

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
[www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch)



# Gesamtrevision Nutzungsplanung

## **Mitwirkungsbericht**

**Vernehmlassung vom 9. Januar bis 19. Februar 2024 (40 Tage)**

1. November 2024



Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
Planungsreferat  
Chlaffentalstrasse 108  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Mitwirkungsbericht  
1. November 2024

## Inhalt

---

Öffentliche Mitwirkung .....	4
Rücklauf .....	6
Auswertung des Fragenkatalogs .....	7
Bebauung und Nutzungsverteilung .....	7
Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse .....	9
Umwelt, Ökologie und Klima .....	9
Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität .....	10
Genehmigung .....	11
Gesamtbeurteilung .....	11
Separate, individuelle Anmerkungen .....	12
Auswertung des Fragenkatalogs .....	14
Bebauung und Nutzungsverteilung .....	14
Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse .....	15
Umwelt, Ökologie und Klima .....	15
Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität .....	16
Genehmigung .....	16
Gesamtbeurteilung .....	16
Auswertung separate, individuelle Anmerkungen .....	17
Bauordnung .....	17
Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH) .....	19
Zonenplan .....	22
Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH) .....	23

## Öffentliche Mitwirkung

---

**Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung führte der Gemeinderat eine informelle Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung durch. Die Mitwirkungsmöglichkeit bestand im Wesentlichen aus einer Orientierung in den Neuhuuser News, einer Informationsveranstaltung sowie der Möglichkeit für die Beantwortung eines Fragenkatalogs. Mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht werden der Prozess und die Ergebnisse dargestellt.**

### **Neuhuuser News**

Mit der Dezemberausgabe 2023 der Neuhuuser News wurde die Bevölkerung über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich orientiert. Die wichtigsten Themenbereiche der Gesamtrevision wie Zentrum, Freiräume, Wohnzonen oder Arbeitszonen wurden hierbei aufgezeigt. Auch wurde im Artikel der Neuhuuser News für die Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 9. Januar 2024 vororientiert.

### **Unterlagen Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden zeitgleich mit der Verteilung der Dezemberausgabe 2023 der Neuhuuser News auf der Gemeindeforum website aufgeschaltet ([https://neuhausen.ch/kommunale\\_planung](https://neuhausen.ch/kommunale_planung)). Die Unterlagen umfassten:

- Bauordnung Synopse mit Anhang sowie Zonenplan und Plan der Zonenplanänderungen,
- Planungsbericht und Grundlagenbericht mit einer Zusammenfassung.

### **Flyer**

Zum 21. Dezember 2023 wurde ein Flyer für die Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 9. Januar 2024 an alle Haushalte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verteilt.

### **Öffentliche Informationsveranstaltung**

Am 9. Januar 2024 wurde die öffentliche Informationsveranstaltung in der Aula Kirchacker durchgeführt. An der Veranstaltung wurden über 140 Teilnehmende gezählt.

### **Präsentation**

Die Präsentation der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 9. Januar 2024 wurde zu den bestehenden Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf der Website der Gemeinde unter [https://neuhausen.ch/kommunale\\_planung](https://neuhausen.ch/kommunale_planung) aufgeschaltet.

### **Online-Fragenkatalog**

Vom 9. Januar bis 19. Februar 2024 konnte über die Website der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ([https://neuhausen.ch/kommunale\\_planung](https://neuhausen.ch/kommunale_planung)) ein Online-Fragekatalog betreffend die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgefüllt werden. Insgesamt wurden zehn Fragen zu den wichtigsten Sachbereichen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gestellt. Auch bestand die Möglichkeit, Bemerkungen im Fragenkatalog anzugeben. Zudem wurde die Fragestellung über eine Volksabstimmung abgefragt. Alternativ zum Online-Fragenkatalog konnten die Fragen per Brief oder Mail

beantwortet werden. Hierfür stand auf der Website der Fragenkatalog zum Download bereit.

## Rücklauf

---

Während der 40-tägigen Mitwirkung wurden insgesamt 38 Antworten abgegeben.

Der Rücklauf gliederte sich wie folgt:

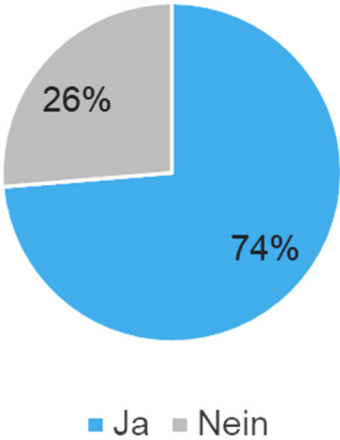
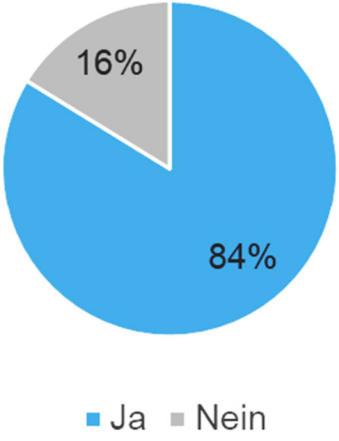
Anzahl Rücklauf Fragebogen Online-Umfrage	31
Anzahl Rücklauf Fragebogen Brief, Mail	7
<i>*1 zzgl. Separate, ergänzende Anmerkungen zum Fragekatalog</i>	5

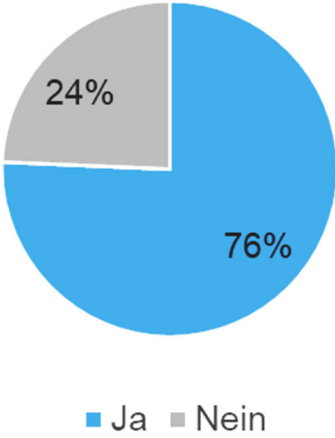
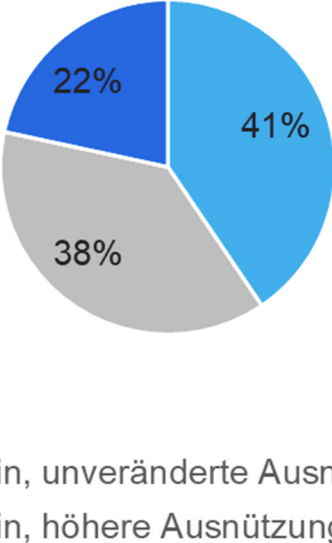
(\*1Die ergänzenden, individuellen Anmerkungen zum Fragenkatalog wurden von 5 der 38 Teilnehmenden der Online-Umfrage separat per Brief oder Mail abgegeben.)

Bei der Umfrage wurden nicht immer alle Fragen beantwortet. Es kam vermehrt zur Auslassung von einzelnen Fragen.

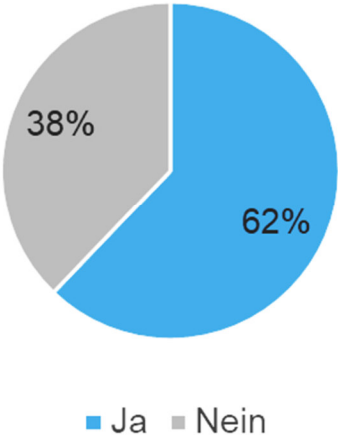
# Auswertung des Fragenkatalogs

## Bebauung und Nutzungsverteilung

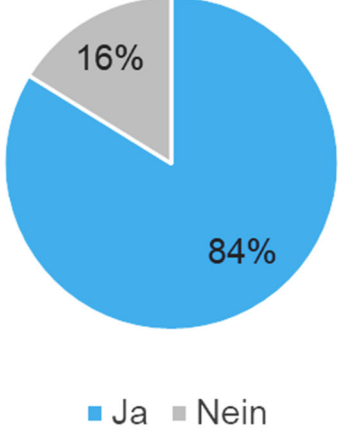
<b>Frage 1</b>	<b>Begrüßen Sie es, dass in der Gemeinde keine neuen Hochhausstandorte vorgesehen sind?</b>						
Ergebnis Gesamt: 38 Ja: 28 Nein: 10	 <p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 74% and a smaller grey segment representing 'Nein' at 26%. A legend below the chart shows a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>74%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>26%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Prozent	Ja	74%	Nein	26%
Antwort	Prozent						
Ja	74%						
Nein	26%						
Bemerkungen	--						
<b>Frage 2</b>	<b>Die Kernzonen (I bis III) sollen vereinheitlicht werden. Neu gibt es nur noch eine Zentrumszone. Sind Sie mit dem Perimeter der gegenüber den bisherigen Kernzonen verkleinerten Zentrumszone einverstanden?</b>						
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 84% and a smaller grey segment representing 'Nein' at 16%. A legend below the chart shows a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Antwort</th><th>Prozent</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ja</td><td>84%</td></tr><tr><td>Nein</td><td>16%</td></tr></tbody></table>	Antwort	Prozent	Ja	84%	Nein	16%
Antwort	Prozent						
Ja	84%						
Nein	16%						
Bemerkungen	--						

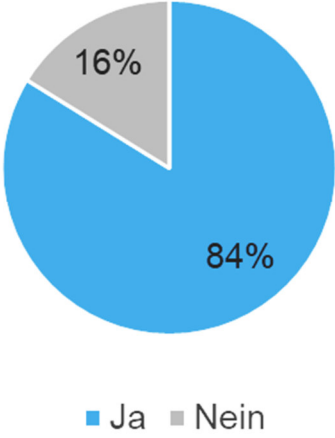
<b>Frage 3</b>	<b>In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung im Rahmen der Regelbauweise unverändert. Begrüssen Sie diesen Ansatz?</b>
<p>Ergebnis</p> <p>Gesamt: 37</p> <p>Ja: 28</p> <p>Nein: 9</p>	 <p>A pie chart with two segments. The larger segment is blue and labeled '76%' with 'Ja' below it. The smaller segment is grey and labeled '24%' with 'Nein' below it. A legend at the bottom shows a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	--
<b>Frage 4</b>	<b>In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnutzungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat (Wohnzone 3 von 0.60 auf 0.65, Wohnzone 4 von 0.80 auf 0.85) angehoben werden. Sind Sie damit einverstanden?</b>
<p>Ergebnis</p> <p>Gesamt: 37</p> <p>Ja: 15</p> <p>Nein: 14</p> <p>Höhere: 8</p>	 <p>A pie chart with three segments. The largest segment is light blue, labeled '41%' with 'Ja' below it. The second largest is grey, labeled '38%' with 'Nein, unveränderte Ausnützung' below it. The smallest is dark blue, labeled '22%' with 'Nein, höhere Ausnützung' below it. A legend at the bottom shows a light blue square for 'Ja', a grey square for 'Nein, unveränderte Ausnützung', and a dark blue square for 'Nein, höhere Ausnützung'.</p>
Bemerkungen	Eine Grünflächenziffer (25 %) sollte eingeführt werden.

## Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse

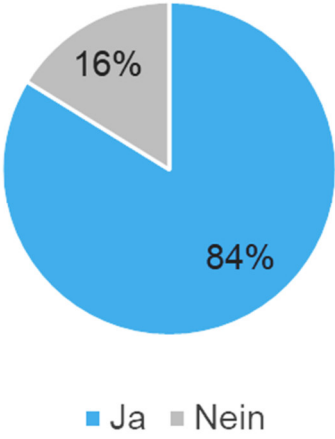
<b>Frage 5</b>	<b>An der Chlaffentalstrasse soll das Grundstück GB Nr. 2396 (bisher Zöba) als Arrondierung des Siedlungsgebietes teilweise umgezont werden. 3'083 m<sup>2</sup> sollen in Wohnzone 2 umgezont werden; 1'012m<sup>2</sup> sollen als Vernetzungs-korridor für Tiere als Grünzone ausgeschieden werden. Sind Sie damit einverstanden?</b>
<b>Ergebnis</b> Gesamt: 37 Ja: 23 Nein: 14	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Question 5. The chart is divided into two segments: a larger blue segment representing 'Ja' (Yes) at 62%, and a smaller grey segment representing 'Nein' (No) at 38%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
<b>Bemerkungen</b>	Gesamte Fläche als Vernetzungskorridor und Grünfläche ausscheiden.

## Umwelt, Ökologie und Klima

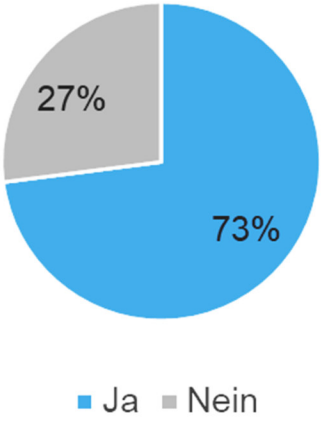
<b>Frage 6</b>	<b>Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden. Begrüssen Sie diesen Ansatz?</b>
<b>Ergebnis</b> Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Question 6. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' (Yes) at 84%, and a smaller grey segment representing 'Nein' (No) at 16%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
<b>Bemerkungen</b>	--

<b>Frage 7</b>	<b>Zur Förderung der Biodiversität und für ein besseres Ortsklima (Entgegenwirkung Wärmeinseleffekt) sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein. Sind Sie damit einverstanden?</b>
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Frage 7. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 84%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 16%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	Es fehlt eine Durchlüftungsstrategie, damit kühlende Frischluft weiterhin ins Siedlungsgebiet fließen kann.

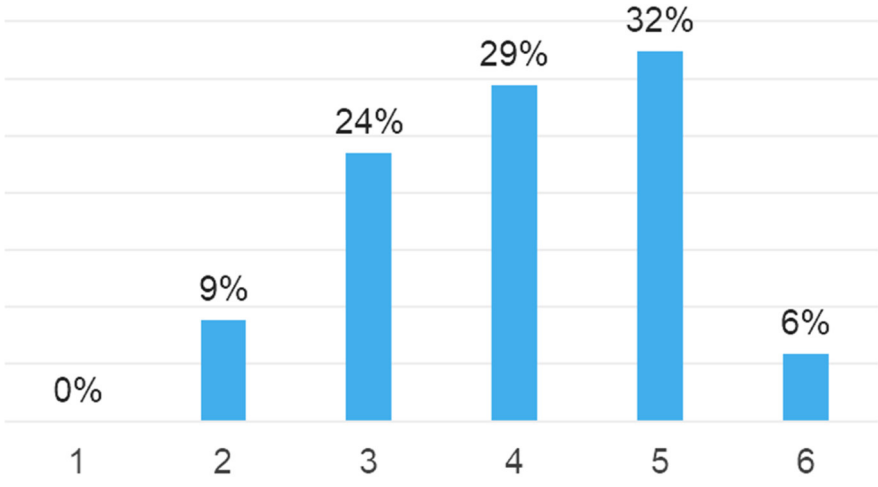
### Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

<b>Frage 8</b>	<b>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. Finden Sie dies sinnvoll?</b>
Ergebnis Gesamt: 37 Ja: 31 Nein: 6	 <p>A pie chart illustrating the survey results for Frage 8. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 84%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 16%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	--

## Genehmigung

<b>Frage 9</b>	<b>Die neue Nutzungsplanung wird durch den Einwohnerrat genehmigt und untersteht dem fakultativen Referendum. Soll die neue Nutzungsplanung obligatorisch dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden?</b>
<p>Ergebnis</p> <p>Gesamt: 37</p> <p>Ja: 27</p> <p>Nein: 10</p>	 <p>A pie chart illustrating the distribution of responses to Question 9. The chart is divided into two segments: a large blue segment representing 'Ja' at 73%, and a smaller grey segment representing 'Nein' at 27%. A legend below the chart identifies the colors: a blue square for 'Ja' and a grey square for 'Nein'.</p>
Bemerkungen	--

## Gesamtbeurteilung

<b>Frage 10</b>	<b>Wie beurteilen Sie die neue Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) insgesamt?</b>
<p>Ergebnis</p> <p>Gesamt: 34</p> <p>1: 0</p> <p>2: 3</p> <p>3: 8</p> <p>4: 10</p> <p>5: 11</p> <p>6: 2</p> <p>1 = gar nicht einverstanden</p> <p>4 = einverstanden</p> <p>6 = sehr einverstanden</p>	 <p>A bar chart showing the overall evaluation of the new zoning plan and building ordinance. The x-axis is labeled with numbers 1 through 6, representing the evaluation scale. The y-axis represents the percentage of respondents. The bars are blue and their heights correspond to the following percentages: 1 (0%), 2 (9%), 3 (24%), 4 (29%), 5 (32%), and 6 (6%).</p>
Bemerkungen	--

## Separate, individuelle Anmerkungen

---

Nachstehend werden die Anmerkungen generalisiert aufgeführt:

### A) Bauordnung

- Überprüfung Artikelnummern
- Arbeitszone Zollstrasse, Überprüfung Gesamthöhe (Vorschlag max. 12 m)
- Genehmigung Richtpläne durch Einwohnerrat
- Mitwirkung der Bevölkerung bei Richtplänen
- Zentrumszone, Überprüfung Gesamthöhe bei Quartierplänen
- Landwirtschaftszone Überprüfung Art und Mass

### A.1) Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)

- Bauten innerhalb des Waldabstandes sind nicht zuzulassen.
- Tiefbauten ins Grundwasser bedürfen stets einer Ausnahmegewilligung und sind möglichst zu vermeiden (Art. 43 Abs. 4 GSchG).
- Eingedolte Bäche sind freizulegen und offen zu führen (Art. 4 Bundesgesetz Wasserbau), Eindolungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind immer als Ausnahme zu betrachten und im Zonenplan zu bezeichnen. Die Gewässerräume gelten auch für eingedolte Bäche. Zitat Kanton Zürich (Informationsplattform Gewässerraum): «Fliessgewässer dürfen grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden. Eindolungen sind deshalb, wo immer möglich offenzulegen. Für die Beurteilung, dass kein Öffnungspotenzial besteht, ist nachzuweisen, dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z.B. sehr tiefe Lage der Dole) eine Offenlegung unmöglich wäre und dass weder Revitalisierungspotenzial noch Vernetzungsprojekte oder andere Projekte zum Naturschutz und zur ökologischen Aufwertung vorhanden sind. Können diese Nachweise nicht erbracht werden, ist nachfolgend von einem bestehenden Öffnungspotenzial auszugehen».
- Ökologischer Ausgleich mit standortgemässen, einheimischen Pflanzen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ist immer anzuwenden und daher in die Bauordnung aufzunehmen (Art. 18b Abs. 2 NHG).
- Der ökologische Ersatz gilt zwingend bei technischen Eingriffen in ein schutzwürdiges Gebiet. Flächen mit speziellen Arten (z.B. Reptilienvorkommen) gelten als schutzwürdig und bedürfen stets eine Wiederherstellung oder entsprechende Ersatzmassnahmen (Art. 18 1ter NHG).
- Klimaadaptionsmassnahmen fehlen mit Ausnahme des Verbots von Schottergärten: Freilegung von Fliessgewässern, Pflanzung grosskroniger einheimischer Bäume, Entsiegelung und Begrünung wo möglich, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung.
- Umweltschutzmassnahmen wie eine lufthygienische Vorbelastung (PM2.5, PM10 etc.) oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (Gartenlämpchen etc.) werden mit keinem Wort erwähnt.
- Energie: Der Grundsatz zur vollständigen, effizienten Nutzung (inkl. anfallende Abwärme) der Energie fehlt.
- Aussagen zum Umgang mit vorbelasteten Verdachtsflächen fehlen.
- Alle Naturschutzonen und -Objekte sind im Zonenplan oder mittels Grundbucheinträgen grundeigentümerverbindlich zu schützen.

- Die Zonenplanung sollte grenzüberschreitend abgestimmt sein. Dies ist nicht der Fall (z.B. Urwerf-Bereich, wo Stadt und Kanton aufgrund der Mauereidechsenvorkommen ein überlagerndes Schutzgebiet festgelegt hatten. Neuhausen: Freihaltezone, was den Bedürfnissen keine Rechnung trägt).
- Gesetzesauflistung am Schluss ist unvollständig.

## **B) Zonenplan**

- Prüfung Umzonung GB Nrn. 784, 785 (Änderungsnummer A2, C7)
- Überprüfung Umzonung Scheideggweg (Änderungsnummer A13)
- Überprüfung Umzonung Freihaltezone in Wohnzone GB Nrn. 720 und 4108 (Änderungsnummer A45)
- Überprüfung überlagernde Zone für höhere Häuser betreffend GB Nrn. 707, 708, 711, 715, 750, 754, 755, 767, 770, 772 und 1792 (Änderungsnummern A1, C6, C7, C22, C26)
- Überprüfung Arbeitszone Zollstrasse betreffend Gesamthöhe und Umzonung in Wohn- und Arbeitszone
- Überprüfung Arbeitszonen BLN-Gebiet
- Prüfung mögliche Umzonung GB Nr. 818 in Wohn- und Arbeitszone
- Überprüfung Umzonung Rosenbergstrasse 37 GB Nrn. 2172 und 290 (Kinderkrippe)

### **B.1) Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)**

- Die Beschränkung der Dachneigung auf 35 ° ist unseres Erachtens falsch. Die Stadt Schaffhausen erlaubt bis 45 °. Dies ergibt somit eine bessere Ausnützung. Zudem ist der Solarertrag in den Übergangszeiten und im Winter höher.

## Auswertung des Fragenkatalogs

### Bebauung und Nutzungsverteilung

<b>Frage 1</b>	<b>Begrüssen Sie es, dass in der Gemeinde keine neuen Hochhausstandorte vorgesehen sind?</b>	
Ja: 28 Nein: 10	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Keine neuen Standorte ausscheiden.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Keine neuen Standorte ausscheiden.
<b>Frage 2</b>	<b>Die Kernzonen (I bis III) sollen vereinheitlicht werden. Neu gibt es nur noch eine Zentrumszone. Sind Sie mit dem Perimeter der gegenüber den bisherigen Kernzonen verkleinerten Zentrumszone einverstanden?</b>	
Ja: 31 Nein: 6	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Perimeter gemäss Vorlage belassen. Begründung: Grossmehrheitlich wird die verkleinerte Zentrumszone begrüsst.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Perimeter gemäss Vorlage belassen.
<b>Frage 3</b>	<b>In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung im Rahmen der Regelbauweise unverändert. Begrüssen Sie diesen Ansatz?</b>	
Ja: 28 Nein: 9	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Vorgesehene Ausnützungsziffer Wohnzonen W1 + W2 belassen. Begründung: Bauliche Verdichtung in den Wohnzonen W1 und W2 ist nicht gewollt.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Vorgesehene Ausnützungsziffer Wohnzonen W1 + W2 belassen.
<b>Frage 4</b>	<b>In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat (Wohnzone 3 von 0.60 auf 0.65, Wohnzone 4 von 0.80 auf 0.85) angehoben werden. Sind Sie damit einverstanden?</b>	
Ja: 15 Nein: 14 Höhere: 8	<i>Bemerkungen aus Mitwirkung: Eine Grünflächenziffer (25%) sollte eingeführt werden</i>  <u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Vorgeschlagene Ausnützungsziffer aus Sicht Fachgruppe für hohe Wohnqualität und ausreichend Grünräume richtig.  Grünflächenziffer kommt optimal zum Einsatz, wenn dadurch die Bebauung einen flächenmässig geringeren Fussabdruck aufweist. Eine Grünflächenziffer erachten wir aufgrund der nicht sehr hohen Ausnützungsziffern in den Wohnzonen W3 und W4 als nicht notwendig.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Vorgesehene Ausnützungsziffer Wohnzonen W3 + W4 belassen.

## Umzonung GB Nr. 2396 Chlaffentalstrasse

<b>Frage 5</b>	<b>An der Chlaffentalstrasse soll das Grundstück GB Nr. 2396 (bisher ZöBA) als Arrondierung des Siedlungsgebietes teilweise umgezont werden. 3'083 m<sup>2</sup> sollen in Wohnzone 2 umgezont werden; 1'012m<sup>2</sup> sollen als Vernetzungskorridor für Tiere als Grünzone ausgeschieden werden. Sind Sie damit einverstanden?</b>	
Ja: 23 Nein: 14	<p><i>Bemerkungen Mitwirkung: Gesamte Fläche als Vernetzungskorridor und Grünfläche ausscheiden</i></p> <p><u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Dimensionierung der ZöBA zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Umzonung möglich ist. Der Bedarf an ZöBA an diesem Ort ist nicht gegeben.</p>	<p><u>Entscheid Gemeinderat:</u> Umzonung gemäss Vorschlag. Begründung: ZöBA wird langfristig nicht benötigt. Vorschlag wird allen Anforderungen gerecht.</p>

## Umwelt, Ökologie und Klima

<b>Frage 6</b>	<b>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. Begrüssen Sie diesen Ansatz?</b>	
Ja: 31 Nein: 6	<p><u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Breite Zustimmung in der Bevölkerung.</p>	<p><u>Entscheid Gemeinderat:</u> Umsetzung gemäss Vorlage.</p>
<b>Frage 7</b>	<b>Zur Förderung der Biodiversität und für ein besseres Ortsklima (Entgegenwirkung Wärmeinseleffekt) sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein. Sind Sie damit einverstanden?</b>	
Ja: 31 Nein: 6	<p><i>Bemerkungen Mitwirkung: Es fehlt eine Durchlüftungsstrategie, damit kühlende Frischluft weiterhin ins Siedlungsgebiet fliessen kann.</i></p> <p><u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Gemäss Vorlage belassen. Das Thema Frischluftzufuhr sollte in den kommunalen Richtplan aufgenommen werden. Begründung: Mit einer optimalen Durchlüftungsstrategie kann die Lebensqualität innerhalb des Siedlungsgebietes erhöht werden. Im kommunalen Richtplan</p>	<p><u>Entscheid Gemeinderat:</u> Umsetzung gemäss Vorlage.</p>

	können entsprechende Massnahmen stufengerecht definiert werden.	
--	---	--

## Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

<b>Frage 8</b>	<b>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. Finden Sie dies sinnvoll?</b>	
Ja: 31 Nein: 6	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Breite Zustimmung in der Bevölkerung.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Umsetzung gemäss Vorlage.

## Genehmigung

<b>Frage 9</b>	<b>Die neue Nutzungsplanung wird durch den Einwohnerrat genehmigt und untersteht dem fakultativen Referendum. Soll die neue Nutzungsplanung obligatorisch dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden?</b>	
Ja: 27 Nein: 10	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Als Antrag zu verstehen. Entscheid Gemeinderat. Begründung: Die Nutzungsplanung betrifft die gesamte Bevölkerung, da Zonenplan und Bauordnung grundeigentümerverbindlich sind. Diese Forderung hat folglich eine gewisse Legitimation.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Ja, die Nutzungsplanung soll dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden.

## Gesamtbeurteilung

<b>Frage 10</b>	<b>Wie beurteilen Sie die neue Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) insgesamt?</b>	
1: 0 2: 3 3: 8 4: 10 5: 11 6: 2  1= gar nicht einverstanden 6 = sehr einverstanden	<u>Stellungnahme Fachgruppe:</u> Wird zur Kenntnis genommen.	<u>Entscheid Gemeinderat:</u> Wird zur Kenntnis genommen.

## Auswertung separate, individuelle Anmerkungen

### Bauordnung

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
Überprüfung Artikelnummern	
Werden angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.
Arbeitszone Zollstrasse, Überprüfung Gesamthöhe (Vorschlag max. 12 m)	
Erlass einer Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung (A1H) mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.0 m. Begründung: Bereits heute ist dort die Höhe eingeschränkt auf max. 15.0 m gegenüber der Gewerbezone 1 mit 18.0 m. 12.0 m genügen für die Erstellung einer zweckmässigen Gewerbebaute.	Erlass einer Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung (A1H) mit einer maximalen Gesamthöhe von 12.0 m.
Genehmigung Richtpläne durch Einwohnerrat und nicht durch Gemeinderat	
Politischer Entscheid / Ist nicht gängige Praxis im Kanton SH.	Die Beschlussfassung unterliegt dem Gemeinderat. Eine Genehmigung durch den Einwohnerrat ist nicht vorgesehen und im Kanton Schaffhausen auch nicht gängige Praxis.
Mitwirkung der Bevölkerung bei Richtplänen	
Ist gegeben. Kein Handlungsbedarf. Begründung: Gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG und Art. 3 BauG ist bei allen Planungen die Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Weise zu gewährleisten.	Kein Handlungsbedarf.
Zentrumszone, Überprüfung Gesamthöhe bei Quartierplänen	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Abweichungen sollen nur an den dafür vorgesehenen Standorten im Bereich der Zone für höhere Häuser und Zone für Hochhäuser möglich sein (gemäss kommunalem Richtplan).	Gemäss Vorlage belassen.
Landwirtschaftszone Überprüfung Art und Mass (max. Gebäudelänge von 30.0 m und -höhe von 18.0 m festlegen)	
Kein Handlungsbedarf. Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Landwirtschaftliche Bauten müssen den Anforderungen zahlreicher Gesetze (Bsp. Tierhaltungsgesetz) entsprechen. Eine Einschränkung der Länge der Bauten würde die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen.	Kein Handlungsbedarf. Gemäss Vorlage belassen.
Es ist nicht nachvollziehbar, warum Art. 6 Abs. 2 der rechtskräftigen Bauordnung gestrichen werden soll. Eine Begründung dieser Streichung fehlt im Planungsbericht.	

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
Antrag: Art. 8 ist durch folgenden Abs. 2 zu ergänzen: «Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegen stehen.»	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Keine Zitate aus übergeordnetem Recht. Wird in Art. 6 VRG geregelt.	Gemäss Vorlage belassen. Gemäss VRG haben die Beteiligten Anspruch auf Einsicht in die Akten, soweit nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.
Antrag: Art. 13 Abs. 4 hat wie folgt zu lauten: «Der Gemeinderat sorgt dafür, dass die Bevölkerung bei Richtplänen in geeigneter Weise mitwirken kann.»	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: ist in Art. 3 BauG geregelt.	Gemäss Vorlage belassen.
Antrag: Art. 33 Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen: «Die Änderung der Abstände ist in einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag festzuhalten.»	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Es ist gängige Praxis, Abweichungen von den Abstandsvorschriften im Grundbuch anzumerken.	Ergänzung aufnehmen: «Solche Vereinbarungen sind auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch eintragen zu lassen.» Begründung: Erhöht Rechtsicherheit.
Antrag: Art. 41 Abs. 3 hat wie folgt zu lauten (Änderungen unterstrichen): «Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 14 eine Gesamthöhe von höchstens 22.00 m und maximal 6 Vollgeschosse bewilligt werden.»	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Mit dem Antrag könnten in der gesamten Zentrumszone mit einem Quartierplan zwei zusätzliche Geschosse realisiert werden. Aus ortsbaulicher Sicht soll dies jedoch nur an ausgewählten Standorten erfolgen. Diese wurden mit den überlagernden Zonen für höhere Häuser und Hochhäuser im Zonenplan definiert. Ergänzung Art. 41 Abs. 1 notwendig: In der Zentrumszone gelten <u>mit Ausnahme der überlagernden Zonen «Höhere Häuser und Hochhäuser» gemäss Art. 70 folgende Masse:</u>	Gemäss Vorlage belassen.
Antrag: Art. 43 Abs, 1 lit. c) und d): Keine Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsziffer in den Wohnzone 3 und 4 respektive die Werte von 0.60 und 0.80 belassen. In Art. 43 Abs. 2 könnte der Spielraum für Quartierpläne in den Wohnzonen 3 und 4 etwas erweitert werden.	
Gemäss Vorlage belassen Begründung: Die Erhöhung der AZ in den Wohnzonen W3 und W4 um je 0.05 entspricht einer sehr moderaten Erhöhung, begünstigt aber eine bessere Auslastung der Parzellen.	Gemäss Vorlage belassen.

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
Antrag: Art. 43 Abs. 2 hat wie folgt zu lauten (Änderungen unterstrichen): «Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 14 die Ausnutzungsziffern in der Wohnzone 2 bis auf 0.60, in der Wohnzone 3 bis auf 0.85 (gemäss Vorlage 0.80) und in der Wohnzone 4 bis auf 1.05 erhöht werden.	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Damit die Quartierstrukturen, Grünräume, Wohnumfeldqualität in den Wohnzonen W3 und W4 erhalten bleiben können, soll die Erhöhung der AZ mit einem Quartierplan moderat sein. Hinweis: dies führte unter anderem zur Ablehnung der letzten Gesamtrevision.	Gemäss Vorlage belassen.
Antrag: Art. 44 Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen: «..., sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.»	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Schattenwurf ist nur bei den Zonen für höhere Häuser und Hochhäuser relevant.	Gemäss Vorlage belassen.
Antrag: Art. 66 Abs 3 hat wie folgt zu lauten: «Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf höchstens 18.00 m betragen. Die Gebäudelänge darf nicht mehr als 30.00 m betragen.	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Die Anforderungen an landwirtschaftliche Bauten sind gross (Bsp. Tierhaltung). Eine derart starke Reglementierung der landwirtschaftlichen Bauten würde eine landwirtschaftliche Nutzung verunmöglichen.	Gemäss Vorlage belassen.

### Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
Bauten innerhalb des Waldabstandes sind nicht zuzulassen.	
Nicht aufnehmen. Begründung: Dies würde eine Unterschreitung mittels Baulinie oder Ausnahmebewilligungen in ausgewiesenen Fällen verunmöglichen.	Nicht aufnehmen.
Tiefbauten ins Grundwasser bedürfen stets einer Ausnahmebewilligung und sind möglichst zu vermeiden (Art. 43 Abs. 4 GSchG).	
Kein Handlungsbedarf. Begründung: Dies gilt bereits heute. Keine Zitate von übergeordnetem Recht.	Kein Handlungsbedarf

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
<p>Eingedolte Bäche sind freizulegen und offen zu führen (Art. 4 Bundesgesetz Wasserbau), Eindolungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind immer als Ausnahme zu betrachten und im Zonenplan zu bezeichnen. Die Gewässerräume gelten auch für eingedolte Bäche. Zitat Kanton Zürich (Informationsplattform Gewässerraum): «Fließgewässer dürfen grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden. Eindolungen sind deshalb wo immer möglich offenzulegen. Für die Beurteilung, dass kein Öffnungspotenzial besteht, ist nachzuweisen, dass aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z.B. sehr tiefe Lage der Dole) eine Offenlegung unmöglich wäre und dass weder Revitalisierungspotenzial noch Vernetzungsprojekte oder andere Projekte zum Naturschutz und zur ökologischen Aufwertung vorhanden sind. Können diese Nachweise nicht erbracht werden, ist nachfolgend von einem bestehenden Öffnungspotenzial auszugehen».</p>	
<p>Kein Handlungsbedarf. Begründung: Dies ist bereits übergeordnet geregelt.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Ökologischer Ausgleich mit standortgemässen, einheimischen Pflanzen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes ist immer anzuwenden und daher in die Bauordnung aufzunehmen (Art. 18b Abs. 2 NHG).</p>	
<p>Kein Handlungsbedarf. Begründung: Innerhalb des Baugebietes ist dies in Art. 22 Abs. 4 neu vorgeschrieben. Ausserhalb des Baugebietes sind die Anforderungen in den Naturschutzinventar beschrieben. Die Umsetzung wird mit Bewirtschaftungsverträgen etc. sichergestellt. Gemeinde und Kanton sind dort in der Pflicht.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Der ökologische Ersatz gilt zwingend bei technischen Eingriffen in ein schutzwürdiges Gebiet. Flächen mit speziellen Arten (z.B. Reptilienvorkommen) gelten als schutzwürdig und bedürfen stets eine Wiederherstellung oder entsprechende Ersatzmassnahmen (Art. 18 1ter NHG).</p>	
<p>Kein Handlungsbedarf. Begründung: Ist im Natur- und Heimatschutzgesetz geregelt. Keine Zitate aus übergeordnetem Recht</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>Klimaadaptionsmassnahmen fehlen mit Ausnahme des Verbots von Schottergärten: Freilegung von Fließgewässern, Pflanzung grosskroniger einheimischer Bäume, Entsiegelung und Begrünung wo möglich, Sicherstellung der Siedlungsdurchlüftung.</p>	
<p>Bereits aufgenommen oder in kantonalen Gesetzgebungen (Bsp. Wasserwirtschaftsgesetz) bereits geregelt. Nicht stufengerecht. Das Thema Siedlungsdurchlüftung soll in den kommunalen Richtplan aufgenommen werden.</p>	<p>Bereits aufgenommen oder in kantonalen Gesetzgebungen (Bsp. Wasserwirtschaftsgesetz) bereits geregelt. Nicht stufengerecht.</p>
<p>Umweltschutzmassnahmen wie eine lufthygienische Vorbelastung (PM2.5, PM10 etc.) oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (Gartenlämpchen etc.) werden mit keinem Wort erwähnt.</p>	
<p>Kein Handlungsbedarf. Begründung: Die Aufnahme solcher Massnahmen wurden diskutiert und mit Art. 23 BauOneu Vorgaben zu Aussenbeleuchtungen erlassen.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p>

Kurzstellungnahme Fachgruppe	Entscheid Gemeinderat
Energie: Der Grundsatz zur vollständigen, effizienten Nutzung (inkl. anfallende Abwärme) der Energie fehlt.	
Kein Handlungsbedarf. Begründung: Vorschriften zum Thema Energie in der Bauordnung zu erlassen erscheint nicht stufengerecht. Derzeit werden die übergeordneten Vorgaben zum Thema Energie laufend angepasst (Bsp. Energiegesetz Kanton SH in Bearbeitung). Die Gemeinde Neuhausen ist gemäss kantonalem Richtplan verpflichtet, einen Energierichtplan zu erstellen. In diesem sind die genannten Themen zu berücksichtigen.	Kein Handlungsbedarf.
Aussagen zum Umgang mit vorbelasteten Verdachtsflächen fehlen.	
Das Thema Altlasten wurde im Planungsbericht ergänzt.	Das Thema Altlasten wurde im Planungsbericht ergänzt.
Alle Naturschutzzonen und -Objekte sind im Zonenplan oder mittels Grundbucheinträgen grundeigentümergebunden zu schützen.	
Es erfolgte eine Triage der Objekte. Objekte, welche grundeigentümergebunden geschützt werden sollen, wurden im Zonenplan mit einer Schutzzone eingetragen oder mit einer Verfügung respektive Vereinbarung mit einem entsprechenden Grundbucheintrag grundeigentümergebunden geschützt.	Wurde im Planungsbericht ergänzt.
Die Zonenplanung sollte grenzüberschreitend abgestimmt sein. Dies ist nicht der Fall (z.B. Urwerf-Bereich, wo Stadt und Kanton aufgrund der Mauereidechsenvorkommen ein überlagerndes Schutzgebiet festgelegt hatten. Neuhausen: Freihaltezone, was den Bedürfnissen keine Rechnung trägt).	
Kein Handlungsbedarf. Begründung: Das ist über Bewirtschaftungsverträge mit der DB geregelt.	Kein Handlungsbedarf.
Gesetzesauflistung am Schluss ist unvollständig.	
Es werden nur für die Nutzungsplanung wesentliche Dokumente aufgeführt.	Die Gesetzesauflistung ist im Grundlagenbericht abgebildet.

## Zonenplan

Kurzstellungnahme Fachgruppe:	Entscheid Gemeinderat:
Prüfung Umzonung GB Nrn. 784, 785 (Änderungsnummer A2, C7)	
<p>Es fehlt eine Begründung, warum diese Flächen in der ZöBA belassen werden sollen.</p> <p>Gemäss Protokoll Nr. 3 der gemeinderätlichen Kommission soll eine Umzonung in die Zentrumszone mit einer teilweisen Überlagerung «Zone für höherer Häuser» vollzogen werden (Abstimmung 7:2).</p>	<p>Nachführung Begründung Gemeinderat: Absicht Verwaltung, Feuerwehrzentrum, Familienzentrum und weitere öffentliche Einrichtungen auf diesem Areal zu belassen.</p>
Überprüfung Umzonung Scheideggweg (Änderungsnummer A13)	
<p>Gemäss Vorlage belassen.</p> <p>Begründung: Gemäss kommunalem Richtplan (Richtplannummer 2.3.2/3) soll das Gebiet umstrukturiert werden. Damit dies qualitativ erfolgreich wird, wurde eine Quartierplanpflicht im Zonenplan definiert. Zudem sollen noch quartierplanspezifische Ziele definiert.</p>	<p>Gemäss Vorlage belassen.</p>
Überprüfung Umzonung Freihaltezone in Wohnzone GB Nrn. 720 und 4108 (Änderungsnummer A45)	
<p>Siehe oben Bemerkungen Änderungsnummer A13.</p>	<p>Gemäss Vorlage belassen.</p>
Überprüfung überlagernde Zone für höhere Häuser betreffend GB Nrn. 707, 708, 711, 715, 750, 754, 755, 767, 770, 772 und 1792 (Änderungsnummern A1, C6, C7, C22, C26)	
<p>Beschränkung Gesamthöhe auf 27.0 m (Vorlage 30.0 m). Anpassungen Zonenplan gemäss separatem Planausschnitt (siehe Beilage).</p> <p>Begründung: Bestehende Hochhäuser sind in der Zone für Hochhäuser und nicht in der Zone für höhere Häuser anzuordnen (Fehler in Plan).</p> <p>ZhH bei Marktgasse sollte aufgrund des geschützten Gebäudes Cinevox gelöscht werden.</p> <p>Beschränkung der Gesamthöhe von 47.0 m auf das Bühler-Hochhaus.</p> <p>ZhH bei ehemaliger Migros: Abstimmung auf Baubereiche gemäss Quartierplan</p> <p>Weinbergstrasse beidseitig: aus ortsbaulicher Sicht ZhH löschen (ausser die bestehenden Bauten weisen bereits eine Höhe gemäss ZhH auf).</p>	<p>Beschränkung Gesamthöhe auf 27.0 m (Vorlage 30.0 m). Anpassungen Zonenplan gemäss separatem Planausschnitt (siehe Beilage).</p> <p>Begründung: Bestehende Hochhäuser sind in der Zone für Hochhäuser und nicht in der Zone für höhere Häuser anzuordnen (Fehler in Plan).</p> <p>ZhH bei Marktgasse ist aufgrund des geschützten Gebäudes Cinevox zu löschen.</p> <p>Beschränkung der Gesamthöhe von 47.0 m auf das Bühler-Hochhaus.</p> <p>ZhH bei ehemaliger Migros: Abstimmung auf Baubereiche gemäss Quartierplan.</p> <p>Weinbergstrasse beidseitig: aus ortsbaulicher Sicht ZhH löschen.</p>

<b>Kurzstellungnahme Fachgruppe:</b>	<b>Entscheid Gemeinderat:</b>
<b>Überprüfung Arbeitszone Zollstrasse betreffend Gesamthöhe und Umzonung in Wohn- und Arbeitszone</b>	
Beschränkung Gesamthöhe auf 12.0 m und in Arbeitszone belassen. Begründung: Sichthindernis für hinterliegende Bebauung, Gesamthöhe für Gewerbe ausreichend, Lärmimmissionen, gute Erschliessung für Nutzung	Beschränkung Gesamthöhe auf 12.0 m und in Arbeitszone belassen.
<b>Überprüfung Arbeitszonen BLN-Gebiet</b>	
Übernahme von Art. 47 Abs. 2 alt als Grundsatz: «In den Arbeitszonen 1/2 sind Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.» Begründung: Eine geschlossene Bauweise ohne Staffelung entlang des Rheins würde negative Auswirkungen auf das BLN-Gebiet Rheinflall bewirken.	Übernahme von Art. 47 Abs. 2 alt in Art. 54 Abs. 3 ergänzen.
<b>Prüfung mögliche Umzonung GB Nr. 818 in Wohn- und Arbeitszone</b>	
Entscheid Gemeinderat. Grundsätzlich sind die Nutzungsmöglichkeiten in der Wohn- und Arbeitszone grösser als in der ZöBA.	Eine Umzonung wird vorgesehen. Begründung: Falls die Polizei die Baute verlässt, wäre die künftige Nutzung stark eingeschränkt.
<b>Überprüfung Umzonung Rosenbergstrasse 37 GB Nrn. 2172 und 290 (Kinderkrippe)</b>	
Gemäss Vorlage belassen. Begründung: Es handelt sich um ein Kindergarten-Propositorium. Nach der Erstellung des Ersatzneubaus zügelt der Kindergarten in den Charlottenfels. Eine längerfristige öffentliche Nutzung ist nicht ausgewiesen.	Gemäss Vorlage belassen.

### Spezielle Anmerkungen der Umweltverbände (WWF SH, Pro Natura SH)

<b>Kurzstellungnahme Fachgruppe:</b>	<b>Entscheid Gemeinderat:</b>
Die Beschränkung der Dachneigung auf 35 ° ist unseres Erachtens falsch. Die Stadt Schaffhausen erlaubt bis 45 °. Dies ergibt somit eine bessere Ausnutzung. Zudem ist der Solarertrag in den Übergangszeiten und im Winter höher.	
Auf max. 40° erhöhen. Begründung: Kein erheblicher Vorteil für die Energiegewinnung vorhanden, da optimale Dachneigung zwischen 30 und 40° liegt. Es ist mit negativen Auswirkungen bezüglich Höhenentwicklung der Bauten in den Wohnzonen zu rechnen, da keine Gesamthöhe vorgegeben ist.	Festlegen auf max. 40°.