen Bauordnung:

- Art. 1 Zweck lit. e «und Förderung» (Ergänzung)
- Art. 7 Titel «Baukommission» in «Gestaltungsbeirat» (Umformulierung)
- Art. 7 Abs. 1 Änderung zu «drei» externe Fachpersonen (Änderung)
- Art. 21 Abs. 1 lit. d «einheimischen» (Ergänzung)
- Art. 29 «als Aufenthaltsfläche» (Ergänzung)
- Art. 32 Titel: Technische Einrichtungen «zur Energiegewinnung» (Ergänzung)
- Art. 34 Abs. 6 «...Velos und Motorfahräder in ausreichender Anzahl....Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und haben die erforderlichen Abmessungen aufzuweisen. (Ergänzung)
- Art. 46 «gemäss IVHB» (Herausnahme)
- Art. 49/50 Vorschriften Zentrumszone (neuer Artikel)
- Art. 80 «Höhere Häuser und Hochhäuser» (neuer Artikel)
- Art 95 «Mehrwertabgabe» (neuer Artikel)

## c) Änderungsvorschläge Bauordnung:

- Ziff. 5 Zweck lit. e Titel «Orientierungsinhalte» (Änderung)
- Art. 79 (Änderung/Ergänzung)
- Art. 83 «Naturobjekt übergeordnet» (Änderung)

## d) Änderungen Gewässerräume:

- Änderungen gemäss GR Beschluss vom 21.02.2017

## e) Änderungen Richtplan Zentrumszone:

- angepasste Richtplankarte gemäss neuer Vorschlag Zentrumszone

Einwohnerrätliche Kommission - 2. Lesung

Für die 2. Lesung hat die Kommission sieben Sitzungen abgehalten. Am 14. Mai 2018 hat sie die 2. Lesung der Totalrevision Zonenplan und Bauordnung als abgeschlossen anerkannt. Folgende Änderungen hat die Kommission in der 2. Lesung vorgenommen:

## a) Änderungen Zonenplan:

- Herausnahme der Überlagerung Reservezone bei GB Nr. 3791
- GB Nrn. 1901, 1902, 1906 in W3 von W4
- Wegfall Sonderzone Ebni mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Überlagerung eines Teilgebiets (Gebiet Ebni) auf GB Nrn. 830 und 857 mit Quartierplanpflicht
- Umzonung GB Nr. 73 von der Freihaltezone in die Arbeitszone 1
- Umzonung eines Teilgebiets auf GB Nr. 39 von ZÖBA in Landwirtschaftszone als Kompensation für die Umzonung von GB Nrn. 73 und 3072
- Wegfall der Kompensationsfläche auf GB Nr. 131 (ZÖBA zu LW) aufgrund der Kompensation auf GB Nr. 39
- Ausscheidung einer Teilfläche zu Wald auf GB Nr. 50 als Kompensation der Rodungsflächen auf GB Nrn. 9 und 10 (Ausbau Wasserreservoir, Rodungsgesuch)
- Ausscheidung von drei Teilflächen zu Strassenflächen auf GB Nrn. 9 und 10 (Ausbau Wasserreservoir, Rodungsgesuch)
- Wegfall Sonderzone Ebni (Art.62 und 63) mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 3808 und 3807 von der Strassen- in die Zentrumszone (Trybol AG)



## b) Änderungen Bauordnung:

- Wegfall Sonderzone Ebni (Art.62 und 63) mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Streichung Art. 81 Reservezone
- Art. 8 Abs. 5 «Das Baureferat bestimmt die Einreichungsform» (Änderung)
- Art. 11 Auskunfts- und Einsichtsrecht (Änderung Titel)
- Art. 25 Abs. 3b «in der Regel» (Ergänzung)
- Art. 72 Abs. 2 «Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20 m betragen.» (Ergänzung)

## c) Änderungen Richtplan Zentrumszone:

- angepasste Richtplankarte und Text gemäss neuer Zentrumszone (Gebiet Ebni)

***Diskussion und Entscheid folgt nach.***

## **15. Weiterer Planungsablauf**

---

- Behandlung und Beschluss Einwohnerrat, allenfalls Volksabstimmung
- Öffentliche Auflage nach dem Beschluss des Einwohnerrats respektive der Volksabstimmung
- Einreichen zur Genehmigung, allenfalls Rechtsmittelverfahren

## **Verzeichnis der Anhänge**

---

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Siedlungskonzept der kantonalen Richtplanung (Vorlage Kantonsrat 2013)

## **Verzeichnis der Beilagen**

---

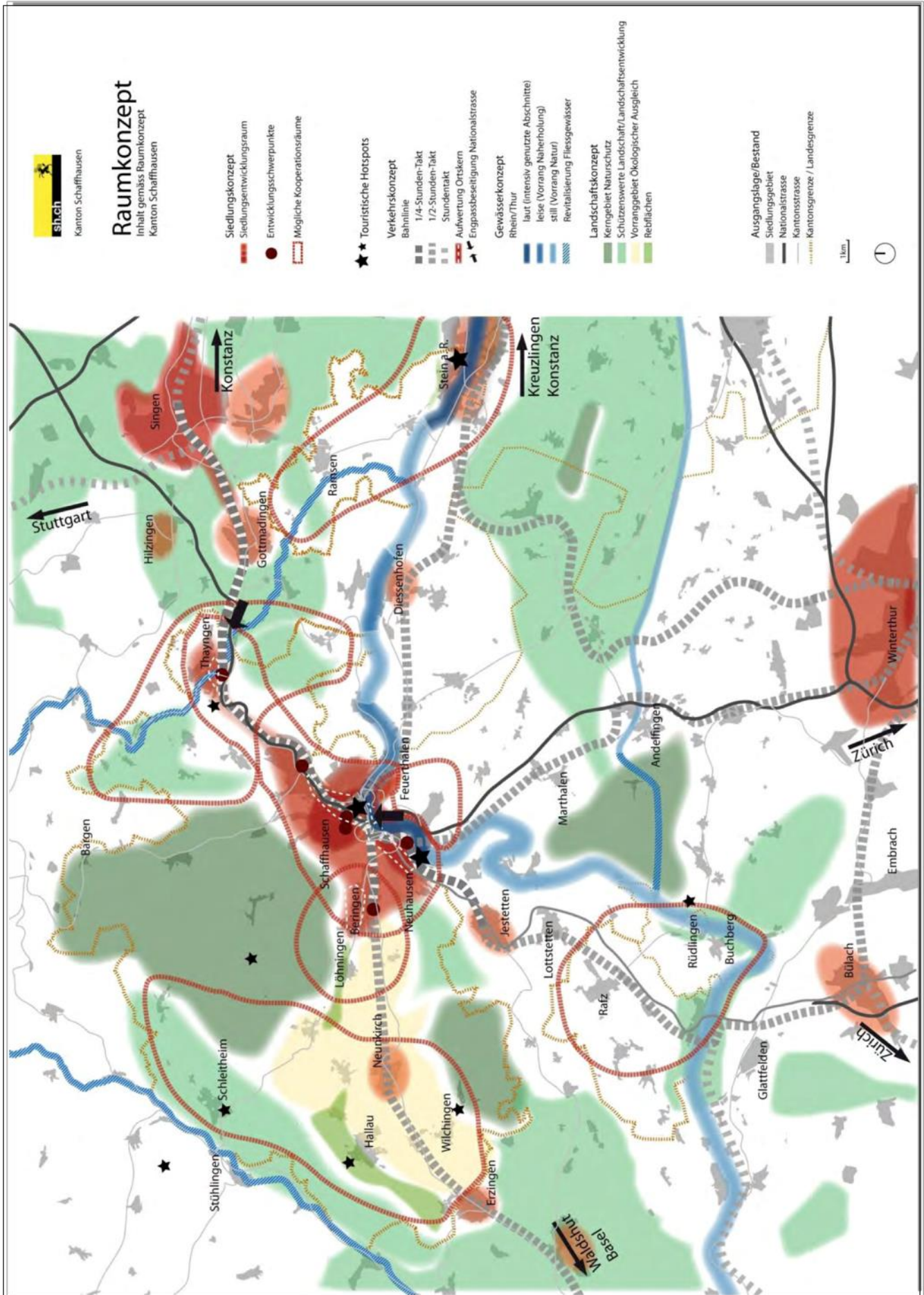
- Beilage 1: Zonenplan 2016 Baugebiet / Nichtbaugebiet – Übersicht der Änderungen  
Beilage 2: Gegenüberstellung der gültigen Bauordnung mit dem Entwurf

## Anhang 1: Abkürzungsverzeichnis

---

Abs.	Absatz (eines Gesetzestextes)
Art.	Artikel (eines Gesetzestextes)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997
BauO	Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988
BfS	Bundesamt für Statistik
GB	Grundbuch
ha	Hektare
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
KRP	Kantonale Richtplanung
MZ	Mischzonen
NHG-SH	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. 02.1968
PNA	Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen
RN	Raumnutzer
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.Juni 1979 (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
vgl.	vergleiche
WZ	Wohnzonen
ZZ	Zentrumszone

## Anhang 2: Siedlungskonzept der kantonalen Richtplanung









**REVISION  
DER NUTZUNGSPLANUNG 2016**

**ZONENPLAN 2016 BAUGEBIET/NICHTBAUGEBIET  
ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN 1:5000  
Beschluss Einwohnerrat**

Einwendungsverfahren vom 10. Juni bis 10. Juli 2016

Genehmigt durch den Einwohnerrat am .....

Die Einwohnerratspräsidentin Die Aktuarin

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

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

Der Staatsschreiber

PLAN NR.  
**213242/3**

Stand 14.05.18

Format 90 x 105

Gez. LH



**Legende:**

- Farbe**
- Grundnutzungszone des Baugebietes:
    - unveränderte Übernahme
    - Umzonung
    - Einzonung
    - Auszonung
  - Linienbezogene Festlegungen:**
    - Gewässerabstandslinie neu
  - Objektbezogene Festlegungen:**
    - Naturobjekte übergeordnet neu
  - Änderungen überlagernde Zonen:**
    - Überlagernde Zone für höhere Häuser neu
    - Überlagernde Zone für Hochhäuser neu
    - Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet neu/geändert
    - Überlagernde Naturschutzzone kommunal neu/geändert
    - Überlagernde archaische Schutzzone neu/geändert
    - Quartierplanpflicht neu/geändert
    - Grünflächenziffer neu
    - Naturgefahrenzone neu
    - Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe neu
    - Bereich Hochhaus Bührer neu
    - Bereich Industrieplatz Ost
  - Hinweise:**
    - Freihaltezone
    - Landwirtschaftszone
    - Gewässer
    - Wald
    - Bachverlauf offen neu
    - Bachverlauf eingedolt neu

