GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht

Stand: Vorlage Einwohnerrat

1. September 2026

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Planungsbericht

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Planungsreferat
Chlaffentalstrasse 108
Neuhausen am Rheinfall
8212

Bearbeitung:
Planungsreferat Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Inexo, Schaffhausen
Winzeler + Bühl, Schaffhausen

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung **1**

Vorwort **5**

1 Einleitung **7**

1.1 Zweck des Planungsberichts ... 7
1.2 Anlass der Planung ... 8
1.3 Umfang der Revision ... 8
1.4 Bestandteile der Revision ... 9

2 Ziele **10**

2.1 Allgemeine Ziele ... 10
2.2 Übergeordnete Ziele ... 10
2.3 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze ... 11

3 Bauzonen **13**

3.1 Bevölkerungsentwicklung ... 13
3.2 Dichte und Auslastung der Bauzonen ... 14
3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ... 17
3.4 Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen ... 22
3.5 Zentrumszone ... 25
3.6 Sonderzonen ... 25
3.7 Quartiererhaltung ... 26

4 Zentrale Sachthemen **27**

4.1 Siedlung und Siedlungsentwicklungsstrategie ... 27
4.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr ... 27
4.3 Wald ... 36
4.4 Natur- und Landschaft ... 39
4.5 Naturgefahren ... 45
4.6 Frei- und Grünräume ... 46
4.7 Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ... 48
4.8 Siedlungsränder ... 49
4.9 Lärm ... 50
4.10 Archäologische Fundstellen ... 52
4.11 Altlasten ... 52
4.12 Weitere Pläne (Grundlagenpläne) ... 53
4.13 Energierichtplan ... 57
4.14 Mehrwertabgabe ... 57

5 Erläuterungen Bauordnung **58**

5.1 Allgemeines ... 58
5.2 Wesentliche materielle Änderungen der Bauordnung ... 58
5.3 Spezifische Anforderungskriterien Freiraumqualität ... 66

6 Erläuterungen Zonenplanänderungen **72**

6.1 Allgemeines ... 72
6.2 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Erhalten» ... 73
6.3 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Weiterentwickeln» ... 74
6.4 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Umstrukturieren» ... 82
6.5 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Neuentwickeln» ... 86
6.6 Weitere Zonenplanänderungen ... 87

6.7 Einzonungen (Baugebiet/Bauzonen) 90
6.8 Technische Anpassungen und Zuweisungen 92
6.9 Weitere «kleinere» Zonenplanänderungen (Baugebiet)..... 96

7 Ablauf der Planung, Mitwirkung und öffentliche Auflage 103

7.1 Planungsorganisation..... 103
7.2 Planungsablauf- und verfahren..... 103

Verzeichnis der Anhänge und Beilagen 107

Anhang 1: Kapazitätsberechnung 108

Anhang 2: Veränderungen Raumnutzer aufgrund Planungsmassnahmen und Bauprojekten 109

Zusammenfassung

Die über 30 Jahre alte Bauordnung sowie der dazugehörige Zonenplan müssen aktualisiert werden. Vorgängig wurde ein umfassender kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser wurde der Bevölkerung im Frühjahr 2021 im Rahmen einer Mitwirkung vorgelegt. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden soweit möglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Der Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat genehmigt und am 23. September 2021 dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht. Der Richtplan dient als wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

Bisheriger Ablauf

Zur Unterstützung und Beratung wurden vom Gemeinderat mit Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler + Bühl sowie Pascal Häberli vom Planungsbüro Inexo (ehemalig Bürgin Winzeler Partner AG) zwei erfahrene Schaffhauser Raumplaner engagiert. Diese erarbeiteten zusammen mit dem Planungsreferat bereits Ende 2021 erste Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans. Nach der Gutheissung der Entwürfe in einer 1. Lesung im Gemeinderat im Juni 2022 berief dieser eine gemeinderätliche Kommission ein. Diese bestand aus Vertretern der politischen Parteien und Schaffhauser Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband und Pro Natura. Die Kommission beriet an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans und gab abschliessend Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats ab. Vor allem wurden die Themen Freiräume, Ökologie und Biodiversität intensiv diskutiert und mit Vorschlägen in die Bauordnung und den Zonenplan eingearbeitet. In einer 2. Lesung im Juli 2023 beriet der Gemeinderat die Empfehlungen der gemeinderätlichen Kommission und verabschiedete die Entwürfe anschliessend zur Vorprüfung beim Kanton.

Parallel zur Vorprüfung wurde die informelle Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Der Rücklauf war überwiegend positiv.

Aufgrund der Vorprüfungsresultate mussten Anpassungen vorgenommen werden. Da diese auch wesentliche Inhalte der Bauordnung und des Zonenplans betrafen, musste die Vorlage einer zweiten Vorprüfung unterzogen werden. Der Gemeinderat hat die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans darauffolgend in 3. Lesung behandelt und im November 2024 zur 2. Vorprüfung verabschiedet. Während der 2. Vorprüfung wurde noch eine Präzisierung der Zone für öffentliche Bauten

und Anlagen verlangt. Diese hat der Gemeinderat in seiner 4. Lesung im Oktober 2025 beschlossen.

Die Inhalte der 2. Vorprüfung wurden anschliessend behandelt und durch den Gemeinderat in 5. Lesung im März 2026 zu Handen des obligatorischen Einwendungsverfahrens verabschiedet.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens fand am 21. April 2026 eine Informationsveranstaltung statt. Sämtliche BewohnerInnen der Gemeinde Neuhausen wurden mittels Flyer über diese Veranstaltung informiert. Während der Zeit vom 17. April bis 17. Mai 2026 gingen insgesamt 6 Einwendungen ein.

Inhalte

Zentrumszone

Kleiner, effizienter, nachhaltiger. Das sind insbesondere die Themen für das künftige Zentrum. Die Zentrumzone sieht keine neuen Hochhausstandorte vor. Es erfolgt die Einführung einer Regelbauweise mit maximal 4 Vollgeschossen über die gesamte Zentrumszone. Abweichungen hiervon können nur mit einem Quartierplan umgesetzt werden.

Überlagernde Zone höhere Häuser (Zentrumszone)

Im Zentrum befinden sich bestehende höhere Häuser, die nicht als Hochhäuser eingestuft werden können. Bei diesen Liegenschaften wird eine überlagernde Zone für höhere Häuser angewendet, damit diese nicht altrechtlich werden und sich in einen angemessenen Rahmen weiterentwickeln können. Es handelt sich hierbei um eine Nachführung der realen Verhältnisse.

Überlagernde Zone Hochhäuser (Zentrumszone)

Dort wo sich im Zentrum Hochhausstandorte befinden, muss mit der Revision der Nutzungsplanung eine Zuordnung im Zonenplan und die dazugehörigen Bestimmungen in der Bauordnung erfolgen. Es handelt sich um eine Nachführung der realen Verhältnisse.

Wohnzonen

Die stabilen Wohnquartiere an guten Lagen und mit hoher Wohnqualität sollen möglichst erhalten bleiben und erfahren in der Gesamtrevision wenig bis keine Än-

derungen. In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat angehoben werden. In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung unverändert.

Sonderzonen Ebni

Für eine Neu- und Weiterentwicklung im Gebiet Ebni auf dem SIG-Areal wurden Sonderzonen geschaffen. Die Einführung der Sonderzonen Ebni erfolgte im Rahmen einer Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

Arbeitszonen

Die bestehenden Industriezonen sollen zu Arbeitszonen zusammengefasst werden. Die Auslastung der Arbeitszonen ist gut. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich auf dem SIG-Areal.

ZöBA

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird zur Hauptsache der Bedarf an Flächen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportplätze sowie gemeindeeigene Frei- und Grünflächen abgedeckt. Die Gemeinde verfügt über circa 47.5 ha ZöBA. Davon sind knapp 2.8 ha unbebaut. Im Langriet stehen für Vereinslokale wichtige Flächen zur Verfügung.

Grün- und Freiräume

Die Gemeinde hat ein Grünraum- und Freiraumkonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept bildet auch eine Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden. Weiter sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein.

Quartierpläne

Grössere Gebiete können mit einem Quartierplan weiterentwickelt werden. In der Regel sind damit eine höhere bauliche Ausnützung sowie mehr Geschosse möglich. Höhere Gebäude haben aber auch eine andere Erscheinung auf das Ortsbild. Deswegen sollen die Anforderungen an einen Quartierplan erhöht werden. Dies

bedingt beispielsweise eine optimale Verkehrserschliessung, eine besonders gute Einordnung der einzelnen Baukörper, nachhaltige Energienutzung sowie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Quartierplänen oder bei Baugesuchen neu einen Gestaltungsbeirat hinzuziehen. Dieser besteht aus externen Fachleuten aus den Fachbereichen der Architektur, Landschaftsplanung, dem Naturschutz oder der Stadtplanung.

Vorwort

***"Du kannst nicht zurückgehen und den Anfang verändern. Aber du kannst starten wo du bist und das Ende verändern."* C.S. Lewis**

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Neuhausen am Rheinfall

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung können die aktuellen raumplanerischen Vorgaben erfüllt werden und Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen werden. Aus der Ablehnung der letzten Revision sind die Lehren gezogen worden. So sind beispielsweise keine neuen Hochhausstandorte mehr vorgesehen. Es wird eine definierte Zentrumszone mit entsprechenden Bauvorgaben geschaffen. Es sind nur geringfügige Änderungen der Ausnützungsziffern vorgesehen. Die Frei- und Grünräume sowie die Ökologie und Biodiversität finden eine viel höhere Beachtung.

Bei der Ausarbeitung der Nutzungsplanung wurde auf eine breite Abstützung und Beteiligung geachtet. Eine gemeinderätliche Kommission, bestehend aus Vertretern der politischen Parteien und Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband, dem Gewerbeverband und Pro Natura haben unter der Leitung von Baureferent Christian Di Ronco aktiv mitgearbeitet und einen zeitgemässen und ausgewogenen Entwurf vorgelegt.

Dieser Entwurf basiert auf den Zielen des Richtplans, welcher im Jahr 2021 verabschiedet wurde:

• Wir streben ein qualitatives Wachstum für unsere Gemeinde an

• Wir wollen den Wohnungsmix verbessern

• Wir wollen auch für Familien mit Kindern attraktiv bleiben

• Wir wollen das Zentrum attraktivieren und das SIG-Areal noch besser einbinden

• Wir wollen die Frei- und Grünräume vergrössern und verbessern

• Wir wollen die Identifikation mit unserer Gemeinde ermöglichen

Mit der Nutzungsplanung werden diese Ziele nun im Zonenplan und in der Bauordnung abgebildet. Dabei ist es wichtig, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden kann und sowohl Arbeits- als auch Wohnzonen aufgewertet werden können. Nur so können wir einerseits bestehende Werte erhalten und andererseits neue Werte schaffen, von welchen insbesondere auch die zukünftigen Generationen profitieren können.

Mit der neuen Nutzungsplanung kann Neuhausen am Rheinfall seine Standortqualität langfristig und nachhaltig stärken. Unsere Gemeinde soll attraktiv für das Gewerbe und die Einwohnerinnen und Einwohner, für Arbeitende und Erholungssuchende und für junge und ältere Menschen sein.

Der Gemeinderat lädt Sie und alle interessierten Kreise ein sich zur neuen Nutzungsplanung zu äussern. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen!

Der Gemeindepräsident



Felix Tenger

1 Einleitung

1.1 Zweck des Planungsberichts

Mit dem Planungsbericht erstattet die Gemeinde gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde der Nutzungsplanung Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit der Vorlage. Somit dient der Planungsbericht dazu, wie in den Nutzungsplänen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sind und wie diese hierbei den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

[1] Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs.

[2] RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

[3] Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Der Bevölkerung dient der Planungsbericht als Informationsinstrument und soll bei der Bearbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützend wirken.

Der Planungsbericht wird mit einem Grundlagenbericht ergänzt. Der Grundlagenbericht ergänzt die wesentlichsten planerischen Rahmenbedingungen und Grundlagen. Konkret geben die Inhalte des Grundlagenberichts eine ausführliche Darstellung und Beschreibung der Grundlagen betreffend die unterschiedlichen Sachbereiche für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Sämtliche beigezogene und erarbeiteten Grundlagen wurden analysiert, die Ziele formuliert sowie der Handlungsbedarf und die Handlungsspielräume aufgezeigt.

1.2 Anlass der Planung

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. Die Gemeinde hat über mehrere Jahre eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden. Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben sich sowohl formelle Änderungen als auch tatsächliche Änderungen der Verhältnisse betreffend die Bauordnung und des Zonenplans ergeben. Eine Gesamtrevision ist dringend notwendig.

1.3 Umfang der Revision

Gemäss den Vorgaben aus Art. 21 RPG und dem Kantonalen Richtplan (KRP, Kap. Nr. 2-3-2) wird eine gesamthafte Überprüfung und Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung vorgenommen. Folgende Aufgaben sind hierbei zu erledigen:

- Anpassung der Bauordnung (BauO) an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassung der Bauordnung (BauO) an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG)
- Gesamthafte Überprüfung der Bauzonen hinsichtlich ihrer Bezeichnung, Lage und Dimensionierung (Art. 15 RPG) abgestimmt auf das Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum gemäss dem kantonalen Raumkonzept
- Überprüfung von notwendigen Neueinzonungen
- Anpassung des Zonenplans an das Datenmodell Nutzungsplanung sowie Erfassung des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte (Naturgefahren)
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung des kommunalen Naturschutzinventars

In einem ersten Schritt wurde als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie ausgearbeitet. Diese ist im kommunalen Richtplan integriert und wird im Planungsbericht abgehandelt.

1.4 Bestandteile der Revision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung beinhaltet folgende allgemeinverbindliche Unterlagen:

- Bauordnung
- Zonenplan

Weiterhin werden im Rahmen der allgemeinverbindlichen Umsetzung in Zonenplan und Bauordnung folgende Unterlagen der öffentlichen Auflage beigefügt:

- Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
- Gefahrenkarte (Naturgefahren)

Als orientierender Inhalt dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung und dessen Anhang. Der Planungsbericht wird mit einem Grundlagenbericht ergänzt. Dies hat zum Ziel, die Übersichtlichkeit sowie die Verständlichkeit in dieser komplexen Planung zu gewährleisten (vgl. auch Abschnitt 1.1).

Gegenüber der Bewilligungsbehörde werden zudem die Pläne «Natur- und Naturschutzinventar», «Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen)» und «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt.

2 Ziele

2.1 Allgemeine Ziele

Mit dieser Revision werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Schaffung aktueller Planungsinstrumente für eine sinnvolle räumliche Entwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Schaffung übersichtlicher und benutzerfreundlicher Planungswerkzeuge
- nachhaltige Nutzung der Bauzonen

2.2 Übergeordnete Ziele

Der Kantonale Richtplan integriert das Raumkonzept für den Kanton Schaffhausen. Im Raumkonzept werden die übergeordneten Ziele benannt. Diese sind:

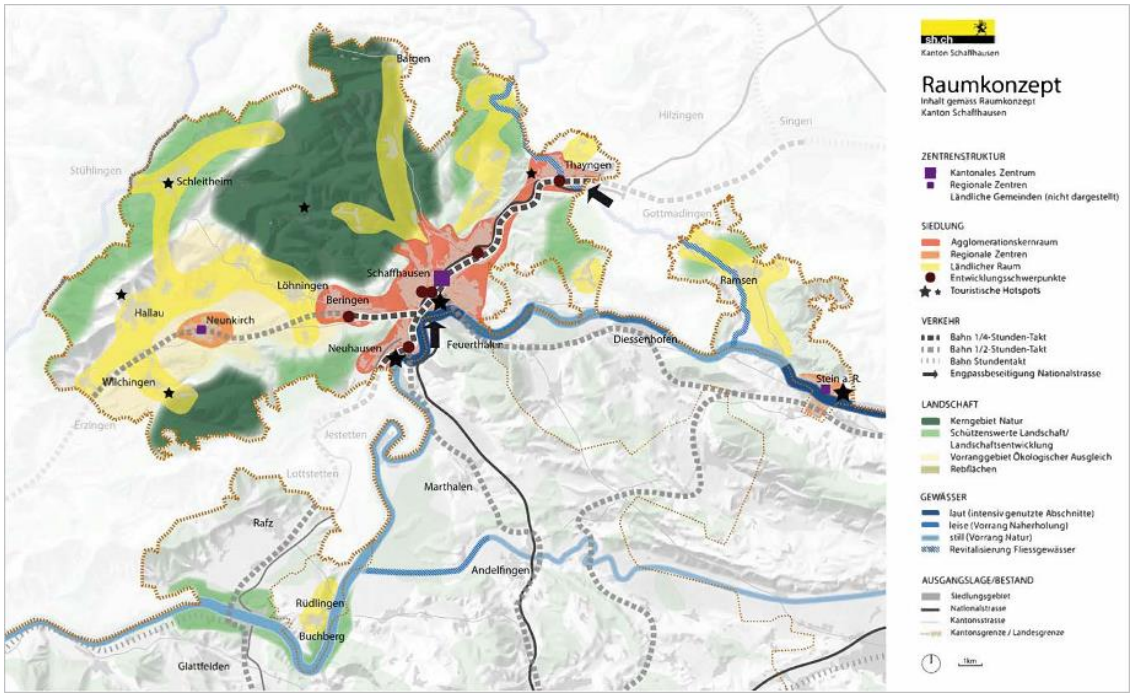


Abbildung 1: Auszug aus dem Raumkonzept (Quelle Kanton Schaffhausen)

- Siedlungsentwicklung konzentrieren
- Wachstum gezielt in die geeigneten Räume lenken
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Ressourcenbeanspruchung minimieren
- Kulturlandschaften erhalten und aufwerten
- Nutzungsprioritäten setzen
- Nachbarschaftliche Beziehung pflegen

2.3 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze

Nachstehend werden die aus dem kommunalen Richtplan aufgeführten Planungsziele und Planungsgrundsätze benannt, die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Bedeutung sind. Diese Ziele und Grundsätze stehen nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen und Planungsgrundsätzen von Bund und Kanton.

2.3.1 Siedlung

Der Gemeinderat strebt insbesondere die nachstehenden allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele im Bereich der Siedlungsentwicklung an:

- Ausrichtung auf qualitatives Wachstum, der Zielhorizont für die Einwohnerzahl liegt bei etwa 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «Qualität vor Quantität».
- Die Entwicklung konzentriert sich auf die gut erschlossenen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sowie auf das Ortszentrum.
- Ausstatten des Siedlungsgebiets mit hochwertigen Grün- und Erholungsräumen.
- Berücksichtigung für eine Verringerung der Bodenversiegelung.
- Bei der Siedlungsinnenentwicklung werden die Aspekte für eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung berücksichtigt.
- Der Biodiversität wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie werden die allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele nochmals konkretisiert:

- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;
- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

Siedlungsentwicklung nach innen

- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Sicherstellen und Fördern einer hohen Siedlungs- und Lebensqualität.
- Bewahren bestehender Qualitäten.
- Mit der inneren Entwicklung sollen die kantonalen Vorgaben erreicht werden.
- Geringes Aufzonen in den Wohngebieten, Konzentration der Erhöhung der Ausnützungsziffer in ausgewählten Arealen mit Aufwertungsbedarf und zur besseren Auslastung der Infrastruktur (ÖV-Haltestellen, Ortszentrum etc.).

2.3.2 Natur und Landschaft

- Sicherstellen einer klaren Abgrenzung von Siedlung und Landschaft.
- Erhalten der besonderen Qualitäten der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinfall).
- Fördern der ökologischen Vernetzung im Kulturland durch entsprechende Zonenzuweisung und Vernetzungsprojekte.
- Verbessern der Zugänglichkeit zum Rhein.
- Berücksichtigen der Erholungsnutzung bei der Pflege und Bewirtschaftung des Waldes und der Gewässerräume.
- Bei der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind die Fledermaus-Flugkorridore sowie Fledermausquartiere zu berücksichtigen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Abstimmung erfolgt mit der zuständigen Stelle des Planungs- und Naturschutzamts (Koordinationsstelle Fledermausschutz Schaffhausen).

2.3.3 Verkehr

- Der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Verkehr sowie der Langsamverkehr sollen möglichst gleichberechtigt auf den wichtigsten Verkehrsanlagen abgestimmt werden.
- Verbessern der Kombination von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr; Attraktivierung und Verbesserung Verkehrssicherheit Langsamverkehr auf Gemeindegebiet.
- Abstimmen der Siedlungsentwicklung mit den Verkehrsinfrastrukturen.

3 Bauzonen

Das Siedlungsgebiet bildet einen langfristigen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen. Die räumliche Anordnung des Siedlungsgebiets erfolgt insbesondere über die Bauzonenanordnung gemäss dem Zonenplan. Der Bedarf und die Ausnutzung respektive die Auslastung der Bauzonen muss im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgelegt werden. Dies ist von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abhängig und von der vom Gemeinderat formulierten Zielsetzung für die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Sowohl im Kanton Schaffhausen als auch in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Der Regierungsrat strebte gemäss dem Kantonalen Richtplan von 2015 mit jährlichen Zuwachsraten von 0,5 – max. 0,8% ein Wachstum im bisherigen Ausmass an. Damit würde die Einwohnerzahl bis 2030 im Bereich von 85'000 – 90'000 Personen im Kanton Schaffhausen liegen. Das Wachstum des Kantons Schaffhausen liegt derzeit jedoch deutlich über der angestrebten Bevölkerungsentwicklung.

Politisches Wachstumsziel der Gemeinde gemäss kommunalem Richtplan

Die Bevölkerung in Neuhausen am Rheinfall ist in den letzten Jahren zwar etwas gewachsen, ohne jedoch das Niveau der 70er-Jahre des letzten Jahrhunderts zu erreichen. Der absolute Höchststand der Einwohnerzahl in der Gemeinde wurde am 30. September 1969 mit 12'365 Einwohnenden erreicht. Aufgrund der aktuell regen Bautätigkeit ist mit einem schnellen Zuwachs auf rund 12'000 bis 12'500 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Ein Wachstum auf über 12'500 Einwohnerinnen und Einwohner wird politisch nicht angestrebt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Gesamtbevölkerung Gemeinde und Kanton Schaffhausen 1969 – 2040 (Ausgangslage Stand 2023).

Jahr	Einwohner/Innen Gemeinde Neuhausen	Entwicklung in Prozent Gemeinde	Einwohner/Innen Kanton	Entwicklung in Prozent Kanton
1969	12'365		75'129	
2000	10'042	- 18.79 %	72'916	- 2.95 %
2010	10'242	+ 1.99 %	76'413	+ 4.80 %
2020	10'496	+ 2.48 %	83'152	+ 8.82 %
2021	10'531	+ 0.33 %	84'094	+ 1.13 %
2022	11'049	+ 4.91 %	86'034	+ 2.30 %

2023	11'263	+ 1.93 %	87'435	+ 1.62 %
2025	12'000	+ 6.54 %		
2030	12'400	+ 3.33 %	90'000	+ 2.93 %
2040	12'500	+ 0.81 %		

3.2 Dichte und Auslastung der Bauzonen

Ausgangslage

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Bauzonen so festgelegt werden, dass sie den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre decken. Der kantonale Richtplan verlangt von Gemeinden, deren Bauzonenfläche in diesem Zeitraum um mehr als 5 % überdimensioniert ist, eine Überprüfung und gegebenenfalls Reduktion ihrer Bauzonen. Gemeinden, deren Bauzonenflächen für die nächsten 15 Jahre richtig dimensioniert oder zu klein sind, haben im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzuzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten beziehungsweise weiter gesteigert werden kann. Relevante Zonen für die Auslastungsberechnung sind Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Arbeitszonen. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Spezialzonen werden aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsformen, wie beispielsweise Fussballplätze mit grossen Flächen und keinen Raumnutzern, nicht einbezogen. Bei der Dimensionierung dieser Zonen sind andere Vorgaben des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen (vgl. Abschnitte 2-2-4, 2-2-5 und 2-2-6).

Wahl des Referenzszenarios

Massgebend für die Berechnung der Bauzonenauslastung (sowie Bauzonendichte) ist das Modell des Kantons, welches sich an die technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung (TRB) des Bundes anlehnt und den Gemeinden zur Verfügung gestellt sowie regelmässig aktualisiert wird (KRP 2-3-2/1).

Das Bundesamt für Statistik erhebt periodisch die Wachstumsprognosen für sämtliche Schweizer Kantone. Die Wahl des Referenzszenarios ist entscheidend für die Kapazitätsberechnungen (Dichte und Auslastung der Bauzonen).

Die Aussagen zur Bevölkerungsprognose des kantonalen Richtplans basieren auf dem Modell «Referenzszenario 2015», das die Bevölkerungsprognose «mittleres Wachstum» des Bundesamtes für Statistik (BfS) verwendet. 2020 wurde die Bevölkerungsprognose des Bundes für den Kanton Schaffhausen angepasst und nach oben korrigiert. Während das Referenzszenario 2015 von einem jährlichen

Wachstum von ca. 0,65 % ausgeht, rechnet die Prognose des Bundes 2020 mit ca. 0,89 %.

In der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gibt es derzeit viele grössere Bauprojekte, welche zu einem Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten in der Gemeinde führen wird (siehe Kap. 3.1). Gestützt auf diese Prognosen wurde das Szenario 2020 «Mittel» gewählt.

Bauzonendichte

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfügt für die Wohn-, Misch und Zentrumszonen über keine grösseren Baulandreserven. Eine grössere Ausdehnung des Siedlungsgebiets ist aufgrund der Landwirtschaftsflächen und der Waldflächen nicht möglich. Die Siedlungsentwicklung findet somit seit Jahren nach innen statt, was sich auch in der Nutzerdichte widerspiegelt.

Die Bauzonendichte zeigt auf, wie viele Raumnutzer (RN, Einwohner und Vollzeitäquivalente der Beschäftigten) sich pro Hektare im bereits überbauten Baugebiet der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen pro Hektare befinden.

Der KRP gibt für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, als Bestandteil des Agglomerationskernraums, eine Zieldichte für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat. Dieser Wert beträgt 90 Raumnutzer/ha.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist eine derzeitige Nutzerdichte von insgesamt 100.5 RN/ha (Quelle: Einwohner BFS-STATPOP 2021, Beschäftigte-Vollzeitäquivalente BFS-STATENT 2020) des bereits überbauten Baugebiets auf. Somit hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gemäss KRP im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzuzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten beziehungsweise weiter gesteigert werden kann.

Aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderungen ergeben sich erhebliche Veränderungen bei den auslastungsrelevanten Flächen und Raumnutzern. Dies führt dazu, dass die Dichte der überbauten Bauzonen heute ca. 103.7 RN/ha beträgt (Quelle: Einwohner BFS-STATPOP 2021, Beschäftigte-Vollzeitäquivalente BFS-STATENT 2020). Die Dichten sind allerdings sehr unterschiedlich. Während die Dichte in den Wohnzonen ca. 88 RN/ha beträgt, liegt diese in den Zentrumszonen bei ca. 190 RN/ha, wobei die Raumnutzer der Grossprojekte auf dem RhyTech-Areal oder auch am Industrieplatz noch nicht eingerechnet wurden.

Die bewilligten Grossprojekte in den Mischzonen respektive der Zentrumszone am Industrieplatz Nord und Industrieplatz Ost sowie auf dem RhyTech-Areal und dem Chilesteig tragen bereits zur Erhaltung respektive zur Erhöhung der Raumnutzer/ha bei. Der Bezug der Wohnungen respektive der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in diesen zuvor benannten Quartieren ist bereits erfolgt oder findet demnächst statt. Auch wird sich das SIG-Areal weiterentwickeln und weitere oder andere Nutzungen ansiedeln.

Um die Raumnutzerdichten halten zu können, bzw. weiter zu steigern, werden folgende Massnahmen vorgenommen:

- Neustrukturierung und Fassung des Zentrums (Zentrumszone)
- Transformation des nördlichen SIG-Areals zu einer Sonderzone (Ebni)
- Ausgewiesene Quartiere gemäss der Siedlungsentwicklungsstrategie mit Transformations-, Erneuerungs- oder Entwicklungspotential durch Bestimmungen der Bauordnung flexibilisieren oder ggf. umzonen (siehe Planungsbericht, Kap. 6)

Mit der prognostizierten Anzahl Raumnutzer im Zeithorizont von 15 Jahren wird sich die Dichte auf ca. 119 RN/ha erhöhen.

Bauzonenauslastung

Das Wachstum beträgt gemäss Referenzszenario 2020 ca. 15.2 % oder 1.0 % pro Jahr. Somit würde die Gemeinde im Jahr 2039 (Planungshorizont von 15 Jahren für die Nutzungsplanung) eine Auslastung der Bauzonen von ca. 113 % mit der vorliegenden Zonenplanrevision aufweisen. Aufgrund diverser bereits umgesetzter Projekte, welche aufgrund der zurückliegenden Datengrundlage (Einwohner BFS-STATPOP 2021, Beschäftigte-Vollzeitäquivalente BFS-STATENT 2020) nicht in die Berechnung eingeflossen sind (vgl. Anhang 2), kann davon ausgegangen werden, dass die Bauzonenauslastung eher noch höher ausfallen wird.

Die Bilanz der Bauzonendichte respektive die Auslastungsberechnung ist im Anhang Nr. 2 des Planungsberichts hinterlegt.

Kapazitätsnachweis

Die auslastungsrelevanten Zonen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beherbergen insgesamt 12'081 Raumnutzer (Datengrundlage Einwohner BFS-STATPOP 2021, Beschäftigte-Vollzeitäquivalente BFS-STATENT 2020). Diese teilen sich auf in 10'153 EinwohnerInnen und 1'928 Beschäftigte. Ende 2021 lag

die Einwohnerzahl von Neuhausen am Rheinfall bei 10'522. Folglich wohnen ca. 370 EinwohnerInnen ausserhalb der WMZ-Zonen. Dieser Anteil dürfte in den kommenden Jahren stabil bleiben.

Die Anzahl Beschäftigte dürfte sich aufgrund verschiedener Projekte wie die Überbauung RhyTech-Areal in den kommenden Jahren noch leicht erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass bis im Jahr 2040 die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ca. 2'100 Beschäftigte (ca. +200) in den WMZ-Zonen zählt.

Bei einem Wachstumsziel von 12'500 EinwohnerInnen leben davon ca. 12'100 in den WMZ-Zonen. Mit den bereits realisierten Projekten und planerischen Massnahmen (vgl. Anhang 2) dürfte sich die Anzahl Raumnutzer um ca. 2'200 erhöhen. Das angestrebte Wachstumsziel ist daher realistisch und die Bauzonen können die prognostizierte Anzahl Raumnutzer aufnehmen.

3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gewährleistet die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall den Bedarf an Flächen, welche für die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen in den Bereichen:

- Verwaltung und Justiz,
- Bildung (Bsp. Schulen und Kindergärten),
- Forschung, Gesundheitswesen sowie
- weiteren Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Sport-, Spiel-, Freizeit- oder Erholungseinrichtungen (Parks, Grünflächen)

zur Verfügung stehen.

Die ZöBA ist somit auch eine bedeutende Zone für die Sicherung von Grünräumen respektive Freiräumen. So werden traditionell die öffentlichen Spielplätze mit der ZöBA in der Gemeinde gesichert.

Der Bedarf und die Ausnutzung, respektive die Auslastung der Bauzonen, wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgelegt.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision verfügt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall über ca. 47.5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Davon sind knapp 44.7 ha bebaut respektive dem Zonenzweck entsprechend genutzt und circa 2.8 ha unbebaut verfügbar.

Nutzungsdifferenzierung

In den Zonenvorschriften soll mit der Gesamtrevision zwischen den funktionalen Kriterien (der Nutzung) einer ZöBA für Bauten und Anlagen und einer ZöBA für Grünräume und Erholung unterschieden werden. Ersteres sind Bauzonen, letzteres sind Grün- und Erholungsflächen, auf denen sinngemäss nur kleinere Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen, erstellt werden dürfen.

Die Differenzierung erfolgt in ZöBA 1 und ZöBA 2. In der ZöBA 1 sind Bauten grundsätzlich erlaubt, wohingegen in der ZöBA 2 nur kleinere Bauten bis zu einer Grundfläche von 20 m^2, welche im Zusammenhang mit der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung stehen, unterirdische und Unterniveaubauten sowie unbefestigte Anlagen zulässig sind.

Nachstehend werden die wichtigsten Themenbereiche entsprechend dem Zonenzweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgezeigt und deren künftiger Bedarf benannt.

Sport, Freizeit und Erholung

Sportplätze

Drei Sportplatzanlagen befinden sich auf dem Gemeindegebiet. Dies sind die Sportplätze am Rosenberg sowie auf der Gemeindewiese und im Langriet. Die Sportplatzflächen decken den Bedarf für die Abwicklung der zutreffenden Sportnutzungen ab. Eine Neuausweisung eines Sportplatzes ist künftig nicht notwendig.

Burgunwiese

Mit der Abstimmung über das Alters- und Pflegezentrum auf der Burgunwiese im September 2022 wurde die Nutzung als Parkfläche ohne eine Überbauung entschieden. Daraufhin erfolgte die Anpassung der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall mit folgendem Wortlaut: *Die Gemeinde betreibt einen öffentlichen Park für Erholung und Spiel sowie als Begegnungsort auf dem Grundstück GB Nr. 513 (Burgunwiese) und dem nördlich angrenzenden Grundstück GB Nr. 2967 (Burgunvilla).* Aktuell findet in der Gemeinde eine Diskussion über die Zukunft der Burgunwiese statt. Zur Debatte steht, ob die Burgunwiese überbaut (ev. Altersheim) oder ein öffentlicher Park entstehen soll. Der Verbleib in der ZöBA ist somit notwendig. Die Aufwertung der Burgunwiese ist im Agglomerationsprogramm der 4. Generation als C-Massnahme in Eigenleitung aufgeführt.

Um den notwendigen Handlungsspielraum zu gewährleisten, wurde der nördliche Bereich der Burgunwiese der ZöBA1 zugewiesen, womit dort auch grössere Hochbauten zulässig wären.

Alte Gärtnerei

Das alte Gärtnerei Gelände beim Rosenbergschulhaus unterliegt einer mittelfristigen Zwischennutzung für einen Familientreff. Das Gelände dient als öffentlicher Freiraum. Der obere Teil der alten Gärtnerei wird zu einem öffentlichen Spielplatz transformiert.

Künftiger Bedarf: *Gering. Keine Neuausweisung notwendig.*

Vereinsheime / Vereinsanlagen

Es gibt eine vielfältige Vereinskultur in der Gemeinde. Die verschiedenen Vereine haben ihre Vereinslokale in den vorhandenen ZöBA-Flächen abgedeckt. Für Neuansiedlungen stehen nur noch ZöBA-Flächen im Langriet zur Verfügung. Die Flächen der ZöBA im Langriet sind deswegen für die kommenden 10 bis 15 Jahre aus nachstehenden Gründen wichtig:

- Flexible Erweiterungen der bestehenden Vereinsheime
- Neuansiedlung
- Umsiedlung bestehender Vereinslokale in das Langriet aufgrund grösserem Raumbedarf

Ein weiterer Grund für die ZöBA-Flächen im Langriet ist die Sicherstellung eines Handlungsspielraums für die Gemeinde des zu erwartenden Wachstums. Beispielsweise müssen Kompensationsflächen für Strassen- oder Hochbauprojekte möglich sein, die Fruchtfolgeflächen oder anderwärtige Nichtbauzonen betreffen könnten.

Eine Rückzonung dieser Flächen kommt somit nicht in Betracht. Die Erschliessung der Vereinslokale wird zudem durch Massnahmen aus Agglomerationsprogrammen verbessert. So soll ein neuer Fussweg die Vereinslokale im Langriet besser und sicherer erschliessen und die Veloverbindung ausgebaut werden. Dies wird mit den Massnahmen Aufwertung Langrietstrasse (AP 4G) und Fussweg Langrietstrasse (AP 1G) umgesetzt.

Die Nutzung der Schrebergärten im Chlaffental wird in den kommenden 10 bis 15 Jahren unverändert bleiben. Auch wenn eine Nutzung vorhanden ist, kann diese

Fläche bei Bedarf ohne Umzonung einer Nutzung für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt werden.

Künftiger Bedarf: *Gering. Keine Neuausweisung notwendig, da Flächen im Langriet vorhanden.*

Schule

Insgesamt gibt es drei Schulstandorte in Neuhausen am Rheinfall: Kirchacker, Rosenberg und Gemeindewiesen. Der Standort Kirchacker ist eine reine Primarschule. Am Standort Rosenberg ist zusätzlich zu den Primarschulklassen die Sekundarschule angesiedelt. Auf dem Gemeindewiesenareal neben der Primarschule auch die Realschule.

Die Schülerzahlen betragen aus Kindergarten, Unterstufe, Mittelstufe und Oberstufe im Jahr 2022/2023 aufsummiert 1'148 Schüler und Schülerinnen. Die Anzahl der Schulklassen beträgt 2022/2023 67 Klassen. Die Prognosen bis 2030/31 betragen 76 Schulklassen. Hierbei wird ein Anstieg der Schülerzahlen von rund 175 Schüler und Schülerinnen prognostiziert (vgl. Schülerzahlen Neuhausen am Rheinfall, 2022).

Die Schulstandorte haben Reserveflächen für Erweiterungen. Der benötigte Bedarf an Schulraumerweiterungen kann somit in den bestehenden ZöBA-Flächen (Schulstandorte) realisiert werden.

Künftiger Bedarf: *Gering. Keine Neuausweisung notwendig.*

Kindergärten

Die Kindergärten sind im Gemeindegebiet gut verteilt. Aufgrund des starken Wachstums und der immer grösser werdenden Kinderzahlen werden in Neuhausen künftig 2 weitere Kindergarten benötigt. Die Gemeinde besitzt noch einige Flächen für öffentliche Bauten. Am Standort Charlottenfels wurde die Fläche für den Kindergarten ausgedehnt, damit ausreichend Platz für die Freiraumgestaltung zur Verfügung steht. Am Standort Rosenberg soll das Grundstück GB Nr. 290 in die ZöBA umgezont werden, um den Bedarf zu sichern. Am Standort Brunnenwiesenstrasse kann durch eine Nutzungsänderung des ehemaligen «Pfarrhauses» Fläche verfügbar gemacht werden.

Künftiger Bedarf: *Gering-mittel. Eine Erweiterung am Standort Areal Charlottenfels ist notwendig, um den Ersatzneubau mit Aussenanlagen zu realisieren. Eine*

Einzonung am Standort Rosenberg für das Grundstück GB-Nr. 290 in Neuhausen am Rheinfall ist notwendig, um den Bedarf abzudecken. Eine Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses an der Brunnenwiesenstrasse kann weiteren Bedarf abdecken. Weiterer Bedarf ist nicht gegeben.

Spielplätze

Das Neuhauser Spielplatz-Netz ist dicht und gut ausgestattet. Die Spielplätze versorgen die jeweiligen Wohngebiete respektive Quartiere mit den notwendigen Spielplätzen für die Zielgruppen:

- Kleinkinder (Alter 1 –6 Jahre) und
- Kinder (Alter 6 – 10 Jahre) sowie
- Jugendliche (Alter 10 – 14 Jahre).

Es befinden sich derzeit 25 Kinderspielplätze in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Mehrheitlich befinden sich diese Spielplätze in der ZöBA. Davon sind 14 Spielplätze öffentlich, ein Spielplatz ist halböffentlich (Schwimmbad Otterstall) und die restlichen zehn Spielplätze sind nicht öffentlich zugänglich (Kindergärten, Hort, Kinderkrippe).

Die meisten Spielplätze befinden sich im Besitz der Gemeinde, nur die Kinderkrippe Rosenberg wird lediglich im Auftragsverhältnis durch die Gemeinde unterhalten. Die bauliche und betriebliche Erneuerung der Spielplätze erfolgt kontinuierlich mit dem Jahresbudget. 2025 wurde ein neuer grosser Spielplatz auf dem Gelände der alten Gärtnerei realisiert und im März 2026 eingeweiht. 2026 wurde der Spielplatz Schönegg erneuert. Der Spielplatz Schönegg erfüllt eine wichtige Funktion als zentraler Quartierspielplatz des Enge-Quartiers. Weitere neue öffentliche Spielplätze sind in der ZöBA derzeit nicht geplant.

Künftiger Bedarf: *Voraussichtlich keine Neuausweisung in der ZöBA notwendig.*

Alterswohnungen

Bei grösseren Neubauten (grösser 6 Wohnungen) werden in der Gemeinde stets altersgerechte Wohnungen ausserhalb der ZöBA geschaffen (Vorgabe SIA 500). Der Anteil beträgt hierbei circa 10 – 15 % von den neu erstellten Wohnungen.

In der ZöBA befindet sich im Quartier Rabenfluh der einzige Standort für Alterswohnungen. Mit einer Teilrevision des Zonenplans sowie einer Quartierplanung wurde der Standort Rabenfluh gefestigt und eine Erweiterung des Quartiers für

rund 20 neue Alterswohnungen geschaffen. Insgesamt verfügt das Quartier Rabenfluh künftig über knapp 60 Alterswohnungen. Grundsätzlich nimmt die Bedeutung an Alterswohnungen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu. Besonders im Zentrum befinden sich aufgrund der Erschliessung mit dem ÖV sowie der sehr guten Versorgung mit Dienstleistungsbetrieben respektive Gewerbebetreibende, die geeigneten Standorte für Alterswohnungen. Die Zentrumszone soll und kann künftig ausreichend Alterswohnungen bereitstellen.

Künftiger Bedarf: *Voraussichtlich keine Neuausweisung von Alterswohnungen in der ZöBA notwendig.*

Alterszentren

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfügt über zwei Alterszentren. Dies sind das Alterszentrum Schindlergut sowie das Alterszentrum Rabenfluh. Die Anzahl Betten (176 Betten, davon 5 Ferienzimmer, Tages- und Nachtbetten und Notfallbetten) ist seit 2010 bei beiden Alterszentren unverändert. In beiden Häusern waren die 171 Betten bis im Mai 2020 mit einer Auslastung von +/- 95 % gut belegt. Seit Corona stagniert die durchschnittliche Auslastung auf eher tiefem Niveau, im Jahr 2021 bei rund 88 %. Aufgrund des nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandards und des allgemeinen Zustands des Alterszentrums Schindlergut bestand die Absicht, das Alterszentrum Schindlergut mit einem Neubau auf die Burgunwiese (ZöBA) umzusiedeln. Dies wurde zuerst per Volksentscheid im September 2022 abgelehnt. Mit der Abstimmung vom 14. Juni 2026 hat sich das Volk für die Streichung von Art. 3a der Verfassung der Einwohnergemeinde und der damit verbundenen Pflicht für die Erstellung eines Parks ausgesprochen. Stattdessen soll ein Pflegezentrum zusammen mit einem öffentlichen Park auf der Burgunwiese realisiert werden. Deshalb wird mit keinem zusätzlichen Bedarf von ZöBA für die Alterszentren gerechnet.

Künftiger Bedarf: *Kein Bedarf an ZöBA.*

3.4 Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen

Eine ausgewogene Mischung der Wohnzonen 1, 2 sowie 3 und 4 an gut bis sehr gut erschlossenen Lagen soll einen Wohnungsmix gewährleisten und somit insbesondere die Wohnraumbedürfnisse verschiedener Lebensphasen abdecken.

Die Bevölkerungsgruppen wie Singles, Studenten, Familien oder Senioren stellen an das Wohnumfeld verschieden Ansprüche (zum Beispiel Versorgung Freiräume,

Dienstleistungen), die eine Wohnumfeldqualität definieren lassen. Sind die ausschlaggebenden Kriterien gegeben, kann von einer angemessenen Wohnumfeldqualität gesprochen werden. Für sämtliche Lebensphasen sind ausreichende Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Das bedeutet, dass der Siedlungsmix aus Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausquartieren, Wohnsiedlungen oder Hochhausstandorte sowie Kulturviertel (SIG-Areal) von grosser Bedeutung ist.

Die Gemeinde verfügt über ca. 90.4 ha Wohnzonen und 16.9 ha Wohn- und Arbeitszone. Hiervon sind:

- 14.1 ha Wohnzone 1
- 32.4 ha Wohnzone 2
- 21.3 ha Wohnzone 3
- 22.6 ha Wohnzone 4
- 16.9 ha Wohn- und Arbeitszone

Die Gemeinde erhebt jährlich den Leerwohnungsbestand (vgl. Grundlagenbericht Kap. Nr. 5.1). Gemäss diesen Erhebungen verfügt die Gemeinde im Jahr 2022 über mehr als 5'700 Wohnungen. Der Wohnungsmix ist relativ ausgeglichen. Der Bedarf an saniert oder neu erstellten Wohnungen ist bei allen Wohnungstypen gross. Leerstände werden insbesondere bei alten und unsanierten Wohnungen hervorgebracht.

Wohnzone 1

Die Gebiete der Wohnzone 1 befinden sich im Hofstette am Neubärg Wald, im Oberdorf am Bohnebärg sowie am Liebefels unterhalb des Waldes an der Brünlihalde. Diese Quartiere beherbergen vornehmlich Einfamilienhäuser mit einer hohen Wohnqualität an ruhiger Wohnlage mit viel Grün, Licht und Sonne. Die Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Das bedeutet, dass sich die Entwicklung ausschliesslich im Rahmen der Bauordnungsvorschriften erstreckt und keine quantitative bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Künftiger Bedarf: *Diese Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Weiterer Bedarf besteht nicht.*

Wohnzone 2

Quartiere basierend der Wohnzone 2 sind in der Gemeinde vielfach vertreten, diese sind beispielsweise das Truubegüetli-Quartier, die Quartiere am Goldbärg und obere Bohnebärg, die Quartiere Zuuba und Iischlag, das Quartier oberhalb der

Neubergstrasse oder das Quartier an der Chlaffentalstrasse. Die Quartiere beherbergen eine hohe Wohnqualität für ruhiges Wohnen mit viel privatem Grünraum und sind noch mehrheitlich durch den ÖV gut angebunden. Die Quartiere der Wohnzone 2 sind stabil und sollen sich ausschliesslich im Rahmen der Bauordnungsvorschriften entwickeln. Eine quantitative Erhöhung der baulichen Entwicklung wird nicht forciert.

Künftiger Bedarf: *Diese Quartiere sind stabil und sollen erhalten bleiben. Weiterer Bedarf besteht nicht.*

Wohnzone 3

Die Gebiete der Wohnzone 3 befinden sich überwiegend an mittel gut erschlossenen Lagen an der Engestrasse, an der Schützenstrasse oder im Langriet respektive im Brunnenwiesenquartier. Mehrheitlich befinden sich Zeilen-Häuser oder Mehrfamilienhäuser in diesen Quartieren. Die Quartiere eignen sich für eine moderate quantitative bauliche Entwicklung. Hierbei kann die Nutzerdichte erhalten bleiben aber auch im Rahmen von Quartierplänen erhöht werden. Dies ist beispielsweise für das Brunnenwiesenquartier gemäss der Siedlungsentwicklungsstrategie vorgesehen.

Künftiger Bedarf: *Ausreichend Flächen der Wohnzone 3 vorhanden. Gebiete für eine Weiterentwicklung oder einer Umstrukturierung sind mit der Siedlungsentwicklungsstrategie ausgewiesen. Weiterer Bedarf besteht nicht.*

Wohnzone 4

Flächen der Wohnzone 4 befinden sich überwiegend an gut bis sehr gut erschlossenen Lagen an der Zollstrasse, der Klettgauerstrasse oder dem Unterdorf angrenzend des Zentrums der Gemeinde mit Anschluss an den Bahnhof SBB Neuhausen am Rheinfall an der Bahnhofstrasse oder an der Scheidegg mit Charlottenweg. Aufgrund der Aufhebung der Kernzonen I, II und III wurden im Unterdorf grössere Gebiete von den Kernzonen II und III zur Wohnzone 4 umgezont.

Künftiger Bedarf: *Aufgrund der Neuausweisungen der Wohnzone 4 von der Kernzone II und III besteht kein weiterer Bedarf.*

Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszonen befinden sich vorwiegend an verkehrsintensiven Lagen wie der Klettgauerstrasse, der Schaffhauserstrasse sowie der Bahnhofstrasse

und der äusseren Zentralstrasse. Die Wohn- und Arbeitszone ist ausreichend in der Gemeinde vertreten und deckt den Bedarf ab.

Künftiger Bedarf: *Es besteht kein weiterer Bedarf.*

3.5 Zentrumszone

Die Zentrumszone wird neu ausgewiesen und stellt das Resultat aus der Generalisierung und Neuausrichtung der Kernzonen dar. Der Perimeter der Zentrumszone wurde den realen und künftigen Nutzungen angepasst und ermöglicht effiziente und nachhaltige Zentrumsfunktion. Die ehemaligen Kernzonen, die nicht Bestandteil der Zentrumszone sind, wurden der Nutzung entsprechend entweder der Wohn- und Arbeitszone oder der Wohnzone 4 zugeordnet. Die Zentrumszone spiegelt somit in grossen Teilen die ehemalige Kernzone I wider. Im Teilgebiet an der Pestalozzistrasse und im Teilgebiet bei der Katholischen Kirche wurde die grösste Reduktion im Vergleich zur ehemaligen Kernzone I vorgenommen, so dass diese Gebiete nicht Bestandteil respektive weitestgehend nicht Bestandteil der Zentrumszone sind.

Künftiger Bedarf: *Die Zentrumszone wurde neu definiert und der Perimeter angepasst. Es besteht kein weiterer Bedarf.*

3.6 Sonderzonen

Sonderzone RhyTech-Quartier A und B

Der Entwicklungsschwerpunkt RhyTech gemäss Kantonalem Richtplan ist ein Standort für Mischnutzungen. Das Areal, wird von der Strassen- und Bahnzone in seiner Grösse begrenzt (definiertes Areal).

Sonderzone Ebni

Die Sonderzonen Ebni wurden neu geschaffen und sind auf die künftigen Nutzungen angepasst.

Kein künftiger Bedarf gegeben (Definiertes Areal).

Arbeitszone 1 und Arbeitszone 2

Die Industriezonen I, II, III und IV wurden zu den Arbeitszonen 1 und 2 generalisiert zusammengefasst. Hauptgrund ist, dass sich in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall keine klassische Industrienutzung mehr befindet oder diese angesiedelt wird. Die Auslastung sowie die Nutzung der Arbeitszonen sind gut. Im Rundbuck

werden Reserveflächen für Gewerbenutzende aktiviert. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich im Rundbuck sowie auf dem SIG-Areal.

Kein künftiger Bedarf gegeben.

3.7 Quartiererhaltung

Quartier Zuuba

Die Arbeiterwohnsiedlung «Zuuba» wurde nach dem 1. Weltkrieg in den Jahren 1926/27 errichtet. Sie ist das Resultat eines vom Gemeinderat Neuhausen ausgeschriebenen Wettbewerbes. Es entstanden unterhalb der Rosenbergstrasse Wohnhausreihen, jeweils unter einem gemeinsamen Satteldach sowie mit weiträumig vorgelagerten Gartenbereichen. Die 2-geschossigen Wohneinheiten zeigen identische Grundrisse und analog gestaltete Trauffassaden. Trotz nachträglicher Veränderungen an vereinzelten Häusern ist das äussere Gesamtbild der Reihenbauten im Wesentlichen gleichgeblieben. Für die betreffenden Grundstücke existiert bereits eine Dienstbarkeit mit der Gemeinde. Im Rahmen der Dienstbarkeit soll der Gesamtcharakter der Zuuba-Siedlung erhalten bleiben.

Kein künftiger Bedarf gegeben.

Quartier Reihenhaus Flurlingerweg

Die Gemeinde erarbeitet derzeit einen Quartierplan für das Gebiet Reihenhaus Flurlingerweg in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und den betreffenden Grundeigentümern. Die Sicherstellung des Charakters der Siedlung wird damit gewährleistet. Auf die Einführung einer Quartierplanpflicht wird daher verzichtet.

Kein künftiger Bedarf gegeben.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Siedlung und Siedlungsentwicklungsstrategie

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und konkret in einzelnen Quartieren erreicht. Die betreffenden Gebiete sind im Grundlagenbericht aufgeführt (vgl. Grundlagenbericht Kap. 5.2). Die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Gebiete der Siedlungsentwicklungsstrategie mit den Hauptstossrichtungen «Belassen, Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» werden im Rahmen von Ein- oder Umzonungen konkretisiert (vgl. Planungsbericht Kapitel 6.2).

4.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Für die Abstimmung der Sachbereiche Siedlung und Verkehr sind insbesondere die Strategieansätze der Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» von Bedeutung. Dies deswegen, weil mit der Umsetzung dieser Strategieansätze eine Erhöhung der baulichen Dichte sowie eine Erhöhung der Raumnutzer einhergeht, was wiederum zu Mehrverkehr führen kann. Die grundsätzliche Frage der Erschliessungssituation stellt sich hierbei nicht, da die Bauzonen in der Gemeinde erschlossen sind. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist aus diesem Grund auf die Siedlungsentwicklungsstrategie abgestimmt. Für die Gebiete, die von der Siedlungsentwicklungsstrategie nicht oder nur wenig betroffen sind, muss keine Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorgenommen werden, da hierfür kein Handlungsbedarf besteht.

Folgende Gebiete sind für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr von Bedeutung:

- Zentrum mit angrenzenden Quartieren, SIG-Areal und IVF Hartmann Areal
- ESP RhyTech-Areal mit Badischer Bahnhofstrasse
- Brunnenwiesenquartier
- Quartier Charlottenweg mit Schwanenfels
- Oberdorf

Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr erfolgt in der Gemeinde unter Anwendung verschiedener Instrumente. Diese sind:

- Agglomerationsprogramme
- kommunale Verkehrskonzepte und kommunaler Strassenrichtplan

- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepte

Diese Instrumente sind im Grundlagenbericht beschrieben (siehe Grundlagenbericht Kap. Nr. 5 ff). Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist insbesondere der kommunale Strassenrichtplan sowie die Verkehrsstudien betreffend die Zentrumsverdichtung aus 2016 und 2022 für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr von Bedeutung.

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr findet für den Verkehr gesamtheitlich statt. Das bedeutet, dass alle betreffenden Verkehrsträger (öV, MIV, LV) in die Betrachtung mit eingeflossen sind.

Kommunaler Strassenrichtplan

Parallel zur Gesamtrevision wird der kommunale Strassenrichtplan überarbeitet. Im Strassenrichtplan werden die Gemeindestrassen einer Klassifizierung betreffend ihre Hauptfunktionen – wie Erschliessungsstrassen oder Hauptstrassen – unterzogen. Die Klassifizierung muss den künftigen Anforderungen, resultierend aus der gesamten Siedlungsentwicklung, Rechnung tragen und auf den kantonalen Strassenrichtplan abgestimmt sein.

Der kommunale Strassenrichtplan beinhaltet zudem eine Schwachstellenanalyse für den Langsamverkehr.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sämtliche Gemeindestrassen keine kritische Auslastung aufweisen.

4.2.1 Übergeordnetes Strassennetz

Das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrassen) in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall besteht aus der Schaffhauserstrasse, der Klettgauerstrasse sowie der Zollstrasse und der Rheinfallstrasse.

Schaffhauserstrasse (Kreisel Scheidegg–Knoten Rheinhof): Hauptachse Bargen–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 9'100 (2020)

Innere Klettgauerstrasse (Knoten Rheinhof–Knoten Kreuzstrasse): Hauptachse Bargen–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 13'500 (2020)

Äussere Klettgauerstrasse (Knoten Rheinhof–Knoten Kreuzstrasse): Hauptachse Neuhausen–Erzingen, H13, überregionale Strasse, DTV 6'100 (2020)

Zollstrasse: Hauptachse Bargen–Schaffhausen, H4, überregionale Strasse, DTV 10'200 (2020)

Rheinfallstrasse (Knoten Rheinhof–Kreisel Rheinfall- und Industriestrasse): Hauptachse Neuhausen–Nohl, 715, überlokale Strasse, DTV 6'700 (2021)

Neben ihrer Hauptfunktion für die Gewährleistung des Durchgangsverkehrs haben die Kantonsstrassen einen hohen Einfluss auf die Erschliessungsfunktion der direkt angrenzenden Bebauungen respektive Quartiere. Hierbei spielt die verkehrliche Verträglichkeit mit dem Langsamverkehr eine wichtige Rolle. Besonders an der inneren Klettgauerstrasse wird die Siedlungsinnenentwicklung voranschreiten. Dies ist durch den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) «RhyTech-Areal» begründet.

ESP sind gemäss der Definition des Kantonalen Richtplans (KRP)-Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Hier werden attraktive Flächen für eine intensive bauliche Nutzung, wie grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die ESP sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und tragen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes bei. Sie stellen besondere Anziehungspunkte innerhalb des Agglomerationkernraums und auch darüber hinaus dar. Eine hohe Siedlungsqualität ist dabei Voraussetzung. Die Strassen sind daher nicht nur auf die Verkehrsfunktion auszurichten, sondern so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität der angrenzenden Räume resultiert.

Im Rahmen der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel werden für die Achse Schaffhauserstrasse – Klettgauerstrasse umfangreiche Aufwertungsmassnahmen durchgeführt, die zum einen mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden (zum Beispiel RhyTech-Areal). Zum anderen werden die jeweiligen Anbindungen an die Gemeindestrassen mit den Aufwertungsmassnahmen abgeglichen und angepasst.

Die Aufwertungsmassnahmen werden im Zuge von Massnahmen aus den Agglomerationsprogrammen umgesetzt. Somit kommen sowohl übergeordnete als auch kommunale Planungsziele und Planungsgrundsätze zum Tragen, die insbesondere der Förderung des ÖV und des LV zugutekommen.

Kritische Auslastung Knoten Kreuzstrasse

Im Bereich der Zollstrasse und Knoten Kreuzstrasse liegt eine kritische Auslastung vor. Die Zollstrasse verbindet den Knoten Kreuzstrasse mit dem Zollübergang Neuhausen – Jestetten, der von ca. 10'000 Fahrzeugen pro Tag passiert (DTV) wird. Auf der inneren Zollstrasse vor dem Knoten Kreuzstrasse beträgt der Verkehr rund 13'000 Fahrzeuge pro Tag, was als nicht siedlungsverträglich einzustufen ist. Die Kapazitätsgrenze der Zufahrtsachse ist während der Spitzenverkehrszeit am Knoten Kreuzstrasse überschritten, was zu Rückstau und Behinderungen der Busse führen kann.

Im Rahmen der Flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel soll der Knoten Kreuzstrasse umgebaut werden und damit die kritische Auslastung des Knotens aufgelöst respektive der Verkehrsfluss effizienter gestaltet werden.

Mit der Umsetzung der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel besteht für den kommenden Richtplanhorizont (10 Jahre) kein weiterer Handlungsbedarf betreffend die Kantonsstrassen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

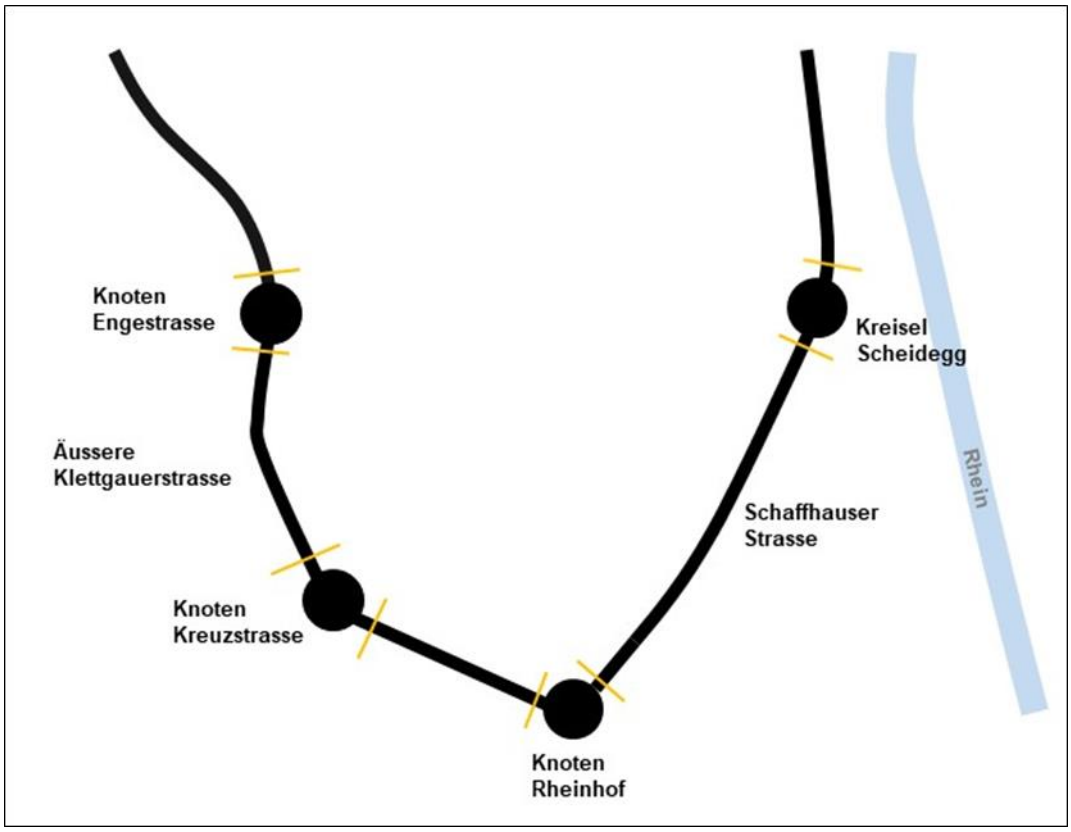


Abbildung 2: Flankierende Massnahmen Galgenbucktunnel (Kantonsstrassen)

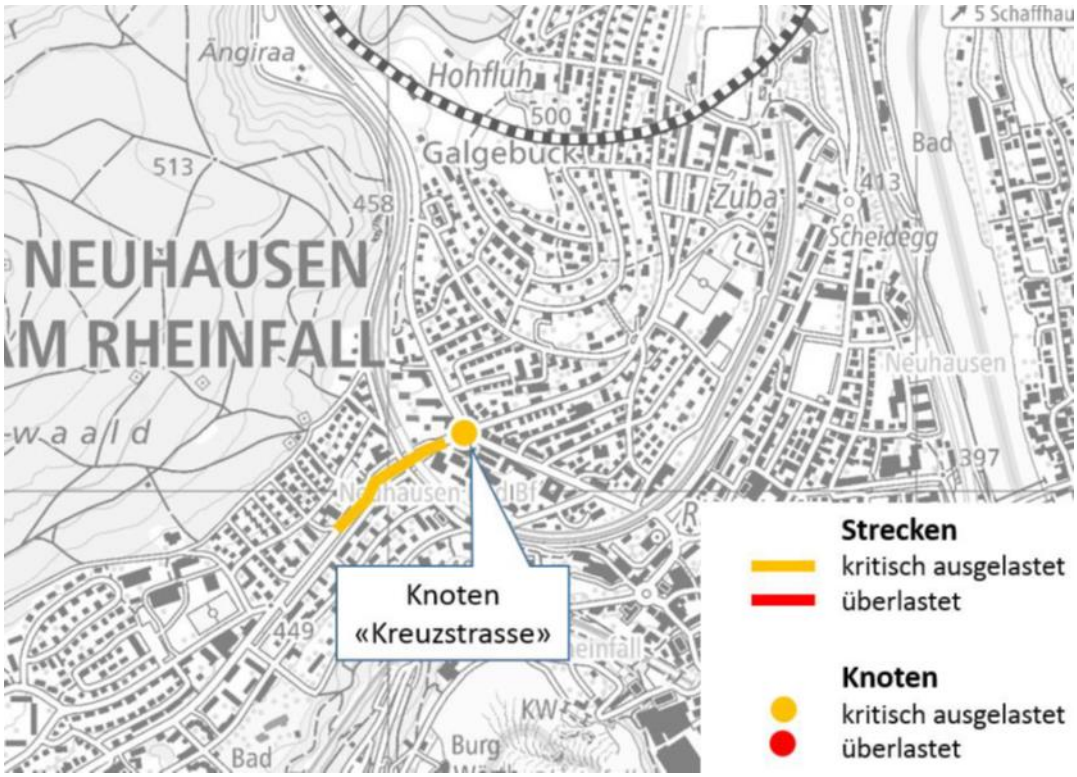


Abbildung 3: Strecken- und Knotenauslastungen 2019 (Quelle: Verkehrsmessungen 2019 und Experteneinschätzung TSH)

4.2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr Zentrumsgebiet

Die Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung» wurde von der SNZ-Ingenieure und Planer AG (Zürich) erarbeitet und deckt das gesamte Zentrum inklusive dem SIG-Areal und der IVF Hartmann AG sowie das unmittelbare Umfeld ab. Die Ergebnisse der Studie von 2016 zeigen auf, wie die Verträglichkeit auf den im Zentrum befindlichen Strassen bei der künftigen Siedlungsentwicklung (baulichen Entwicklung, Verdichtung) gegeben ist. Aufbauend auf diese Studie wurde für den Entwicklungsschwerpunkt «SIG-Areal» die Verkehrswirkung bei Erschliessung über die Badstrasse abgeklärt. Die aktuelle Studie führt die Methodik der Analyse betreffend der verkehrlichen Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung aus 2016 fort und zeigt die Verkehrswirkungen der Erschliessung des SIG-Areals ausschliesslich über die Badstrasse auf und beurteilt diese. Hierbei werden auch die Verkehrszahlen von 2016 mit den Zahlen von 2021/2022 verglichen. Der Zeithorizont für die Abschätzung der Verkehrsentwicklung ist 2040 (20 Jahre). Diese beiden Studien bilden eine wesentliche Grundlage zur Abstimmung von Verkehr und Siedlung. Somit konnten im Rahmen des Strassenrichtplans die verschiedenen Strassen entsprechend ihren künftigen Funktionen zugeordnet werden (Hauptstrasse, Sammelstrasse, Erschliessungsstrasse etc.).

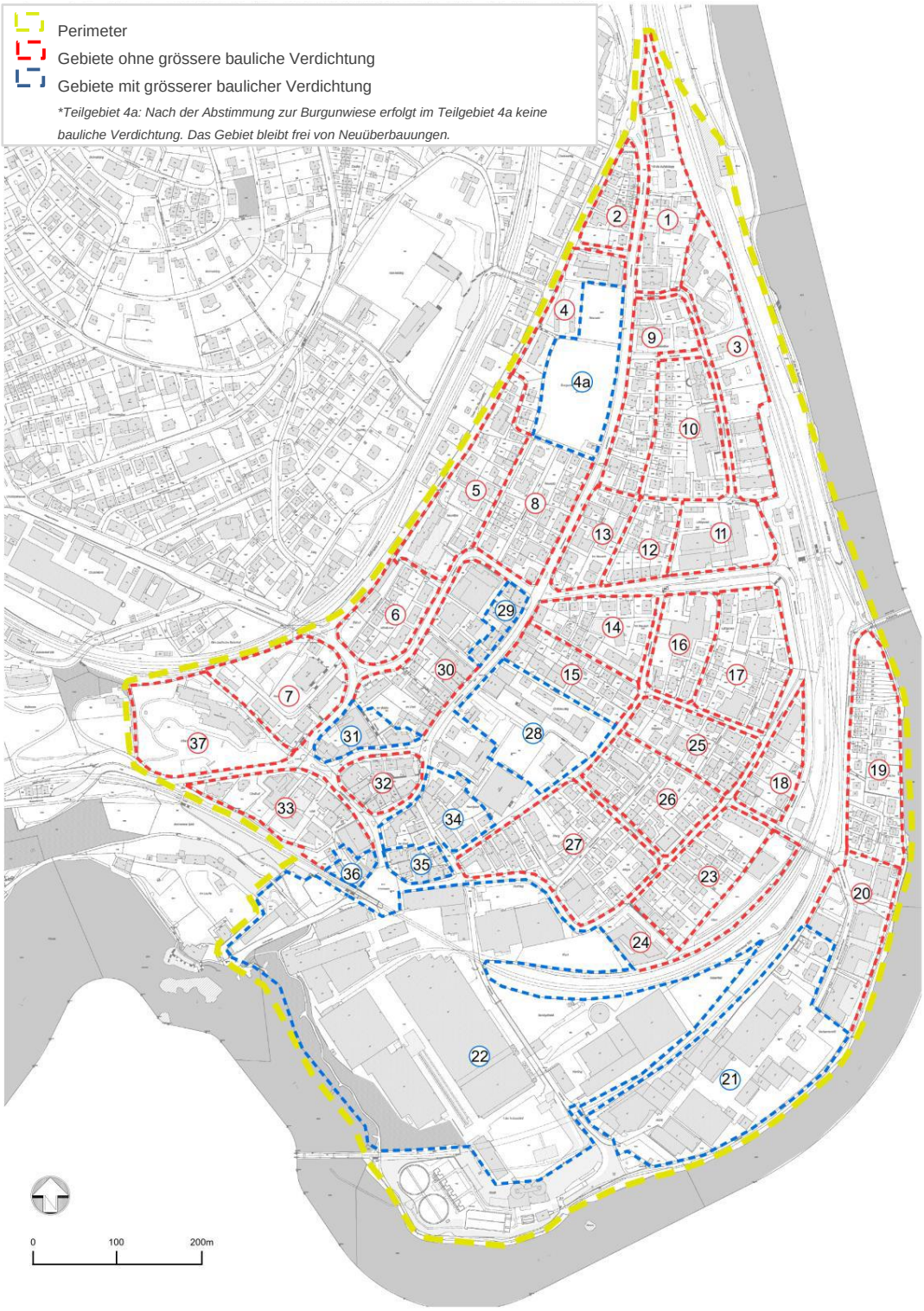


Abbildung 4: Betrachtungsperimeter Verträglichkeit Zentrumsverdichtung

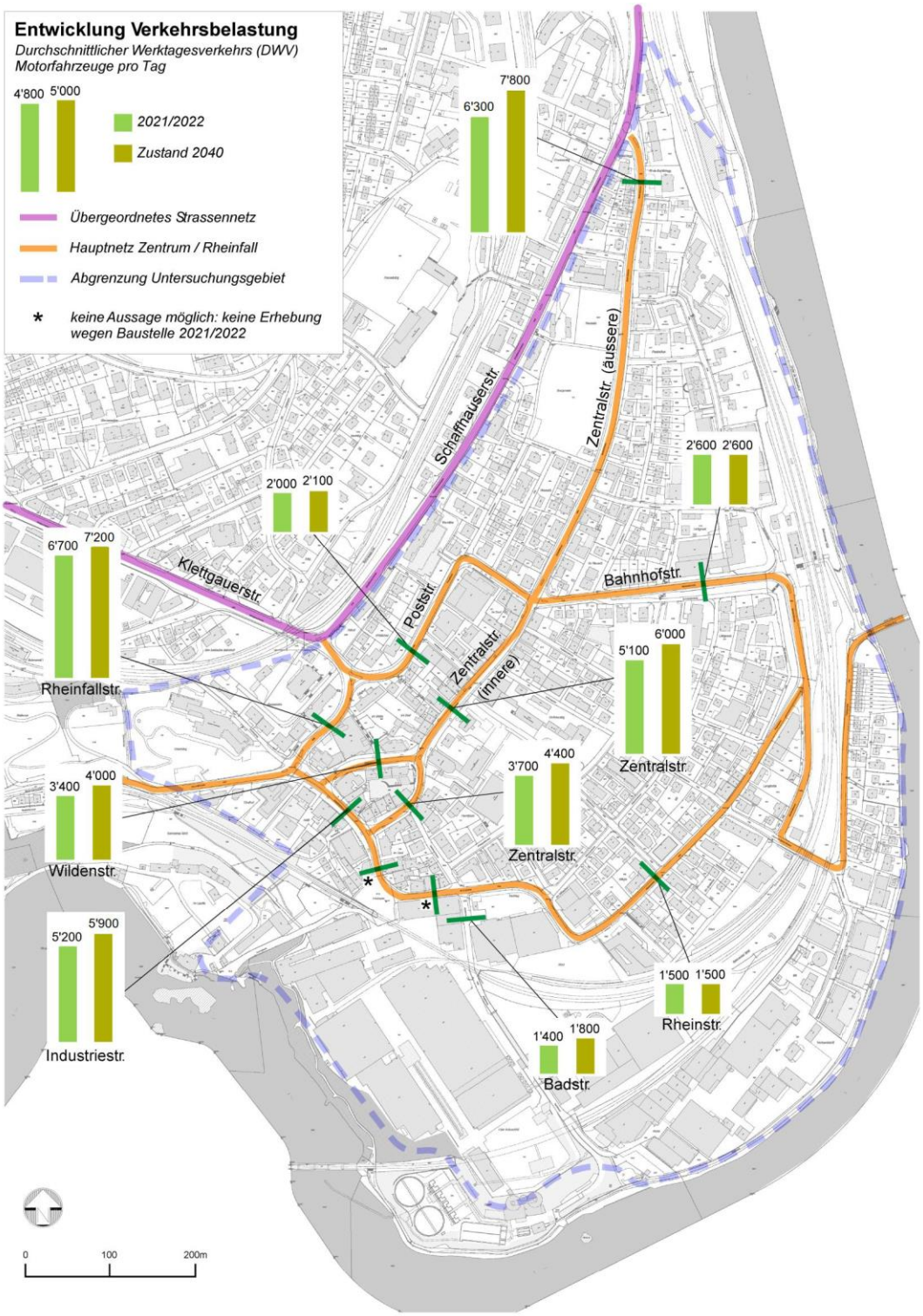


Abbildung 5: Prognostizierte Entwicklung Verkehrsbelastung Zentrumsentwicklung

Nachstehend werden die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie aufgeführt, die gleichzeitig im direkten Zusammenhang mit der Siedlungsinnenentwicklung im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall stehen:

- Die Zunahme der Verkehrsbelastung im Zentrum durch die Siedlungsentwicklung bis 2040 ist moderat (in Grössenordnung rund + 20%).
- Die Zunahme des Motorfahrzeugverkehrs beträgt rund 1% pro Jahr, was der durchschnittlichen Verkehrszunahme in Agglomerationsräumen entspricht und somit keine Besonderheit für das Zentrum der Gemeinde darstellt.
- Die Verkehrsbelastung der Badstrasse – als Haupterschliessung des Entwicklungsschwerpunkts SIG-Areal – entspricht der einer Quartierstrasse (Erschliessungsstrasse), und am Knoten Bad-/Rheinstrasse ergeben sich keine Leistungsprobleme. Für die Beurteilung der Verkehrswirkung der Siedlungsentwicklung im Zentrum ist die Badstrasse und der Anschluss an die Rheinstrasse nicht massgebend.
- Relevant sind die sensiblen Strassenräume im Zentrum. Aufgrund der angenommenen Verkehrsausrichtung und der Verkehrsumlegung auf das Strassennetz verteilt sich der Verkehr der Zentrumsentwicklung vor allem auf die Zentralstrasse (alle Abschnitte) und die Wildenstrasse. Die Zunahme des Verkehrs liegt im üblichen Bereich.
- Die Verträglichkeit auf den Strassenräumen im Zentrum ist gegeben. Für die noch aufzuwertenden Strassenräume sind Aufwertungsmassnahmen für den Langsamverkehr besonders zu berücksichtigen (Zielformulierungen gemäss kommunalem Richtplan). Der Grenzwert für die strassenräumliche Verträglichkeit liegt bei 8'000 - 10'000 Fahrzeuge (DWV). Für den Zentrumsperimeter wird ein Grenzwert von 8'000 Fahrzeugen ausgegangen.

4.2.3 ESP RhyTech-Areal

Die Beurteilung der Verkehrserschliessung für den ESP RhyTech-Areal wurde durch ein Verkehrsgutachten der Firma Ernst Basler + Partner AG, Zürich, (30.11.2012) im Rahmen des Quartierplans «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» durchgeführt.

Der ESP RhyTech Areal ist mit dem Bus sowie der S-Bahn sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und regional gut vernetzt (Güteklasse A). Mit der

unmittelbaren Lage an den Kantonsstrassen Schaffhauser-, Klettgauer- und Zollstrasse ist er zudem optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass die Quartiererschliessung für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Ab Zollstrasse und Klettgauerstrasse sind keine Zufahrten möglich (ausser beim Knoten Kreuzstrasse, Rettungszufahrt). Die Anbindung des ESP RhyTech-Areal sowie die innere Durchwegung des Areals sind auf die künftige Gesamtnutzung des Quartiers (Sonderzone RhyTech-Quartier A und B) ausgelegt. Angestrebt wird eine freie Durchgängigkeit zwischen den Teilarealen.

4.2.4 Oberdorf

Das Oberdorf ist ein stabiles Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität insbesondere für Familien und Senioren. Es ist ausschliesslich der Wohnnutzung zugeordnet und wird sich baulich wenig verändern. Im Oberdorf befinden sich ausschliesslich Privat- und Quartiersstrassen und wenige Sammelstrassen. Aufzonungen sind im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht festgelegt. Die Erschliessung ist gewährleitet. Für das Oberdorf besteht somit kein Handlungsbedarf für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der baulichen Siedlungsinnenentwicklung.

4.2.5 Brunnenwiesenquartier

Das Brunnenwiesenquartier ist gut bis sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und verkehrsberuhigt ausgebildet. Es wird insbesondere über die Brunnenwiesenstrasse und die Rhenaniastrasse und weiteren kleinen Seitenstrassen erschlossen. Die Brunnenwiesenstrasse weist einen DTV von < 500 (Verkehrsmessung Verwaltungspolizei Neuhausen am Rheinfall 2019) auf und spiegelt somit eine typische Quartiersstrasse wider.

Der kommunale Richtplan weist für das Quartier die Siedlungsentwicklungsstrategie «umstrukturieren» aus. Somit soll sich das Brunnenwiesenquartier im Rahmen der Innenentwicklung über einen Ersatz der bestehenden Baustrukturen oder einer Transformation der Siedlungsstruktur verändern können.

Durch die Möglichkeit für eine bauliche Umstrukturierung im Brunnenwiesenquartier ist auch von einer Erhöhung der Raumnutzer sowie einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Ein erheblicher Mehrverkehr – der sich negativ auf das Quartier auswirkt – wird durch die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung

aber nicht generiert werden, da die Erhöhung der Ausnützungsziffer für die Wohnzone 3 und die Wohnzone 4 oder die Erhöhung der Geschosszahlen durch Aufzonungen von der Wohnzone 3 zu der Wohnzone 4 moderat in der künftigen Bauordnung respektive dem Zonenplan ausfällt. Die Qualitäten des Quartiers sollen erhalten respektive verbessert werden. Zudem wird der ruhende Verkehr mit einer baulichen Neuausrichtung im Brunnenwiesenquartier unterirdisch angeordnet werden (mehrheitlich Quartierplanpflicht). Damit kann eine Entlastung des Strassenraums der Brunnenwiesenstrasse vom ruhenden Verkehr herbeigeführt werden.

Die Brunnenwiesenstrasse hat somit weiterhin die Funktion einer Erschliessungsstrasse und die Badische Bahnhofstrasse die Funktion einer Sammelstrasse.

4.2.6 Quartier Charlottenweg / Schwanenfels

Die Bebauungen am Schwanenfels mit Charlottenweg wurden mehrheitlich zwischen 1950 – 1980 realisiert. Den markantesten Punkt bildet das Hochhaus am Knoten Scheidegg. Das Hochhaus prägt das Ortsbild respektive das östliche Eingangstor von Neuhausen am Rheinfall wesentlich. Die überwiegende Wohnbebauung hat eine beschränkte Attraktivität auf das Wohnumfeld und beherbergt ein tendenziell einseitiges Wohnungsangebot. Das Gebiet wird über den Charlottenweg erschlossen. Dieser führt den Verkehr direkt auf das Kantonsstrassennetz. Der Charlottenweg dient zudem der Erschliessung des Charlottenfelsareals. Der Anschluss des Charlottenwegs an die Schaffhauserstrasse wurde im Rahmen der flankierenden Massnahmen zum Galgenbucktunnel erneuert und optimiert sowie auf die künftigen Verhältnisse angepasst. Somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

4.3 Wald

Wald unterliegt dem Bundesrecht. Die Darstellung der Waldgebiete im Zonenplan haben ausschliesslich orientierenden Charakter. Als Grundlage wurde der Wald gemäss Forstamt (gis.sh.ch) verwendet. Einzig im Bereich des Bahntals unterhalb des Schloss Charlottenfels musste der Wald noch auf eine vom ASTRA verfügte Ersatzaufforstung erweitert werden. Die Änderung der statischen Waldgrenze wird das Kantonsforstamt veranlassen, sobald die Fläche aufgeforstet wurde.

4.3.1 Waldfunktionsplan

Die Revision des Waldfunktionsplans der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde 2024 durchgeführt. Hierbei wurden insbesondere die künftigen Waldfunkti-

onen mit den betreffenden Sachbereichen wie Waldwirtschaft, Erholung oder Naturschutz (Naturschutzinventar) mit der Gesamtrevision abgestimmt. Der entsprechende Betriebsplan wurde vom Baudepartement 2026 genehmigt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

4.3.2 Statische Waldgrenzen (Waldfeststellungsverfahren)

Die Waldfeststellungen für die Abgrenzung von Wald-Bauzone sind durchgeführt und die Abgrenzungen rechtskräftig. Aufgrund der Einzonung beim Kindergarten Charlottenfels (siehe Zonenplanänderung Nr. A44) wurde die statische Waldgrenze entsprechend der Einzonung verlängert. Im Bereich Schloss Charlottenfels war eine nachträgliche Anpassung der Waldfeststellung notwendig (vgl. Kap. 4.3). Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision besteht nicht.

4.3.3 Obligatorische Nachführung Rodungsersatz

Anlass

Am 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk die Totalrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Bestandteil dieser Totalrevision war auch die vorliegende Auszonung, die eine Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50 betrifft, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Wald (W). Auslöser für die Auszonung sind die Ersatzbauten der Wasserreservoire. Die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinfall liegen im Neuhauser- und im Engewald. Die Reservoire Bärenwiesli, Engewald und Neuberg wurden ersetzt. Die alten Reservoire Neuberg und Bärenwiesli (Oberes und Unteres) wurden zudem zurückgebaut.

Aufgrund der erforderlichen Wasserspiegelhöhen der jeweiligen Druckzonen und die dafür für das Reservoir nötige Höhenlage war der Bau der Reservoire im Waldgebiet unumgänglich. Im Weiteren mussten die Reservoire an die vorhandene Infrastruktur (Leitungen) angebunden sowie die zentrale Lage über dem Siedlungsgebiet beibehalten werden. Dies war nur mit Bauten im Wald möglich. Die Erhöhung des Wasserspiegels des Reservoirs Bärenwiesli ermöglicht, die Abgabe und den Bezug von Wasser von und zur Stadt Schaffhausen (Reservoire Geissberg und Lahnbuck) ohne Pumpbetrieb oder Druckreduktion im freien Gefälle.

Für den Neubau der Reservoire sowie für den Rückbau der bestehenden Anlagen musste Wald gerodet werden. Hierbei handelte es sich um temporäre und um definitive Rodungen. Jene konnten an Ort und Stelle der Reservoire ausgeglichen werden. Für die definitiv zu rodende Fläche war dagegen eine Ausgleichsmassnahme andernorts durchzuführen. Hierfür eignete sich eine naturnahe Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50 mit der Bezeichnung «Chisgrueb» an der Schützenstrasse.

Bisherige Planungen

Für die Wasserreservoire liegen folgende Bewilligungen vor:

• Baubewilligung: Bewilligung für den Abbruch und den Neubau von drei Wasserreservoirs: «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 9 und «Engewald» auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 10, jeweils mit den dazugehörigen Zufahrtsstrassen, Umgebungsarbeiten und diversen Werkleitungen (siehe Baubewilligung vom 8. März 2018, Anhang 1)

• Rodungsbewilligung: Bewilligung einer Rodung von 12'047 m^2 Wald betreffend des Bauprojekts Abbruch und Neubau der Wasserreservoire «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 9 und «Engewald» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 10.

• Rodungsbewilligung: Bewilligung einer Rodung von 1'355 m^2 Wald vom 21. Januar 2021 für das Regenklärbecken Tobel auf GB Neuhausen Nr. 142.

Ziel und Absicht

Für die rund 3'475 m^2 definitiv gerodete Waldfläche zu Gunsten der Wasserreservoire sowie für die rund 276 m^2 gerodete Waldfläche zugunsten des Regenklärbeckens soll der auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50 die bestehende Vegetationsfläche in den Waldbestand aufgenommen werden (obligatorische Nachführung Rodungsersatz).

Das Grundstück ist im kommunalen Naturschutzinventar. Die für den Naturschutz geltenden Erhaltungsziele können übernommen werden. Die in den Waldbestand aufzunehmende Fläche (3‘475 m^2 / 276 m^2) ist im Zonenplan ersichtlich. Sie umfasst nicht das ganze Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50. Die Fläche wurde so gewählt, dass die Nachbargrundstücke, die teilweise in der Bauzone liegen, durch den Wald nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden.

Pflegekonzept Naturschutzinventar / Rodungsbewilligung

Die Ersatzfläche ist grösstenteils bereits mit Waldpionierbäumen und -sträuchern bestockt. Eine aktive Aufforstung ist daher nicht oder nur in Ausnahmefällen notwendig. Das Ziel ist die Schaffung und Aufrechterhaltung von lichten und artenreichen Waldstrukturen im Sinne der Waldgesetzgebung und den Vorgaben des Naturschutzinventars der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Das Biotop bildet den Kernbereich für eine Vernetzung. Durch die Schaffung von Flugschneisen (Vegetation auf Stock setzen) sollen Fledermausflugkorridore sichergestellt werden.

Schutzziel:

- Erhaltung als ökologische Ausgleichsfläche und Vernetzungselement
- Schaffung und Aufrechterhaltung von lichten und artenreichen Waldstrukturen

Schutzmassnahmen:

- Die Pflege wird durch die Technischen Betriebe Neuhausen am Rheinfall sichergestellt. Das Pflegeintervall ist einmal jährlich.

Pflege- und Entwicklungsmassnahmen:

- Schaffung von Flugschneisen für Fledermäuse (Vegetation auf Stock setzen)
- Vernetzungsmöglichkeiten fördern

Im Rahmen des Monitorings des kommunalen Naturschutzinventars ist das Pflegekonzept umzusetzen.

4.4 Natur- und Landschaft

4.4.1 Kommunales Naturschutzinventar

Das kommunale Naturschutzinventar wurde im Jahr 2016 komplett überarbeitet und durch den Regierungsrat beschlossen. Im Rahmen der Gesamtrevision wird die Umsetzung gemäss dem NHG-SH geprüft und vorgenommen. Ein Teil der Schutzgebiete aus dem Naturschutzinventar werden im Zonenplan als überlagernde Naturschutzzonen kommunal ausgeschieden. Die Festlegungen in der Bauordnung erfolgen entsprechend den Schutzzielen und gewährleisten die

Grundnutzung. Es handelt sich hierbei insbesondere um grossflächige Schutzgebiete.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde festgestellt, dass es überlagernde Naturschutzzonen im Zonenplan gibt, die nicht an ein Naturschutzinventar gekoppelt sind. Bei dieser betreffenden Fläche wurde die Überlagerung im Zonenplan aufgehoben, da keine Schutzwürdigkeit besteht (vgl. Änderungsnummer C16, Planungsbericht Kap. 6.9.1). Die schutzwürdigen Objekte richten sich nach dem durch den Regierungsrat genehmigten Naturschutzinventar. Die Aufhebung folgt damit einer gesamtheitlichen Überprüfung und Auswertung der Naturwerte.

Folgende Schutzobjekte aus dem kommunalen Naturschutzinventar werden durch den Zonenplan und die zugehörigen Bauordnungsbestimmungen grundeigentümerverbindlich gesichert:

1	**Magerwiesen**	
1.01	Magerwiese Chüelbrunne	UNk
1.02	Magerwiese Chlaffetaal	UNk
1.04	Magerwiese Raabefluehaalde	UNk
1.05	Magerwiese Rundbuck	UNk
1.06	Magerwiese Galgebuck (kant. Objektnr. 1-2-4-163)	UNü
1.07	Magerwiese Langrietstrooss	UNk
1.09	Ramspergerwis	UNk
2	**Gehölze**	
2.10	Aalti Bellevuepaarkaalaag	LS
2.11	Aalti Lähmgrueb Bräntehau	UNk
2.13	Hohraa	UNk
3	**Feuchtstandorte**	
3.01	Füechtgebiet Chrooneriet (kant. Objektnr. 1-2-4-164)	UNü
3.03	Eulegrabe	UNk
4	**Natürliche geomorphologische Objekte**	
4.01	Engiflue (neu kant. Objekt)	UNü
4.02	Chläggauerstroossflue (neu kant. Objekt)	UNü
4.04	Raabeflue	UNk
4.08	Hohflue und Franzoosehöhli (kant. Objektnr. 1-2-4-132)	UNü
4.11	Höhli Fischzuchtaaschtaalt (kant. Objektnr. 1-2-4-162)	NOü
5	**alte Kiesgruben und Steinbrüche,**	
5.07	Biotop Härbschtäcker	UNk
5.09	Magerwise Haaldewäg	UNk

Eine Vielzahl kleinflächiger Schutzgebiete oder Einzelobjekte (Einzelbäume) werden per Vereinbarung respektive per Verfügung und einem entsprechenden Grundbucheintrag grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Folgende Schutzobjekte sind respektive werden per Vereinbarung oder per Verfügung grundeigentümerverbindlich gesichert:

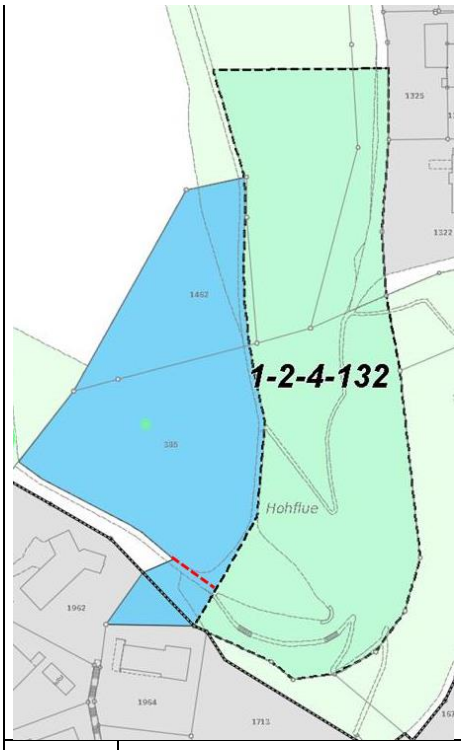
1	**Magerwiesen**
1.08	Magerwiese Bahnwägli
1.10	Wägsaum Oozemerfäldwäg
1.13	Bahnböschig Fluurlingerwäg
2	**Gehölze**
2.01	Streuobschtwise Aazheimerhof
2.03	Gungeloori-Eiche
2.04	Chlaffetaaleiche
2.05	Schillerlinde
2.06	Groossi Eiche
2.07	Dreistämmigi Eiche
2.08	Fäldghölz Zollstrooss
2.09	Fäldghölz Härbschtäcker
2.12	Birchstrooss
3	**Feuchtstandorte**
3.02	Leuesteiweier
3.04	Oozemerhof
3.05	Buechbüel Reservoir
3.06	Buechbüel Haard
3.07	Buechbüel Bäärewiesli
3.08	Ziegelbärg
4	**Natürliche geomorphologische Objekte**
4.05	Pierchällerflue
4.07	Engiwaaldgrabe
4.09	Tuff-Felse
5	**alte Kiesgruben und Steinbrüche,**
5.01	Aalte Steibruch Amphitheater
5.02	Aalte Steibruch Bräntehau
5.03	Aalti Chisgrueb Buechbüel
5.04	Aalte Steibruch Wolfgruebe
5.08	Riiquää
5.10	Bohnäärzgruebe

4.4.2 Kantonales Naturschutzinventar

Die kantonalen Naturschutzinventarobjekte wurden überarbeitet. Die Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt die revidierten Objektblätter. Die kantonalen Naturschutzobjekte werden mittels Bezeichnung im Zonenplan als überlagernde Naturschutzzone oder -objekt übergeordnet grundeigentümerverbindlich festgelegt.

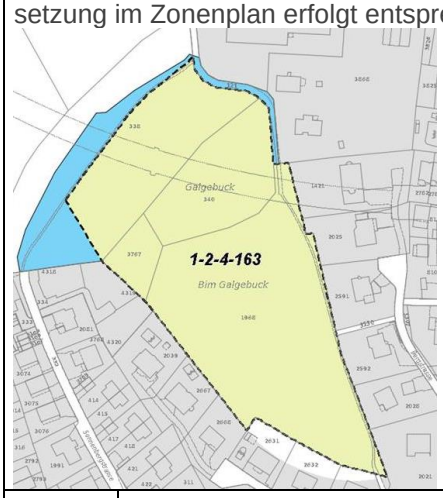
Folgende Änderungen resultieren aufgrund der überarbeiteten Objektblätter (der Vollständigkeit halber werden alle kantonalen Objekte aufgeführt:

Kom. Objektnr.	Kant. Objektnr.	Objekt	Umsetzung
4.01	1-2-250-	Engiflue	UNü
Bemerkung: Das Objekt wird neu im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt (bisher kommunales Objekt). Der Perimeter ist im Inventarplan entsprechend dem kantonalen Objektblatt eingetragen. Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektperimeter.			
4.02	1-2-4-249-	Chläggauerstroossflue	UNü
Bemerkung: Das Objekt wird neu im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt (bisher kommunales Objekt). Der Perimeter ist im Inventarplan entsprechend dem kantonalen Objektblatt eingetragen. Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektperimeter.			
	1-2-4-251	Aalte Iiswäiher (A-C)	UNü
Bemerkung: Das Objekt (Teilobjekte A-C) wird neu im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Der Perimeter ist im Inventarplan entsprechend dem kantonalen Objektblatt eingetragen. Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektperimeter. Auf die Ausscheidung einer Grundnutzungszone wird verzichtet. Der Schutz des Objekts wird durch die Freihaltezone mit der überlagernden Naturschutzzone gleich gegeben ist wie mit einer Naturschutzzone als Grundnutzung. Die Reglementsbestimmungen zu den überlagernden Naturschutzzonen definieren, dass die Grundnutzungen nur soweit gewährleistet sind, soweit sie den Schutzzielen nicht zuwiderlaufen. Die Freihaltezone als Grundnutzung dient dem Erhalt wertvoller Freiflächen und Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Hinzu kommt, dass der Kanton selbst Grundeigentümerin der Betroffenen Fläche ist. Daher wurde darauf verzichtet eine neue Grundnutzung einzuführen die dem Naturschutz selbst keinen zusätzlichen Mehrwert bringt.			
4.08	1-2-4-132	Hohflue und Franzoosehöhli	UNü
Bemerkung: Das Objekt war bereits im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Der Perimeter wurde mit der Überarbeitung des kantonalen Objektblatts vergrössert (blau=Vergrösserung). Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt, mit Ausnahme des südlich der roten Markierung liegenden Bereichs der nachfolgenden Abbildung, entsprechend dem Objektperimeter. Dieser Bereich liegt teilweise in der Bauzone und weist einen hohen Naturwert auf. Es wachsen unter anderem vom Aussterben bedrohte Pflanzen in diesem Gebiet. Das PNA ist zusammen mit der Gemeinde einig geworden, dass dieser Bereich nicht über den Zonenplan, sondern mit einer Vereinbarung zwischen dem PNA und dem Grundeigentümer gesichert werden kann.			



1.06	1-2-4-163 Magerwiese Galgebuck	UNü

Bemerkung:
Das Objekt war bereits im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Der Perimeter wurde mit der Überarbeitung des kantonalen Objektblatts vergrössert (blau=Vergrösserung). Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektperimeter.



	1-2-3-65 Rheinfall	UNü

Bemerkung:
Das Objekt war bereits im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektblatt.

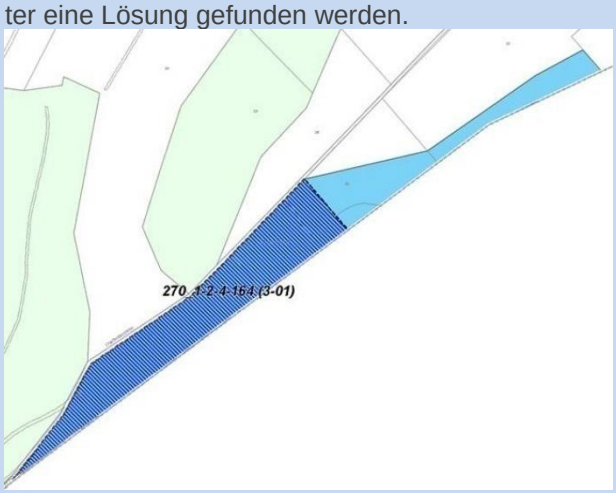
4.11	1-2-4-162 Höhle bei der Fischzuchtanstalt / untere Rheinfallhöhle / Höhle beim Schlössli Wörth	NOü

Bemerkung:
Das Objekt war bereits im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt entsprechend dem Objektblatt.

3.01	1-2-4-164 Füechtgebiet Chrooneriet	UNü

Bemerkung:
Das Objekt war bereits im kantonalen Naturschutzinventar aufgeführt. Der Perimeter wurde mit der Überarbeitung des kantonalen Objektblatts vergrössert (hellblau=Vergrösserung). Die Umsetzung im Zonenplan erfolgt, mit Ausnahme des heute bereits landwirtschaftlich intensiv

bewirtschafteten Bereichs des hellblauen Perimeters der nachfolgenden Abbildung, entsprechend dem Objektperimeter. Vor der zonenplanerischen Festlegung soll mit dem Bewirtschafter eine Lösung gefunden werden.



4.4.3 Landschaftsschutzzonen

Der kommunale Richtplan weist Vorranggebiete Landschaft aus. Diese werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit einer überlagernden Landschaftsschutzzone gesichert und mittels Festlegungen in der Bauordnung konkretisiert. Die Neuausweisung der überlagernden Landschaftsschutzzone betrifft die Gebiete:

- Underes Tobel,
- Ramspergerwis,
- Galgenbuck,
- Hohfluh sowie
- Charlottenfels.

Der Erhalt der wertvollen Kulturlandschaft soll mit der Ausscheidung dieser Gebiete gesichert werden.

4.4.4 Siedlungstrenngürtel (KRP Nr. 2-2-1/14)

Die Ausweisung der Landschaftsschutzzone im Charlottenfelsareal steht auch im Zusammenhang mit dem im Kantonalen Richtplan ausgewiesenen Siedlungstrenngürtel. Gemäss KRP dienen Siedlungstrenngürtel insbesondere zur grossräumigen Gliederung von Landschaft und Siedlung, zum Erhalt von Erholungsflächen sowie zum Freihalten von Wildtierkorridoren und Landschaftsverbindungen. Die Siedlungstrenngürtel sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die

Landschaftsschutzzone dient somit auch der Sicherung der Freiflächen gemäss dem Kantonalen Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-2-1/14, Siedlungstrenngürtel).

4.4.5 BLN-Gebiete

Die beiden BLN-Gebiete «Untersee-Hochrhein» sowie «Rheinfall» sind im Grundlagenbericht beschrieben (vgl. Grundlagenbericht Kap. 3.2). Die BLN-Gebiete werden im Zonenplan dargestellt. Die Festsetzungen in der Bauordnung verweisen auf das übergeordnete Recht.

Grundsätzlich dürfen in BLN-Gebieten keine erheblichen Auswirkungen durch raumwirksame Massnahmen hervorgebracht werden. Mit der Gesamtrevision werden keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

4.5 Naturgefahren

Die Nachführung der Gefahrenkarte des Kantons Schaffhausen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde im Zeitraum von Oktober 2015 bis Juli 2017 bearbeitet und am 22. August 2017 durch den Regierungsrat verabschiedet. Im Rahmen der vom Stimmvolk abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung, sollte diese Nachführung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Durch die Ablehnung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die grundeigentümverbindliche Festlegung der Gefahrenzoen noch nicht erfolgt und muss nun in die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert werden.

Dabei werden Gebiete, die von Naturgefahren betroffen sind, im Zonenplan als Naturgefahrenzonen ausgeschieden. Die Bauordnung enthält die entsprechenden Bestimmungen.

Zwischenzeitlich wurde die Gefahrenkarte punktuell nachgeführt. In Neuhausen betrifft dies insbesondere eine Ergänzung vom 6. Oktober 2020, welche aufgrund von Massnahmen gegen Steinschlag oberhalb der Nohlstrasse vorgenommen wurde. Auch diese Nachführung erfolgt im Zonenplan sowie mit den entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung.

Eine nicht zu unterschätzende Gefahr geht zudem vom Oberflächenabfluss aus. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das bei starkem Regen über die Oberfläche zu Gewässern oder Mulden fliesst. Es tritt oft plötzlich auf, ist nur wenige Zentimeter tief und fließt entlang von Wegen und Strassen. In der Schweiz verursachen 30-50% der Hochwasserschäden Oberflächenabfluss, im Kanton Schaffhausen

sogar über 50%. Dieses Phänomen ist in den Hochwasser-Gefahrenkarten noch nicht erfasst. Gemäss Richtplan ist die Gefährdungskarte unter anderem im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Insbesondere sind mögliche raumplanerische Massnahmen zu erwägen und in die Planung miteinzubeziehen. Folgende planerische Massnahmen reduzieren den Oberflächenabfluss:

- Beschränkung versiegelter Flächen auf ein Minimum (Art. 22 Abs. 1)
- Spezifische Anforderungen an die Freiraumqualität werden gestellt (vergleiche Kapitel 5.3)
- Umsetzung des kommunalen Freiraum- und Grünraumkonzept über die Legislaturziele (vergleiche folgendes Kapitel)

4.6 Frei- und Grünräume

Als Frei- und Grünräume werden Räume bezeichnet, die nicht von Hochbauten bebaut sind. Freiräume können privat (z.B. Privatgärten, unbebaute Flächen von Gewerbearealen), öffentlich (z.B. Gemeindeplätze, Parkanlagen, Wald) oder halböffentlich (z.B. Gemeinschaftsgärten) sein.

Planungsgrundsatz Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz formuliert insbesondere folgenden Planungsgrundsatz:

- Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten

Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan

Die Anforderungen gemäss dem kantonalen Richtplan werden insbesondere durch folgende behördenverbindliche Planungsgrundsätze und Planungsziele festgelegt:

- Kap. 2-2-2 «Siedlungsqualität»;
- Kap. 2-2-2/1 «Angestrebte Qualitäten»;
- Kap. 2-3-2/7 «Erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität»)

Grünraum und Freiraumsicherung in der Nutzungsplanung

In der Nutzungsplanung werden Grünräume und Freiräume insbesondere durch folgende Zonen respektive raumplanerische Instrumente gesichert:

- Freiraum gesichert durch **Freihaltezone** (ausserhalb Siedlungsgebiet)
- Freiraum gesichert durch **Grünzone** (innerhalb Siedlungsgebiet)
- Freiraum gesichert durch **ZöBA** (innerhalb Siedlungsgebiet)
- Freiraum gesichert durch **Gewässerraum** (Gewässerabstandslinien)

- Freiraum gesichert mittels **Quartierplan** (Sondernutzungsplanung)
- Freiraum gesichert mittels **Baulinienplan** (betrifft vorwiegend Strassenräume und private Vorgärtensituationen)

Die **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** dienen auch zur Freiraumsicherung. In diesen Zonen wird auch der Bedarf für öffentliche Spielplätze abgedeckt. In Neuhausen am Rheinfall werden Freiräume, die sich in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, traditionellerweise als gesichert angesehen, da diese öffentlichen Interessen nachkommen. Diese Flächen werden mit der ZöBA2 abgebildet.

Mit der Anwendung der Instrumente werden die Planungsgrundsätze und Planungsziele des Bundes, des Kantons und der Gemeinde betreffend Freiräumen und Grünräumen berücksichtigt und erlangen materiellen Gehalt.

Siedlungsentwicklungsstrategie

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie wurden für spezielle Quartiere oder Ortsteile die Aufwertung von Freiräumen dargestellt. Dies sind beispielsweise das Zentrum, das Gebiet Scheidegg oder das Brunnenwiesenquartier.

Die Aufwertung, aber auch die Sicherung der Freiräume, erfolgt hierbei vorwiegend durch die Instrumente:

- Quartierplan (Sondernutzungsplanung)
- Umgebungsgestaltungsplan (Regelbauweise, Baubewilligungsverfahren)
- Städtebaulicher Vertrag

Kommunales Freiraum- und Grünraumkonzept

Für die Gesamtbetrachtung der Frei- und Grünräume hat die Gemeinde ein Konzept erarbeiten lassen. Das Konzept zeigt auf, dass Neuhausen am Rheinfall aus Sicht der Grün- und Freiräume eine attraktive Gemeinde darstellt. Die Gemeinde wird durchgrünt wahrgenommen, was auf die hohe Anzahl Bäume, den angrenzenden Wald- und Landwirtschaftsflächen zurückzuführen ist. Die öffentlichen Grün- und Freiräume konzentrieren sich auf das Zentrum, wo sich das grösste und breiteste Angebot befindet. Dies macht gerade aus Sicht der inneren Verdichtung Sinn, wie sie mit dem RhyTech-Areal oder dem SIG-Areal stattfindet. Daneben sind Frei- und Grünräume dezentral in den Quartieren verteilt. So sind Aussenquartiere beispielsweise mit Spielplätzen recht gut versorgt. Das spricht für eine Gemeinde mit hoher Standortattraktivität. Neuhausen am Rheinfall kann durch die

Erhöhung der Freiraumqualität ihrer Frei- und Grünräume an Attraktivität gewinnen, sowohl im Zentrum, als auch in den Aussenquartieren.

Mitwirkung

Die Mitwirkung zum Freiraum- und Grünraumkonzept wurde vom 1. März bis 10. April 2024 durchgeführt. Gesamthaft betrachtet sind die Rückmeldungen überwiegend positiv zu bewerten. Es wurden keine erheblichen Kritikpunkte hervorgebracht, die zu Änderungen des Freiraumkonzepts geführt haben.

Umsetzung und Massnahmen

Der Gemeinderat wird die Umsetzung der im Freiraumkonzept aufgeführten Massnahmen in die Legislaturziele für die Periode 2025-2028 aufnehmen. Die Massnahmen werden entsprechend der Priorität und der finanziellen Machbarkeit umgesetzt. Die Massnahmen sind entsprechend der Kosten genehmigungspflichtig, d.h. bei grösseren Projekten wird der Einwohnerrat oder allenfalls auch das Volk das letzte Wort haben.

Grün- und Freiräume in der Bauordnung

Wie und mit welchen Festsetzungen die Grün- und Freiräume in der Bauordnung Niederschlag finden, wird im Kapitel 5.3 «Spezifische Anforderungskriterien Freiraumqualität» des Planungsberichts dargelegt.

4.7 Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Der kommunale Richtplan benennt als Planungsziel, dass bei der Siedlungsinnenentwicklung die Aspekte für eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung berücksichtigt werden. **Mit der Gesamtrevision soll insbesondere mit dem künftigen Instrument des Umgebungsgestaltungsplans (Art. 22 Bauordnung) darauf eingewirkt werden.** Weiterhin kommen Artikel der Bauordnung für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung zum Tragen. Dies sind beispielsweise:

- Quartierpläne (Art. 14 BauO).
- Dachbegrünung (Art. 25 BauO).

Grundlagen

Bereits bestehen verschiedene Grundlagen für die Berücksichtigung für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Dies sind insbesondere:

- Klimakarten GIS SH

- Leitfaden hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (Kanton Aargau)
- Kommunales Grünraum- und Freiraumkonzept

Bei der Umgebungsgestaltung (Umgebungsgestaltungsplan) können diese Grundlagen herangezogen werden und dem Ort spezifische Massnahmen zugeordnet werden. Mit der Erarbeitung des kommunalen Grünraum- und Freiraumkonzepts hat die Gemeinde ein Instrument mit Massnahmen vorliegen. Die dort aufgeführten Massnahmen zielen ebenfalls auf eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung ab respektive überschneiden sich mit diesem Themenfeld. Bei der Umsetzung solcher Massnahmen kann auch die Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung thematisiert werden. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch nicht vorgesehen, das Thema Hitzeminderung mittels Niederschlagsabwasser oder auch die Bewirtschaftung von Niederschlagsabwasser auf der Parzelle grundeigentümerverbindlich vorzuschreiben. Hierfür ist das Instrument des Umgebungsgestaltungsplans oder die Vorschrift zur Dachbegrünung ausreichend.

4.8 Siedlungsränder

Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-2-2/2) sind Siedlungsränder in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen bei bestehenden Bauzonen die Gestaltung der Siedlungsränder (Übergang Siedlung zu Kulturland) mit der Ausscheidung und Begrünung von Pufferzonen (z.B. Freihaltezonen) berücksichtigt werden. Die Gemeinde verfügt über verschiede Siedlungsränder. Ein Grossteil der Siedlungsränder befindet angrenzend an Wald sowie an Ackerflächen und am Rheinufer. Die Neuausscheidung von Pufferzonen am Siedlungsrand durch Freihaltezonen ist nicht notwendig oder nicht verhältnismässig. Dies aus folgenden Gründen:

- Im Bereich des Rheinufers ist bereits eine ausreichende Pufferzone (Freihaltezone) vorhanden. Zudem wird durch den gesetzlich vorgeschriebenen zu berücksichtigenden Gewässerraum eine Flächensicherung vorgenommen.
- Die Bauzonen grenzen an Wald. In diesen Bereichen kann durch die Waldbewirtschaftung ein wertgebender Siedlungsrand sichergestellt werden. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone von mindestens 10 m bietet eine ausreichende Sicherungsfunktion. Die Wohnzonen in diesen Bereichen durch Freihaltezo-

nen auszuzonen, um eine Pufferzone zu schaffen, ist unangemessen (Enteignung), da die Randbereiche der Grundstücke bereits frei von Bebauung und durchgrünt sind.

- Siedlungsgebiete, die an Ackerflächen (Kulturland) grenzen, können im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans positiv gestaltet werden.
- Im Rahmen von Strassenbauprojekten können Siedlungsränder ebenfalls gestaltet werden. Dies ist beispielsweise an der Langrietstrasse oder der Birchzelgstrasse gegeben und im Agglomerationsprogramm Massnahmen vorgesehen.

4.9 Lärm

Bei bestehenden Strassen, die wesentlich zur Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) beitragen, ordnet die Vollzugsbehörde die notwendigen Sanierungen an (Art. 13 Abs. 1 LSV). Die IGW definieren die Schwelle, ab welcher die Lärmbelastung als schädlich oder lästig gilt. Sie sind für den Strassenlärm in Anhang 3 LSV festgelegt. Um festzustellen, welche Strassen lärmtechnisch zu sanieren sind, sind die Behörden verpflichtet, für alle Strassen ein Lärmbelastungskataster (LBK) zu erstellen, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass die geltenden IGW überschritten sind (Art. 37 Abs. 1 LSV). Sanierungsbedürftige Strassen werden so weit saniert, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und zudem die IGW nicht mehr überschritten werden (Art. 13 Abs. 2 LSV). Falls die Sanierung unverhältnismässige Betriebseinschränkungen oder Kosten verursacht oder andere entgegenstehende öffentliche Interessen (z.B. Ortsbildschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Sicherheit) überwiegen, kann die zuständige Vollzugsbehörde ausnahmsweise Erleichterungen gewähren.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist durch die zentrale Lage als Agglomerationsgemeinde und durch den Anschluss an die Autobahn A4 im Nordosten der Gemeinde besonders von Lärm betroffen. Mit der Eröffnung des Galgenbucktunnels 2019 wurde eine Entlastung geschaffen, dennoch ist an den Hauptverkehrsachsen nach wie vor mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die Lärmempfindlichkeitsstufen II zu rechnen. In den Verkehrsdaten sind die Veränderungen aufgrund des Tunnels bereits ersichtlich. Aufgrund der Pandemie haben die Verkehrsdaten insbesondere in den Jahren 2020 und 2021 jedoch nur eine geringe Aussagekraft. Für die Lärmentwicklung massgebend sind zudem noch die flankierenden Massnahmen. Da jedoch erst die Etappe Katzensteig umgesetzt wurde, können für das Siedlungsgebiet noch keine detaillierten Aussagen bezüglich der

Lärmthematik gemacht werden. Aufgrund der Verkehrszahlen ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte auf der Zollstrasse weiterhin überschritten werden. Im Bereich des Zolls sowie im Bereich Langacker (Friedhof und Schrebergärten) soll auf eine Erhöhung der Immissionsgrenzwerte (Lärmvorbelastung) verzichtet werden, da keine dauerhaften Nutzungen (Bsp. Wohnbauten) vom Lärm betroffen sind. Bei der inneren Klettgauer- und Schaffhauserstrasse dürfte dies abhängig sein vom Temporegime und dem Willen den Verkehr von der Zollstrasse auf den Galgenbucktunnel zu verlagern. Gemäss kantonalem Emissionskataster für Kantonsstrassen ist zudem heute noch die Rheinfallstrasse 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 hätte für Kantons- und Gemeindestrassen eine Lärmsanierung bis zum 31. März 2018 erfolgen müssen. Dieses Ziel wurde verfehlt, jedoch sind bei den davon betroffenen Strassen Massnahmen in der Umsetzung oder geplant.

Der Gemeinderat beauftragte die Firma Magma AG, Schaffhausen, die Lärmsituation auf den Gemeindestrassen zu beurteilen. Ziel dabei war 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 Rheinfall existieren folgende Gemeindestrassen, bei denen erhöhte Lärmwerte mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind:

Bahnhofstrasse (Temporeduktion vorgeschlagen, aktuelle Messungen zeigen eine Reduktion des Verkehrs auf. Eine Lärmsanierung ist nicht notwendig.)	Rosenbergstrasse (Tempo-30 mit Belagsersatz vorgeschlagen)
Engestrasse (Reduktion DTV aufgrund Galgenbucktunnel; Belagsersatz vorgeschlagen)	Schützenstrasse (Tempo-30 eingeführt. Keine Überschreitungen der IGW)
Industriestrasse (Erleichterungen gemäss Art. 14 LSV beantragt)	Wildenstrasse (keine Überschreitungen der IGW)
Poststrasse (keine Überschreitungen der IGW)	Zentralstrasse (Tempo-30 eingeführt. Erleichterungen gemäss Art. 14 LSV beantragt)
Rheinstrasse (keine Überschreitungen der IGW)	

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. Bei den Änderungen A3 (Bahnhofstrasse und Rheinhof) sowie A7 und A10 (Rheinstrasse) werden dadurch die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Massnahmen

Mit Massnahmen zur Temporeduktion (Tempo 30-Zone), allenfalls kombiniert mit einem lärmarmen Belag kann der IGW eingehalten werden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich eine konkrete Planungsabsicht zu verabschieden. Ansonsten droht gegenüber den Eigentümern eine Entschädigungspflicht.

4.10 Archäologische Fundstellen

Die bedeutendsten Archäologischen Fundstellen oder vermutete Archäologische Fundstellen mit hohem wissenschaftlichem Potenzial werden im Zonenplan als Archäologische Schutzzonen bezeichnet. Die archäologischen Schutzzonen entsprechen den Daten der Kantonsarchäologie. Bei Grabarbeiten innerhalb dieser im Zonenplan definierten Schutzzonen ist die Kantonsarchäologie vorgängig zu kontaktieren (vgl. Art. 74 BauO).

4.11 Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Neuhausen am Rheinfall sind verschiedene Standorte mit Altlasten bekannt. Bei den Standorten am Rand und ausserhalb des Siedlungsgebiets handelt es sich um Ablagerungsstandorte und die Schiessanlage. Innerhalb des Siedlungskörpers sind es meist Betriebsstandorte, konzentriert im Bereich des SIG-Areals und des RhyTech-Areals.

Bis auf zwei Standorte sind gemäss Altlastenkataster des Kantons Schaffhausen alle entweder als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» oder «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» klassiert. Ein Standort im RhyTech-Areal ist mit «Überwachungsbedarf» eingetragen und wurde entsprechend im rechtskräftigen Quartierplan behandelt. Der zweite belastete Standort liegt direkt beim Rheinfall. Es sind keine Einwirkungen bislang festgestellt worden und Massnahmen sind bei Bauvorhaben vorzunehmen. Der Standort ist ausserhalb der Bauzone und in der Grundwasserschutzzone. Damit ist der

Kanton zuständig für die Erteilung einer Baubewilligung und durch die Trinkwasserfassung im Rheinfallbecken ist die Überwachung ebenfalls gegeben. Es besteht damit im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf.

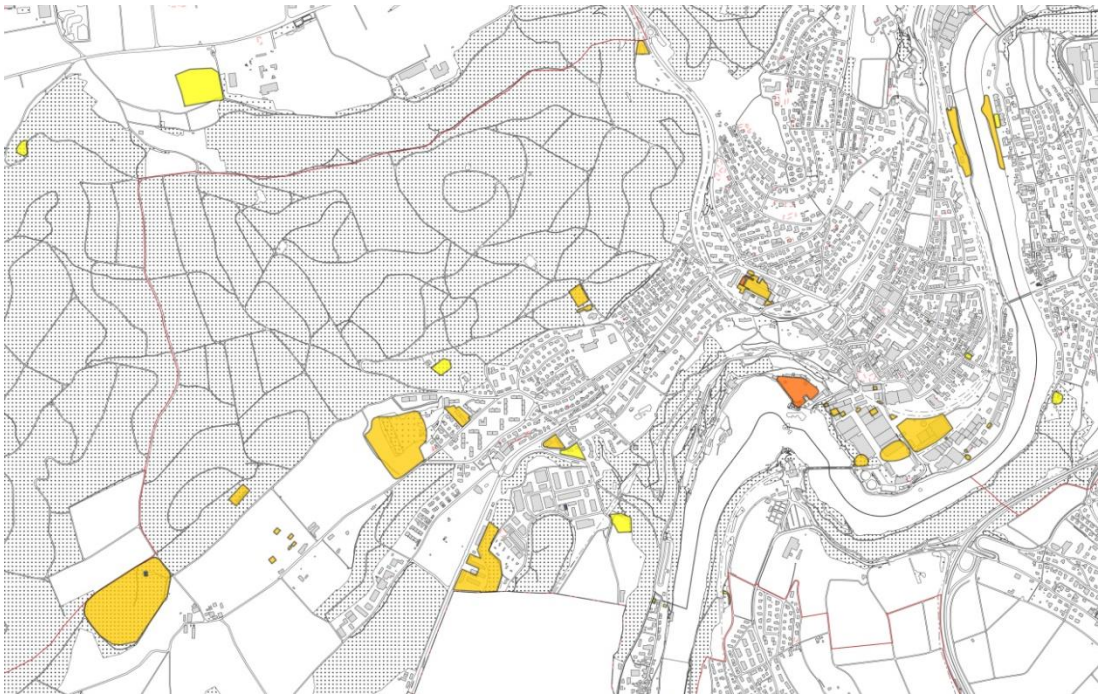


Abbildung 6: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle map.geo.sh.ch)

4.12 Weitere Pläne (Grundlagenpläne)

Der Bewilligungsbehörde werden zudem die Pläne «Natur- und Naturschutzinventar», «Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen)» und «Stand der Erschliessung» als Nachweise zugestellt.

4.12.1 Plan Natur- und Naturschutzinventar

Der Plan Natur- und Naturschutzinventar wurde gestützt auf den Inventarplan aus dem Jahre 1992 erstellt. 2016 hat eine Überprüfung stattgefunden. Die Änderungen sind in den Plan eingeflossen. Im Plan werden die Objekte des Naturschutzinventars gemäss NHG dargestellt. Diese Objekte werden entweder durch die Festlegung im Zonenplan als Naturschutzobjekte/ -zonen oder weiterer Massnahmen gemäss Art. 5a NHG-SH grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt (vgl. Kap. 4.4.1). Die kantonalen Naturschutzobjekte werden im Plan ebenfalls dargestellt. Gegenüber dem Kantonalen Richtplan gab es diesbezüglich einige Änderungen. So wurden zum Beispiel die beiden Objekte Ängiflue oder Aalte Iiswäier

zusätzlich als Kantonale Objekte aufgenommen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung wird ebenfalls in Kap. 4.4.1 beschrieben.

4.12.2 Plan Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen)

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien punkto Bodenbeschaffenheit und klimatischer Verhältnisse. Gemäss dem Sachplan des Bundes muss jeder Kanton einen Mindestumfang an FFF gewährleisten. Für den Kanton Schaffhausen beträgt dieser Mindestumfang 8900 ha. Das Hauptziel des Sachplans FFF ist es, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu sichern. Die FFF wurden 1985 von den Ackerbaustellenleitern erfasst und seither nicht grundsätzlich überarbeitet, sondern an die Gegebenheiten wie Bauzonen, Strassen, Wald, Naturschutz sowie Vermessungsgrundlagen angepasst. Erweiterungen von Bauzonen auf FFF erfordern eine Kompensation dieser Fläche sowie Nachweis des öffentlichen Interesses.

Beim Plan Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen) wurde als Grundlage die durch den Kanton bereinigten Flächen gemäss GIS-Kanton Schaffhausen verwendet. Die Fruchtfolgeflächen wurden überprüft und potenzielle Fruchtfolgeflächen erhoben (Nachweis der Qualität der Böden ist nicht vorhanden. Aufgrund der Einzonung Nr. 72 ist eine Kompensation dieser Fläche notwendig (Begründung der Einzonung siehe Kap. 6.7). Die Fläche ist verfügbar (Eigentümerin ist die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall) und als FFF geeignet. Schlussfolgerung Bericht magma (gesamter Bericht siehe A: *«Der Boden im Bereich der permanent beanspruchten Fruchtfolgeflächen auf den Parzellen Kat.-Nrn. 39 und 109 ist zusammenfassend als ziemlich flachgründig bis mässig tiefgründig zu beschreiben. Die mittlere PNG der FFF liegt bei 47 cm (Langrietstrasse) respektive 54 cm (Birchzelgstrasse), der Bodenaufbau erfüllt daher nicht in allen Bereichen die Anforderungen an eine Fruchtfolgefläche (minimale PNG 50 cm). Zudem ist der Boden durch den Leitungs- und Strassenbau stark anthropogen beeinflusst. Der Boden im Bereich der FFF-Kompensationsfläche wurde im Zuge der Sanierung der Schiessanlage teilweise künstlich geschüttet, ein Teil der Kompensationsfläche weisst jedoch einen natürlichen Bodenaufbau auf. Die mittlere PNG der potenziellen FFF-Kompensationsfläche liegt bei rund 62 cm und ist damit höher als die PNG der permanent beanspruchten FFF. Zudem grenzt die FFF-Kompensationsfläche bereits an eine bestehende FFF. Der untersuchte Bereich auf Parzelle Kat.-Nr. 39 ist daher geeignet für die Kompensation der permanent beanspruchten FFF im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 39 und 109 (vgl. Beilage 1). Wir erachten es als nicht zielführend,*

die Bereiche mit potenziell geringer PNG aus der Kompensationsfläche auszuschliessen, da dadurch keine sinnvolle zusammenhängende Fläche als FFF-ausgeschieden werden kann respektive Lücken zwischen der bestehenden und neuen FFF entstehen.»

Die Birchzelgstrasse soll in naher Zukunft ausgebaut werden, da die Erweiterung der Buslinie über diese Strasse angedacht ist. Die Hälfte der Birchzelgstrasse ist allerdings als FFF ausgewiesen. Mit dieser Revision soll diese Fläche der Strassenparzelle der Strassenzone zugewiesen werden (Zonenplanänderung Nr. A93; mutmasslicher Fehler der GIS-Daten). Folglich sind diese FFF mit dieser Revision zu kompensieren.

4.12.3 Plan Stand der Erschliessung

Der Plan «Stand der Erschliessung» wurde an die neuen Gegebenheiten (mittlerweile überbaute Flächen, Einzonungen, Auszonungen, etc.) angepasst und mit den aktuellen Flächen von Raum+ abgeglichen (teilweise gibt es Abweichungen der Einschätzung, ob eine Fläche überbaut oder nicht überbaut ist).

Einen Überblick über die Situation gibt die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung (Bemerkung: Es werden nur diejenigen Teilflächen aufgeführt, welche sich aufgrund ihrer Form und Grösse für eine Überbauung eignen).

GB Nr.	Zone	Fläche	Stand.	Bemerkungen
39	ZöBA1, 2	17'893 m^2	baureif	Für Sport und Vereine genutzte Flächen, langfristig 15 Jahre
74, 3858	Arbeitszone 1	10’160 m^2	baureif	Nicht der Zone entsprechende Nutzung der Parzellen
93	Arbeitszone 1	2’641 m^2	baureif	Unüberbaute Teilfläche der Parzelle
104	Wohnzone 4	3'452 m^2	baureif	Unüberbaute Teilfläche der Parzelle
130 131	ZöBA2	3'059 m^2	baureif	Landwirtschaftliche Nutzung, 15 Jahre
248	Wohn- und Arbeitszone	340 m^2	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 336
296	Wohnzone 1	5’639 m^2	baureif	Gartennutzung, ein Grundstück zu grosser Villa, Bauprojekt vorhanden
492	ZöBA1, 2	5’672 m^2	Baureif in 5 Jahren	Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Teilweise Nutzung als Spielplatz
513	ZöBA1	9’934 m^2	Baureif in 5 Jahren	Heute als Parkplatz genutzt. Umnutzung geplant.
683	Wohn- und Arbeitszone	1533 m^2	baureif	Gartennutzung
923	Arbeitszone 2	3'448 m^2	Nicht baureif	Landreserve Industrie
1’487	Wohnzone 4	278 m^2	Baureif in 10 Jahren	Neue Zonenzuweisung. Mit Quartierplan soll das Gebiet langfristig neu erschlossen und bebaut werden.

GB Nr.	Zone	Fläche	Stand.	Bemerkungen
1488	Wohnzone 4	541 m^2	Baureif in 10 Jahren	Neue Zonenzuweisung. Mit Quartierplan soll das Gebiet langfristig neu erschlossen und bebaut werden.
1536	Wohnzone 4	461 m^2	Baureif in 10 Jahren	Neue Zonenzuweisung. Mit Quartierplan soll das Gebiet langfristig neu erschlossen und bebaut werden.
1674	Wohnzone 1	352 m^2	Nicht überbaubar	Gartennutzung, Zusammenlegung mit angrenzender Parzelle GB 1775 notwendig.
1783	Wohnzone 1	175 m^2	Nicht überbaubar	Gartennutzung, Zusammenlegung mit angrenzender Parzelle GB 2585 notwendig.
1784	Wohn- und Arbeitszone	408 m^2	baureif	Gartennutzung von angrenzender Parzelle GB 1717. Bauprojekt vorhanden.
1840	Wohnzone 2	486 m^2	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1839
1942	Wohnzone 1	514 m^2	baureif	Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 12
2172	ZöBA2	1’489 m^2	Baureif in 5 Jahren	Als Spielplatz genutzte Fläche des Kindergartens.
2210	ZöBA1, 2	1'775 m^2	baureif	Nutzung Teilfläche als Parkplatz.
2396	Wohnzone 2	3'083 m^2	baureif	Wiese, Hecke
2585	Wohnzone 1	588 m^2	überbaut	Parkierung der Liegenschaft Tannenstrasse 10
2621 2622	Wohnzone 2	667 m^2	baureif	Gärtnerisch genutzt. Teil des Quartierhauses der Siedlung Liebefels
2791	Wohnzone 1	1'144 m^2	baureif	Nutzung für Hundezucht der Eigentümer der Liegenschaft GB 389
3100	Wohnzone 3	506 m^2	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus Gemeindewiesenstrasse 16
3133	Wohnzone 2	809 m^2	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus
3784	Wohnzone 2	304 m^2	Nicht überbaubar	Nutzung als Garten- und Spielfläche von angrenzenden Parzellen.
4108	Wohnzone 4	1’315 m^2	Baureif in 10 Jahren	Neue Zonenzuweisung. Mit Quartierplan soll das Gebiet langfristig neu erschlossen und bebaut werden.

Die Überprüfung dieser Flächen hat ergeben, dass die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgrund ihrer Funktion im Agglomerationskernraum auf diese Flächen angewiesen ist und keine Auszonungen vorgenommen werden können. Rückzonungen von unbebauten Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets machen ebenfalls keinen Sinn, da diese Flächen für eine nachhaltige Nachverdichtung und zukünftige städtebauliche Entwicklungen von entscheidender Bedeutung sind. Solche Flächen bieten die Möglichkeit, die innerörtliche Entwicklung zu fördern und vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen.

4.13 Energierichtplan

Im kommunalen Richtplan wird der Sachbereich Ver- und Entsorgung geführt und benannt, dass dieser pendent. Darunter fällt auch die Erarbeitung des Energierichtplans. Mit den Arbeiten zum Energierichtplan wurde im September 2024 begonnen. Ein Abschluss soll 2027 erfolgen.

4.14 Mehrwertabgabe

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird darauf hingewiesen, dass planungsbedingte Mehrwerte den gesetzlichen Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) unterliegen. Die Mehrwertabschöpfung wird dabei nicht bereits durch die planerische Festlegung, sondern erst dann ausgelöst, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch eine bauliche Massnahme tatsächlich in Anspruch genommen wird. Bei sämtlichen Zonenplanänderungen, bei welchen durch die planerische Massnahme ein Mehrwert generiert wird (Bsp. Einzonung oder Aufzonung), besteht eine potenzielle Mehrwertabgabe.

Zur kommunalen Mehrwertabgabe ist die Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200) massgeblich.

5 Erläuterungen Bauordnung

5.1 Allgemeines

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt eine Anpassung der Systematik sowie eine damit resultierende Änderung der Artikelnummern. Damit die Änderungen nachvollziehbar sind, wird der Entwurf der Bauordnung zusätzlich mit einem Änderungsexemplar geführt.

Die Bauordnung wird an die gesetzlichen Vorgaben angepasst – namentlich ist dies die Umsetzung der Interkommunalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Verhältnis zum Baugesetz Kanton Schaffhausen

In der der Bauordnung werden sämtliche Themenbereiche, die bereits im Baugesetz geregelt sind, nicht erneut aufgenommen, aber mit einem Hinweis zum Baugesetz versehen. Damit kann auf aufwendige Teilrevisionen verzichtet werden, die durch Anpassungen im Baugesetz ausgelöst würden. Zudem wird die Bauordnung dadurch schlanker und übersichtlicher. In der rechtskräftigen Bauordnung wurde dies nicht berücksichtigt. So sind beispielsweise Anforderungen an die Baubewilligung und deren Inhalte in der derzeitig gültigen Bauordnung noch aufgeführt.

Umsetzung IVHB

Die Begrifflichkeiten der IVHB sind – soweit notwendig – in die Bauordnung eingeflossen. Die Messweisen und Definitionen der IVHB sind im Anhang 1 der Bauordnung zusammengefasst. Der Anhang mit den Messweisen und Definitionen enthält neben den Bestimmungen der IVHB auch weitergehende kommunale Regelungen, die entsprechend gekennzeichnet und systematisch in die Nummerierung der IVHB integriert sind.

5.2 Wesentliche materielle Änderungen der Bauordnung

Art.1 Zweck

Der Zweckartikel formuliert neu und zusätzlich die Förderung von erneuerbaren Energien. Damit soll der nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Art. 7 Gestaltungsbeirat (Allgemeine Bestimmung)

Zur fachlichen Unterstützung des Gemeinderats soll ein Gestaltungsbeirat institutionalisiert werden. Dem Gestaltungsbeirat gehören mindestens vier externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Naturschutz und Umgebungsgestaltung sowie Ortsbildschutz, an. Der Gestaltungsbeirat begleitet Quartierplanungen und prüft auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche. Mit dem Gestaltungsbeirat soll insbesondere frühzeitig sichergestellt werden, dass die Planungsziele und Planungsgrundsätze des kommunalen Richtplans in den Planungen aufgenommen, berücksichtigt und umgesetzt werden. Für den Fachbereich Freiräume ist eine Fachperson aus dem Bereich der Landschaftsarchitektur respektive Landschaftsplanung zuständig. Der Bauordnungsartikel wird neu eingeführt. Er stellt somit eine wesentliche Neuerung der Bauordnung dar und dient im hohen Mass der Qualitätssicherung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung.

Art. 10 Parzellierungen

Neu aufgenommen wird Art. 10 in die Bauordnung, wonach Parzellierungen im Baugebiet nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossene oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Damit wird sichergestellt, dass die sachgerechte Erschliessung von Bauparzellen nicht unterlaufen werden kann.

Art. 12 Kleine Zonenplanänderungen

Mit Art. 11 des Baugesetzes (SHR 700.100) wird den Gemeinden der Handlungsspielraum eröffnet, dass diese in ihren Bauordnungen für kleine Änderungen des Zonenplanes ein vereinfachtes Verfahren vorsehen können. Mit Art. 12 wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Bauordnung legt sich hierbei auf Änderungen fest, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren. Die Änderungen sind zudem mit schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser bekannt zu machen.

Art. 13 Kommunale Richtplanung

Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Ver-

kehr, Energie, Freiraum, Natur und Landschaft auf. Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt und werden bei Bedarf angepasst. Die Richtpläne sind für die Gemeindebehörde verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.

Art. 14 Quartierpläne

Der Gemeinderat erhält mit Art. 14 die Kompetenz, dass er im Rahmen von Quartierplänen besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien festgelegen kann. Dies betrifft insbesondere folgende Kriterien:

- Optimale Verkehrserschliessung,
- Konkretisierungen zu Art- und Mass der Bebauung (Stellung, Art, Grösse sowie Nutzungen),
- Erhöhte Anforderungen der Energienutzung und Umgebungsgestaltung.

Der Kriterienkatalog ist nicht abschliessend. Deswegen können auch weitere Qualitätskriterien im Rahmen eines Quartierplanes untergebracht werden. Dies ist jedoch Einzelfall bezogen anzuwenden und hat dem Standort des Quartiers und dem Zweck des Quartierplans Rechnung tragen. Da besondere sitiuations- und objektbezogene Qualitätskriterien festgelegt werden, ist die nicht abschliessende Aufzählung nicht dahingehend zu verstehen, dass alle dort aufgeführten Kriterien in allen Quartierplänen zwingend zu erfüllen sind.

Art. 15 Qualitätssicherung

Im Sinne einer Qualitätssicherung für grössere Bauprojekte oder Quartierentwicklungen fördert die Gemeinde die Durchführung von qualifizierten Planungs- und Projektierungsverfahren wie Wettbewerbe, Studienaufträge oder Testplanungen. Hierbei kann der Gemeinderat finanzielle Beiträge sprechen sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten. Mit diesem Artikel soll insbesondere auf nachhaltige Projekte hingewirkt werden, indem die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss kommunalen Richtplan bereits frühzeitig in ein Projekt eingebracht werden können. Auch wird mit diesen Verfahren eine möglichst frühzeitige Mitwirkung gefördert.

Art. 19 Dachaufbauten

Die Regelungen für Dachaufbauten werden neu in einem separaten Artikel festgelegt. Dachaufbauten haben sich grundsätzlich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen. Der Artikel regelt hierbei auch konkrete Anforderungen gegenüber dem Hauptdach. So haben beispielsweise die Ansatzpunkte von Dachaufbauten gegenüber dem First des Hauptdachs einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten oder die Dachaufbauten müssen bei den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1.00 m aufweisen.

Art. 20 Erhöhte Anforderungen

Sensible Siedlungsbereiche sollen mit erhöhten Anforderungen zur Wahrung der öffentlichen Interessen berücksichtigt werden. Bauwerke und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, sodass sich eine gute städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Wirkung ergibt. Hierfür kann der Gemeinderat zusätzliche Bedingungen und Auflagen gemäss dem Baugesetz erlassen. Erhöhte Anforderungen kommen zum Tragen bei:

- Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild prägen (z.B. Baudenkmäler),
- Bauten innerhalb der BLN-Gebiete oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen,
- Im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.

Art. 21 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen

Artikel 21 der Bauordnung regelt den Umgang mit naturnahen Hecken, Feldgehölzen und Baumgruppen innerhalb des Baugebiets. Ziel des Artikels ist es, diese wichtigen ökologischen Strukturen zu erhalten, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität, zur Stabilität des lokalen Ökosystems und zur landschaftlichen Ästhetik leisten. Der Artikel sieht vor, dass eine Entfernung oder Verlagerung dieser Vegetation möglich ist, wenn ihre Erhaltung eine geplante Bebauung erheblich beeinträchtigen würde. Die Entscheidung, ob eine Bebauung erheblich beeinträchtigt wird, erfolgt durch eine sorgfältige Prüfung des konkreten Bauvorhabens und der technischen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen.

- Wenn die Wurzelsysteme von Hecken, Feldgehölzen oder Baumgruppen direkt im Bereich von geplanten Fundamenten, tiefgreifenden Bauarbeiten oder notwendigen Erschliessungen liegen, können sie die technische Durchführbarkeit des Bauprojekts erheblich beeinträchtigen.

- In Situationen, in denen der Erhalt von Vegetation gegen geltende Sicherheitsvorschriften verstösst, beispielsweise bei Brandschutz oder Notfallzufahrten, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bebauung gegeben.
- Wenn die vorhandene Vegetation lediglich in geringem Umfang die geplante Bebauung tangiert und durch geringfügige Anpassungen des Bauplans erhalten werden kann, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung vor.
- Wenn Hecken, Feldgehölze oder Baumgruppen in Bereichen liegen, die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, besteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Bebauung.

Art. 29 Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze richten sich im Grundsatz nach der VSS-Norm (SN 40 281). Eine Besonderheit des Artikels ist es, dass bei Gebieten, die mit dem ÖV gut erschlossen sind, die Anzahl der Abstellplätze unter Anwendung eines Mobilitätskonzepts reduziert oder sogar autofreies Wohnen zugelassen werden kann. Dies ist eine wesentliche Erneuerung zur bestehenden Bauordnung und spiegelt das Ziel für eine nachhaltige Siedlungsinnenentwicklung wider. Die Pflicht vor den Garagen ein Vorplatz anzulegen ist eine Massnahme, um den Strassenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Die Ausgestaltung des Vorplatzes ist Bestandteil der Umgebungsgestaltung nach Art. 22.

Zudem wurde der Artikel mit einer Festlegung insbesondere für Veloabstellplätze, Kinderwagen, erweitert. Diese ist ausreichend formuliert und wird durch die Anwendung der VSS-Norm (SN 40 065) umgesetzt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Art. 37 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. 39, 40 Zentrumszone

Das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird neu gefasst und an die erforderlichen Zentrumsnutzungen angepasst. Die bestehenden Kernzonen I, II und III werden aufgehoben und in einer neu abgegrenzten Zentrumszone zusammengefasst. Art und Mass der Nutzung werden definiert. Eine Regelbauweise von

16.00 m Gesamthöhe wird eingeführt. Nur unter Anwendung eines Quartierplans kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Zur Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie wird durch die Ausweisung von überlagernden Zonen die Hochhausstandorte und die Standorte für höhere Häuser definiert. Parzellen von ehemaligen Kernzonen, die nicht in die Zentrumszone aufgenommen wurden, werden aufgrund der bestehenden Nutzungen neu der Wohnzone 4 oder der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet.

Art. 42 Wohnzonen, Besondere Vorschriften

Gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung werden in Abs. 1 für die Wohnzone 3 eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0,05 und in der Wohnzone 4 eine Erhöhung um ebenfalls 0.05 getätigt. Die Werte für die Wohnzone 1 und 2 bleiben unverändert zur rechtsgültigen Bauordnung.

Eine weitere Erhöhung der Ausnutzung ist im Rahmen eines Quartierplans gemäss Abs. 2 möglich. Dies setzt aber voraus, dass erhöhte qualitative Anforderungskriterien (zum Beispiel Architektur, Energie, Freiraum) gemäss Art. 14 der Bauordnung erfüllt werden müssen. Eine Erhöhung gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung ist hierdurch nicht gegeben. Die Erhöhung der Werte entspricht denjenigen der rechtsgültigen Bauordnung, die kumulativ auf die Ausgangswerte der Regelbauweise aufgeschlagen werden können.

Art. 46 Wohn- und Arbeitszone, Besondere Vorschriften

Aufgrund von Angebot und Nachfrage soll es künftig möglich sein, in begründeten Fällen in der Wohn- und Arbeitszone ausschliesslich Wohnen zu ermöglichen. Dies ist ein notwendiger Handlungsspielraum, der für eine Siedlungsinnenentwicklung nötig und wichtig ist. In der alten Bauordnung wurde die Ausnützung der Wohn- und Gewerbezone von AZ 0.8 für reine Wohnzwecke auf AZ 0.6 beschränkt und konnte erst mittels Quartierplan voll ausgenutzt werden. Dieser Sachverhalt hat in der Vergangenheit mehrmals zu Komplikationen geführt und soll nun folgerichtig korrigiert werden.

Art. 51, 52, 53, Sonderzonen Ebni

Die Sonderzonen Ebni wurden in einer vorgelagerten Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans (10. Teilrevision Bauordnung, 21. Teilrevision des Zonenplans) eingeführt.

Art. 54 ff Arbeitszonen

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist mehrheitlich keine Industrienutzung mehr auf. Aus diesem Grund werden die bestehenden Industriezonen I, II, III und IV in zwei Arbeitszonen überführt. Die Arbeitszone 1 umfasst die Nutzung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie kleinindustrielle Betriebe. Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Neben der Nutzung unterscheiden sich diese zwei Zonen in den Massvorschriften voneinander. Die Arbeitszone umfasst eine Baumassenziffer von 4 m^3/m^2 mit einer Gesamthöhe von höchstens 20.00 m. Die Arbeitszone 2 umfasst hingegen eine Baumassenziffer von 8 m^3/m^2 mit einer Gesamthöhe von 30.00 m.

Die heutige Gewerbezone II an der Zollstrasse wird zur besseren Eingliederung in die umliegenden Wohnzonen in die Arbeitszone A1H überführt. Mit der Beschränkung der Gesamthöhe auf 12.00 m anstelle der 20.00 m in der A1 wird die Sichthinderung minimiert und die Gesamthöhe ist für das dort ansässige Gewerbe ausreichend.

Das IVF Hartmann Areal erhält aufgrund seiner Bedeutung eine weiterreichende Ausnutzung, die so bereits mit dem rechtskräftigen Quartierplan bestehen. So wird die auf dem IVF Hartmann Areal bestehende Massvorschrift für Hochregallager in die Arbeitszone 2 integriert. So kann in der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» im Rahmen eines Quartierplans die Gesamthöhe auf maximal 40.00 m erhöht werden, sofern eine gute Gesamtlösung erreicht wird. Weiterhin kann mittels Quartierplan in der überlagernden Zone "Rüüti" die Baumassenziffer auf höchstens 15.00 m^3/m^2 erhöht werden. Dies stellt sicher, dass die Hochregallager für deren Standort sich die Gemeinde mit dieser Planung explizit an diesem Standort festgelegt, auch mit einer künftigen Neuplanung und einem neuen Quartierplan an diesem Standort bestehen bleiben können.

Art. 69 Höhere Häuser und Hochhäuser

Die Festlegung von Gebieten für höhere Häuser und Hochhäuser nimmt eine Sonderstellung in der Zentrumszone ein. Grund sind insbesondere die baulich-vertikalen Veränderung auf das Ortsbild, die mit Hochhäusern respektive höheren Häusern eintreten. Die möglichen Standorte werden anhand einer überlagernden Zone für höhere Häuser und für Hochhäuser im Zonenplan festgelegt. Festzuhalten ist, dass mit der vorliegenden Revision keine neuen Hochhausstandorte eingerichtet werden. Die Hochhausstandorte sind bestehend. Aus diesem Grund wird auf Hochhausstandorte nicht näher eingegangen. Hingegen ist die Möglichkeit für die

Umsetzung für höhere Häuser im Zentrum gegeben. Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 27.00 m aufweisen. Die Beanspruchung dieser Ausnutzung bedingt einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 14 gelten insbesondere erhöhte gestalterische Anforderungen bezüglich Einpassung ins Ortsbild und architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen, Frei- und Aussenräumen. Das Resultat einer anerkannten Architekturkonkurrenz gilt als Nachweis.

Der Artikel formuliert in Abs. 5 betreffend den Schattenwurf, dass höhere Häuser und Hochhäuser ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Somit wird der Schattenwurf ausschliesslich auf die Wohnnutzung festgelegt. Was eine wesentliche Beeinträchtigung ist, wird mit Abs. 6 festgesetzt.

Art. 71 Überlagernde Naturschutzzonen

Mit der Aufnahme ausgewählter Objekte des Naturschutzinventars im Zonenplan und den Bestimmungen in Art. 71 – insbesondere betreffend die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen – werden gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen die betreffenden Objekte aus dem Naturschutzinventar grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Naturschutzobjekte aus dem Naturschutzinventar, die nicht im Zonenplan dargestellt sind, werden mit einer Vereinbarung respektive Verfügung und dem entsprechenden Grundbucheintrag Grundeigentümer verbindlich sichergestellt (vgl. Kap. Nr. 4.4 kommunales Naturschutzinventar).

Art. 75 Quartierplanpflicht

In quartierplanpflichtigen Gebieten muss ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegen, um Bauvorhaben umzusetzen. Damit eine gewisse bauliche Flexibilität gewährleistet werden kann, formuliert der Artikel, dass untergeordnete Um-, An- und Aufbauten ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden können. Hierbei darf jedoch keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des Quartierplans entfaltet werden. Der Artikel stellt somit sicher, dass kleine Um-, An- und Aufbauten möglich sind, ohne dass ein Quartierplan vorliegen muss.

Art. 76 Naturgefahrenzonen

Zusammen mit den Planeinträgen im Zonenplan werden mit diesen Bestimmungen die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte «Hochwasser und Massenbewegungen» grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. Die Naturgefahrenzone 1 bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Naturgefahrenzone 2 bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Naturgefahrenzonen 3 und 4 bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.

Art. 82 Kommunale Mehrwertabgabe

Die kommunale Mehrwertabgabe wird separat in der kommunalen Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200) geregelt.

5.3 Spezifische Anforderungskriterien Freiraumqualität

Ein wesentliches Ziel im kommunalen Richtplan ist es, die Freiraumqualität zu verbessern. Dieses Ziel wird in einzelnen Sachbereichen des kommunalen Richtplans weiterverfolgt und konkretisiert. Die Bedeutung der Freiraumqualität ist hoch. Aus diesem Grund wird nachstehend aufgezeigt, wie die Freiraumqualität in der Bauordnung, in den unterschiedlichen Themenbereichen, materiellen Gehalt erlangen (Umsetzung Planungsziele und Planungsgrundsätze):

- Allgemeine Bestimmungen (Gestaltungsbeirat, Umgebungsgestaltung)
- Planungsinstrumente (Quartierplan)
- Allgemeine Bauvorschriften (Dachbegrünung)
- Bauzonen (Grünzonen)
- Nichtbauzonen (Freihaltezonen)
- Schutzzonen (Gewässer und Gewässerräume)
- Überlagernde Zonen (Naturschutzzonen)

Nachfolgend werden die einzelnen im Entwurf der Bauordnung vorgesehenen Festlegungen aufgeführt und beschrieben.

Art. 14 Quartierpläne (Planungsinstrument, Sondernutzungsplanung)

Insbesondere die Konkretisierung der Planungsgrundsätze und Planungsziele gemäss des kommunalen Richtplans verlangen zur Rechtssicherheit einen Quartierplan. Im Rahmen von Quartierplänen sind erhöhte Anforderungen zur Umgebungsgestaltung nachzuweisen. Darüber hinaus hat die Bepflanzung mit standortgemässen, wenn möglich mit einheimischen Pflanzen, stattzufinden. Die erhöhten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden durch einen Gestaltungsbeirat geprüft und bewertet. Für die Umgebungsgestaltung ist eine Person aus dem Fachgebiet der Landschaftsarchitektur respektive Landschaftsplanung zuständig. Den freiraumplanerischen Ansprüchen werden somit ausreichend Rechnung getragen.

Art. 18 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds (Allgemeine Bauvorschrift)

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf die Freiraum- und Umgebungsgestaltung. Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Damit gehen die Anforderungen über die allgemeine Ästhetiknorm des Baugesetzes hinaus.

Art. 22 Umgebungsgestaltung (Allgemeine Bestimmung)

Der Umgebungsgestaltungsplan in das zentrale Planungsinstrument für die Freiraumplanung bei Bauvorhaben im Rahmen der Baubewilligung. Die Umgebungsgestaltung hat bevorzugt mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Arten der Liste «Gebietsfremde Arten in der Schweiz – Übersicht über die gebietsfremden Arten und ihre Auswirkungen des Bundesamts für Umwelt BAFU dürfen nicht gepflanzt werden. Mit der Umgebungsgestaltung ist der ökologische Ausgleich aufzuzeigen. Als ökologischer Ausgleich gelten naturnahe Grünflächen, die mit standortgemässen einheimischen Pflanzen bepflanzt werden, hierzu zählen auch Dach- oder Fassadenbegrünungen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Standortgemässe Pflanzen sind Pflanzenarten, die deren Ansprüche den vor Ort vorhandenen Standortbedingungen entsprechen und deren natürliches Verbreitungsgebiet in der Schweiz liegt. Mit dem ökologischen Ausgleich sollen Verluste an Naturnähe und Diversität aufgrund einer intensiven Nutzung kompensiert werden. Zudem ist die Bodenversiegelung

auf ein Minimum zu beschränken und Schotterflächen als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig. Auf weiterführende allgemeinverbindliche Festlegungen von Auflagen oder Einschränkungen für private Grünflächen wird zur Wahrung der privaten Interessen verzichtet.

Der Umgebungsgestaltungsplan ist zudem das Instrument in der Baubewilligung, mit der eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung gesteuert werden kann. Hierfür liegen Grundalgen bereit (Klimakarten GIS SH, Leitfaden hitzeangepasste Siedlungsentwicklung). In Gebieten mit einer erhöhten Aufheizung können somit zielführende Massnahmen in der Umgebungsgestaltung abgeleitet respektive umgesetzt werden.

In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass «auf ein Minimum» in Abs. 1 ein unbestimmter Rechtsbegriff sei und empfohlen, diesen zu präzisieren. Bei unbestimmten Rechtsbegriffen hat oder entwickelt der Gemeinderat eine Bewilligungspraxis zur Sicherstellung der Gleichbehandlung und der Vermeidung von Willkür. Um Gleiches gleich, und Ungleiches ungleich behandeln zu können, wird auf eine Präzisierung verzichtet, da eine solche nicht allen erdenklichen Fällen gerecht werden könnte.

Art. 23 Aussenbeleuchtung (Allgemeine Bauvorschrift)

Für die Thematik der Aussenbeleuchtungen wird auf die Festlegungen des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG; SHR 814.100) resultierend aus Art. 21 verwiesen. Dies bedeutet, dass Lichtemissionen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch und Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Ferner bleiben weitere Bestimmungen im Rahmen des Natur- und Heimatschutzes vorbehalten. Allfällige Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren verfügt.

Art. 25 Dachbegrünung (Allgemeine Bauvorschrift)

Nicht als Aufenthaltsfläche genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt. Dies dient vorab dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und soll dem Verlust der Biodiversität entgegenwirken. Zudem

tragen Dachbegrünungen zu einem verlangsamten Wasserabfluss bei Extremereignissen bei und verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse. Dachbegrünungen leisten somit einen wesentlichen Beitrag für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Art. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen (Allgemeine Bauvorschrift)

Für Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Gemäss Art. 37 Baugesetz sind bei der Erstellung oder Erweiterung von Mehrfamilien-, Geschäfts- und Schulhäusern, Spitälern und anderen Anlagen je nach Zweckbestimmung der Baute oder Anlage in angemessenem Umfang verkehrssichere Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen zu schaffen.

Art. 63 Strassen- und Bahnzone (Baugebiet)

Die Strassen und Bahnzonen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. Sie dienen der Erschliessung des Baugebiets. Wo möglich soll ihre Funktion der ökologischen Vernetzung dienen.

Art. 64 Grünzone (Baugebiet)

Mit der Ausscheidung von Grünzonen im Zonenplan soll das Baugebiet gegliedert und wertvolle Grünflächen und Uferpartien vor der (oberirdischen) Überbauung bewahrt werden. Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen. Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt. Grünzonen sind naturnah mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten.

Art. 66 Freihaltezone (Nichtbaugebiet)

Die Freihaltezone dient der Bewahrung wertvoller Freiflächen und Uferpartien. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind insbesondere standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen, sofern sie sorgfältig in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt werden und für sich eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen.

Art. 67 Strassen- und Bahnareal (Nichtbaugebiet)

Die Strassen und Bahnareale umfassen die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten, die

ausserhalb des Baugebiets liegen. Sie unterstehen dem übergeordneten Recht. Wenn möglich, sollen Flächen des Strassen- und Bahnareals auch der ökologischen Vernetzung dienen. Dies können beispielsweise Böschungen, Wiesen, Hecken oder Grossbäume in den jeweiligen Arealen sein.

Art. 68 Gewässer und Gewässerräume (Schutzzonen)

Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Nutzungs-, Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer. Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m^2, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

Art. 70 BLN-Gebiet (Überlagernde Zone)

Bauten und Anlagen haben den Schutzzielen der BLN-Gebiete Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen der Bauordnung bleiben vorbehalten.

Art. 71 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet (Überlagernde Zone)

Die überlagernden Naturschutzzonen umfassen Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehörigen Pufferzonen. Sie dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile. Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen enthalten. Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder

Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

Art. 72 Überlagernde Landschaftsschutzzone

Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft vor störenden Eingriffen. Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht beeinträchtigen. Die überlagernde Landschaftsschutzzone dient auch der Umsetzung respektive der Sicherung der Siedlungstrenngürtel gemäss KRP.

Art. 75 Quartierplanpflicht (Überlagernde Zone)

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife. Durch die Quartierplanpflicht werden die Quartiere insbesondere mit erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung gebunden. Auch hierbei ist der Umgebungsgestaltungsplan das massgebende Instrument zur Wahrung und Schaffung von Qualität.

6 Erläuterungen Zonenplanänderungen

6.1 Allgemeines

Der revidierte Zonenplan ist mit den übergeordneten Anforderungen abgestimmt und entspricht diesen. Die Zuordnung der Nutzungszonen folgt den Vorgaben des kantonalen Datenmodells «Nutzungsplanung».

Nachstehend werden ausschliesslich die wesentlichsten, materiellen Zonenplanänderungen näher erläutert und der Interessenabwägung unterzogen. Es handelt sich hierbei um die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie (Bestandteil des kommunalen Richtplans).

Um die Nachvollziehbarkeit herzustellen, werden die Zonenplanänderungen nach den strategischen Ausrichtungen der Siedlungsentwicklungsstrategie: «Erhalten, «Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» gegliedert. Wichtig hierbei ist, dass nicht alle Gebiete, die in der Siedlungsentwicklungsstrategie aufgelistet sind, zu einer Zonenplanänderung führen.

Die Beschreibung der Interessenabwägung ist im Grundlagenbericht (vgl. Grundlagenbericht Kap. 7) ausführlich beschrieben.

Sämtliche Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan sind in den Plänen «materielle Änderungen» sowie «technische Änderungen» aufgeführt und in der Liste der Zonenplanänderungen aufgelistet (siehe Beilage 1).

Gemäss Kap. 2-3-2/4 sind geringfügige Zonenplanänderung als technische Änderungen möglich und können ohne Bedarfsnachweis und Kompensation vorgenommen werden, wenn es sich um eine Begradigung der Bauzonengrenze oder um die Arrondierung eines bestehenden Baugrundstücks handelt. Ebenfalls unter den technischen Zonenplanänderungen werden Änderungen aufgeführt, bei welchen Flächen der heutigen Nutzung zugewiesen werden (Bsp. Strassenflächen in separater Strassenparzelle zur Strassenzone) oder eine Zuweisung der Flächen gemäss Kap. 6.8 vorgenommen wird.

6.2 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Erhalten»

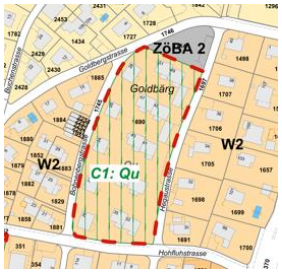
Bezeichnung Quartier Goldbärg	**Änderungsnummer** C1

Beschreibung

Das Goldbärgquartier liegt eingebettet zwischen der Bohnenbergstrasse, der Hegaustrasse sowie der Hohfluhstrasse und der Goldbergstrasse. Das Quartier hat Ensemble Charakter und trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei. Die Doppelhäuser an der Hegaustrasse wurden 1948 und die Punktbauten an der Bohnenbergstrasse 1951 erbaut. Das Quartier umfasst eine Parzelle und befindet sich im Eigentum der Bau- und Wohngenossenschaft Goldberg.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Erhalten»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke (GB Nr.)

1690

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2abis RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Bewahren bestehender Qualitäten (Planungsziele, Kommunaler Richtplan)

Massnahme

Ausweisung Quartierplanpflicht

Bewertung

Das Bewahren bestehender Qualitäten wird sehr hoch gewichtet und steht nicht im Widerspruch für eine qualitätsvolle Siedlungsinnenentwicklung (Verhältnis bauliche Dichte zu Freiräumen). Die betreffenden Interessen können deswegen gleichwertig sehr gut berücksichtigt werden. Weitere Interessen sind nicht relevant und müssen nicht berücksichtigt werden. Die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung ist somit sehr gut.

Alternativen

- keine Quartierplanpflicht
- ausschliessliche Regelungen über das Baubewilligungsverfahren
- individuelle Vereinbarung mit Grundeigentümer

Begründung

Die Gemeinde hat mit ihrer Siedlungsentwicklungsstrategie die erhaltenswerten Gebiete bestimmt. Für die Umsetzung ist eine Quartierplanpflicht an diesem Ort richtig. Das Goldbärgquartier weist bereits eine bauliche Dichte auf, die im Siedlungsgebiet oberhalb der Rosenbergstrasse respektive dem Oberdorf nicht im grossen Ausmass ausgedehnt werden soll. Dies auch vor dem Hintergrund für eine gute Versorgung mit privaten Freiräumen. Mit der Quartierplanpflicht können die bestehenden Qualitäten erhalten werden. Die Wahrung des Ortsbilds sowie die Erhaltung der Grünräume werden hoch gewichtet.

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.

6.3

6.3 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»

Bezeichnungen Charlottenweg (Schwanenfels)	**Änderungsnummern** A15

Beschreibung

Die Bebauungen am Schwanenfels mit Charlottenweg wurden mehrheitlich zwischen 1950 – 1980 realisiert. Den markantesten Punkt bildet das Hochhaus am Knoten Scheidegg. Das Hochhaus prägt das östliche Eingangstor von Neuhausen am Rheinfall wesentlich. Die überwiegende Wohnbebauung hat eine beschränkte Attraktivität auf das Wohnumfeld und beherbergt ein tendenziell einseitiges Wohnungsangebot. Im kommunalen Richtplan ist folgerichtig eine Weiterentwicklung ausgewiesen.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke (GB Nrn.)

169, 1831; 2007

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Innenentwicklungspotentiale aktivieren (Planungsziel Kommunaler Richtplan)

Massnahme

Umzonungen WIII zu W4

Bewertung

Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ist hoch zu gewichten. Die betreffenden Interessen können somit gut berücksichtigt werden. Schutzinteressen, wie Natur- und Denkmalschutz, werden durch die Umzonung nicht tangiert.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)

Begründung

Die Gemeinde hat mit ihrer Siedlungsentwicklungsstrategie die Richtung der Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt und mit Massnahmen hinterlegt (Kap-Nr. 2.3.2). Die vorliegende Umzonung von WIII zu W4 folgt dieser Ausrichtung und aktiviert das Innenentwicklungspotential am richtigen Ort. Die Umzonung orientiert sich am Bestand. Die bestehende Bebauung liegt am Hang und weist bereits heute schon 4-geschossige Baukörper auf. Die Wohnqualität wird somit angemessen berücksichtigt. Die Grünflächen können bei einer Weiterentwicklung ausreichend erhalten werden. Dem Ziel für eine haushälterische Bodennutzung wird somit qualitativ und quantitativ Folge geleistet.

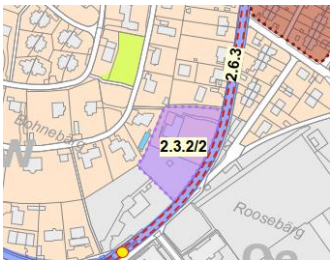
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Rosenbergstrasse (Bohnebärg)	A95

Beschreibung

Das Grundstück GB 290 wurde von der Gemeinde Neuhausen im Jahr 1971 zum Zweck einer möglichen Erweiterung der Krippe erworben. Seit dem Kauf wurde die Liegenschaft für verschiedene öffentliche Zwecke genutzt, u.a. als Neuhauser Jugendkeller, danach als Fischereimuseum. Die Räume im Parterre dieser Liegenschaft wurden von 1982 bis 2020 vom Krippenverein in Miete für die Kinderkrippe genutzt. Die Räume im Obergeschoss über einige Jahre auch als Kindergarten.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke (GB Nrn.)

290

Relevante Interessen

- Sicherung der sozialen öffentlichen Infrastruktur
- Bedarf einer Tagesstruktur in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Rosenberg
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)

Massnahme

Umzonungen WII zu ZöBA1

Bewertung

Die Parzelle ist im Besitz der Gemeinde Neuhausen und wird bereits zu öffentlichen Zwecken genutzt. Es besteht ein ausgewiesener Bedarf nach Tagesstrukturen für die umliegenden Nutzungen (Schule Rosenberg, Kindergarten Schönegg/Charlottenfels).

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)

Begründung

Der Bedarf einer Tagesstruktur in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Rosenberg ist offenkundig ausgewiesen und hat sich mit dem neuen Kindergartens Charlottenfels noch verfestigt. Das weit davon entfernte Kirchackerschulhaus (Primarschulhaus) ist das einzige, das eine Tagesstruktur inkl. Mittagstisch anbietet. Demgegenüber beherbergt das Rosenbergschulhaus sowohl Primar- und derzeit noch Sekundarschule, dies in unmittelbarer Nähe der Krippe und von zwei Kindergärten in sicherer Gehdistanz. Damit ist der Bedarf für eine gesamtheitliche Planung am Standort des Rosenbergschulhauses unter Einbezug von ganztägigen Betreuungsangeboten gegeben. Über 200 Familien haben dies in einer Petition bestätigt.

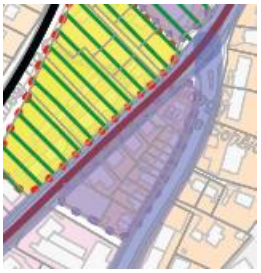
Anliegen aus einer Einwendung

Der Gemeinderat stimmte dem Antrag einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Bi de Scheidegg	A19, A36

Beschreibung

Das Quartier «Bi de Scheidegg» wird von der Schaffhauser-, der Zentral- und der Spitzstrasse gefasst und ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus). Der Eingang am Kreisel Scheidegg wird durch einen Punktbau aus dem Jahr 1980 geprägt. An der Spitzstrasse befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der sich in der ZÖBA befindet. Aufgrund des Lagewertes und der städtebaulichen Bedeutung des Standortes ist es derzeit ein unternutzter und unterbewerteter Siedlungsbereich.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke (GB Nrn.)

457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP) sowie Lärmschutz

Massnahme

WIV zu WA, ZÖBA zu WA

Bewertung

Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ist an diesem Ort hoch zu gewichten. Die betreffenden Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Da die Umsetzung der möglichen baulichen Entwicklung offen ist, kann der Grünflächenanteil bei dieser Umzonung nicht ideal berücksichtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind Qualitäten betreffend die Siedlungsinnenentwicklung einzufordern. Die Bauordnung wird hierfür ausreichenden Handlungsspielraum bieten. Der Lärmschutz ist im Baubewilligungsverfahren oder bereits im Quartierplanverfahren zu berücksichtigen. Ein Quartierplan ist aber nur bei einer Planung über mehrere Parzellen möglich. Einzelne Baugrundstücke können nicht allein mit einem Quartierplan bespielt werden (zu kleine Fläche). Die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung ist somit gut.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)

Begründung

Die Gemeinde hat mit ihrer Siedlungsentwicklungsstrategie die Richtung der Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt und mit Massnahmen hinterlegt (Kap-Nr. 2.3.2). Die Umzonung der W IV zur WA ist die richtige Umsetzung der Strategie. Das Gebiet schöpft das Potential für eine Mischnutzung derzeit nicht aus. Die Parkplatzfläche (derzeit ZÖBA) kann bei einer Weiterentwicklung sinnvoll in das Gebiet integriert werden. Durch eine Weiterentwicklung können Qualitäten betreffend Architektur, Freiraum und Verkehrserschliessung an gut erschlossener Lage geschaffen werden.

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrum - Teilbereich Geviert Posthof	A1, C7

Beschreibung

Das Geviert Posthof wurde städtebaulich transformiert. Die bauliche Dichte auf dem Geviert ist hoch. Der Posthof Süd fungiert als Eingangstor in das Zentrum. Die bestehenden Hochhäuser Posthof Süd und Posthof Nord werden mit der überlagernden Zone Hochhausstandort belegt. Dies entspricht den realen Verhältnissen und stellt materiell keine Änderung dar. Das denkmalgeschützte Objekt «Cinevox» (nationale Bedeutung) wird nicht angetastet und bleibt erhalten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zentralstrasse wird die erste Häuserzeile in die Zentrumszone mit aufgenommen, da hier wichtige Zentrumsfunktionen erfüllt werden.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

599, 600, 601, 603, 1008, 1009, 1011, 1025, 1512, 1821, 1895

Relevante Interessen

- Denkmalschutz (Cinevox) sowie Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz für Schaffung und Erhalt von Rad- und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)

Massnahme

KI zu Zentrumszone, überlagernde Zone Hochhaus

Bewertung

Die Transformation des Gevierts ist abgeschlossen. Grössere bauliche Änderungen sind nur noch bedingt möglich respektive realistisch. Die betroffenen Interessen können deswegen mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Das Cinevox bleibt erhalten und kann im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten unter Beachtung der Schutzziele des Denkmalschutzes bespielt werden.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante mit Belassung Kernzonen)

Begründung

Das Zentrum sowie die Zentrumsfunktionen haben sich in ihrer Ausdehnung geändert. Zudem gab es für die Kernzone I keine Massvorschriften in der «alten» Bauordnung, sodass der Gemeinderat gestützt auf den Richtplan der Kernzone I dies festgelegt hat. Mit der Zentrumszone werden die Zentrumsfunktionen gebündelt und ein der Nutzung entsprechender Perimeter ausgewiesen. Für die bestehenden Hochhäuser bedarf es eine Zonenzuweisung mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung. Die Freiraumqualität wird insbesondere durch die Sondernutzungsplanung gesichert.

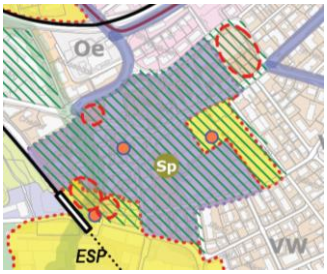
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrum - Teilbereich Marktgasse - Zentralstrasse - Wildenstrasse - Poststrasse	A1, C6, C21

Beschreibung

Entlang der Zentralstrasse herrscht ein überwiegend ruhiges Erscheinungsbild vor, welches dem «ursprünglichen» Dorfcharakter noch Rechnung trägt. Hier finden sich zwei historische Bauten, die unter Denkmalschutz stehen. Im Bereich der Wildenstrasse mit Chilesteig wurde das Gebiet baulich verdichtet und transformiert. Den markantesten Punkt bildet das «Bührer Hochhaus» in diesem Gebiet.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

561 – 563, 569, 570, 571, 592, 593, 594, 596, 597, 598, 611, 612, 613, 614, 1939

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Denkmalschutz und Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Grundsatz für Schaffung und Erhalt von Rad-/ Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)

Massnahme

KI zu Zentrumszone, Zone für höhere Häuser, überlagernde Zone Hochhaus (Bereich Hochhaus Bührer, BHB)

Bewertung

Die Siedlungsinnenentwicklung wird sehr hoch gewichtet. Die Wohnqualität aber auch die Qualität für einen guten Langsamverkehr werden ebenfalls hoch gewichtet. Im Bereich der Zentralstrasse werden keine überlagernden Zonen ausgewiesen. Die Interessen können deswegen mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Die Freiraumqualität sollte in späteren Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante mit Belassung Kernzonen)

Begründung

Die Neuüberbauung im Geviert am Chilestieg ist abgeschlossen. Das Hochhaus Bührer wird den realen Verhältnissen mit einer Überlagerung Zone Hochhaus (Bereich Hochhaus Bührer, BHB) versehen. Dort wo sich höhere Häuser befinden, erfolgt eine Überlagerung mit der Zone für höhere Häuser. Der restliche Teil des Gebiets ist stabil und kann sich im Rahmen der Regelbauweise für die Zentrumszone entwickeln. Die Schutzziele des Denkmalschutzes können somit berücksichtigt werden und es erfolgen keine erheblichen Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden geschützten Bauten. Die überlagernde Zone für höhere Häuser und Hochhäuser weist somit konkret die Standorte aus, bei welchen von der Regelbauweise bereits abgewichen wurde. Eine Abweichung der zulässigen Gesamthöhe (Regelbauweise) darf die Zonenplanung nicht aushebeln. Für höhere Häuser und Hochhäuser bedarf es eine Zonenzuweisung mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung.

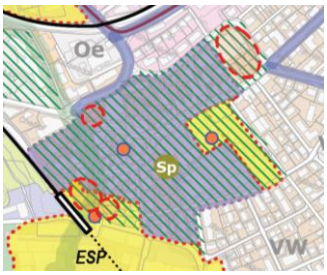
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

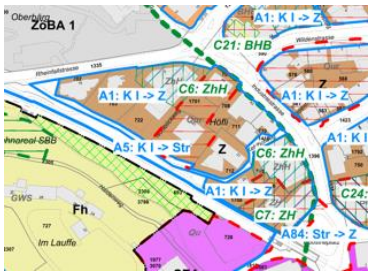
Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrum - Teilbereich Rheinfallstrasse - Industriestrasse	A1, C6, C7

Beschreibung

Das Gebiet ist durch grossvolumige Baukörper aus den siebziger Jahren entlang der Industriestrasse geprägt. Dahinter befinden sich teilweise kleinere Einzelbauten. Mit der Transformation des Industrieplatz Nord wurde eine hohe bauliche Dichte in dem Gebiet etabliert. Das Hochhaus am Industrieplatz Nord bildet auch den markantesten Punkt des Teilgebiets aus.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

702, 703, 708, 722, 707, 711, 712, 713, 715, 716, 1701, 1828, 1708

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Grundsatz für Schaffung und Erhalt von Rad- und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)

Massnahme

KI zu Zentrumszone, überlagernde Zone höhere Häuser und Hochhaus

Bewertung

Die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen wird an diesem Ort hoch gewichtet. Die Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Die Freiraumqualität kann in späteren Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden. Hierzu werden durch die Bauordnung ausreichend Möglichkeiten bereitgestellt (Umgebungsgestaltungsplan Baubewilligung).

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante mit Belassung Kernzonen)

Begründung

Mit der Zentrumszone im Teilbereich Rheinfallstrasse - Industriestrasse werden die Zentrumsfunktionen gebündelt und ein der Nutzung entsprechender Teilperimeter ausgewiesen. Die Übernahme in die Zentrumszone folgt den realen Verhältnissen. Dort wo sich höhere Häuser befinden, erfolgt eine Überlagerung mit der Zone für höhere Häuser. Am Industrieplatz Nord erfolgt die Überlagerung mit der Zone Hochhaus. Die überlagernde Zone für höhere Häuser und Hochhäuser weist somit konkret die Standorte aus, bei welchen von der Regelbauweise bereits abgewichen wurde. Eine Abweichung der zulässigen Gesamthöhe (Regelbauweise) darf die Zonenplanung nicht aushebeln. Für höhere Häuser und Hochhäuser bedarf es eine Zonenzuweisung mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung.

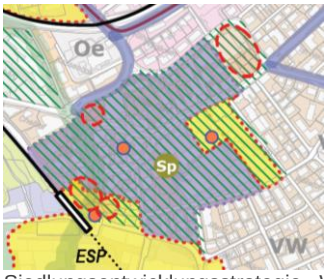
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

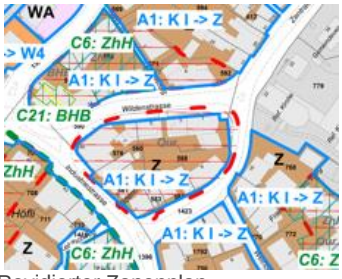
Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrum - Teilbereich Im Dorf	A1

Beschreibung

Das Geviert wird von der Zentralstrasse, der Weinbergstrasse und der Industriestrasse umschlossen. Der Innenhof ist halböffentlich, welcher öffentliche Wegeverbindungen im Zentrum gewährleistet. Eindrücklich ist die Ortsbildwirkung an der Industriestrasse. Ein alter Dorfteil verleiht durch die Additionen der historischen Punkte Identität für das Zentrum. Diese an der Industriestrasse befindlichen Bauten sind stehen unter Denkmalschutz und sind zu erhalten.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

576, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 588

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Grundsatz für Erhalt von Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)
- Denkmalschutz

Massnahme

KI zu Zentrumszone

Bewertung

Eine behutsame Siedlungsinnenentwicklung in harmonischer Abstimmung zum Denkmalschutz wird sehr hoch gewichtet. Es werden keine überlagernden Zonen ausgewiesen. Die Interessen können deswegen gut berücksichtigt werden. Die Freiraumqualität sollte in späteren Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden. Die Sondernutzungsplanung ist hierfür das richtige Instrument.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante mit Belassung Kernzonen)

Begründung

Das Geviert besticht durch einen hohen Anteil an Denkmal geschützten Bauten.
Eine Weiterentwicklung kann deswegen nur behutsam erfolgen. Die Freiraumqualität ist hierbei ebenfalls besonders zu berücksichtigen. Die alleinige Ausweisung in die Zentrumszone ist somit folgerichtig.

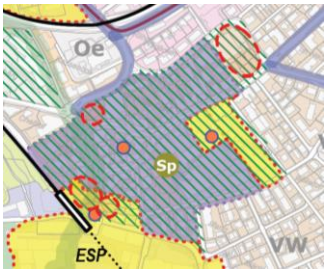
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrum - Teilbereich Industrieplatz Ost - Weinbergstrasse - Rheingoldstrasse	A1, C6, C24

Beschreibung

Der Teilbereich umfasst die Neuüberbauung «offene Mitte» sowie die Neuüberbauung an der Rheingoldstrasse und die Bebauungsstrukturen an der Zentralstrasse. Die Transformation ist grösstenteils abgeschlossen. Die Zonenplananpassungen führen die realen Verhältnisse nach.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

576, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 588

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Grundsatz für Erhalt von Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)

Massnahme

KI zu Zentrumszone, Zone für höhere Häuser, überlagernde Zone Hochhaus (Bereich Industrieplatz Ost, BIO)

Bewertung

Eine behutsame Siedlungsinnenentwicklung wird sehr hoch gewichtet. Interessen des Denkmalschutzes werden nicht tangiert. Die Interessen können deswegen gut berücksichtigt werden. Dies auch aufgrund der im Teilgebiet ausgewiesenen Quartierpläne, welche hohe Qualitäten einfordern. Grundsätzlich sollte die Freiraumqualität in späteren Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden. Die Sondernutzungsplanung ist hierfür das richtige Instrument.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante mit Belassung Kernzonen)

Begründung

Das Geviert wurde bereits grösstenteils transformiert. Eine künftige Siedlungsinnenentwicklung kann nur noch behutsam umgesetzt werden. Die Übernahme in die Zentrumszone folgt den realen Verhältnissen. Dort wo sich höhere Häuser befinden, erfolgt eine Überlagerung mit der Zone für höhere Häuser. Am Industrieplatz Ost erfolgt die Überlagerung mit der Zone Hochhaus (Bereich Industrieplatz Ost, BIO). Die überlagernde Zone für höhere Häuser und Hochhäuser (Bereich Industrieplatz Ost, BIO) weist somit konkret die Standorte aus, bei welchen von der Regelbauweise bereits abgewichen wurde. Eine Abweichung der zulässigen Gesamthöhe (Regelbauweise) darf die Zonenplanung nicht aushebeln. Für höhere Häuser und Hochhäuser bedarf es eine Zonenzuweisung mit entsprechenden Bestimmungen in der Bauord-

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

6.4 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Umstrukturieren»

Bezeichnung Quartier Hohfluh	**Änderungsnummer** C2

Beschreibung

Der Perimeter zeichnet sich durch seine erhöhte Lage unterhalb des Galgenbucks aus. Die Topografie wird geprägt von der durchgehenden Hangneigung (Osthang). Aus ortsbaulicher Sicht sind vor allem die beiden bestehenden, aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser für dieses Gebiet prägend. Das gesamte Gebiet wird geprägt vom fast 500 m ü. M. liegenden Galgenbuck. Die Anhöhe bietet einen wunderbaren Weitblick bis zum Hohenstoffel über die Stadt Schaffhausen.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Erhalten»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

GB Nr. 345, 346, 3868

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2abis RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Bewahren bestehender Qualitäten (Planungsziele, Kommunaler Richtplan)

Massnahme

Ausweisung Quartierplanpflicht

Bewertung

Ortsbild und Siedlungsinnenentwicklung werden hierbei hoch gewichtet. Dies gilt auch für die Freiraumqualität und ökologische Aspekte. Die Interessen können mit dem Instrument der Sondernutzungsplanung (Quartierplan) gut berücksichtigt werden.

Alternativen

- keine Quartierplanpflicht
- ausschliessliche Regelungen über das Baubewilligungsverfahren
- individuelle Vereinbarungen mit Grundeigentümern

Begründung

Mit der Quartierplanpflicht sollen langfristig die Qualitäten des Quartiers im Rahmen der Sondernutzungsplanung gesichert werden. Die sorgfältige und harmonische Eingliederung von Baukörpern in das Ortsbild – vor dem Hintergrund des Galgenbuck – hat eine besondere Bedeutung. Ferner handelt es sich hierbei auch um die Nachführung der realen Verhältnisse, da für den Perimeter ein Quartierplan ausgeschieden wurde. Der Quartierplan «Hohfluh» erlangte Dezember 2023 Rechtskraft.

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung zu.

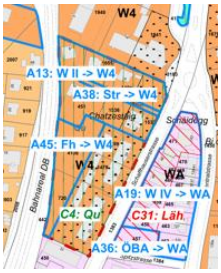
Bezeichnungen	Änderungsnummern
Chatzestäig	A13, A38, A45, C4

Beschreibung

Aufgrund der lockeren Einfamilienhausbebauung im westlichen und der unbebauten rückwärtigen Gartenzone im östlichen Teil kann das Gebiet angesichts seiner Lage als unternutzt bezeichnet werden. Die Siedlungsentwicklungsstrategie weist folgerichtig Potential für eine qualitätsvolle Siedlungsinnenentwicklung aus.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

451, 720, 1479, 1487, 1488, 1489, 1499, 1536, 1537, 1655, 1656, 4108

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)

Massnahme

WII zu W4, Str zu W4, Fh zu W4 und Quartierplanpflicht

Bewertung

Die Siedlungsinnenentwicklung unter Berücksichtigung einer hohen Wohnumfeldqualität wird hoch gewichtet. Die relevanten Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden. Interessen wie Naturschutz oder Denkmalschutz kommen nicht zum Tragen.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)
- keine Überlagerung Quartierplanpflicht

Begründung

Auf die vorhandene Siedlungs- und Parzellenstruktur abgestimmte Wohnbebauung mittlerer Dichte. Die betreffende Zuweisung von der Freihaltezone in die Wohnzone 4 soll den baulichen Anordnungsspielraum im Quartier verbessern und eine städtebaulich gute Lösung ermöglichen. Der Flächenanteil der Freihaltezone kann künftig nicht beibehalten werden. Die Verringerung ist jedoch gegenüber den Aspekten der baulichen Innenentwicklung geringer zu gewichten. Mit der Quartierplanpflicht über alle betreffenden Grundstücke werden insbesondere erhöhte Anforderungen an Architektur, Freiraum und Erschliessung gestellt.

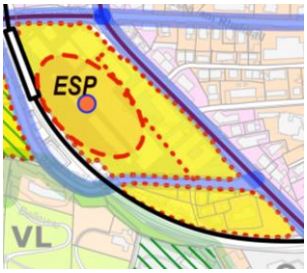
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Bim badische Bahnhof	A43

Beschreibung

Die betreffenden Grundstücke befinden sich an der Badischen Bahnhofstrasse am Bahnübergang. Das Bahn Areal ist an den betreffenden Stellen zum Teil ungenutzt. Das Potential für eine bessere Ausnützung ist gegeben.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

676, 2636, 3528, 676

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Denkmalschutz

Massnahme

Bahn zu WA

Bewertung

Das denkmalgeschützte Objekt (Alter Badischer Bahnhof) wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege saniert und bleibt erhalten. Es erfolgt somit keine erhebliche Beeinträchtigung. Eine weitere Siedlungsinnenentwicklung auf den betreffenden Flächen wird nur behutsam stattfinden können, da die Grundstücke eine grössere Transformation nicht zulassen. Dies ist vor allem der Nähe zu der Bahntrasse geschuldet. Die relevanten Interessen werden somit gut berücksichtigt.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)

Begründung

Mit der Zusammenführung der Bauzone (WA) kann eine nachhaltige Entwicklung realisiert werden, die sehr gut durch den öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erschlossen ist.

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Brunnenwiesenquartier	A15, A16, C5

Beschreibung

Die 4- bis 5-geschossige Wohnüberbauung ist äusserlich in gutem Zustand. Abgesehen von der Vorzone gegen die Rhenaniastrasse, die von Parkplätzen dominiert ist, verfügt die Überbauung über grüne Freiraumstrukturen mit einer hohen Qualität.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»



Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

192, 195, 196, 1333, 1662, 1789, 1790, 1791, 1801, 1802, 1812, 1814, 1815, 1823, 1825, 1831, 1832, 1833, 1835, 1836, 1853, 1854, 1868-1876, 1886, 1890, 1891, 1898, 2210, 3182

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG)
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Die Verdichtung erfolgt im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen.

Massnahme

WIII zu W4, Quartierplanpflicht

Bewertung

Eine qualitätsvolle Siedlungsinnenentwicklung mit hohem Grünanteil wird sehr hoch gewichtet. Interessen des Naturschutzes oder des Denkmalschutzes kommen im Brunnenwiesenquartier nicht zum Tragen. Die Berücksichtigung der relevanten Interessen erfolgt gut und kann bereits mit dem Quartierplanverfahren gesichert werden (Quartierplanpflicht). Die Vereinbarkeit mit der künftigen Entwicklung ist somit sehr gut.

Alternativen

- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)
- Anwendung einer Grünflächenziffer

Begründung

Dem Brunnenwiesenquartier wird ein grosses Potential für eine Transformation zugesprochen. Die bestehende Freiraumqualität kann bei Ersatzneubauten erhalten bleiben. Mit einem Quartierplan können zielgerichtet die Planungsgrundsätze respektive Planungsziele des kommunalen Richtplans materiellen Gehalt erlangen. Die Bestimmungen in der Bauordnung sind so konzipiert, dass beim Brunnenwiesenquartier auch das Siedlungsbild mit Ersatzneubauten gewahrt bleibt (moderate Erhöhung Ausnützungsziffern).

Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.

6.5 Zonenplanänderungen Entwicklungsstrategie «Neuentwickeln»

Bezeichnungen	**Änderungsnummern**
Grundstück Chlaffentalstrasse	A33, A82

Beschreibung
Das Grundstück ist ungenutztes Bauland. Im jetzigen Zustand ist es eine extensiv genutzte Wiese mit wertgebenden Heckenstrukturen, die direkt an den Wald angrenzt.


Siedlungsentwicklungsstrategie «Neuentwickeln»



Revidierter Zonenplan

Betreffendes Grundstück
2396

Relevante Interessen
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, Art. 3 Abs. 2 b RPG)
- Naturschutz sowie Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Die Verdichtung erfolgt im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen

Massnahme
ZÖBA zu W2, ZÖBA zu Grünzone

Bewertung
Der Bedarf für ZÖBA ist an diesem Ort nicht gegeben. Die Gewichtung der Innenentwicklung mit hoher Wohnqualität (viel Grün, ruhiges Wohnquartier) wird hoch gewichtet. Ein Grossteil der Interessen kann somit gut berücksichtigt werden. Die Erschliessung durch den ÖV ist mittelmässig, soll aber im Rahmen künftiger Agglomerationsprogramme verbessert werden. Spezifische Bestimmungen mit Massnahmen für die ökologische Vernetzung von den Waldgebieten Birch und Hohraa muss in späteren Planungsverfahren berücksichtigt werden. Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere Hecken oder Saumstreifen, sind möglichst zu erhalten, da diese eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit im Bestand aufweisen. Die Interessen des Naturschutzes können somit sehr gut berücksichtigt werden.

Alternativen
- keine Umzonung vornehmen (Nullvariante)

Begründung
Das Grundstück eignet sich für eine Siedlungsinnenentwicklung und ist folgerichtig eine logische Massnahme resultierend der Siedlungsentwicklungsstrategie. Die Umzonung ist eine Arrondierung der Wohnzone am Siedlungsrand. Der Bedarf für ZÖBA an diesem Ort besteht nicht. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit (Vernetzung Waldgebiete, bestehende Hecken mit Saumstreifen) wird ein Teilstück der Fläche in die Grünzone überführt und somit nicht der Bebauung zur Verfügung gestellt. Auch soll die zur Bebauung angrenzende Heckenstruktur erhalten bleiben, da diese eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist und einen Filter zur bestehenden Bebauung setzt.

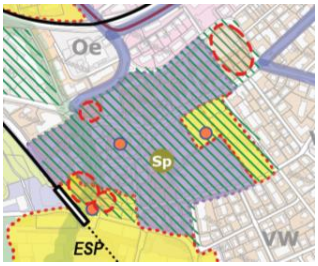
Gemeinderätliche Kommission
Die gemeinderätliche Kommission stimmte über diese Änderung mit 5 Ja und 5 Nein.

6.6 Weitere Zonenplanänderungen

Bezeichnungen	**Änderungsnummern**
Zentrumsgebiet, Quartier Unterdorf	A4, A8, A9, A11

Beschreibung

Mit der Aufhebung der Kernzonen I, II und III und der entsprechenden Zuteilung der neuen Zentrumszone müssen die restlichen Teilgebiete der ehemaligen Kernzonen den Nutzungen entsprechend der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet werden. Aufgrund der neuen Ausnützungsziffern bei der Wohn- und Arbeitszone erfolgt mit der Umzonung eine Verringerung der Ausnützung von AZ 0.9 auf 0.85 in Regelbauweise und unter Anwendung eines Quartierplans von AZ 1.3 auf 1.05.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»


Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

518 - 526, 528 - 532, 545, 789, 792, 794 - 797, 802, 805, 806 - 809, 814 - 817, 819, 820 - 822, 826, 827, 867 - 878, 880 - 884, 886, 888 - 890, 961, 963, 965, 966, 997, 998, 1001 - 1003, 1049 - 1056, 1058 - 1062, 1076, 1077, 1492, 1493, 1572, 1693, 1861, 2426, 2637, 3581, 3721, 3772, 3910, 4316, 4317

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP)

Massnahme

Kernzonen zu WA; Kernzone zu ZöBA1

Bewertung

Die Lenkung der Siedlungsinnenentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Arbeitsplatz- und Wohnqualität wird hoch gewichtet. Die Bedeutung für ein harmonisches Ortsbild wird ebenfalls hoch gewichtet. Die relevanten Interessen können überwiegend gut berücksichtigt werden.

Alternativen

- keine überlagernden Zonen einführen (Regelbauweise)
- neue Zone, die noch nicht in der BauO existiert, einführen

Begründung

Die Zuweisung zu der Wohn- und Arbeitszone ist eine Nachführung der realen Verhältnisse. Die Einführung einer neuen Zone ist nicht notwendig, da die Festlegungen der Wohn- und Arbeitszone den realen Nutzungen entsprechen. Die Nutzungen sind somit weiterhin möglich. Wesentliche Änderungen ergeben sich bei der Ausnützung. Die Verringerung der Ausnützung soll zu einem harmonischen Gleichgewicht in den betreffenden Quartieren führen und der Wohn- und Freiraumqualität Rechnung tragen. Ein Grossteil der bestehenden Bauten weist eine tiefere Ausnützung auf. Grössere bestehende Bauten (z.B. Rheingoldstrasse 2, 24, 50) sind eher eine Ausnahme. Ziel soll es auch sein, dass das Quartier in seinem Charakter nicht erheblich (mehrheitlich) durch zu dominante (grosse) Baukörper verändert wird, damit ein harmonisches Ortsbild bestehen bleibt. Liegenschaften, die eine höhere Ausnützung als die Vorgaben der Wohn- und Arbeitszone aufweisen, werden somit altrechtlich.

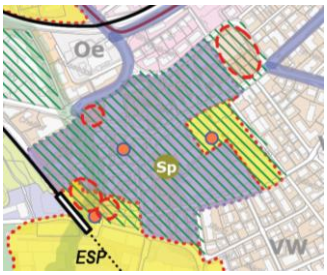
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Zentrumsgebiet, Quartier Unterdorf	A3, A6, A7, A10

Beschreibung

Mit der Aufhebung der Kernzonen I, II und III und der entsprechenden Zuteilung der neuen Zentrumszone müssen die restlichen Teilgebiete der ehemaligen Kernzonen den Nutzungen entsprechend der Wohnzone 4 oder Wohnzone 3 zugeordnet werden. Aufgrund der neuen Ausnützungsziffern bei der Wohnzone erfolgt mit der Umzonung eine Verringerung der Ausnützung von AZ 0.9 auf 0.85 in Regelbauweise und unter Anwendung eines Quartierplans von AZ 1.3 auf 1.05.



Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln»


Revidierter Zonenplan

Betreffende Grundstücke

541, 514, 515, 517, 535 - 539, 831 - 837, 840 - 842, 845 - 856, 925, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 975, 977 - 980, 982, 985 - 995, 1005 - 1007, 1012 - 1016, 1018, 1019, 1021, 1023, 1024, 1026 - 1036, 1040, 1042, 1047, 1048, 1070, 1078, 1141, 1142, 1245, 1248, 1297, 1529, 1817, 1928, 2982, 2983, 3776

Relevante Interessen

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG);
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP, Kap.-Nr. 2-2-2/3 [Hochhäuser])

Massnahme

Kernzonen zu W3/W4

Bewertung

Die Lenkung der Siedlungsinnenentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität wird hoch gewichtet. Die Bedeutung für ein harmonisches Ortsbild wird ebenfalls hoch gewichtet. Die relevanten Interessen können überwiegend gut berücksichtigt werden.

Alternativen

- keine überlagernden Zonen einführen (Regelbauweise)
- neue Zone, die noch nicht in der BauO existiert, einführen

Begründung

Die Zuweisung zur Wohnzone ist eine Nachführung der realen Verhältnisse. Die Einführung einer neuen Zone ist nicht notwendig, da die Festlegungen der Wohnzonen den realen Nutzungen entsprechen. Die Nutzungen sind somit weiterhin möglich. Wesentliche Änderungen ergeben sich bei der Ausnützung. Die Verringerung der Ausnützung soll zu einem harmonischen Gleichgewicht in den betreffenden Quartieren führen und der Wohn- und Freiraumqualität Rechnung tragen. Ein Grossteil der bestehenden Bauten weist eine tiefere Ausnützung auf. Grössere bestehende Bauten (z.B. Grünaugasse 3, Pestalozzistrasse 15) sind eine Ausnahme. Ziel soll es auch sein, dass das Quartier in seinem Charakter nicht erheblich (mehrheitlich) durch zu dominante (grosse) Baukörper verändert wird, damit ein harmonisches Ortsbild bestehen bleibt. Liegenschaften, die eine höhere Ausnützung als die Vorgaben der Wohnzone aufweisen, werden somit altrechtlich.

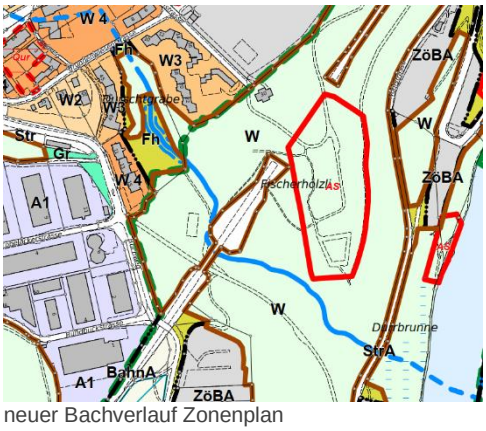
Gemeinderätliche Kommission

Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen zu.

Bezeichnungen	Änderungsnummern
Gewässerraum, Congobach Zollstrasse bis Rhein	E1

Beschreibung

Mit dem RRB vom 30. April 2019 hat die Gemeinde die Gewässerräume festgelegt, unteranderem auch für den Congobach. In der Zwischenzeit wurde dieser im Abschnitt zwischen der Brunnwiesenstrasse und dem Rhein renaturiert und grösstenteils offengelegt. Die Linienführung entspricht nicht mehr derjenigen von 2019. Der Gewässerverlauf und Gewässerraum wird revidiert.



neuer Bachverlauf Zonenplan



Festlegung Gewässerraum

Betreffende Grundstücke

102, 102, 104, 111, 115, 126, 142, 156, 1324, 1332, 1893, 1897, 2503

Relevante Interessen

- Geänderte Verhältnisse (Art. 21 Abs. 2 RPG);
- Gewässerraum für Fliessgewässer (Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV)
- Verzicht auf Festlegung Gewässerraum (Art. 41a Abs.5 lit. a GSchV)

Begründung

Durch die Revitalisierung und Verlegung des Bachs haben sich die Voraussetzungen der Gewässerraumausscheidung verändert und sind daher anzupassen, obwohl die Festsetzung erst wenige Jahre zurückliegt. Der Congobach wurde, wo es machbar war, offengelegt. Im Bereich der Bauzone und der Verkehrskreuzungen bleibt auch die neue Führung des Bachs eingedolt. Sowohl in den eingedolten Abschnitten als auch im Wald kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Daher wird der Gewässerraum nur im offenen Abschnitt in der Freihaltezone auf Parzelle Nr. 115 mit einer Breite von 11.00 m mittig festgelegt.

6.7 Einzonungen (Baugebiet/Bauzonen)

Bei den Einzonungen werden Flächen dem Nichtbaugebiet (Bsp. Landwirtschaftszone) entzogen und einer Bauzone (Bsp. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) oder dem Baugebiet (Bsp. Strassenflächen) zugewiesen. Diese sind in der Liste der Zonenplanänderungen (Beilage 1) als Einzonungen deklariert. Nachstehend werden diese Einzonungen aufgeführt und begründet. Bei diesen Einzonungen wird eine flächengleiche Auszonungen vorgenommen.

Bei den übrigen Einzonungen handelt es sich um Zonenzuweisungen aufgrund von Waldfeststellungen. Diese Änderungen werden als technische Zonenplanänderungen aufgeführt.

KIGA Charlottenfels

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bewertung
A44	Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen1	Einzonung	675	420	Gut. Es werden keine Interessen negativ berührt.
Begründung		Notwendige Erweiterung für den KIGA Charlottenfels. Die Spielplatzfläche ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Um den Spielplatz umsetzen zu können, muss deswegen eine Einzonung von Landwirtschaftsfläche (LW) in Bauland (ZöBA1) erfolgen. Die Einzonung für die Spielplatzfläche ist standortgebunden und notwendig (hohes öffentliches Interesse). Eine Alternativstandort ist nicht möglich. Die Einzonung erfordert eine Waldfeststellung im Bereich der neuen ZöBA1.				
Kompensation		Die erforderliche flächengleiche Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenem Land im Langriet (Änderungen Zonenplan Nrn. A71 und A74). Dies sind Flächen die im rechtskräftigen Zonenplan als ZÖBA ausgewiesen sind (Bauland).				

Langriet, Langrietstrasse

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	GB-Nr.	Bewertung
A72	Landwirtschaftszone	Strassenzone	Einzonung	824	39, 50	Gut. Es werden keine Interessen negativ berührt, da eine gleichwertige Kompensation im Langriet erfolgt.
Begründung		Notwendige Einzonung für eine Fusswegeverbindung zu den Sport- und Freizeitanlagen im Langriet. Es handelt sich hierbei um einen schmalen Streifen direkt neben der Langrietstrasse. Der Streifen wird derzeit extensiv genutzt (Wiese). Da der Streifen sich direkt neben der Strasse befindet ist der Standort belastet (Öl, Abrieb, Streusalz, Tiefbauarbeiten mit Werkleitungen). Die Fusswegeverbindung soll mit einer Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm der 1. Generation realisiert werden. Die Umsetzung muss bis 2027 erfolgen. Der Wegverlauf ist standortgebunden. Auf der anderen Seite der Langrietstrasse kann kein Weg eingerichtet werden, da dies Wald ist. Die Wegeverbindung wird sowohl strategisch im kommunalen Richtplan als auch als projektierte Wegeverbindung im kommunalen Strassenrichtplan abgebildet. Dies stellt den Nachweis für ein hohes öffentliches Interesse her.				
Kompensation		Die erforderliche Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenem Land im Langriet (Änderungen Zonenplan Nrn. A71, A74). Dies sind Flächen die im rechtskräftigen Zonenplan als ZÖBA ausgewiesen sind (Bauland). Diese Flächen werden real aber als Ackerland oder als Grünland genutzt. Der Standort für die Kompensation ist deswegen an diesem Ort vorzunehmen. Gleichwertige Standorte kommen in der Gemeinde nicht in Betracht respektive sind nicht verfügbar.			

Langriet, Birchzelgstrasse

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m2)	GB-Nr.	Bewertung
A93	Landwirtschaftszone	Strassenzone	Einzonung	1’380	109	Gut. Es werden keine Interessen negativ berührt, da eine gleichwertige Kompensation im Langriet erfolgt.
Begründung		Notwendige Einzonung für den Ausbau der Birchzelgstrasse. Bei der Birchzelgstrasse handelt es sich um eine Sammelstrasse, welche künftig mit einer Buslinie belegt werden soll. Da der Begegnungsfall Bus-PW nicht gewährleistet werden kann, soll die Birchzelgstrasse auf die Breite der heutigen Strassenparzelle ausgebaut werden. Mutmasslich stimmt die Zonenzuweisung im GIS des Kantons Schaffhausen nicht.				
Kompensation		Die erforderliche Kompensation erfolgt auf gemeindeeigenem Land. Die Fruchtfolgeflächen werden im Langriet mit den Auszonungen A71 und A74 gewährleistet.				

Mit den Einzonungen Nr. A72 und A93 werden Fruchtfolgeflächen in Anspruch genommen (vgl. Kap. 4.11.2). Gestützt auf das RPG und den kantonale Richtplan (KRP Kap. 1-1-1) setzt die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen eine Interessenabwägung sowie eine Prüfung von Standortalternativen voraus. Gemäss kantonalem Richtplan (KRP Kap. 1-1-1/1) dürfen Fruchtfolgeflächen nur verbraucht werden, wenn dafür ein hohes öffentliches Interesse besteht.

Flächenbilanz Ein- und Auszonungen

Bei der Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen wurden sämtliche Ein- und Auszonungen berücksichtigt, bei welchen Flächen vom Nichtbaugebiet dem Baugebiet zugewiesen werden.

Insgesamt werden eingezont: 5’354 m^2
Insgesamt werden ausgezont: 6’563 m^2

Bei den meisten Einzonungen handelt es sich um Flächen, welche aufgrund der Waldfestlegungen keine Zonenzuweisung mehr hatten und daher der angrenzenden Zone zugewiesen werden (vgl. Kap. 6.8).

In der Liste der Zonenplanänderungen (Beilage 1) werden zudem noch diejenigen Änderungen markiert, welche Auswirkungen auf die Bauzonenflächen (nach Legende Datenmodell) haben und welche zu einer Veränderung der Bilanz der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen führen.

6.8 Technische Anpassungen und Zuweisungen

Im heute rechtskräftigen Zonenplan ist die Abgrenzung des Baugebietes nicht klar definiert. Die Verkehrsflächen («Strassen und Wege» sowie «Bahnareal») und Freihaltezone können sowohl dem Baugebiet als auch dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden. Innerhalb des nachvollziehbaren Baugebietes wurden diese Flächen deshalb als Strassen- und Bahnzone sowie Grünzone definiert. Ausserhalb des Siedlungsgebietes als Strassen- und Bahnareal sowie Freihaltezone.

Die übrigen technischen Zonenplanänderungen resultieren aus Nutzungszuweisungen (vgl. Kap. 6.1) und der Zuweisung von «Restflächen» aufgrund der Waldfeststellungen.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
A14	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	128	2399	Anpassung an die realen Verhältnisse auf den Grundstücken. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone, diejenigen, welche durch die Bahn überlagert werden, werden der Bahnzone zugewiesen.
	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	194	2233	
	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	164	629	
A18	Wohnzone III	Strassenzone	Umzonung	2592	180	
A22	Wohnzone IV	Strassenzone	Umzonung	35	1383	
A25	Gewerbezone I	Strassenzone	Umzonung	1421	3848	
A32	Industriezone III	Bahnzone	Umzonung	192	693	
A37	Öffentliche Bauten und Anlagen	Strassenzone	Umzonung	22	39	
A46	Freihaltezone	Strassenzone	Umzonung	1290	2512	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der Rheinuferweg wird im betreffenden Abschnitt, welcher den Weg überlagert, an die Strassenzone angepasst.
A47	Freihaltezone	Strassenzone	Umzonung	61	676	Bereinigung der Strassenzone an der DB-Trasse. Die Einzonung entspricht den realen Verhältnissen und ist deswegen folgerichtig ein logische Nachführung im Zonenplan. Die Grünflächen der Strassenzone werden bewirtschaftet und gehen somit dem Gemeindegebiet nicht verloren.
	Freihaltezone	Strassenzone	Umzonung	309	1412	
A48	Freihaltezone	Strassenzone	Umzonung	57	420	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der Charlottenweg wird im betroffenen Bereich, welcher den Charlottenweg überlagert, in die Strassenzone überführt.
A49	Freihaltezone	Bahnzone	Umzonung	504	693	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher das Bahnareal überlagert, wird der Bahnzone zugewiesen.
A50	Wald	Wohnzone 1	Einzonung	2	1713	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die Wohnzone überlagert, wird der Wohnzone zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
A51	Wald	ZöBA1	Einzonung	152	2022	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
A52	Wald	ZöBA2	Einzonung	154	1689	Anpassung an die realen Verhältnisse im Bereich der Pfaffenhalde (Waldgebiet unterhalb Brunnenwiesenquartier). Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
	Wald	ZöBA2	Einzonung	871	193	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück der Badi Otterstall. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
	Wald	ZöBA2	Einzonung	321	193	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
A53	Wald	ZöBA1	Einzonung	65	1113	Anpassung an die realen Verhältnisse auf den Grundstücken des Fischerackers sowie der Nohlstrasse (Parkplatz Rheinfall). Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
	Wald	ZöBA1	Einzonung	96	1113	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
A54	Wald	ZöBA2	Einzonung	188	151, 156	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
	Wald	ZöBA2	Einzonung	455	150, 156, 1332	Anpassung an die realen Verhältnisse. Der betreffende Abschnitt, welcher die ZöBA überlagert, wird der ZöBA zugewiesen. Die statische Waldgrenze ist festgestellt.
A56	Wald	Strassenzone	Umzonug	34	1371	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück des Schleipfgässchen. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
A57	Wald	Strassenzone	Umzonung	430	1323, 1897	Anpassung an die realen Verhältnisse auf den Grundstücken des Buchwegs. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
A58	Wald	Strassenzone	Umzonung	321	1334	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück der Rheinfallstrasse. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
A59	Wald	Strassenzone	Umzonung	1045	2284, 3793	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück des

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
						Waldgebiets am Buchweg. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
A60	Wald	Strassenzone	Umzonung	8	92	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück des Waldgebiets im Rundbuck. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, wer-den der Strassenzone zugewiesen.
A61	Wald	Strassenzone	Umzonung	125	9	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück des Waldgebiets Neuhuuser Wald. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen. Die Waldfeststellung (statische Waldgrenzen sind rechtskräftig).
A62	Wald	Strassenzone	Umzonung	652	10	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück des Waldgebiets Ängi. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen. Die Waldfeststellung (statische Waldgrenzen) sind rechtskräftig.
A65	Wohnzone I	Wald	Auszonung	359	1713	Zuweisung aufgrund Waldfeststellung
A66	Wohnzone III	Wald	Auszonung	88	1820	
	Wohnzone III	Wald	Auszonung	494	1820	
A67	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	0	142	
A76	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	184	2012	Anpassung an Parzellengrenze. Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück der Wegverbindung. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	169	1398	
	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	3	3719	
	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	18	1396	
A81	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	194		
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	107		
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	89		
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	209		
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	9	292	
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	8	1848	
	Wohnzone I	Strassenzone	Umzonung	81	3130	
A83	Industriezone I	Strassenzone	Umzonung	37	740	
A85	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4	4481	Anpassung an Parzellengrenze
	Wohn- und Gewerbezone	Strassenzone	Umzonung	3	1408	Anpassung an Parzellengrenze
	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	11	4482	Anpassung an Parzellengrenze
A86	Wohnzone II	Strassenzone	Umzonung	4	3771	Anpassung an Parzellengrenze
A87	Wald	Strassenzone	Umzonung	4	1335	Anpassung an Parzellengrenze
	Wald	Strassenzone	Umzonung	11	1333	Wald gemäss Forstamt

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
A88	Wald	Grünzone	Umzonung	443	2284	Anpassung an reale Verhältnisse
	Wald	Grünzone	Umzonung	342	2284	Anpassung an reale Verhältnisse
	Wald	Grünzone	Umzonung	29	2284	Anpassung an reale Verhältnisse
A97	Strassenzone	ZöBA1	Umzonung	216	513	Anpassung an reale Verhältnisse
A98	Wald	ZöBA1	Einzonung	71	420	Anpassung an Waldfeststellung
A99	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	98	420	Anpassung an Waldfeststellung

6.9 Weitere «kleinere» Zonenplanänderungen (Baugebiet)

Neben den Zonenplanänderungen, welche strategischer und konzeptioneller Natur sind, wurden aufgrund anderer Randbedingungen zahlreiche kleinere Um-, Ein- und Auszonungen vorgenommen.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
A5	Kernzone I	Strassenzone	Umzonung	1179	706, 1416	Anpassung an die realen Verhältnisse auf dem Grundstück der Wegverbindung. Die Bereiche, die durch die Strasse überlagert werden, werden der Strassenzone zugewiesen.
A12	Wohnzone I	Wohnzone 2	Umzonung	305	1386	Arrondierung der Wohnzone mit sinnvoller Trennlinie der Wohnzone 1 und Wohnzone 2 im Quartier.
A17	Wohnzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	116	174	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
A20	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	197	649	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	5	647	
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	13	643	
A21	Wohnzone IV	ZöBA1	Umzonung	365	545	Zuweisung zu öffentlicher Nutzung der Kirche als Zubringerstrasse.
A23	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	44	644	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	22	644	gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	3	644	
A24	Wohn- und Gewerbezone	ZöBA1	Umzonung	562	2967	Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund bestehender Nutzung.
A26	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	2779	830	Anpassung an vorgesehene Nutzung.
	Industriezone I	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	5584	2053, 3813	
A27	Industriezone I	Strassenzone	Umzonung	2402	857, 858	Anpassung an vorgesehene Nutzung (Gleisweg).
A39	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	263	1001, 2426, 3805, 3806	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Strassenzone und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze. Bereits wurde im Rahmen der 18. Teilrevision des Zonenplans diese Arrondierung auf GB Nrn. 3807 und 3808 durchgeführt (Trybol AG).
	Strassenzone	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	243	3807, 3808	
A40	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	469	419, 420	Anpassung an bestehende Nutzung.
A41	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	593	1897	Die bestehende und wertvolle Grünfläche (Freiraum) wird richtigerweise der Grünzone zugeordnet. Ziel ist die Förderung der Biodiversität.
A42	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	554	676	
A64	Gewerbezone I	Grünzone	Umzonung	229	47	Flächenarrondierung zugunsten der Freihaltezone. Es erfolgt eine Anpassung der Freihaltezone an die realen Verhältnisse im Übergang zum Wald.
A68	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wald	Auszonung	3736	50	Verpflichtende Nachführung von Waldkompensationen gemäss: 1) Bewilligung einer Rodung betreffend des Bauprojekts Abbruch und Neubau der Wasserreservoire «Neuberg» und «Bärenwiesli» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 9 und «Engewald» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 10 (Rodungsbewilligung vom

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
						8. März 2018 inkl. Plan Ersatzaufforstung auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 50) sowie 2) Bewilligung einer Rodung vom 21. Januar 2021 für das Regenklärbecken Tobel auf GB Neuhausen Nr. 142 (inkl. Ersatzaufforstung). Da es sich um eine Rodungsmassnahme handelt, muss keine statische Waldgrenze festgestellt werden.Die Ersatzaufforstung hat gemäss den beiden Rodungsbewilligungen zu erfolgen.
A69	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	4	1811	Kleinteilige Arrondierung der Freihaltezone an die realen Verhältnisse.
	Strassenzone	Grünzone	Umzonung	1	676	
A71	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	356	39	Kompensationsfläche betreffend Einzonung Nr. 72. Es handelt sich hierbei um einen flächenmässigen 1 zu 1 Abtausch.
A73	Öffentliche Bauten und Anlagen	Strassenzone	Umzonung	310	39	Notwendige Umzonung für eine Fusswegeverbindung zu den Sport- und Freizeit-anlagen im Langriet.
A78	Industriezone III	Strassenzone	Umzonung	359	857	Anpassung an vorgesehene Nutzung (Gleisweg).
A84	Strassenzone	Zentrumszone	Umzonung	18	716	Anpassung an Parzellengrenze.
A89	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	275	50	Anpassung an Waldfestlegung
A90	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	14	50	Anpassung an Waldfestlegung
A91	Landwirtschaftszone	ZöBA1	Einzonung	135	50	Anpassung an Waldfestlegung
A92	Gewerbezone II	Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung	Umzonung	7130	1676, 1688, 2026, 2027, 2080, 2751, 3546	Höhenbeschränkung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum Schutz der hinterliegenden Wohnzone.
A94	Öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	345	818	Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten, falls die Polizei die Baute verlässt.

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkungen
A96	Freihaltezone	Wohnzone 1	Umzonung	47	1422	Anpassung der realen Verhältnisse.
C5		Quartierplanpflicht	Neu	71641	192, 195, 196, 1333, 1662, 1789, 1790, 1791, 1801, 1802, 1812, 1814, 1815, 1823, 1825, 1831, 1832, 1833, 1835, 1836, 1853, 1854, 1868-1876, 1886, 1890, 1891, 1898, 2210, 3182	Sicherstellung einer geordneten Bebauung und/oder Erschliessung.

6.9.1 Weitere Zonenplanänderungen (Nichtbaugebiet)

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkung
A74	Öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone	Auszonung	1143	39	Kompensationsfläche für Änderungen A72 und A44.
B2	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Umzonung	7514	12, 14	Auf der betreffenden Fläche wurden Ausgleichsmassnahmen zum Galgenbucktunnel realisiert. Die Umzonung dient insbesondere der Sicherstellung der Massnahmen und ist zonenkonform betreffend der neuen Nutzungen.
C8		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	18248	338, 340, 1968, 3767	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Nr. 1-2-4/163, Schutzzone Galgenbuck).

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkung
C9		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	6996	10, 385, 391, 1462	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Nr. 1-2-4/132, Schutzzone Hohfluh).
C10		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	78703	153, 2503, 2504, 2506, 2513	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan Nr. 1-2-4/65, Schutzzone Rheinfall).
C11		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	8965	9, 12, 14, 3902	Umsetzung Ausgleichsmassnahme Galgenbucktunnel.
C12		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	628	1004, 1110	Umsetzung gemäss kommunalem Naturschutzinventar.
C13		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	3498	50	Umsetzung gemäss kommunalem Naturschutzinventar (Schutzobjekt Biotop Härbschtäcker).
C15	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	13100	338, 340, 1968, 2631, 2632, 2633, 2634, 3767	Entsprechende Schutzobjekte gemäss Naturschutzinventar werden durch Vereinbarungen respektive Verfügungen und entsprechende Grundbucheinträge grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dies ist im Kap. 4.4.1 des Planungsberichts aufgezeigt.
C16	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	5282	1004	Die Aufhebung der Naturschutzzone ist nicht an ein Inventarobjekt gekoppelt. Es sind keine Kenntnisse für eine Schutzwürdigkeit gegeben. Die Aufhebung ist die Nachführung realer Verhältnisse.
C17	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	1094	7	Entsprechende Schutzobjekte gemäss Naturschutzinventar werden durch Vereinbarungen respektive Verfügungen und entsprechende Grundbucheinträge grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dies ist im Kap. 4.4.1 des Planungsberichts aufgezeigt.
C18	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	14696	50	

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkung
C19	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	61362	39	Anpassung gemäss LSV. Vereinheitlichung ESII bei ZöBA. Gemäss Lärmschutzbeauftragter keine negativen Auswirkungen.
C20	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	59742	39	Anpassung gemäss LSV. Vereinheitlichung ESII bei ZöBA. Gemäss Lärmschutzbeauftragter keine negativen Auswirkungen.
C23	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben		39	In Freihaltezone nicht notwendig bzw. nicht zulässig.
C25		Gebiet Rüüti	neu	36287	933, 935, 1981, 1982	Festlegung spezifische Bestimmungen für Industrieareal.
C27		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu	137586	48	Umsetzung Naturschutzinventar
C28		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	8098	10, 1303, 1586	Umsetzung Naturschutzinventar (Aufnahme in kantonales Inventar vorgesehen)
C29		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu	11333	9, 3902	Umsetzung Naturschutzinventar (Aufnahme in kantonales Inventar vorgesehen)
C30	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	13246	513, 2967	Nicht mehr notwendig. Einführung T-30 auf Äusserer Zentralstrasse. Im Bereich des Strassenabstands sind die Lärmwerte überschritten.
C31	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		aufgehoben	2923.71	457, 458, 459, 460, 461, 471	Neu ES III gemäss LSV. Daher nicht mehr notwendig, bzw. zulässig.
C33		Überlagernde archäologische Schutzzone	neu	228	744	Übernahme 4 neue archäologische Schutzzonen gemäss Vorgabe Kantonsarchäologie (Stand Planungsverfahren).
				3757	153	
				6841	136, 137, 138	

Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m^2)	GB-Nr.	Bemerkung
				23439	2	
				3093	340	
C34		Landschafts-schutzzonen	neu			Sicherstellung Landschafts-schutz durch Festlegung an sen-siblen Lagen.
C35		Überlagernde Naturschutz-zone überge-ordnet	neu		22, 27	Erweiterung Naturschutzzone zur Sicherstellung Schutz des kanto-nalen Objekts Chroonerriet.
D1		Naturobjekt übergeordnet	neu		2513	Umsetzung gemäss kantonalem Richtplan (Richtplan-Nr. 1-2-4/163, Schutzobjekt Höhle bei der Fischzuchtanstalt).
		Naturgefahren-zone	neu			Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

6.9.2 Technische Anpassungen (Nichtbaugebiet)

Bei den technischen Anpassungen im Nichtbaugebiet handelt es sich um Zonenzuweisungen aufgrund von Waldfeststellungen, Zonenzuweisungen aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort sowie kleinere Bereinigungen.

Diese Änderungen werden nicht separat aufgeführt und begründet. Sämtliche Änderungen sind jedoch in der Liste der Zonenplanänderungen in der Beilage 1 zum Planungsbericht aufgeführt.

7 Ablauf der Planung, Mitwirkung und öffentliche Auflage

7.1 Planungsorganisation

Das Baureferat hat für die Erarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Neben dem Vorsitz durch Baureferent Christian Di Ronco sind in der Arbeitsgruppe folgende Fachpersonen vertreten:

- Konradin Winzeler, Planungsbüro Winzeler+Bühl, Schaffhausen
- Pascal Häberli, Planungsbüro inexo
- Patrick Güntert, Leiter Hochbau (bis 2024)
- Jonas Meyer, Leiter Hochbau (ab 2025)
- Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung, Fachstelle Ökologie

7.2 Planungsablauf- und verfahren

7.2.1 1. Lesung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Zonenplans betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 12. April 2022 in 1. Lesung gutgeheissen.

An seiner Sitzung vom 14. Juni 2022 hat der Gemeinderat die 1. Lesung fortgesetzt und die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans gutgeheissen.

An seiner Sitzung vom 11. Oktober 2022 hat der Gemeinderat im Nachtrag zur 1. Lesung der Bauordnung und des Zonenplans den Entwurf der überlagernden Landschaftsschutzzone (Bauordnungsartikel und Zonen im Zonenplan) gutgeheissen.

7.2.2 Gemeinderätliche Kommission

Mit Beschluss vom 12. April 2022 hat der Gemeinderat entschieden, eine gemeinderätliche Kommission in Begleitung der eingesetzten Arbeitsgruppe für die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans (Gesamtrevision Nutzungsplanung) behandeln zu lassen.

Die Parteien, Vereine und Organisationen haben folgende Personen gemeldet, welche in der gemeinderätlichen Kommission Einsitz nahmen:

Politik

- FDP, Rene Sauzet / SP, Jakob Walter / SVP, Herbert Hirsiger / Grüne, Roland Müller / GLP, Fabian Bolli / Die Mitte, Luka Vojinovic / EDU, Bernhard Koller

Organisationen

- Hauseigentümerverband des Kantons Schaffhausen Dr. Gion Hendry
- Mieterverband des Kantons Schaffhausen Eva Neumann
- Neuhauser Gewerbeverband Dieter Mändli
- Pro Natura Schaffhausen Vanessa Wirz
- Arbeitskreis Fledermausschutz Hansueli Alder

Die gemeinderätliche Kommission hat an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans beraten. Die Empfehlungen von der gemeinderätlichen Kommission für Änderungen betreffend die Bauordnung und des Zonenplans zu Händen des Gemeinderats wurden in der 2. Lesung des Gemeinderats behandelt.

7.2.3 2. Lesung Gemeinderat

An seiner Sitzung vom 4. Juli 2023 hat der Gemeinderat den Entwurf der Bauordnung und des Zonenplans mit den Empfehlungen respektive Ergebnissen aus der gemeinderätlichen Kommission beraten.

Die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans wurden mit Stand vom 19. Juni 2023 gutgeheissen und zu Handen der obligatorischen kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der 2. Lesung von folgenden Änderungen des Zonenplans Abstand genommen und somit aus der Gesamtrevision entlassen:

a) Grundstück Langacker: GB Nr. 3072

- Einzonung: LW zu W2
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A75
- Abstimmung gemeinderätliche Kommission: 5 Ja, 5 Nein

b) Teilbereich Kirchackerareal: GB Nrn. 784, 785

- Umzonungen: ZÖBA zu Zentrumszone und Überlagernde Zone für höher Häuser
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A2, C7

- Abstimmung gemeinderätliche Kommission: 7 Ja, 2 Nein
- Begründung Beschluss Gemeinderat: Absicht Verwaltung, Feuerwehrzentrum, Familienzentrum und weitere öffentliche Einrichtungen auf diesem Areal belassen.

c) Rosenbergstrasse 37: GB Nr. 2172

- Umzonung ZÖBA zu W2
- Änderungsnummer 1. Lesung Gemeinderat: A34
- Die gemeinderätliche Kommission stimmte der Änderung nicht zu.

7.2.4 Mitwirkung

Die Dokumentation der informellen Mitwirkung ist im Mitwirkungsbericht abgebildet (siehe Beilage 2 Mitwirkungsbericht)

7.2.5 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur obligatorischen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden – soweit notwendig – in die Gesamtrevision eingearbeitet. Die Auswertung über die Berücksichtigung der Vorprüfung ist in Beilage 14 des Planungsberichtes dokumentiert.

7.2.6 3. Lesung Gemeinderat

Im Rahmen der 3. Lesung wurden die Ergebnisse der Mitwirkung sowie die Berücksichtigung der Vorprüfung beschlossen. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung des Planungs- und Naturschutzamtes gefolgt und reichte die Unterlagen der Gesamtrevision zu einer zweiten Vorprüfung ein.

7.2.7 2. Vorprüfung

Während der 2. Vorprüfung wurde noch eine Präzisierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verlangt.

7.2.8 4. Lesung Gemeinderat

Die Im Rahmen der 2. Vorprüfung verlangte Präzisierung bezüglich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Unterscheidung zwischen bebaubarer und nur sehr beschränkt bebaubarer Zone)wurde vom Gemeinderat in einer 4. Lesung behandelt und beschlossen, worauf die 2. Vorprüfung abgeschlossen werden konnte.

Die Ergebnisse der Vorprüfungen wurden – soweit notwendig – in die Gesamtrevision eingearbeitet.

7.2.9 5. Lesung Gemeinderat

Die Inhalte der 2. Vorprüfung wurden anschliessend behandelt und durch den Gemeinderat in 5. Lesung im März 2026 zu Handen des obligatorischen Einwendungsverfahrens verabschiedet.

7.2.10 Einwendungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens fand am 21. April 2026 eine Informationsveranstaltung statt. Sämtliche BewohnerInnen der Gemeinde Neuhausen wurden mittels Flyer über diese Veranstaltung informiert. Während der Zeit vom 17. April bis 17. Mai 2026 gingen insgesamt 6 Einwendungen ein. Die Einwendungen werden in der Beilage 13 des Planungsberichts behandelt.

7.2.11 6. Lesung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung am 10. November 2026 in 6. Lesung gutgeheissen und den Bericht und Antrag an den Einwohnerrat genehmigt.

[gemäss Planungsstand zu ergänzen]

Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

Anhang 1 Kapazitätsberechnung

Anhang 2 Veränderungen Raumnutzer aufgrund Planungsmassnahmen und Bauprojekten

Beilage 1: Bauordnung Synopse
Beilage 2: Liste Zonenplanänderungen
Beilage 3: Plan Nr. 4 Zonenplanänderung - Gemeindegebiet materiell 1:5000
Beilage 4: Plan Nr. 5 Zonenplanänderung - Baugebiet West materiell 1:2000
Beilage 5: Plan Nr. 6 Zonenplanänderung - Baugebiet Ost materiell 1:2000
Beilage 6: Plan Nr. 7 Zonenplanänderung - Gemeindegebiet technisch 1:5000
Beilage 7: Plan Nr. 8 Zonenplanänderung - Baugebiet West technisch 1:2000
Beilage 8: Plan Nr. 9 Zonenplanänderung - Baugebiet Ost technisch 1:2000
Beilage 9: Plan Nr. 10 Naturschutzinventar 1:5000
Beilage 10: Naturschutzinventar 2016 *(nur digital vorhanden)*
Beilage 13: Mitwirkungsbericht
Beilage 14: Berücksichtigung 1. Vorprüfung
Beilage 15: Berücksichtigung 2. Vorprüfung
Beilage 16: Auswertung Einwendungen
Beilage 17: Verbreiterung Birchzelgstrasse und Neubau Gehweg Langrietstrasse «Bodenkartierung für FFF-Kompensation»
Beilage 18: Grundlagenbericht

Neuhausen am Rheinfall

Raumtyp gemäss Raumkonzept: Agglomerationskernraum 2022

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan/ Raumkonzept	Raumnutzer/ innen in den Wohn-/ Misch- und Zentrumszonen (WMZ) [RN]	Fläche der Wohn-/ Misch-/ und Zentrumszonen (WMZ) [m²] unüberbaut	+	bebaut	=	Total
Total WMZ	11'257	23'217m²		1'120'370m²		1'143'587m²
Wohnzonen	6'990	20'936m²		833'765m²		854'701m²
Mischzonen	1'199	2'281m²		85'770m²		88'051m²
Zentrumszonen	3'067	m²		200'835m²		200'835m²

Zeithorizont 15 Jahre Prognose gemäss hinterlegtem BFS-Szenario [RN]	Auslastung gemäss hinterlegtem BFS-Szenario
12'973	**113%**
8'056	112%
1'382	112%
3'535	115%

WMZ Raumnutzer-Dichten Dichten [RN/ha] (nur bebaute WMZ)	*Dichten [RN/ha] (Total WMZ)*
100.5RN/ha	98.4RN/ha
83.8RN/ha	81.8RN/ha
139.8RN/ha	136.2RN/ha
152.7RN/ha	152.7RN/ha

Modellierung gemäss kommunalen Angaben	Anpassungen Raumnutzer/innen [RN] +/-	Neues Total	zusätzl./reduzierte Flächen der Wohn-/ Misch-/ und Zentrumszonen (WMZ) [m²] +/- unüberbaut	+	+/- bebaut	Neues Total
Total WMZ	829	12'086	-622m²		44'708m²	1'187'673m²
Wohnzonen	783	7'773	-622m²		53'058m²	907'137m²
Mischzonen	985	2'184	0m²		80'631m²	168'682m²
Zentrumszonen	-939	2'128	0m²		-88'981m²	111'854m²

Zeithorizont 15 Jahre +/- Anpassung Prognose [RN]	Neue Prognose [RN]
953	13'926
902	8'958
1'134	2'516
-1'083	2'452

Zeithorizont 15 Jahre Prognose [RN]	Auslastung
13'926	**113%**
8'958	113%
2'516	114%
2'452	115%

WMZ Raumnutzer-Dichten NEU Dichten [RN/ha] (nur bebaute WMZ)	*Dichten [RN/ha] (Total WMZ)*
103.7RN/ha	101.8RN/ha
87.7RN/ha	85.7RN/ha
131.3RN/ha	129.5RN/ha
190.3RN/ha	190.3RN/ha

Datenbeschreibung	
1)	Nutzungsplanung, Grundnutzungen (Quelle: SH-AGI; Stand Dezember 2022)
2)	SH-Raum+ - Nachführung durch PNA (Quelle: SH-PNA; Stand Dezember 2022)
3)	Berechnung: Total – Bebaut
4)	Berechnung: 100 * Bebaut / Total
5)	EinwohnerInnen (Quelle: BFS-STATPOP 2021, publiziert Q3 2022)
6)	Beschäftigte-Vollzeitäquivalente (VZÄ) (Quelle: BFS-STATENT 2020, publiziert Q3 2022)
7)	Raumnutzende: EinwohnerInnen + Beschäftigte (VZÄ)
8)	momentane Dichte: Raumnutzende pro Hektare (nur bebaute, genutzte Bauzone)
9)	Zieldichte: abhängig vom Raumtyp gemäss Richtplan des Kt. Schaffhausen 2019 (RiplaNr 2-2-1/2)

Anhang 2: Veränderungen Raumnutzer aufgrund Planungsmassnahmen und Bauprojekten

