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

Beilage 14

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Berücksichtigung 1. Vorprüfung

Stand Vorlage Einwohnerrat
5. November 2024

Gesamtrevision Nutzungsplanung Neuhausen am Rheinfall: Berücksichtigung 1. Vorprüfung

Stand: 5. November 2024

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
1 Allgemeines	
1.1 Unterlagen	
[…]	
1.2 Ablauf der Vorprüfung	
[…]	
2 Vorprüfung	
2.1 Formelles	
[…]	
2.2 Materielles	
Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.	Wurde zur Kenntnis genommen
2.3 Ausgangslage	
[…]	
3 Allgemeine Themen	
3.1 Fehlende und unvollständige Datensätze	
Zwingende Vorgabe	
Der einzureichende INTERLIS2-Datensatz darf keine syntaktischen Fehler aufweisen, ansonsten wird die Planung zurückgewiesen. Als Hilfsmittel steht der INTERLIS-Check des Kantons Schaffhausen zur Verfügung (https://i-licheck.geo.sh.ch).	Es wird immer eine Bereinigung der Fehler vorgenommen. Teilweise werden diese jedoch nicht durch den Interlis-Check des Kantons Schaffhausen erkannt.
Die Berücksichtigung geometrischer Anpassungen der Zonen aufgrund von Grenzmutationen oder dem Ausbau von Kreiseln (z. B. Kreisel Enge), Einmündungen, Trottoirs etc. ist zu überprüfen und wenn notwendig anzupassen.	Der Zonenplan wurde überprüft, einzelne Bereinigungen vorgenommen und im Planungsbericht beschrieben.
Die Verlinkung der Zonenbezeichnungen der Gemeinde zu den Definitionen des Kantons ist zu überprüfen und wo nötig anzupassen (vgl. Datenmodell). Als Hilfestellung wird eine Gegenüberstellung beigelegt, siehe Beilage.	Wurde überprüft und wo nötig angepasst.
Wenn zusätzliche rechtskräftige Änderungen - insbesondere im Zusammenhang mit überlagernden Nutzungen (u.a. Quartierpläne) -vorgenommen werden, so ist die Verlinkung der neuen Objekte mit dem ÖREBlex-Link entsprechend anzupassen. Die ÖREBlex-Links sind aus dem aktuell publizierten Datensatz zu übernehmen.	Die Verlinkung zu den Dokumenten wird normalerweise durch das AGI vorgenommen. Wird für die Abgabe noch mit dem PNA/AGI diskutiert.
Weiter ist ein fehlerfreier INTERLIS-Datensatz zum Stand der Erschliessung abzugeben.	Interlis2-Datensatz wird bei der nächsten Abgabe fehlerfrei abgegeben (siehe auch «Allgemeine Antwort»).
Die Ausnützungsziffern im INTERLIS-Datensatz stimmen teilweise nicht mit den Angaben in der Bauordnung überein. Dies ist zu prüfen und zu überarbeiten.	Wurde überprüft und angepasst.
Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist direkt abhängig von der Zonenbezeichnung (pro Zone ist nur eine Empfindlichkeitsstufe zulässig). Im INTERLIS-Datensatz ist dies zu korrigieren.	Wurde korrigiert.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist der kommunale, digital erfasste Strassenrichtplan ein wichtiger Bestandteil. Der kommunale Strassenrichtplan ist gemäss I NTERLIS-Datenmodell (V1.7) nachzuliefern.	Der kommunale Strassenrichtplan wird parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet
Die archäologischen Schutzzonen entsprechen nicht dem neusten Stand. Sie sind zu überprüfen und auf den neusten Stand zu bringen. Die Daten können direkt bei der Kantonsarchäologie bezogen werden (archaeologie@sh.ch).	Wurden entsprechend der aktuellen Grundlagen der Geodaten des Kantons SH am 22.08.2024 heruntergeladen und ergänzt.
Die unüberbauten Reserven können aufgrund der fehlenden Geodaten nicht geprüft werden. Zur Prüfung sind die zum Grundlagenplan III gehörenden Geodaten mitzuliefern.	Die unbebauten Reserven werden mit der nächsten Abgabe nachgeliefert.
3.2 Bauzonenauslastung Kapazitätsberechnungen	
Zwingende Vorgabe	
Der kantonale Richtplan (vgl. Raumkonzept Kap. Wachstumsverteilung) sieht vor, dass 73.5 Prozent des künftigen Wachstums des Kantons in den Agglomerationskernraum gelenkt werden soll. Laut Richtplan (vgl. KPR Kap. 2-3-2/1) haben die Gemeinden bei Nutzungsplanungsrevisionen gesamthaft die Lage und Dimensionierung ihrer Bauzonen zu überprüfen und diese der erwarteten Entwicklung und der angestrebten Wachstumsverteilung gemäss Raumkonzept anzupassen. Auftrag ist die Überprüfung des voraussichtlichen Bedarfs für die nächsten 15 Jahre.	Wird im Planungsbericht im Kap. 3.2 unter «Kapazitätsnachweis» erläutert.
Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall strebt mittelfristig ein qualitatives Wachstum an. Laut Planungsbericht (vgl. Kap. 3.1) liegt das Wachstumsziel bis 2040 bei rund 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern.	Das ist korrekt. Es handelt sich um ein politisches Wachstumsziel.
Die Gemeinde stützt sich in Bezug auf die Wachstumsvorstellung auf das BFS-Szenario Hoch 2015. Das würde bis 2040 ein Wachstumsszenario von mehr als 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner bedeuten. Der Kanton arbeitet mit den mittleren BFS-Szenarien (BFS-Szenario Mittel 2015 und BFS-Szenario Mittel 2020).	Es wird das mittlere Szenario 2020 angewendet. Einwohner und Beschäftigte werden im Bericht separat ausgewiesen. Wird im Planungsbericht im Kap. 3.2 unter «Kapazitätsnachweis» abgehandelt.
Die kommunalen Ziele weichen von den kantonalen Zielen ab. Es entspricht nicht den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-3-2/1). Darüber hinaus ist die Wahl des Szenarios und das formulierte Wachstumsziele aufeinander abzustimmen.	Wird im Planungsbericht im Kap. 3.2 unter «Kapazitätsnachweis» abgehandelt.
Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat in den vergangenen Jahren mit Teilrevisionen und Quartierplanverfahren grössere Kapazitäten (neuer Wohnraum) geschaffen, die schätzungsweise einen Prozentanteil des zu erwartenden Wachstums auffangen können. Die geschaffene Reserve ist im Zusammenhang mit der Bauzonenauslastung und der Kapazitätsberechnung soweit möglich auszuwerten und im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Weiter hat die Gemeinde in einer Interessenabwägung nach Art. 3 RPV aufzuzeigen, aus welchen Gründen von den kantonalen Vorgaben abgewichen werden soll. Die kommunale Abweichung ist zu prüfen und zu überarbeiten (vgl. Planungsbericht Kap. 3.1, 3.2).	Es wird nicht von den kantonalen Vorgaben abgewichen. Im Planungsbericht wird im Kap. 3.2 unter «Kapazitätsnachweis» aufgezeigt, welche Auswirkungen die vorangehenden Planungen auf die Bauzonenauslastung sowie die Bauzonenkapazität haben.
Hinweis	
Im Planungsbericht (Beilage 2) wurde die Kapazitätsberechnung gemäss dem kantonalen Modell dokumentiert. Dem Modell wurde das «Szenario 2015 hoch» hinterlegt sowie die neue Verteilung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gemäss dem neuen Zonenplan. Unklar ist, auf welcher Grundlage sich die unüberbauten Flächen der WMZ abstützen. Eine Plausibilisierung der Grundlagen zeigt, dass im Modell weniger unbebaute Reserven angeben werden, als im Grundlagenplan III als «nicht überbaut / baureif» ausgewiesen werden.	Die Flächen der Kapazitätsberechnung wurden mit dem Plan «Stand der Erschliessung» abgeglichen. Die Flächen werden für die Genehmigung der Nutzungsplanung nochmals aktualisiert.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Zwingende Vorgabe	
Die im Modell verwendeten unüberbauten Reserven müssen im Grundlagenplan III dokumentiert sein. Die Summen müssen übereinstimmen. Die unüberbauten Reserven sind im Planungsbericht nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.	Die Flächen der Kapazitätsberechnung wurde mit dem Plan Stand der Erschliessung abgeglichen. Die unüberbauten Reserven werden im Planungsbericht im Kap. 4.12.3 dokumentiert
3.3 Einzonungen Änderungsnrn. A44, A45, A47, A72	
Zwingende Vorgabe	
Gemäss vorliegendem Zonenplan werden 15'625 m2 eingezont (grün umrandet). Im Planungsbericht werden mit den Änderungen A44, A45, 'A47 und A72 insgesamt 3'887 m2 Einzonungen aufgelistet (vgl. Planungsbericht, Beilage, Zonenplanänderungen [materielle Änderungen]). Mit den Einzonungen A44 (LW zu ZOEBA: 675.06 m2) und A72 (LW zu Str: 823.99 m2) werden total 1'490.05 m2 eingezont. Davon werden ca. 350 m2 (A44) bzw. 823.99 m2 (A72) als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgewiesen. Beide Einzonungen sind nachvollziehbar.	Wurde zur Kenntnis genommen.
Die Einzonungen führen zu einem sofortigen Verlust von Fruchtfolgeflächen (vgl. Sachplan Fruchtfolgeflächen). Gestützt auf das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den kantonale Richtplan (vgl. KRP, Kap. 1-1-1) setzt die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen eine Interessenabwägung inkl. einer Prüfung von Standortalternativen voraus. Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. KRP, Kap. 1-1-1/1) dürfen Fruchtfolgeflächen nur verbraucht werden, wenn dafür ein hohes öffentliches Interesse besteht.	Im Planungsbericht findet im Kap. 4.12.2 sowie im Kap. 6.7 eine Interessenabwägung zum Bedarf an Fruchtfolgeflächen und Kompensation statt.
Die Einzonungen sind im Kap. 6.1 des Planungsberichtes vollständig und nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren. Weiter müssen die Einzonungen, die im Situationsplan abgebildet werden, mit der Dokumentation im Planungsbericht übereinstimmen. Auch die restlichen Einzonungen von rund 12'000 m2 sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.	Sämtliche Einzonungen werden in den Kap. 6.7 und 6.8 im Planungsbericht aufgeführt und begründet. Wenn notwendig wird eine Interessabwägung durchgeführt.
3.4 Kompensation Fruchtfolgeflächen, Auszonungen, Änderungsnr. A71	
Zwingende Vorgabe	
Für die Einzonungen A44 und A72 werden mit den Auszonungen A71 und A74 Kompensationsflächen vorgeschlagen. A71 kann als Kompensationsfläche verwendet werden. Die Fläche wurde in den Plänen «Fruchtfolgeflächen Stand 1983» als bestehende Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Vermisst wird der Nachweis, dass die Eigentümerschaft der Kompensationsfläche(n) in den Prozess eingebunden wurde und sie der Kompensationsmassnahme zustimmt. Je nach Art der Kompensation sollte diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Gesamtrevision der Nutzungsplanung stattfinden. Spätestens zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft muss die Kompensation abgeschlossen sein. Die Abschlussdokumentation ist dem Planungs- und Naturschutzamt zuzustellen. Der Nachweis der Eigentümerschaft der Kompensationsfläche(n) ist auszuweisen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Grundeigentümerin der Kompensationsflächen ist die Gemeinde. Die Ergänzungen wurden im Planungsbericht unter Kap. 4.10.2 und 6.7 nachgeführt.
3.5 Kompensation Fruchtfolgefläche, Auszonungen: Änderungsnr. A74	
Zwingende Vorgabe	
Die Auszonung A74 kann aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes nicht als Kompensationsmassnahme gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen dienen. Ob und in welcher Qualität eine Aufwertung und damit einhergehend eine Kompensation vorgenommen werden kann, muss durch eine Fachperson (z. B. bodenkundliche Baubegleitung) abgeklärt und begleitet werden. Die Qualität ist zu prüfen. Der Nachweis ist vorzulegen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Bei der Auszonung A74 handelt es sich grösstenteils um Ackerflächen. Der Nachweis der Bodenqualität wird noch erbracht (siehe Kap. 4.10.2).

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
3.6 Prüfung Dimensionierung ZÖBA	
Zwingende Vorgabe	
Gestützt auf Art. 15 RPG und den kantonalen Richtplan (vgl. KRP 2-3-2/1 Bauzonendimensionierung ·sowie Kap. 2-2-5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) ist die Dimensionierung der ZÖBA zu überprüfen. Die Erwägungen sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren.	Der Nachweis wird in Kap. 3.3 des Planungsberichts erbracht.
Gestützt auf Art. 1 lit. b und Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG ist insbesondere eine Rückzonung der ZÖBA im «Langriet» zu prüfen. Die Prüfung der Rückzonung ist im Planungsbericht aufzuzeigen, nachvollziehbar darzulegen und zu begründen sowie mit einer Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV zu dokumentieren.	Es werden keine Rückzonungen vorgenommen. Der Nachweis wird in Kap. 3.3 des Planungsberichts erbracht.
Weiter sind Umzonungen von bestehenden oder künftigen Grünräumen, die heute der ZÖBA zugeordnet sind, zu prüfen (z. B. «Burgunwiese»). Die Erwägungen sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar aufzuzeigen sowie mit einer Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV zu dokumentieren.	Es werden keine Umzonungen von Grünflächen vorgenommen. Der Nachweis wird in Kap. 3.3 des Planungsberichts erbracht.
4 Bauordnung	
4.1 Allgemein	
Zwingende Vorgabe	
Die Abkürzungen der Zonenbezeichnungen müssen nicht nur auf den Plänen ersichtlich sein, sondern sind auch zwingend in der Bauordnung aufzuführen.	Die Abkürzungen wurden eingefügt
4.2 Art. 7 Gestaltungsbeirat	
Hinweis	
Die Regelung eines Gestaltungsbeirats wird begrüsst.	Wurde zur Kenntnis genommen
4.3 Art. 12 Kleine Zonenplanänderung	
Hinweis	
Auch im vereinfachten Verfahren ist die Ausschreibung im Amtsblatt erforderlich (vgl. Art.11 BauG).	Wurde zur Kenntnis genommen
4.4 Art. 13 Richtplanung	
Hinweis	
Es sollte klarer formuliert sein, dass es sich um die kommunale Richtplanung handelt. Die Formulierung ist ggf. zu ergänzen.	Ergänzt: Art. 13 Kommunale Richtplanung
4.5 Art. 20 Erhöhte Anforderungen	
Hinweis	
In der Zentrumszone sollten ebenfalls die Anforderungen einer besonders sorgfältigen Gestaltung gelten. Es wird nahegelegt, den Artikel zu ergänzen.	Nein. Die Absicht zur Schaffung der Zentrumszone war es, die Gebietsentwicklung höher zu gewichten als den Schutzgedanken einer «Erhaltungszone».
4.6 Art. 21, Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen	
Zwingende Vorgabe	
Es ist zu konkretisieren, was mit «wesentliche Auswirkungen auf die Umgebung» gemeint ist respektive welche Neubauten und Umbauten darunter fallen.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 5.2 konkretisiert.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Zwingende Vorgabe	
§ 19 Naturschutzverordnung) ist ein Ersatz von ökologisch wertvollen Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen Pflicht. Die Formulierung «kann»[...] Ersatz geschaffen werden» ist verbindlicher mit «muss» zu formulieren.	Neue Formulierung von Art. 21 Abs. 2: ... ist an geeigneter Lage ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen
4.7 Art 22 Umgebungsgestaltung	
Hinweis	
Nebst dem ökologischen Wert der Gärten machen diese einen wichtigen Teil der Siedlungsqualität aus. Es wird empfohlen, die Gärten auch in ihrem Wert als prägende Elemente des Siedlungsbilds mitzuberücksichtigen, insbesondere da es in Neuhausen keine Ortsbildschutzzone gibt, die den Umgang mit erhaltenswerten Gärten regelt.	Dies geht über den Schutz von Denkmalschutzobjekten und Ensembles gemäss NHG-SH hinaus. und ist nach Auffassung des Gemeinderats ein zu grosser Eingriff in die Grundeigentumsgarantie. Für die Erhaltung und Aufwertung von Freiräumen wird derzeit ein Grünraum- und Freiraumkonzept erarbeitet.
Es wird empfohlen, Art. 22 wie folgt zu ergänzen: «Prägende Gärten wie beispielsweise Villengärten, Vorgärten und Parkanlagen sind zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.»	
Zwingende Vorgabe	
Gemäss Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss «nicht verschmutztes Abwasser» überall dort versickert werden, wo dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse und aufgrund der Gesetzeslage zulässig ist. Gemäss VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) ist bei mangelnder Sickerfähigkeit eine Teilversickerung umzusetzen. Die Formulierung im Entwurf der Bauordnung, Art. 22 Abs. 1 impliziert, dass eine Versickerung wünschenswert, aber nicht der Normalfall oder Pflicht ist. Die Formulierung in Art. 22 Abs. 1 ist dahingehend zu ändern, dass eine Versickerung - bzw. Teilversickerung - grundsätzlich Pflicht ist. Wenn dies nicht möglich ist, muss der Nachweis erbracht werden, warum keine Versickerung - bzw. Teilversickerung - umsetzbar ist. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu ergänzen.	Abs. 1 postuliert eindeutig eine Pflicht. Damit auch eine Teilversickerung berücksichtigt wird, wurde Satz 2 von Abs. 1 wie folgt zu geändert: Unverschmutztes Abwasser ist, ~~falls~~ soweit möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.
Zwingende Vorgabe	
«Auf ein Minimum» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Es wird empfohlen, wenn möglich unbestimmte Rechtsbegriffe zu vermeiden. Ist das nicht möglich, hat die Gemeinde ein internes Bewertungsschema zu erarbeiten, das darüber Auskunft gibt, wie und in welchem Fall jeweils etwas beurteilt und was damit bezweckt wird. Dies ist im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen, zu begründen und zu dokumentieren. Die Formulierung «[...]auf ein Minimum[...]»in Abs. 1 ist zu präzisieren. Zu prüfen ist zudem die Einführung einer Grünflächenziffer. Sieht die Gemeinde davon ab, ist dies im Planungsbericht zu begründen.	Ist im Planungsbericht im Kap 5.3 nachgeführt.
Zwingende Vorgabe	
Reine Geländeveränderungen sind erst ab einer Niveaudifferenz von 1.50 m oder bei über 200 m3 Material bewilligungspflichtig. Vom kantonalen Baugesetz abweichende Regelungen in der Bauordnung, die die Schwelle der Baubewilligungspflicht grundsätzlich erhöhen oder reduzieren, sind nicht zulässig. Der 2. Satz von Art. 22 Abs. 6 ist dahingehend anzupassen, dass er nur für bewilligungspflichtige Terrainveränderungen gilt.	Satz 2 von Abs. 6 wurde ersatzlos gestrichen.
4.8 Art. 23 Aussenbeleuchtung	
Hinweis	
Die Regelung der Aussenbeleuchtung wird begrüsst	Wurde zur Kenntnis genommen.
Zwingende Vorgabe	
Das Jahr des Gesetzes muss genannt werden	Wurde in einer Fussnote angefügt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
4.9 Art 26 Lager- und Ablagerungsplätze	
Zwingende Vorgabe	
Eine Ablagerung ist eine verursachte Materialanhäufung für eine unbegrenzte Zeit. Dies ist ausserhalb von Deponien nicht zulässig. Der Begriff Ablagerungsplatz ist zu ersetzen oder zu streichen.	Der Begriff Ablagerung wurde gestrichen.
4.10 Art. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen	
Hinweis	
Es wird empfohlen, Art. 28 Abs. 3 dahingehend zu ergänzen, dass der Einkauf als Ersatzmassnahmen in öffentliche oder private Anlagen im nahen Wohnumfeld zu erfolgen hat.	Nein. Der Einkauf in eine private Anlage wird wohl nur bewilligt, wenn dies der Fall ist. Ansonsten ergibt dies gar keinen Sinn. Beim Einkauf in öffentliche Anlagen muss die Gemeinde bis zu einem gewissen Grad frei sein, wo sie das Geld einsetzt.
4.11 Art. 29 Abs. 1 und Abs. 7 Abstellplätze	
Zwingende Vorgabe	
Die VSS-Normen (SN 640 281 und SN 40065) sind genau zu benennen. Beispiel: VSSNorm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006.	Wurde in einer Fussnote angefügt.
Zwingende Vorgabe	
Die Aussage in Art. 29 Abs. 3 könnte missverstanden werden und damit zu einem Konflikt mit den Aussagen in Art. 22 «Umgebungsgestaltung» Abs. 1 und Abs. 2 führen, wenn zum Beispiel der Vorplatz versiegelt wird. Der Artikel ist zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Ist im Planungsbericht im Kap. 5.2 ergänzt.
4.12 Art. 30 Entsorgungsplatz	
Hinweis	
Es wird empfohlen, Art. 30 dahingehend zu formulieren, dass dort, wo keine für die Allgemeinheit zugänglichen Entsorgungsplätze errichtet werden können, Private mit genügend freier Fläche verpflichtet werden können, ihre Fläche dafür zur Verfügung zu stellen.	Dies würde zu einer unzulässigen Ungleichbehandlung führen. (Zudem wird mit «genügend» ein unbestimmter Rechtsbegriff vorgeschlagen.) Keine Änderung
4.13 Art. 38 Privilegierte Parkierungsanlagen	
Zwingende Vorgabe	
Eine solche «Vergrösserung» der anrechenbaren Grundstücksfläche ist nicht möglich. Diese ist im Anhang des Baugesetzes (Ziffer 8.1) definiert. Diese Vorschrift ist zu streichen.	Rechtsgrundlage wäre gegeben. Das Festlegen der Höhe der AZ liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Dennoch wird darauf verzichtet.
4.14 Art. 43 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer	
Zwingende Vorgabe	
Die Umzonung von den Kernzonen II und III bringt eine Reduktion der Ausnützungsziffer von 0.9 auf 0.85 mit sich. Mögliche Auswirkungen in den jeweiligen Gebieten sind zu prüfen. Die Ergebnisse sind in einer Interessenabwägung nach Art. 3 RPV im Planungsbericht (Kap. 6.1) vollständig und nachvollziehbar darzulegen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Die Auswirkungen sowie die Interessenabwägung sind im Kap. 6.6 aufgeführt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
4.15 Art. 61 überlagernde Zone «Bereich Rüüti»	
Zwingende Vorgabe	
Aus welchen Gründen eine überlagernde Zone «Bereich Rüüti» geschaffen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Notwendigkeit einer überlagernden Zone «Bereich Rüüti» ist zu prüfen. Begründungen und Erwägungen sind in einer Interessenabwägung nach Art 3. RPV vollständig und nachvollziehbar im Planungsbericht zu dokumentieren.	Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise müssen in der Bauordnung ausgewiesen werden. Das Gebiet Rüüti soll bezüglich Ausnützung anders als die anderen Arbeitszonen behandelt werden, um den rechtskräftigen Quartierplan IVF Hartmann rechtsgenügend umzusetzen. Die Ausweisung der überlagernden Zone ist somit folgerichtig.
4.16 Art. 62 überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager»	
Zwingende Vorgabe	
Aus welchen Gründen eine überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager» geschaffen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. KRP, Kap. 2-2-2 und 2-2-2/3) wird eine Begründung für diese überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager» (mit Quartierplan Höhe: 40 Meter), Standortevaluationen, Schattenwurfregelung und einen Bedarfsnachweis für Hochregallager auf dem Gemeindegebiet in der Arbeitszone 2 vermisst. Die Zweckmässigkeit einer überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» ist zu prüfen. Gemäss kantonalem Richtplan ist eine Standortevaluation vorzulegen. Darüber hinaus ist eine Schattenwurfregelung zu prüfen. Begründungen und Erwägungen sind in einer Interessenabwägung nach Art 3. RPV vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Diese Zone existiert bereits, war aber irrtümlicherweise nicht aufgeführt. Dies wurde nachgeholt.
4.17 Art 70 Abs. 2 Höhere Häuser und Hochhäuser	
Zwingende Vorgabe	
Aus welchen Gründen eine überlagernde Zone «Bereich Industrieplatz Ost» und eine überlagernde Zone «Bereich Hochhaus Bührer» geschaffen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Zweckmässigkeit einer überlagernden Zone «Bereich Industrieplatz Ost» und einer überlagernden Zone «Bereich Hochhaus Bührer» ist zu prüfen. Begründungen und Erwägungen sind in einer Interessenabwägung nach Art 3. RPV vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Mit der Differenzierung der Höhen für das Bührerhochhaus und den Bereich Quartierplan Ost gegenüber den allgemeinen Bestimmungen zur überlagernden Zone sind diese weiterhin rechtskonform und werden nicht altrechtlich.
4.18 Art 75 überlagernde archäologische Schutzzonen	
Zwingende Vorgabe	
Aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen ist eine neue Regelung bzgl. der archäologischen Schutzzonen erforderlich. Zur einheitlichen Handhabung ist der nachfolgende Absatz zu verwenden, welcher in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie erarbeitet wurde:	Neue Formulierung wurde übernommen.
1 Die überlagernde archäologische Schutzzone (AS) bezweckt erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.	
2 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).	

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
3 Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.	
4.19 Art. 74 Besondere Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bauten	
Zwingende Vorgabe	
Der RRB vom 20. Dezember 2022, Genehmigung VKD-Verzeichnis schützenswerte Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) ist zwingend zu berücksichtigen. Daher ist der Begriff «erhaltenswerte Bauten» durch den im NHG verwendeten Begriff «schützenswert» zu ersetzen.	Die Artikelüberschrift wurde entsprechend angepasst.
Weiter werden folgende Ergänzungen beantragt:	
Abs. 1. «Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall führt ein Denkmalschutzinventar nach Art. 6. Abs. 1 NHG-SH sowie ein VKD-Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) gemäss Art. 6. Abs. 2 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen.	Die Formulierungen wurden übernommen.
Abs. 1 Der Gemeinderat stellt, gestützt auf das Inventar der Baudenkmäler (Denkmalschutzinventar) [...]unter Schutz.	
Abs. 3 Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjekts oder eines VKD-Objekts dauern verändern, sind bewilligungspflichtig.	
4.20 Art. 77 Naturgefahrenzonen	
Hinweis	
Für den Abs. 4 wird folgende Formulierung empfohlen: «Die Naturgefahrenzonen 3 und 4 bezeichnen Gebiete mit einer geringen Gefährdung (gelb) und einer Restgefährdung (weiss-gelb).	Die Formulierung wurde übernommen.
4.21 Art. 79 Wald und statische Waldgrenzen	
Zwingende Vorgabe	
Im Sinne der Rechtssicherheit wird gestützt auf das übergeordnete Recht (Art 18. Abs. 3 RPG; Art. 17 WaG; Art. 20 WaG; Art. 1O Abs. 2 WaG und Art. 11 ff. KWaG) eine neue Formulierung vorgeschlagen:	Die Formulierungen wurden übernommen.
Abs. 1 «Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen im Wald oder in Waldesnähe sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.»	
Abs. 2 «Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die Abgrenzung Wald-Bauzone (Waldgrenze nach statischem Waldbegriff) richtet sich nach den Waldfeststellungs-Detailplänen.»	
4.22 Art. 80 Zuweisung zu den Zonen	
Zwingende Vorgabe	
Gestützt auf Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) können nur Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Art. 80 Abs. 2 regelt alle mit Lärm vorbelasteten Gebiete. Die Empfindlichkeitsstufen III und IV werden davon nicht ausgeschlossen.	Der Art. wurde entsprechen angepasst.
Der Artikel ist zu präzisieren im Sinne von: «Mit Lärm vorbelastete Gebiete der Empfindlichkeitsstufen I und II können aufgestuft werden.»	

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
4.23 Kap. V. Schluss- und Übergangsbestimmungen, Fussnote 12	
Zwingende Vorgabe	
Im Kap. V. Schluss- und Übergangsbestimmungen, Fussnote 12) muss es Grundwasserfassung anstelle Grundwasserversorgung heissen.	Dies wurde korrigiert.
4.24 Anhang 0. Anlagen, 2.1a Hauptbauten	
Hinweis	
Es wird empfohlen, diesen Punkt zu streichen. Er ist nicht eindeutig und missverständlich. So gilt auch eine Wärmepumpe als eine Anlage. Sie wird aber nicht als «bauliche Einrichtung» definiert.	Der Begriff Hauptbauten ist für QPs wichtig, hat aber keine Rechtsgrundlage im BauG. Die Bestimmung wurde daher belassen.
5 Zonenplan	
5.1 überlagernde Zone für hohe Häuser (Änderungsnr. C6)	
Zwingende Vorgabe	
Das Häusergeviert Zentralstrasse - Marktgasse - Poststrasse, das mit einer Zone für höhere Häuser überlagert werden soll, umfasst u. a. das Bundesschutzobjekt «Cinevox» (VS-Nr. 1308). Die dadurch gemäss neuer Bauordnung mögliche Gebäudehöhe von 8 Vollgeschossen an der Marktgasse stellt eine schwere Beeinträchtigung des Bundesschutzobjektes «Cinevox» dar. Daher ist die überlagernde Zone an der Marktgasse für «höhere Häuser» nicht sachgerecht. Weiter ist in diesem Zusammenhang die Baubeschränkung von GB Nr. 1821 zu berücksichtigen. Eine Überlagerung durch eine Quartierplanpflicht insbesondere aufgrund von grösseren baulichen Veränderungen an der Marktgasse wäre angezeigt. Die überlagernde Zone für höhere Häuser an der Marktgasse ist zu prüfen und unter Berücksichtigung der Denkmalschutzobjekte und bestehenden Baubeschränkungen zu überarbeiten. Mögliche Auswirkungen sind zu prüfen. Die Erwägungen und Ergebnisse sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar darzulegen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen	Es wurden eine Begründung und Interessenabwägung im Planungsbericht im Kap. 6.3 Zentrum – Teilbereich Geviert Posthof ergänzt.
5.2 Quartierplanpflicht Reihenhäuser Flurlingerweg	
Zwingende Vorgabe	
Gemäss dem RRB vom 25. November 2014, I Punkt 1 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2011 und 03.06.2014) ist im Rahmen der Gesamtrevision für die Reihenhäuser am Flurlingerweg eine Quartierplanpflicht vorgesehen. Der kommunale Richtplan sieht zum Schutz wertvoller Ensembles ebenfalls qualitätssichernde Massnahmen vor (vgl. Kommunaler Richtplan, Kap. 2.3.1/3 Schutz wertvoller Ensembles). Die Quartierplanpflicht ist im Zonenplan auszuweisen. Der Planungsbericht ist dementsprechend anzupassen	Derzeit wird ein Quartierplan in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und den betreffenden Grundeigentümern/innen erarbeitet. Eine Quartierplanpflicht erübrigt sich daher. Dies wird im Planungsbericht im Kap. 3.7 begründet.
5.3 überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager»	
Zwingende Vorgabe	
Aus welchen Gründen in der Bauordnung und im Zonenplan eine überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager» geschaffen werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-2-2 und 2-2-2/3) wird eine Begründung für diese überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager», Standortevaluationen und einen Bedarfsnachweis für Hochregallager (Höhe 40 Meter) auf dem Gemeindegebiet vermisst. Es sind eine Standortevaluation, Begründungen und Erwägungen vollständig und nachvollziehbar im Planungsbericht zu dokumentieren.	Diese Zone existiert bereits. Begründung für Beibehaltung im Planungsbericht in Kap. 5.2.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
5.4 überlagernde Zone Lärmempfindlichkeitsstufe	
Zwingende Vorgabe	
In den Plänen «Zonenplan Gemeindegebiet Situation Mst. 1:5000», «Baugebiet West Situation Mst. 1 :2000» und «Baugebiet Ost Situation Mst. 1 :2000» ist die überlagernde Zone «Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe (Läh)» nicht identisch mit der Schraffur in der Legende zudem ist sie kaum erkennbar. Die Schraffur ist anzupassen.	Wurde in den Plänen angepasst.
5.5 Freihaltezone	
Zwingende Vorgabe	
Es ist zu prüfen, zu welchem Zonentyp gemäss kantonalem Datenmodell die Freihaltezone zugeordnet werden soll.	Wurde dem Zonentyp Code 422 «weiterer Nicht-Bauzonentyp» zugewiesen.
5.6 Archäologische Schutzzonen	
Zwingende Vorgabe	
Die archäologischen Schutzzonen entsprechen nicht dem neusten Stand. Die «Archäologischen Schutzzonen, Planungsverfahren» gemäss Geoportal Schaffhausen werden beispielsweise im Zonenplan und im Planungsbericht nicht abgebildet. Die archäologischen Schutzzonen sind zu überprüfen, der Zonenplan ist anzupassen. Das Thema fehlt zudem im Planungsbericht. Der Planungsbericht ist deshalb zu ergänzen.	Wurde im Kap. 4.10 im Planungsbericht ergänzt. Aktualisierung Perimeter ist per 22.8.2024 erfolgt.
5.7 Naturschutzzonen	
Zwingende Vorgabe	
Es ist eine nochmalige vertiefte Prüfung notwendig, welche Naturschutzzonen als Naturschutz Grundnutzung (keine andere Nutzung) und welche als Überlagerung (andere Grundnutzung ohne Verminderung der Schutzziele möglich) fachlich und praktisch zutreffend ist. Kommt die Überprüfung zum Ergebnis, dass eine Grundnutzung Naturschutz notwendig ist, ist die Bauordnung entsprechend zu ergänzen.	Es wurde von einer Zuweisung zu einer Grundnutzungszone abgesehen. Begründung im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
Hinweis	
Im Zuge der Revision der kantonalen Naturschutzinventarobjekte wurden die Werte und Perimeter im Feld überprüft und präzisiert sowie zusätzliche potentielle kantonale Naturschutzobjekte (auch auf Wunsch der Gemeinde Neuhausen) evaluiert.	Diese wurden entsprechend der Absprache mit dem Naturschutzamt in die Planung übernommen. Beschrieb im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
5.8 überlagernde Naturschutzzonen im Wald	
Zwingende Vorgabe	
Grundsätzlich sind im Wald nur dort überlagernde Naturschutzzonen auszuscheiden, wo sie nicht bereist im Waldfunktionsplan mit der Vorrangfunktion Lebensraum und Naturschutz belegt oder rechtskräftig ins Naturschutzinventar aufgenommen wurden. Der behördenverbindliche Schutz erfolgt in der Regel über den Waldfunktionsplan (vgl. Art. 18 RPG und Art. 1 Bst. c WaG) und nicht über die Raumplanung. überlagernde Schutzzonen im Wald sind nur sehr zurückhaltend und nur dort, wo sie nicht bereits behördenverbindlich geregelt werden, auszuscheiden.	Wo sinnvoll wurden Objekte auch im Wald ausgeschieden. Die Umsetzung der Naturschutzobjekte wurde im Planungsbericht im Kap. 4.4.1 ergänzt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
5.9 überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	
Zwingende Vorgabe	
Die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNO) (4-01) «Enge-Nordhang» ist im Waldfunktionsplan (WFP) der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall bereits behördenverbindlich mit der Vorrangfunktion Schutz vor Naturgefahren «Schutzwald» ausgeschieden.	Der Perimeter wurde in Absprache mit dem Naturschutzamt angepasst und mit einer überlagernden Naturschutzzone im Zonenplan belegt. Beschrieb im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
Die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNO) (1-2-4-132) «Hohflue» ist im Waldfunktionsplan (WFP) der Gemeinde Neuhausen bereits behördenverbindlich mit der Vorrangfunktion Schutz vor Naturgefahren «Schutzwald» ausgeschieden.	Der Perimeter wurde in Absprache mit dem Naturschutzamt angepasst und den schützenswerten Bereich mit einer überlagernden Naturschutzzone im Zonenplan belegt. Beschrieb im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
Die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNO) (4-02) «Enge-Südhang» ist im Waldfunktionsplan (WFP) der Gemeinde Neuhausen bereits behördenverbindlich mit der Vorrangfunktion Schutz vor Naturgefahren «Schutzwald» ausgeschieden. Die Perimeter sind gemäss den aktuell revidierten Objektperimetern (vgl. Beilage Geodaten) umzusetzen.	Der Perimeter wurde in Absprache mit dem Naturschutzamt angepasst und mit einer überlagernden Naturschutzzone im Zonenplan belegt. Beschrieb im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
Zwingende Vorgabe	
Änderungsnr. C11: überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNO) (3-09) «Alte liswäier». Beim «Alte liswäier» ist eine Naturschutzzone (Grundnutzung Naturschutz) zu prüfen. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht zu dokumentieren. Kommt die Überprüfung zum Ergebnis, dass eine Grundnutzung Naturschutz notwendig ist, ist die Bauordnung entsprechend zu ergänzen.	Es wird von einer Zuweisung zu einer Grundnutzungszone abgesehen. Begründung im Planungsbericht im Kap. 4.4.2.
5.10 überlagernde Naturschutzzone kommunal	
Zwingende Vorgabe	
Die überlagernde Naturschutzzone kommunal (Unk) (2-11) «Lähmgrueb» ist im behördenverbindlichen Waldfunktionsplan (WFP) bereits mit Vorrang Lebensraum- und Naturschutz belegt. Die überlagernde Zone weicht auch leicht vom WFP ab	Der Perimeter im Waldfunktionsplan wurde mit demjenigen des Naturschutzinventars abgeglichen.
Die überlagernde Naturschutzzone kommunal (Unk) (3-03) «Glockenhau» ist im behördenverbindlichen Waldfunktionsplan (WFP) bereits mit Vorrang Lebensraum- und Naturschutz belegt. Die überlagernde Zone weicht leicht vom WFP ab. Die Perimeter sind gemäss den aktuell revidierten Objektperimetern (vgl. Beilage Geodaten) umzusetzen.	Der Perimeter im Waldfunktionsplan wurde mit demjenigen des Naturschutzinventars abgeglichen.
Hinweis	
Änderungsnr. C13: Die Vergrösserung des Perimeters der Naturschutzzone kommunal (Unk) (5-07) «Chisgrueb» ist sinnvoll und sehr zu begrüssen.	Kein Handlungsbedarf.
Hinweis	
Änderungsnr. C16: Die Aufhebungen von Inventarobjekten bedingt den Nachweis der Vereinbarungsverfügung und des dazugehörigen Grundbucheintrages. Die Vereinbarungsverfügung und Grundbucheintrag haben den Schutz gemäss Naturschutzinventarinhalten ausreichend sicherzustellen. Nur dann kann einer Aufhebung der überlagernden Naturschutzzone kommunal (Unk) (1-08) «Bahnareal SBB» (Inventarobjekt Änderungsnr. C16) zugestimmt werden	Die Naturschutzzone ist nicht an ein Inventarobjekt gekoppelt. Es sind keine Kenntnisse für eine Schutzwürdigkeit gegeben. Die Aufhebung ist die Nachführung realer Verhältnisse. Die Begründung wurde im Planungsbericht in den Kap. 4.4.1 und 6.9.1 nachgeführt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
5.11 Waldfeststellung	
Zwingende Vorgabe	
Die Abgrenzung zum Wald hat basierend auf dem aktuellen Layer «Wald gemäss Forstamt» im Geoportal zu erfolgen. Dies ist insgesamt zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen (z. B. im Bereich «Pierchäller» oder am «Engi-Südhang»). Darüber hinaus sind die Zonen vollständig an die statischen Waldgrenzen anzupassen.	Die Abgrenzungen des Waldes wurden mit dem Kantonsforstamt geprüft und abgeglichen.
5.12 Rodungsflächen	
Zwingende Vorgabe	
Die Übereinstimmung der Perimeter mit den definitiven rechtsgültigen Rodungsperimetern gemäss Rodungsbewilligungen ist nicht genügend erfolgt (z. B. «Heizzentrale Herbstäcker», «Galgenbucktunnel Engi» oder «Regenklärbecken Tobel»). Die Perimetergrenzen sind an die definitiven rechtsgültigen Rodungen oder Ersatzaufforstungen anzupassen. Bei Bedarf kann beim Kantonsforstamt ein GIS-Layer angefordert werden.	Die Abgrenzungen des Waldes wurden mit dem Kantonsforstamt geprüft und abgeglichen.
5.13 Auszonungen (Änderungsnr. A68)	
Zwingende Vorgabe	
Aufgrund fehlender GIS-Daten konnte nicht überprüft werden, ob mit der Auszonung A68 die Umsetzung gemäss den Rodungsbewilligungen vom 8. März 2018 und 21. Januar 2021 erfolgt ist. Der Nachweis der Umsetzungen ist im Planungsbericht vorzulegen	Die Flächen wurden mit dem Kantonsforstamt abgeglichen. Der Nachweis der Umsetzung ist im Planungsbericht im Kap. 6.9 beschrieben.
5.14 Kongobach	
Zwingende Vorgabe	
Der Kongobach ist mittlerweile offengelegt. In den Zonenplänen wird der Kongobach als eingedolt dargestellt. Die Pläne sind anzupassen.	Wurde angepasst. Ausserhalb des Waldes wurde ein Gewässerraum ausgeschieden. Beschrieb im Planungsbericht im Kap. 6.6.
5.15 Plandarstellung	
Hinweis	
Die gestrichelte Umrandung «BLN-Gebiet (BLN)» und «überlagernde Naturschutzzone kommunal (Unk)» sind in der Legende schwer zu unterscheiden. Es wird nahegelegt, die Darstellung der Legende der Darstellung im Zonenplan anzugleichen.	Ist problemlos ersichtlich. Keine Anpassung notwendig.
6 Planungsbericht nach Art. 47 RPV	
6.1 Kommunaler Richtplan	
Zwingende Vorgabe	
Der kommunale Richtplan ist als informeller Bestandteil der Nutzungsplanungsrevision einzureichen (vgl. KRP Kap. 2-3-1/1 und Kap. 2-3-1/1).	Wurde dem Baudepartement bereits zur Kenntnisnahme zugestellt und ist demnach bei dessen Akten, die zusammengeführt werden können. Der kommunale Richtplan wird zur Genehmigung digital miteingereicht.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
6.2 Grundlagenbericht	
Hinweis	
Die Ausgangslage und Grundlagen sind zwingender Bestandteil des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV. Aus welchen Gründen ein separates Dokument «Grundlagenbericht» erstellt wird, erschliesst sich uns nicht. Es wird empfohlen, die Ausgangslage und Grundlagen zu den Sachthemen im Planungsbericht abzuhandeln.	Grundlagenbericht und Planungsbericht können getrennt voneinander weiterhin geführt werden.
Hinweis	
Im Kapitel 4.2.2 des Grundlagenberichts wurden unkorrekte Aussagen in Bezug auf die Relation der Raumnutzerdichte und den Referenzszenarien gemacht. Weiter werden Aussagen zu möglichen BFS-Referenzszenarien gemacht, die nicht mit dem Richtplan übereinstimmen. Es wird empfohlen, den Grundlagenbericht diesbezüglich zu überarbeiten.	Der Grundlagenbericht wird nicht überarbeitet. Der Nachweis der Revision der Nutzungsplanung wird im Planungsbericht aufgeführt und begründet.
6.3 Kap. 6.1 bis 6.4 Interessenabwägung nach Art. 3 RPV	
Zwingende Vorgabe	
Die Dokumentation der vorgesehenen Zonenplanänderungen Kap. 6.1 bis 6.4 ist inhaltlich zu überarbeiten. Die Struktur der einzelnen Blätter ist sehr übersichtlich, was sehr geschätzt wird. Bei der Ermittlung der Interessen genügt es jedoch nicht, einzelne Interessen in der Form von Planungsgrundsätzen oder Gesetzesartikel aufzuzählen. Welche Interessen beim Entscheid über die erwünschte Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung sowie den Erhalt oder die Verbesserung der Siedlungsqualität zu berücksichtigen sind, muss auf der kommunalen Stufe konkretisiert werden. Es ist aufzuzeigen, welche Interessen im Rahmen der Interessenabwägung konkret berücksichtigt und wie gewichtet und welche verworfen wurden. Es müssen alle Interessen, die für und gegen vorgesehene Massnahme sprechen, ermittelt werden und umfassend, d.h. vollständig dokumentiert werden. Zudem sind mögliche gewichtige Interessenskonflikte aufzuzeigen. Weiter ist darzulegen, wieso - bestenfalls mit welchen Massnahmen Gründe für eine Zonenplanänderung sowie die Erwägungen und Abwägungen dazu herleitbar sein. Darüber hinaus muss im Planungsbericht transparent dargestellt werden, wie die Planungsziele und Grundsätze des kantonalen und des kommunalen Richtplans (vgl. Kommunaler Richtplan, Kap. 2.1) berücksichtigt und umgesetzt werden.	Die Interessenabwägung wurde nochmals überarbeitet. Die Änderungen im Zentrum wurden auf mehrere Teilgebiete ausgedehnt. Die Bewertungen und die Begründungen wurden ausführlicher Beschrieben.
6.4 Erhalt des BLN-Gebietes 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinfall	
Zwingende Vorgabe	
Vermisst wird im Planungsbericht ein Kapitel, das den Erhalt des BLN-Gebietes 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinfall thematisiert und den Umgang damit gemäss den Schutzzielen adäquat beschreibt. Im Planungsbericht sind die Schutzziele des BLN-Gebietes 1411 «Untersee-Hochrhein» und 1412 «Rheinfall» sowie der Umgang damit zu dokumentieren.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.4.5 ergänzt.
6.5 Siedlungstrenngürtel Grünraum Schaffhausen/Neuhausen am Rheinfall	
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht werden Aussagen zum Umgang mit dem Siedlungstrenngürtel (vgl. KRP, Kap. 2-1-1/3, 2-2-1/14) vermisst. Im Planungsbericht sind Aussagen zum Umgang mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans in Bezug auf den Siedlungstrenngürtel (vgl. KRP Kap. 2-2-1/14) zu machen. Der Erhalt des Siedlungstrenngürtels, der aufgrund seiner Lage die Funktion eines Grünraums hat, ist durch Massnahmen im Zonenplan und der Bauordnung zu regeln. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.4.4 ergänzt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
6.6 Siedlungsränder	
Zwingende Vorgabe	
Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-2-2/2) sind die Gestaltung von Siedlungsrändern sowie die Siedlungsökologie ebenfalls zu berücksichtigen. Im Planungsbericht werden Angaben darüber vermisst. Der Umgang mit den Siedlungsrändern sowie die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.8 ergänzt.
6.7 Frei- und Grünräume	
Hinweis	
Die Regelung der Umgebungsgestaltung (vgl. Art. 22 BauO) sowie die Dokumentation der einzelnen Bauordnungsartikel im Planungsbericht werden begrüsst.	Wurde zur Kenntnis genommen.
Zwingende Vorgabe	
Eine übergeordnete Auseinandersetzung mit dem Thema Grün- und Freiraumqualität (Siedlungsqualität) wird im Planungsbericht vermisst. Ob die Anforderungen gemäss dem kantonalen Richtplan (vgl. KRP Kap. 2-2-2 «Siedlungsqualität»; Kap. 2-2-2/1 «Angestrebte Qualitäten»; Kap. 2-3-2/7 «Erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität») erfüllt werden, kann somit nicht abschliessend beurteilt und geprüft werden.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.6 ergänzt.
Der Erhalt und die beabsichtigten Aufwertungen der Frei- und Grünräume sind insbesondere im Hinblick auf die voranschreitende Verstädterung des Zentrums (vgl. Kommunaler Richtplan, Kap. Eckwerte Richtplan/Zusammenfassung und Kap. 2.6 Aufwerten von siedlungsbezogenen Freiräumen/Platzgestaltung) zu prüfen und im Planungsbericht vollständig nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.6 ergänzt.
Es sind mindestens Aussagen zu den Frei- und Grünraumen in den Gebieten, die im Strategieplan mit «erhalten», «erneuern», «weiterentwickeln», «umstrukturieren» und «neuentwickeln» gekennzeichnet sind, zu machen (siehe Kommunaler Richtplantext, Siedlungsentwicklungsstrategie Plan Nr. 2 Strategien Mst. 1: 10 000).	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.6 ergänzt.
Darüber hinaus sind zur Umsetzung des relevanten Interesses «Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten» (vgl. Planungsbericht Kap. 6.1) Aussagen zu machen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.6 ergänzt.
6.8 Kap. 4.6 Lärm, Zonenplanänderungen	
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht werden konkrete Aussagen zur Aufhebung der überlagernden Zone «Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe (Läh)» vermisst (Änderungsnrn. C19, C20, C23, C30, C31). Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Die Änderungen sind im Planungsbericht begründet.
6.9 Immissionsgrenzwertüberschreitungen	
Zwingende Vorgabe	
In der Gesamtrevision sind Zonenplanänderungen vorgesehen, die eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) zur Folge haben. So führen gemäss Planungsbericht (vgl. Kap. 4.6 Lärm) die Änderungen A3 (Bahnhofstrasse und Rheinhof) sowie A7 und A10 (Rheinstrasse) zu Immissionsgrenzwertüberschreitungen, welche Lärmsanierungen nach sich ziehen. Die Überprüfung der Zonenplanänderungen hat ergeben, dass es möglicherweise weitere solche Fälle gibt.	Weitere solche Fälle gibt es beim Zoll und im Gebiet Langacker beim Friedhof und den Schrebergärten. Nach Rücksprache mit dem Lärmverantwortlichen des Kantons werden für sämtlichen ZöBA-Flächen keine Erhöhung der Empfindlichkeitsstufen vorgesehen (Begründung siehe Kap. 4.9 Planungsbericht).

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Die Zonenplanänderungen und deren möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind gemeinsam mit der Fachstelle Lärm zu überprüfen. Der Planungsbericht ist anzupassen.	Wo notwendig wird das Thema Lärm bei den Zonenplanänderungen oder im Kap. 4.9 im Planungsbericht abgehandelt.
6.10 Kap. 5.1 Wesentliche materielle Änderungen der Bauordnung	
Hinweis	
Es wird empfohlen, das Thema Arbeitszone 1 und Arbeitszone 2 in einem separaten Kapitel abzuhandeln.	Darauf wurde verzichtet.
Zwingende Vorgabe	
Was unter «kleinindustrielle Betriebe» verstanden wird, ist im Planungsbericht (vgl. Kap. 5.1 Art. 55 ff. Arbeitszonen) zu erläutern.	Unter Kleinindustrie werden nach Duden kleinere Industriebetriebe verstanden
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht (vgl. Kap. 5.1, Art. 70 Höhere Häuser und Hochhäuser) wird auf den Art. 21 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen verwiesen. Der Verweis ist zu korrigieren.	Wurde in der BauO korrigiert.
6.11 Kap. 6.3 Zonenplanänderung Entwicklungsstrategie «Entwickeln»	
Hinweis	
Das Aufzeigen und Abhandeln der derzeit laufenden 21. Teilrevision des Zonenplans wird im Sinne der Vollständigkeit begrüsst.	Die Teilrevision ist bereits rechtskräftig. Deswegen wurde das Kapitel gelöscht-.
6.12 Reduktion Ausnützungsziffer Umzonung Kernzonen zu Wohnzone 4	
Zwingende Vorgabe	
Die Umzonung von den Kernzonen II und III bringt eine Reduktion der Ausnützungsziffer von 0.9 auf 0.85 mit sich. Mögliche Auswirkungen in den jeweiligen Gebieten sind zu prüfen. Die Ergebnisse sind im Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Siehe Berücksichtigung 4.14 der Auswertung des Vorprüfungsberichts. Wurde in der Interessenabwägung berücksichtigt.
6.13 Umsetzung von Schutzgebieten in Natur- und Landschaftsschutz	
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht wird eine Liste der Umsetzungen von Schutzgebieten in Natur- und Landschaftsschutz vermisst. Aufgrund der fehlenden Dokumentation können die Objekte, die mit einer Verfügungsvereinbarung (inkl. GB-Eintrag) umgesetzt sind, nicht geprüft werden.	Wurde im Planungsbericht ergänzt (Kap. 4.4).
Der Planungsbericht ist mit einer Liste kleinflächiger Schutzgebiete und Objekte zu ergänzen, die mit einer Verfügungsvereinbarung (inkl. GB-Eintrag) umgesetzt sind.	Wurde im Planungsbericht ergänzt (Kap. 4.4).
6.14 Abstimmung Naturschutzinventar und Waldfunktionsplan	
Hinweis	
Revision und Überarbeitung des Naturschutzinventars und/oder des Waldfunktionsplanes sollte nach Möglichkeit mit der Revision der Nutzungsplanung abgestimmt bzw. koordiniert werden. Andernfalls können sich Widersprüche in den Zielsetzungen ergeben.	Abstimmung der beiden Planungsinstrumente ist notwendig und erfolgt. Die Revision des Waldfunktionsplans erfolgt parallel zur vorliegenden Gesamtrevision.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
6.15 Naturgefahren, Oberflächenabfluss	
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht wird eine Abhandlung des Themas Naturgefahren, Oberflächenabfluss vermisst. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Wurde im Planungsbericht unter Kap. 4.5 ergänzt.
6.16 Klima	
Hinweis	
Die hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung wird in der Siedlungsentwicklungsstrategie als Ziel und Planungsgrundsatz aufgeführt, was sehr zu begrüssen ist. Allerdings weist weder die Nutzungsplanung noch die Bauzonenordnung konkret mit Umsetzungen auf diesen Grundsatz hin. Einzelne Elemente werden zwar genannt, aber nicht in Zusammenhang gesetzt (z. B. Grünflächen, Erhalt von naturnahen Elementen, Versickerung, Verbot von Schottergärten, Dachbegrünungen).	Wurde im Planungsbericht unter Kap. 4.7 begründet.
Hinweis	
Die Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung kann einen wichtigen Beitrag zu einer intelligenten dezentralen Regenwasserbewirtschaftung für die Verbesserung der Wasser- und Energiebilanz sowie zur Minderung negativer Hitzeinseleffekte in den Städten leisten. Es ist begrüssenswert, wenn das Thema Hitzeminderung mittels Niederschlagsabwasser bzw. auch die Bewirtschaftung von Niederschlagsabwasser auf der Parzelle Einzug in die Bauordnung finden würde.	Wurde im Planungsbericht unter Kap. 4.7 begründet.
7 Grundlagenplan II, Landwirtschaft und Naturschutz	
7.1 Fruchtfolgeflächen GB 50, «Elefantenplatz» und GB 335, «Engi-Galgenbuck»	
Hinweis	
Die mögliche Aufwertung des Grundstückes GB Nr. 50 wird begrüsst. Die Dokumentation der Aufwertung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Das Gebiet (GB Nr. 335) wurde während mehreren Jahren für nicht landwirtschaftliche Zwecke beansprucht (vgl. Luftbilder 2018-2022). Sobald die abschliessende bodenkundliche Dokumentation zur Verfügung steht, kann eine Aufnahme in das FFF-Inventar erfolgen.	Wurde zur Kenntnis genommen.
Zwingende Vorgabe	
Die Prüfung der Fruchtfolgeflächen konnte nicht abschliessend beurteilt werden, da die zum Plan gehörenden Geodaten fehlen. Die Geodaten sind für die Prüfung zur Verfügung zu stellen.	Wird für die Genehmigung abgegeben.
7.2 Energierichtplan	
[keine Verbindlichkeitsangabe (Zwingende Vorgabe/Hinweis)]	
Vermisst wird im Planungsbericht eine Aussage zum Umgang und der Fertigstellung des kommunalen Energierichtplan gemäss kantonalem Richtplan (vgl. KRP Kap. 4-2-1/A2). Der kommunale Energierichtplan ist fertigzustellen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Wurde im Planungsbericht im Kap. 4.13 beschrieben.
8 Grundlagenplan III, Stand der Erschliessung	
Hinweis	
Die aktuelle Situation zum Stand der Erschliessung wurde im Grundlagenplan III sowie im Kapitel 4.7.3 des Planungsberichts dokumentiert. Die tabellarische Übersicht mit den Informationen zum «Stand» und weiteren «Bemerkungen» wird als zweckdienlich erachtet. Tabelle und Grundlagenplan wurden nicht abschliessend beurteilt. Einzelne Punkte sind aber aufgefallen.	

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Die im Grundlagenplan III ausgewiesene baureife Reserve in der Arbeitszone 1 (GB Nr. 93) fehlt in der Tabelle des Planungsberichts.	Wird für die Genehmigung bereinigt.
GB Nr. 1536: Es erschliesst sich nicht, was mit «Keine Raumplus-Fläche» gemeint ist.	Wird für die Genehmigung bereinigt.
Falls die Flächen GB Nrn. 1273/1274 jetzt bereits zonenkonform als Spielplatz genutzt wird, sollte sie als überbaut behandelt werden.	Wird für die Genehmigung bereinigt.
Grundlagenplan III und Dokumentation sind aufeinander abzustimmen. Der aktualisierte Stand der Erschliessung (zuletzt Ende 2022) auf der Plattform «Raum+» kann dafür hinzugezogen werden.	Wird für die Genehmigung bereinigt.
9 Fazit	
Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für die vorliegende Form der Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Gesamtrevision ist unter Berücksichtigung der Erwägungen, insbesondere bezüglich der Auslastung und dem gewählten Wachstumsszenario, der Auseinandersetzung mit dem Thema Grün- und Freiraumqualität, der Fruchtfolgeflächen sowie der überlagernden Zonen im Zentrum und der Interessenabwägungen im Kapitel 6.1 bis 6.4 zu einer 2. Vorprüfung einzureichen	Gemäss Besprechung mit dem PNA wird eine zweite Vorprüfung empfohlen. Der Gemeinderat hat sich in der 3. Lesung für eine 2. Vorprüfung entschieden.
Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	