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

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Grundlagenbericht

Ausgangslage - Grundlagen - Ziele - Handlungsbedarf

Stand: Vorlage Einwohnerrat

12. März 2026

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

Energiestadt Neuhausen am Rheinfall
Wir sind dabei

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Grundlagenbericht

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Planungsreferat
Chlaffentalstrasse 108
Neuhausen am Rheinfall
8212

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 3

1.1 Auftrag 3
1.2 Ausgangslage 5
1.3 Allgemeine Ziele und Absichten 6
1.4 Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und -hilfen 7
1.5 Informations- und Mitwirkungskonzept 8

2 Angaben zur Siedlungsentwicklung und zur Kulturlandschaft 9

2.1 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung 9
2.2 Kulturlandschaft 14

3 Ziele der Raumplanung, Bundesvorgaben 15

3.1 Raumplanungsgesetz 15
3.2 Bundesinventare 17

4 Kantonale Vorgaben und Grundlagen 18

4.1 Baugesetz 18
4.2 Kantonaler Richtplan (KRP) 18

5 Kommunale Grundlagen 32

5.1 Leerwohnungsbestand 32
5.2 Kommunaler Richtplan, Siedlungsentwicklungsstrategie 33
5.3 Bauordnung und Zonenplan 35
5.4 Quartierpläne 35
5.5 Baulinienpläne 36
5.6 Kommunales Naturschutzinventar 36
5.7 Liste der schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler, VKD) 36
5.8 Kommunales Inventar der Baudenkmäler 36
5.9 Kommunaler Strassenrichtplan 37
5.10 Verordnungen, Reglemente 37
5.11 Konzepte / Berichte / Studien 37

6 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze 44

6.1 Ziele der Siedlungsentwicklungsstrategie 44
6.2 Sachbereich Siedlung 44
6.3 Sachbereich Landschaft 46
6.4 Sachbereich Verkehr 46
6.5 Sachbereich Ver- und Entsorgung 46

7 Interessenabwägung 47

Abkürzungsverzeichnis

A1	Arbeitszone 1
A2	Arbeitszone 2
AG	Attikageschoss
AP	Agglomerationsprogramm
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
BauO	Bauordnung
BauV	Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998
BfS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BMZ	Baumassenziffer
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
DA	Dachaufbaute
DG	Dachgeschoss
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
ES	Empfindlichkeitsstufe
FA	Fassadenabschnitt
FF	Funktionsfläche
FFF	Fruchtfolgefläche
Fh	Fassadenhöhe
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
ha	Hektar
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Kap.	Kapitel
Kt.	Kanton
KRP	Kantonaler Richtplan
LV	Langsamverkehr
LSV	Lärmschutzverordnung
LW	Landwirtschaftszone
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NHG SH	Natur- und Heimatschutzgesetz Schaffhausen
NRB	Neuhauser Rechtsbuch
ÖREB	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
ÖV	Öffentlicher Verkehr

RN	Raumnutzer
RPG	Raumplanungsgesetz
SHR	Schaffhauser Rechtsbuch
StrG	Strassengesetz
VKD	Verzeichnis Kulturdenkmäler
VG	Vollgeschoss
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
VSA	Verband Schweizerischer Abwasserfachleute
VSS	Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute
WA	Wohn- und Arbeitszone
WAG	Waldgesetz
W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4
Z	Zentrumszone
ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Einleitung

1.1 Auftrag

1.1.1 Nutzungsplanung

Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) gehört die Nutzungsplanung zu den Planungspflichten der Gemeinden. Diese lauten wie folgt:

Art. 6 [I. Nutzungsplanung]

[1] Die Gemeinden ordnen die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze durch den Erlass von Bauordnungen, Zonenplänen, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen.

[2] …

Die Aufgaben und Kompetenzen beim Erlass oder der Änderung der Bauordnung und des Zonenplans sind ebenfalls im BauG festgelegt.

Bauordnung

Art. 7 [II. Bauordnung]

[1] Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

1. die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei kommunalen Planungsvorhaben;
2. Richtpläne des Gemeinderates über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung;
3. die Gesamthöhen und Geschosszahlen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten;
4. die Abstände zu anderen Gebäuden sowie zu den Grenzen privaten Grundeigentums;
5. die Höchst- und Mindestausnützung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnützungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;
6. die Pflicht zur Einhaltung der geschlossenen oder offenen Bauweise;
7. die Grundsätze und Erleichterungen bei Verwirklichung verdichteter Wohn- und Siedlungsformen;
8. die Baukonstruktionen, Baumaterialien und die Anwendbarkeit von technischen Normen öffentlicher und privater Organisationen;

9. die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder sowie Naturobjekte und Schutzgebiete;
10. Einfriedungen und Geländeveränderungen;
11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;
12. die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahrräder auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen und über die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen oder – falls die Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichendem Masse bereitgestellt werden können oder dürfen (Art. 36) – zum Einkauf in öffentliche und private Parkierungsanlagen oder zur Leistung einer zweckgebundenen Ablösungszahlung;
13. die Anlegung oder Beibehaltung geeigneter Kinderspielplätze, die Errichtung von grösseren Gemeinschaftsanlagen oder den Einkauf in bereits bestehende oder künftige öffentliche Kinderspielplätze;
14. die Anlegung von Abstellplätzen für Abfuhrgut und Kehrichtbehälter auf privatem Grund;
15. die Sicherung angemessener Wohnflächenanteile;
16. behindertengerechtes Bauen;
17. die Baukontrolle sowie die Voraussetzungen und das Verfahren zum Bezug neuer Wohnungen und Arbeitsräume.

[2] Ausserdem erlassen die Gemeinden die Ausführungsbestimmungen, für die sie aufgrund ausdrücklicher Gesetzesvorschrift zuständig sind.

Zonenplan

Art. 8 [III. Zonenplan, Allgemeines]

[1] Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.

[2] Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.

[3] Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Grossprojekten sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

[4] und [5] …

1.1.2 Handlungsspielraum

Die Planungsaufgaben auf Stufe Gemeinde sind kein reiner Vollzug von übergeordneten Vorgaben. Innerhalb der Planungsebenen von Bund, Kanton und Gemeinde wird stets ein Ermessensspielraum eingeräumt. Mit der Nutzungsplanung sollen die Handlungsspielräume – insbesondere im Rahmen der übergeordneten Ziele und Grundsätze – ausgeschöpft werden, um die Ziele der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu erreichen.

1.1.3 Siedlungsentwicklungsstrategie

Als Grundlage für die Nutzungsplanung ist gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) eine Siedlungsentwicklungsstrategie zu erstellen. Dazu sind in Abschnitt 2-3-1 KRP die folgenden Planungsgrundsätze festgelegt.

- Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen sind in einer Siedlungsentwicklungsstrategie festzuhalten.
- Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigen die Gemeinden insbesondere auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren erreichen.
- Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von kommunalen Planungen.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat eine Siedlungsentwicklungsstrategie erarbeitet. Diese ist im kommunalen Richtplan integriert. Der kommunale Richtplan bildet eine wesentliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Siedlungsentwicklungsstrategie wird im Kapitel 5.2 des Grundlagenberichts sowie im Kapitel 4.1 des Planungsberichts beschrieben.

1.2 Ausgangslage

1.2.1 Letzte Gesamtrevision

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 gesamtrevidiert. Die Gemeinde hat für den Zonenplan und die Bauordnung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung über mehrere Jahre ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist dringend erforderlich.

1.2.2 Teilrevisionen

Seit der letzten Gesamtrevision wurde der Zonenplan zwanzigmal und die Bauordnung zehnmal einer Teilrevision unterzogen. Die 21. Teilrevision des Zonenplans sowie die 10. Teilrevision der Bauordnung betreffend der Sonderzonen Ebni wurden vom Regierungsrat im Sinne der Verfügung vom 6. August 2024 genehmigt.

1.2.3 Revisionsgründe

Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist die Nutzungsplanung periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen. Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben sich sowohl formelle als auch tatsächliche Änderungen der Verhältnisse ergeben. Die erheblich veränderten Verhältnisse werden in formeller Hinsicht durch die Änderungen des kantonalen Baugesetzes begründet. Namentlich sind dies die aufgenommenen Begriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und das kantonale Datenmodell der Nutzungsplanung.

Erhebliche Änderungen sind durch die Inhalte des Kapitels Siedlung des Kantonalen Richtplans (KRP) entstanden. Der KRP formuliert behördenverbindliche Festsetzungen zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets und schreibt eine Strategie für die Siedlungsentwicklung als Grundlage für die Nutzungsplanung vor (vgl. Kap. 5). Grundsätzlich begründet sich aber eine Gesamtrevision durch das Alter des Zonenplans und der Bauordnung von über 30 Jahren, weil die Planbeständigkeit nicht mehr gegeben ist. Der Zonenplan und die Bauordnung sind den geänderten, tatsächlichen Verhältnissen in der Gemeinde anzupassen.

1.3 Allgemeine Ziele und Absichten

Mit dieser Revision werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

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

1.4 Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und -hilfen

1.4.1 Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451)
Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01)
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
Bundesinventar der historischen Verkehrswerge (IVS)

1.4.2 Kanton

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)
Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (BauV; SHR 700.101)
Kantonaler Richtplan (KRP)
Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 22. Januar 2007 (Einführungsgesetz USG; SHR 814.100)
Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz vom 22. April 2008 (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV; SHR 814.101)
Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG SH; SHR 451.100)
Verordnung über den Naturschutz vom 6. März 1979 (Naturschutzverordnung; SHR 451.101)
Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 11. Dezember 2018 (SHR 451.102)
Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG; SHR 700.200)
Naturgefahrenkarte
Kantonales Naturschutzinventar
Kantonales Denkmalschutzinventar
Raum⁺ Schaffhausen
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Rahmendokument
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Zonenplan und Bauordnung
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Planungsbericht
Arbeitshilfe Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen: Siedlungsmassnahmen
Agglomerationsprogramme 1. Generation, 2. Generation, 4. Generation

1.5 Informations- und Mitwirkungskonzept

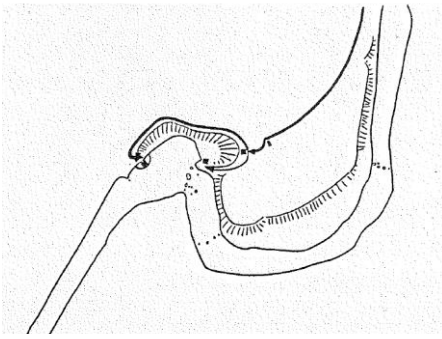
Nach Art. 4 RPG und Art. 3 BauG ist während des gesamten Planungsprozesses die Bevölkerung über die Ziele, den Ablauf und die Inhalte der Planungen zu unterrichten und ihnen die Möglichkeit zu bieten, in geeigneter Weise mitwirken zu können.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde eine informelle Mitwirkung durchgeführt. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht beschrieben.

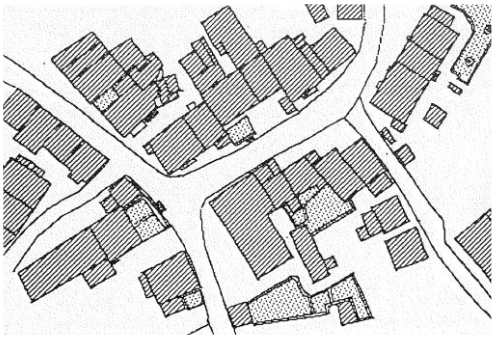
2 Angaben zur Siedlungsentwicklung und zur Kulturlandschaft

2.1 Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die Siedlung «Neuhausen» entstand aufgrund der topografischen Lage in Distanz zum Rhein auf dem Plateau vor dem Bruch zum Rheinfallbecken. Die Erschliessung erfolgte durch eine bedeutende Strasse für den Warentransport – die Zentralstrasse. Entlang der Zentralstrasse entwickelte sich ein Haufendorf, den Dorfkern bildete der Sternenplatz.



Der Weg zum Rheinfallbecken mit der Verzweigung beim «Sternen»



Dorfkern mit «Sternen» Messtischblatt von 1866

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz in den Jahren 1857 und 1863 förderte die Niederlassung von Industriebetrieben. Noch heute prägen die historischen Bauten der Schweizerischen Industrie-Gesellschaft Neuhausen (SIG) das Bild auf dem SIG-Areal. Um die Jahrhundertwende siedelten sich in der Gemeinde weitere Firmen an, wie zum Beispiel die Alusuisse oder 1898 die Spielkartenfabrik AG Müller & Cie oder 1909 die Internationale Verbandstoff-Fabrik Schaffhausen (IVF). Damit fand im Jahre 1910 ein Fünftel der berufstätigen Bevölkerung des Kantons Schaffhausen in Neuhausen am Rheinfall Beschäftigung. Die Gemeinde erlebte eine prozentuale Bevölkerungszunahme. Parallel dazu entwickelte sich der Tourismus, welcher auch heute ein wichtiges Element des Dienstleistungsangebotes im Ortskern darstellt. Dies wirkte sich zugleich auf die bauliche Siedlungsentwicklung aus: zuerst die Schule (1911, Rosenberg), dann Werkhof und Verwaltungszentrum (1924) oder das Geschäftszentrum mit einer Verdichtung des Ortskerns (1958 ff).

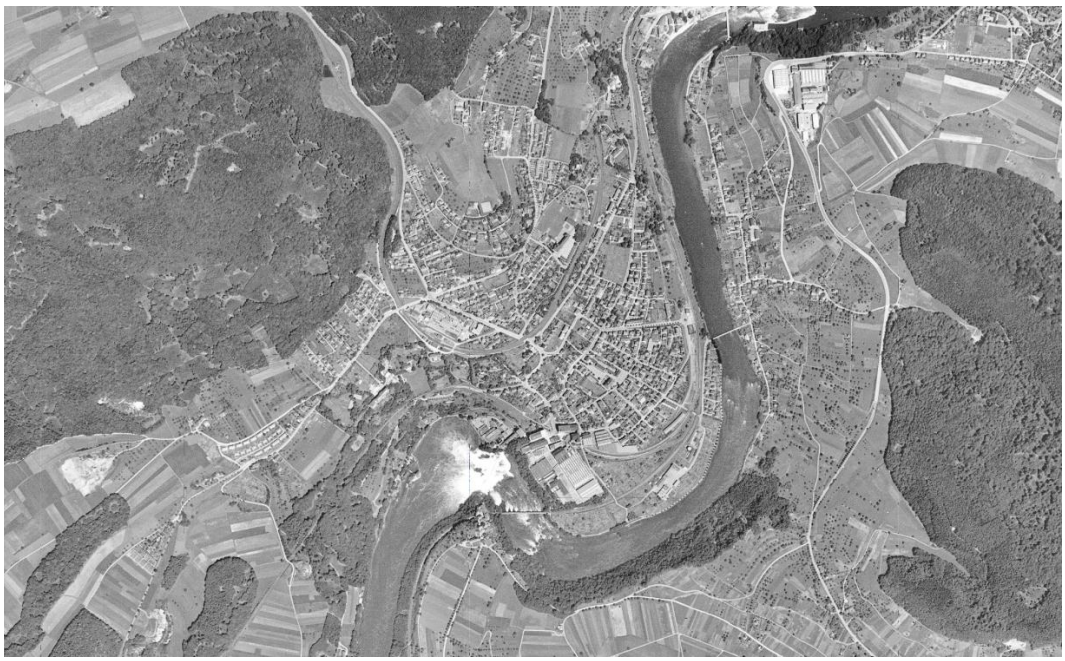


Abbildung 1: Baulicher Entwicklungsstand 1946

Im Zeichen der Hochkonjunktur setzte nach dem Zweiten Weltkrieg die zweite grosse Wachstumsphase der Gemeinde ein. Sie erreichte im Jahre 1969 ihren Höhepunkt mit der vorher und auch später nie mehr erreichten Höchstzahl von 12’365 Einwohnerinnen und Einwohnern. Durch dieses enorme Bevölkerungswachstum sah sich auch die öffentliche Hand veranlasst, die wichtigsten öffentlichen Bauprojekte (Schwimmbad Otterstall, Erschliessung Rhenania-Areal, Schiessanlage Langriet, Schulanlage Gemeindewiesen, Sanierung Ortszentrum, Altersheim Rabenfluh, Sportanlage Langriet in den Jahren 1952 - 1969) zu realisieren. In dieser Periode wurde zudem ein Grossteil der privaten Bauprojekte des Brunnenwiesenquartiers erstellt, bei derer der Quartierplan Rhenania-Brunnwiesen die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung bildet. Bedingt durch den sogenannten «Pillenknick» und eine erste Rezessionsphase nach 1973 reduzierte sich die Bevölkerung – und von 1975 bis 1985 nahm auch die Zahl der Arbeitsplätze um rund 1'000 auf 4'100 ab.

Neuhausen am Rheinfall zeigte auch Ende des 20. Jahrhunderts in seiner Erwerbsstruktur das Bild einer Industriegemeinde mit einem Anteil von 48,5 % der Beschäftigten im Industriesektor (1998). Seit 1975 hat sich der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor von 30 auf 51,5 % erhöht. Im weiteren Umkreis des Zentrums haben sich die ausgedehnten Wohngebiete bis Ende der 80 Jahre entwickelt: die sonnigen Aussichtswohnlagen im Oberdorf von den Herbstäckern bis zum Trubegüetli und im Unterdorf ein ruhiges Wohnquartier, zentrumsnah mit hervorragender Verkehrsinfrastruktur. Die Nähe zum Rhein, zur Kulturlandschaft und zum Wald gehören zu den Vorzügen dieser Lagen.

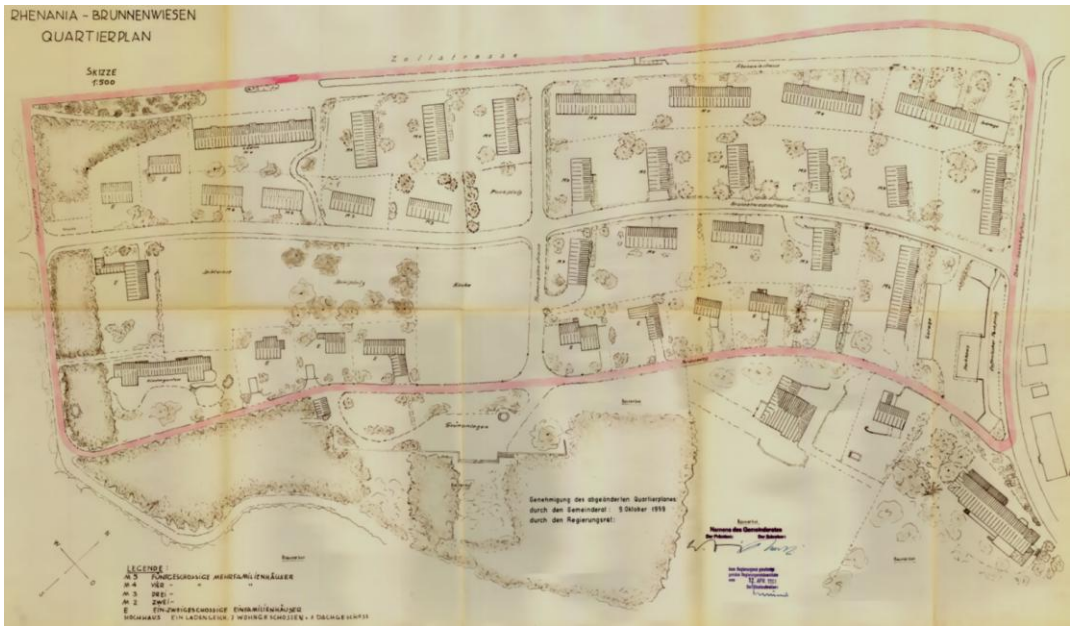
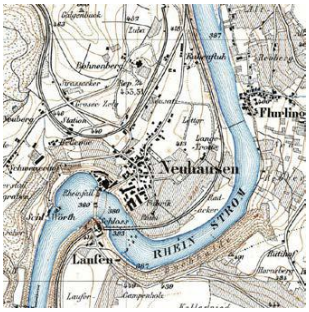
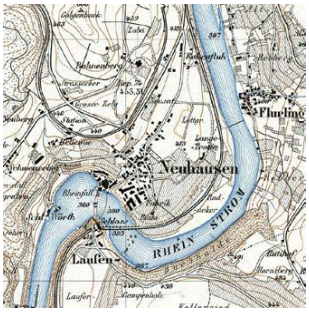


Abbildung 2: Quartierplan Rhenania-Brunnenwiesen, Genehmigung RR 12.4.1961

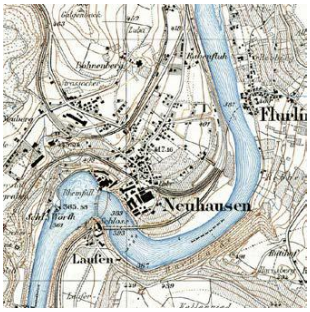
Entwicklungsschritte Gemeinde Neuhausen am Rheinfall



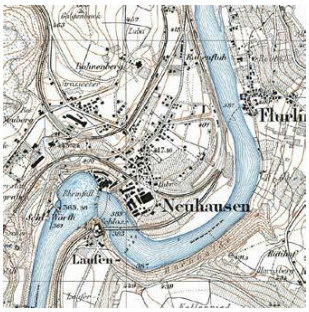
1880



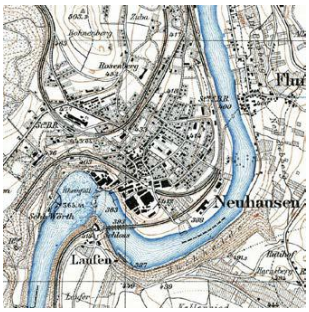
1890



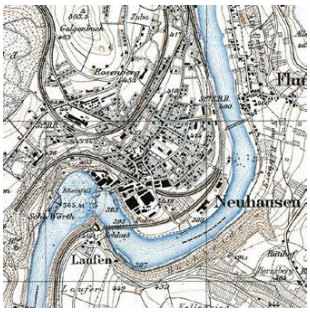
1900



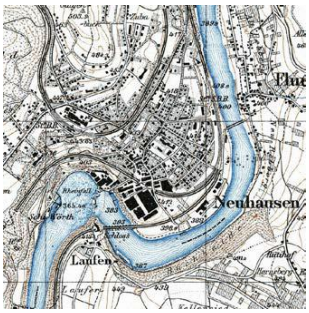
1910



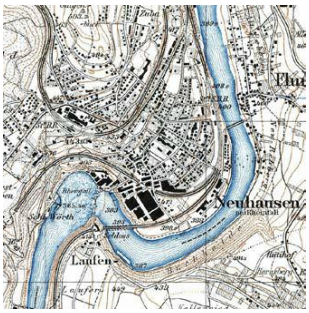
1920



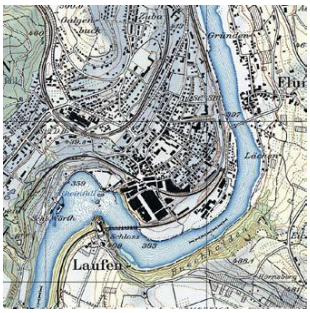
1930



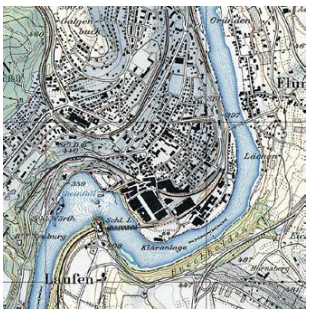
1940



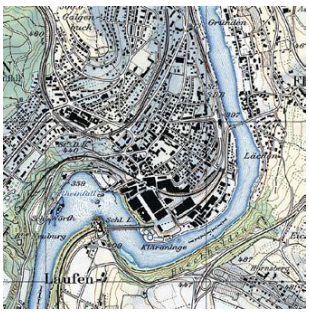
1950



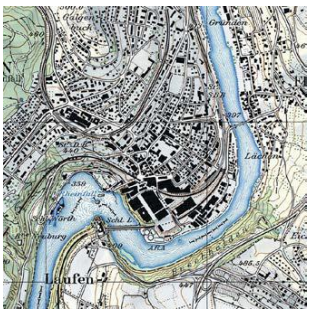
1960



1970



1980



1990

Abbildung 3: Entwicklungsschritte, Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mit Umsetzung der ersten Agglomerationsprogramme wurde nachhaltig in den Verkehrsinfrastrukturausbau investiert. Mit der Planung und der Realisierung der

S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall wurde eine weitere bauliche Entwicklungsphase in der Gemeinde eingeläutet. In den letzten Jahren konnten unter Anwendung von Quartierplänen grössere Bauprojekte im Zentrum angestossen werden. Hierbei bilden im Zentrum, die realisierten respektive in der Umsetzung befindlichen Bauprojekte, rund um den Industrieplatz und dem SIG-Areal sowie das Posthofareal und das Quartier an der Wildenstrasse - Chilesteig die Schwerpunkte für die Siedlungsinnenentwicklung. Das wohl grösste Projekt der Gemeinde wird auf dem Rhytech-Areal verwirklicht. Das Areal ist gemäss Kantonalem Richtplan ein zu fördernder Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Schaffhausen für Mischnutzungen. Mit einem weiteren Quartierplan wurde der Standort der IVF Hartmann AG in Neuhausen am Rheinfall gefestigt. Das IVF Hartmann Areal hat neu vielfache bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, um die eigenen Bedürfnisse mittel- bis langfristig abzudecken. Bereits wurde ein vollautomatisiertes Hochregallager auf dem Areal realisiert und im Jahr des 150. Jubiläums der IVF Hartmann AG eröffnet. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen Jahren steigend. Zum 31.12.2025 betrug die Gesamtbevölkerung 12'222 Personen.



Abbildung 4: Visualisierung Bauprojekt Rhytech-Areal (Quelle Halter AG)

2.2 Kulturlandschaft

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist eine Gesamtfläche von 789 ha auf. Hiervon entfallen rund 390 ha auf Wald und 106 ha auf die Landwirtschaftszonen. Dies ergibt einen Waldanteil von rund 50 % und einen Landwirtschaftsteil von rund 13 %. In der Summe bilden die Wald- und Landwirtschaftsflächen einen prozentualen Anteil von 63 % am Gemeindegebiet. Die Grösse der Bauzonen beträgt rund 194 ha, was einen prozentualen Flächenanteil von rund 25 % entspricht.

Der Waldanteil im Kanton Schaffhausen liegt gemäss amtlicher Vermessung mit 12'486 ha oder rund 42 % der gesamten Kantonsfläche prozentual deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 31 %. Der Anteil Wald der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall beläuft sich im Kanton Schaffhausen auf rund 3 % der gesamten Waldfläche.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Kanton beläuft sich auf rund 13'300 ha. Somit weist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall rund 1 % dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen auf (im Sinne Landwirtschaftszone).

3 Ziele der Raumplanung, Bundesvorgaben

3.1 Raumplanungsgesetz

3.1.1 Ziele der Raumplanung

Mit den Zielen aus Art. 1 RPG werden anzustrebende künftige Zustände beschrieben, welche den aktuellen Planungen als Basis dienen. Die Ziele besitzen Verbindlichkeitscharakter, die von den Behörden aus Bund, Kantonen sowie Gemeinden zu beachten sind. Materiellen Gehalt bekommen diese anzustrebenden künftigen Ziele erst, wenn diese durch den Einsatz von Instrumentarien der Raumplanung umgesetzt werden (zum Beispiel Richtplan, Zonenplan).

Art. 1 Ziele

[1] Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

[2] Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

a die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
a^{bis} die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
b. kompakte Siedlungen zu schaffen;
b^{bis} die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
c das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
d die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
e die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

3.1.2 Planungsgrundsätze der Raumplanung

Mit Art. 3 RPG werden die Planungsgrundsätze aufgeführt. Planungsgrundsätze sind Entscheidungskriterien für eine Wertung. Die in Art. 3 RPG genannten Planungsgrundsätze gelten nicht absolut und unterliegen der Interessenabwägung.

Aus diesem Grund lassen sich die Planungsgrundsätze nicht direkt anwenden. Inhaltlich enthalten sie Planungsanliegen, die im Rahmen eines Abwägungsvorganges mit anderen Gesichtspunkten berücksichtigt werden.

Art. 3 Planungsgrundsätze

[1] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

[2] Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

a der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
b Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
c See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
d naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
e die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

[3] Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

a Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
c Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
e Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

[4] Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

a regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
c nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

3.1.3 Direkte Wirkung auf die Nutzungsplanung

Das RPG gibt den rechtlichen Rahmen vor. Die Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall werden durch die Planungsinstrumente des Kantons Schaffhausen konkretisiert. Es existieren jedoch zwei bundesrechtliche Ausnahmen, die eine direkte Wirkung auf die Planung der Gemeinde entfalten:

- Erschliessungspflicht im Rahmen eines Erschliessungsprogramms (Art. 19 RPG)
- Bewilligungspflicht für Solaranlagen gemäss Art. 18a RPG

3.2 Bundesinventare

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende zwei Bundesinventare zu berücksichtigen:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Die der Gemeinde dabei zugewiesenen Aufgaben werden im Kantonalen Richtplan konkretisiert (vgl. die entsprechenden Abschnitte in Kapitel 4).

4 Kantonale Vorgaben und Grundlagen

4.1 Baugesetz

Die wichtigsten Aufgaben und Vorgaben, die sich für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung aus den Baugesetz ergeben, sind in Abschnitt 2.1 aufgelistet.

4.2 Kantonaler Richtplan (KRP)

Die Karte des Kantonalen Richtplans enthält Darstellungen über die Ausgangslage und die Planungsaufgaben gemäss Richtplantext.

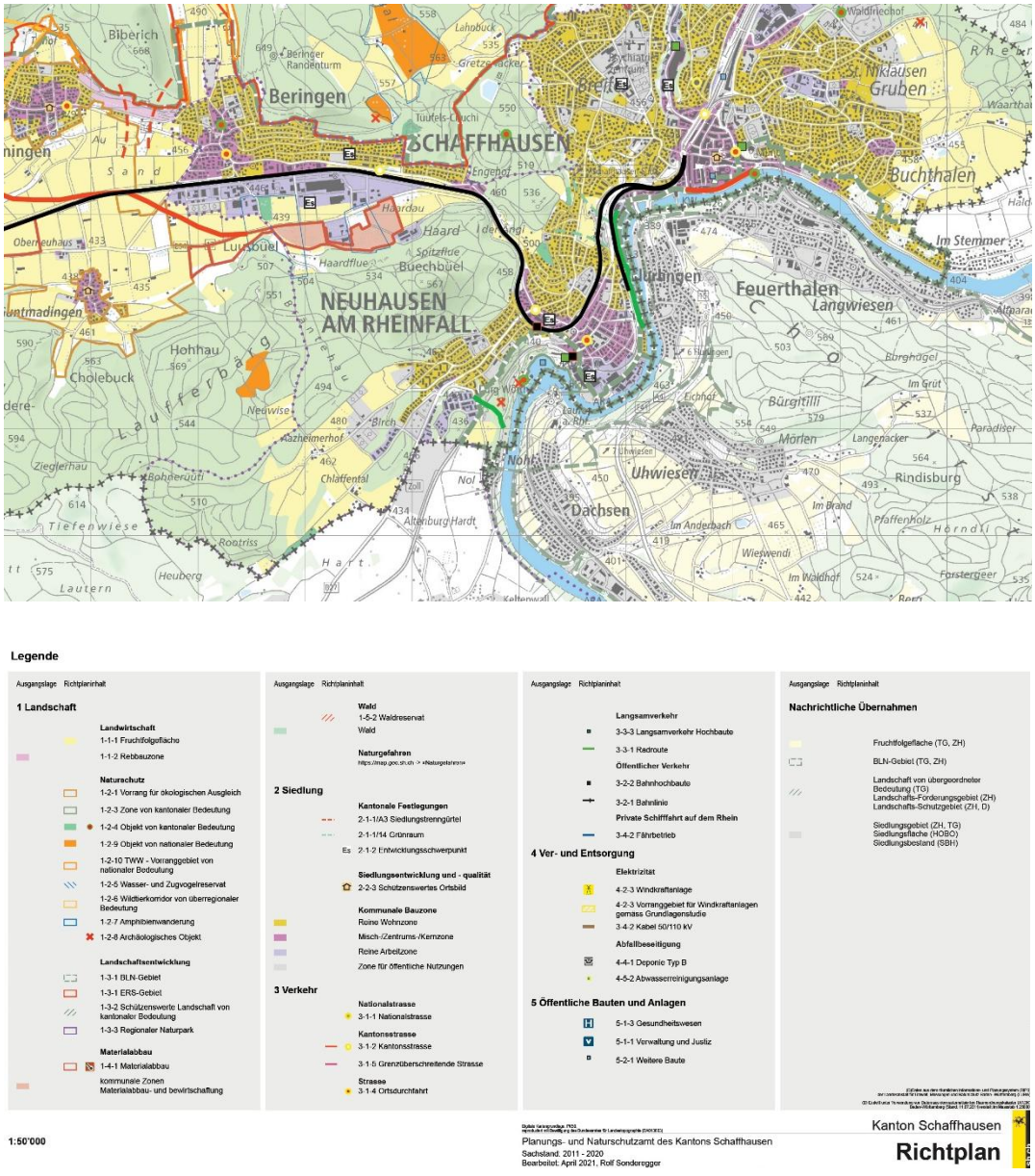


Abbildung 5: Auszug KRP, Richtplankarte mit Legende

4.2.1 Raumkonzept

Der KRP integriert das Raumkonzept für den Kanton Schaffhausen. Das Raumkonzept bildet den konzeptionellen Rahmen beziehungsweise die Entwicklungsidee ab, auf der die weiteren Richtplaninhalte aufbauen.

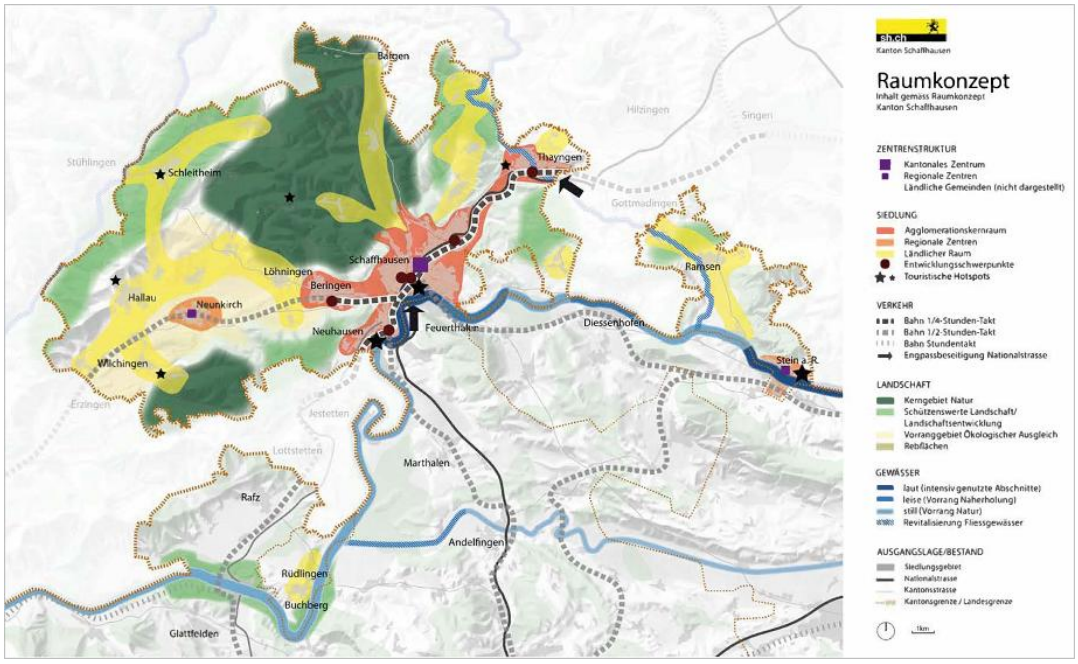


Abbildung 6: Karte Raumkonzept, Kanton Schaffhausen

Übergeordnete Ziele

Mit dem Raumkonzept werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

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

Siedlung

Das Raumkonzept differenziert für den Siedlungsbereich folgende drei Raumtypen mit verschiedenen Entwicklungszielen:

- Agglomerationskernraum
- Regionale Zentren
- ländlicher Raum

Damit soll insbesondere das künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum des Kantons räumlich gesteuert werden. Das Konzept bedient sich hierbei anhand eines Verteilschlüssels. Dies führt zu der nachstehenden Verteilung.

Raumtyp	Verteilung
Agglomerationskernraum	73.5 %
Regionale Zentren	6.5 %
Ländlicher Raum	20.0 %

Als **Agglomerationskernraum** wird Neuhausen am Rheinfall dabei mit den zu erfüllenden Aufgaben wie folgt charakterisiert:

"Der Agglomerationskernraum besteht aus dem kantonalen Zentrum Schaffhausen sowie den Gemeinden Neuhausen am Rheinfall, Thayngen und Beringen. Ein dichtes Netz im städtischen Nahverkehr und eine sehr gute Anbindung des kantonalen Zentrums an den Fernverkehr zeichnen den Agglomerationskernraum aus. In diesen Raum soll der wesentliche Anteil des erwarteten Bevölkerungswachstums gelenkt werden. Der Agglomerationskernraum soll in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und sich durch hochwertige Wohn- und Mischquartiere mit einer hohen Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte / ha Bauzone) auszeichnen. Hier konzentrieren sich ausserdem wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte und zentralörtliche Einrichtungen für Gesundheit, Bildung und Kultur. Die Entwicklung soll in erster Linie durch konsequentes Ausschöpfen der bestehenden geeigneten inneren Nutzungsreserven unter Berücksichtigung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung erfolgen. Besondere Beachtung gilt dabei der Erhaltung und Schaffung von hochwertigen Freiflächen."

Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

"Entwicklungsschwerpunkte sind Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Hier werden attraktive Flächen für eine intensive bauliche Nutzung, wie grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die ESP sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und tragen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes bei. Sie stellen besondere Anziehungspunkte innerhalb des Agglomerationskernraums und auch darüber hinaus dar. Eine hohe Siedlungsqualität ist dabei Voraussetzung."

Folgende ESP sind für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ausgewiesen:

KRP Nr. 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung

- 2-1-3/5 SIG-Areal Neuhausen am Rheinfall
- 2-1-3/8 RhyTech-Areal Neuhausen am Rheinfall

Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzungen stellen Standorte dar, die unterschiedliche Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus miteinander kombinieren.

Der Kanton unternimmt zusammen mit den Standortgemeinden aktive Anstrengungen für die planerische Vorbereitung von Arealen, so dass Bauvorhaben innerhalb kurzer Fristen verwirklicht werden können (zeit- und marktgerechte Entwicklung).

Landschaft

Zur Erhaltung und Förderung der hohen Qualitäten der Natur- und Kulturräume werden im Raumkonzept dafür die folgenden Gebietstypen ausgeschieden:

- Kerngebiet Natur
- Schützenwerte Landschaften
- Vorranggebiete für den ökologischen Ausgleich
- Wald
- Rebflächen

Neuhausen am Rheinfall tangiert im Westen einen kleinen Bereich für schützenswerte Landschaften (westlich Aazheimerhof), die wie folgt umschrieben werden:

> "Schützenswerte Landschaften sind attraktive, vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaften, welche typisch für die Region sind. Die landschaftlichen Qualitäten dieser Räume sowie die Ortsbilder sollen als wichtige Ressource im Kanton Schaffhausen in ihrer Art erhalten, gepflegt und weiterentwickelt werden."

Zudem ist als wichtiges Ziel die landwirtschaftliche Nutzfläche zu erhalten, damit sie den Auftrag einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmittel nachkommen kann.

4.2.2 Kapitel Siedlung

Der Kantonale Richtplan (KRP; vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) setzt die bundesrechtlichen Vorgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (in Kraft seit 1. Mai 2014) um. Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Kantons wird räumlich verteilt und stärker nach Innen gelenkt.

In Abschnitt 2-1 des Richtplans sind die kantonalen Festlegungen dargelegt.

Die Siedlungsqualität und die Siedlungsentwicklung nach innen werden in Abschnitt 2-2 abgebildet.

Abschnitt 2-3 befasst sich mit den kommunalen Planungen. Dabei sind für die Revision insbesondere die folgenden Abschnitte von Bedeutung.

Siedlungsentwicklungsstrategie

Gemäss Abschnitt 2-3-2 KRP müssen sich die Gemeinden als Grundlage für die Nutzungsplanung Klarheit über ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und die Möglichkeiten der Umsetzung vor dem Hintergrund der übergeordneten Vorgaben verschaffen.

Dazu sind folgende **Planungsgrundsätze** formuliert:

- Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen sind in einer Siedlungsentwicklungsstrategie festzuhalten.
- Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigen die Gemeinden insbesondere auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren erreichen.
- Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von kommunalen Planungen.

Als konkreten Auftrag formuliert der KRP die folgende Festsetzung (2-3-1/1):

Die Gemeinden erarbeiten eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie und zeigen darin auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts umgesetzt werden. Die Siedlungsentwicklungsstrategie kann dem Kanton vorgängig zur Nutzungsplanung eingereicht werden und dient als Grundlage für eine regional abgestimmte und bedarfsgerechte kommunale Raum-entwicklung, die Etappierung der Erschliessung, sowie als Entscheidungshilfe für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Sie ist Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von Ein-, Auf-, Um- oder Rückzonungen durch den Kanton.

Nutzungsplanung

Zur Nutzungsplanung sind im Abschnitt 2-3-2 KRP die folgenden Planungsgrundsätze formuliert:

- Die Gemeinden überprüfen bei Revisionen der Nutzungsplanung ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung. Sie passen diese der erwarteten Entwicklung und der angestrebten Wachstumsverteilung gemäss Raumkonzept an.
- Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist Art. 15 RPG sowie die im Raumkonzept festgelegte angestrebte Verteilung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums. Rückzonungen werden dort vorgenommen, wo dies raumplanerisch zweckmässig ist.
- Neueinzonungen erfolgen in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und sind nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgebietsgrösse möglich.
- Bauzonenumlagerungen zwischen den Gemeinden sind möglich. Die Anforderungen an die Flächenkompensation orientieren sich an der Gemeinde, in der die neuen Bauzonen geschaffen werden sollen.

Auftrag zur Nutzungsplanung

Unter KRP Nr. 2-3-2/2 wird ein konkreter Auftrag zur Nutzungsplanung festgesetzt:

Die Gemeinden passen ihre Nutzungsplanung wie folgt an:

- Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen mehr als 5 % zu gross dimensioniert ist, sind angewiesen, ihre Bauzonen innert 3 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren. Unüberbaute, nicht erschlossene Bauzonen dürfen in der Zwischenzeit nicht weiter erschlossen werden. Es sind dies namentlich die Gemeinden, Beggingen, Buch, Buchberg, Hallau, Neunkirch, Ramsen, Schleitheim und Trasadingen.
- (…)

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist keine zu gross dimensionierten Bauzonenflächen auf. Dies wird mit der Bauzonendimensionierung respektive der Auslastungsberechnung nachgewiesen.

Bauzonendimensionierung und Zieldichten

Der KRP gibt für die drei Raumtypen Agglomerationskernraum, Regionale Zentren und ländlicher Raum Zieldichten für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor, welche die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat. Für den Raumtyp, in welchem sich die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall befindet (Agglomerationskernraum), beträgt dieser Wert 90 Raumnutzer/ha. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte unter der zu erreichenden Zieldichte liegt, zeigen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen auf, wie die Zieldichten im Richtplanhorizont 2040 erreicht werden können. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte über der Zieldichte liegt, zeigen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen auf, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten bzw. weiter gesteigert werden kann. In der nachstehenden Abbildung werden die Raumnutzer (RN/ha) für die verschiedenen Quartiere abgebildet. Im Durchschnitt ergibt sich für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall einen Wert von 99.7 RN/ha (Referenzszenario 2015 – 2040 Kanton Schaffhausen). Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat somit die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufzuzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten beziehungsweise weiter gesteigert werden kann.

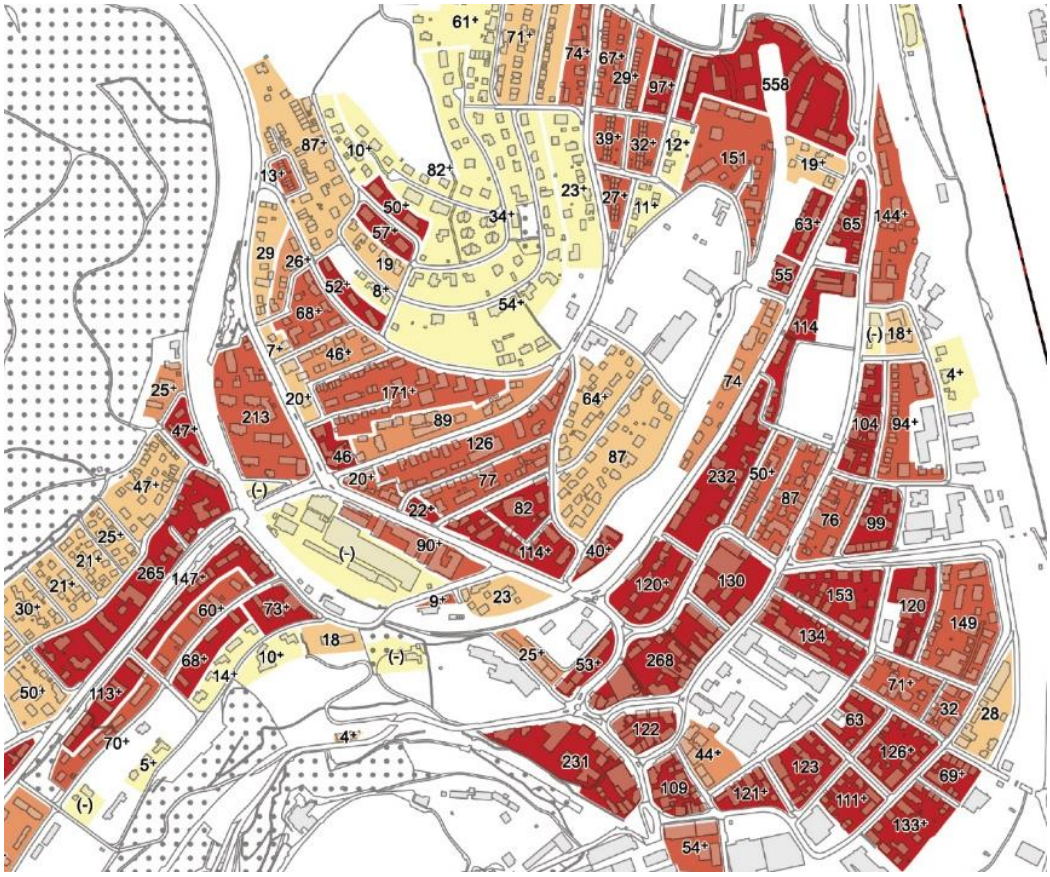


Abbildung 7: Übersicht Raumnutzer Gemeindegebiet (Raumbeobachtung KT SH, 2020)

2015 wurde durch das Planungs- und Naturschutzamt mit der Erhebung der kapazitätsrelevanten Daten begonnen. Kapazitätsrelevant sind die Gesamtflächen der Bauzonen, die noch nicht überbauten Flächen der Bauzonen (Raum+ Flächen) sowie die Anzahl Raumnutzer (Bewohner und Beschäftigte). Aus diesen Daten kann die Auslastung einer Gemeinde errechnet werden. Die Auslastung zeigt, ob eine Gemeinde zu wenig oder zu viele Bauzonenreserven aufweist. Massgebend dafür ist der kantonale Richtplan, welcher vorgibt, dass Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen mehr als 5 % zu gross dimensioniert ist, angewiesen sind, ihre Bauzonen innert 3 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren. Dies bedeutet, dass eine Auslastung von min. 95 % angestrebt werden muss.

Grundlage für die Berechnung der Bauzonenkapazität und -auslastung ist das Referenzszenario des Bundes von 2015. Mit Begründung können die Gemeinden auch das Szenario 2020 verwenden. Im Normalfall wird dabei das Wachstumsszenario Mittel des Bundes verwendet, welches auch als Grundlage für die Berechnung im Kantonalen Richtplan diente. Grundlage für die Anzahl Raumnutzer sind die Daten des Bundesamtes für Statistik. Die Daten werden 1x jährlich publiziert. Der Kanton Schaffhausen bereitet diese für die Berechnung der Auslastung für die Gemeinden im Kanton Schaffhausen anschliessend an die Publikation auf. Daher sind diese Daten jeweils im Minimum 1 Jahr für Bewohner und 3 Jahre für die Beschäftigten im Verzug. Für Gemeinden, welche in den letzten Jahren ein grösseres Wachstum als das Referenzszenario 2015– 2040 für den Kanton Schaffhausen (Grundlage für den Kantonalen Richtplan) gehabt haben, bedeutet dies, dass die Auslastung effektiv höher ist, als dies die publizierten Daten vorgeben.

Gemäss Übersicht zur Bauzonenauslastung (siehe Anhang 2) lässt sich für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall eine Auslastung der kapazitätsrelevanten Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) von zirka 114.7 % prognostizieren (Planungshorizont 2040; Nutzungsplanungshorizont). Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist somit eine Bauzonenauslastung von über 100 % auf und hat somit keine zu grossen Bauzonenreserven.

Weiter zu beachtende Vorgaben aus dem Kapitel Siedlung

Planungsgrundsätze und Festsetzungen zur Siedlungsqualität und Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere auch die Festsetzungen:

- 2-3-2/4 Anforderungen an Neueinzonungen
- 2-3-2/5 Anforderungen an Umzonungen
- 2-3-2/7 erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität
- 2-3-2/8 Überprüfung der Bauvorschriften und raumrelevanter Reglemente

4.2.3 Kapitel Landschaft

Fruchtfolgeflächen

Die folgenden Auszüge aus dem Abschnitt 1-1-1 Fruchtfolgeflächen sind vor allem für die langfristige Siedlungsentwicklung und die Überarbeitung des Zonenplans von Bedeutung.

> Der Kanton legt die Fruchtfolgeflächen in seinem Gebiet in erster Linie anhand der Kriterien des Bundes und auf Basis der Bodenkarte fest.
>
> […]
>
> Die […] Fruchtfolgeflächen sind auf einem Plan im Massstab 1:5‘000 darzustellen. Sie werden den Gemeinden in geeigneter Form mitgeteilt. Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen in der Landwirtschaftszone liegen. Allenfalls notwendige Korrekturmassnahmen (Umzonungen, Gewässerraumfestlegung) sind anlässlich der nächsten Zonenplanrevision, längstens aber innert fünf Jahren seit der Bekanntgabe vorzunehmen.

Die Fruchtfolgeflächen sind anfangs der 80er Jahre erhoben worden. In der Zwischenzeit liegen für Teilgebiete Bodenkarten vor, es fehlt jedoch eine flächendeckende Bodenkartierung. Eine Neubestimmung der FFF drängt sich auf. Bis dahin gelten die bisherigen im Richtplan ausgewiesenen FFF als festgelegt.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat gemäss Kantonalem Richtplan ein Kontingent von 100 ha FFF nachzuweisen. Im Rahmen der Gesamtrevision hat sie jedoch nur die im Rahmen der Revision durch Einzonungen beanspruchten FFF zu kompensieren (Nachweis siehe Planungsbericht).

Naturschutz

Bezüglich Naturschutz sind die folgenden kantonalen Festsetzungen in der Nutzungsplanung umzusetzen:

RP-Nr.	Objekt	Umsetzungsmassnahme
1-2-3/65	Schutzzone «Rheinfall»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4/132	Schutzobjekt «Hohflue»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4/162	Schutzobjekt «Höhle bei der Fichzuchtanstalt»	Ausscheidung eines Schutzobjekts
1-2-4/164	Schutzobjekt «Chrooneriet»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4-249	Schutzobjekt «Chläggauerstroossflue»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4-250	Schutzobjekt «Ängiflue»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4-251	Schutzobjekt «Aalte Iiswäier»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-9-175	Schutzobjekt «Galgenbuck»	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone

BLN-Gebiete

Perimeter und Schutzziele werden durch den Bund als Bundesinventar festgelegt. Die Kantone können diese Schutzziele gebietsbezogen konkretisieren.

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sind zwei BLN-Gebiete von Bedeutung.

1-3-1/2 BLN-Gebiet «Untersee-Hochrhein»

Wesentlicher Schutzzweck, der als «BLN-Gebiet Untersee-Hochrhein» bezeichneten Landschaft, ist die Erhaltung und Sicherung:

- der landschaftlich grossartigen und kulturgeschichtlich bedeutsamen See- und Stromlandschaft;
- der natürlichen Ufer mit Verlandungsbeständen;
- der Rastgebiete von europäischer Bedeutung für zahlreiche Entenarten.

Eingriffe in dieses Gebiet sind gering zu halten und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen. Dabei sind die Nutzungsansprüche sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

1-3-1/3 BLN-Gebiet «Rheinfall»

Wesentlicher Schutzzweck, der als «BLN-Gebiet Rheinfall» bezeichneten Landschaft, ist die Erhaltung und Sicherung des grössten Wasserfalles Europas.

Im BLN-Gebiet «Rheinfall» sind verschiedene Nutzungsansprüche zu koordinieren, wobei der Tourismus sorgfältig integriert werden muss. Ein Nutzungskonzept ist zu erarbeiten und darauf basierend ist eine Schutzverordnung zu erstellen. Die verschiedenen Schutzinteressen erfordern eine entsprechende Unterteilung.

Archäologische Fundstellen und Schutzzonen

Diese sind gemäss den Angaben der Kantonsarchäologie zu überprüfen und allenfalls zu aktualisieren. Gemäss Festsetzung im KRP haben die Gemeinde folgenden Auftrag:

«Für die archäologischen Fundstellen gilt, dass die Gemeinden zum Schutz entweder überlagernde Schutzzonen nach RPG oder NHG/SH ausscheiden oder andere geeignete Vorkehrungen in Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie getroffen werden müssen.»

Naturgefahren, Gewässerräume

Gemäss Art. 8 BauG haben die Gemeinden die Verpflichtung, die erforderlichen Schutzzonen festzulegen. Die Gefahrenkarte muss im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Hierzu erfolgen im Kapitel 4.5 des Planungsberichts nähere Ausführungen.

Die Gewässerräume wurden bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt – hierzu besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.2.4 Kapitel Ver- und Entsorgung

Gemäss KRP bestehen folgende Planungsgrundsätze:

- Ver- und Entsorgungsanlagen mit der angestrebten Siedlungsstruktur koordinieren.
- Selbst produzierte Risiken bezüglich **Störfall** und Normalbetrieb erfassen und ein Risikomanagement einrichten.

Gemäss KRP ist ein kommunaler Energierichtplan zu erstellen. Die Festsetzung 4-2-1/A2 lautet wie folgt:

Kantonale Zentren, **Agglomerationsgemeinden** und regionale Zentren erstellen bis 5 Jahre nach In-Kraft-Setzung des Richtplans einen umfassenden kommunalen Energierichtplan. Dieser enthält insbesondere:

- künftig zu nutzende, ortsgebundene Energiepotenziale wie Abwärme oder erneuerbare Energieträger;

- Prioritätsgebiete für die Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern, insbesondere Fern- und Nahwärme;
- Gebietsausscheidungen, innerhalb welcher ein bestimmter Energieträger für die Wärmeversorgung eingesetzt werden soll;
- Standortsicherungen für Anlagen zur Energiegewinnung und deren Infrastrukturen;
- Massnahmen zur Begrenzung des Verbrauchs fossiler Energieträger und elektrischer Energie sowie zur Förderung erneuerbarer Energien;
- einen Fahrplan zur Erreichung des Labels «Energiestadt»;
- kommunale Bauvorschriften und Reglemente von technischen Betrieben usw. sind im Hinblick auf den Einsatz von neuen Energienutzungstechnologien und für die Durchführung von energiesparenden Massnahmen anzupassen.

Bezüglich dem Thema VE2.4 Sonnenergie werden folgende Planungsgrundsätze festgelegt:

- Grossflächige Dächer und Infrastrukturanlagen prioritär mit Solaranlagen versehen.

Bezüglich dem Thema VE5 Abwasserreinigung werden folgende Planungsgrundsätze festgelegt:

- Versiegelte Flächen im Siedlungsgebiet nach Möglichkeit reduzieren und die Versickerung sowie die separate Ableitung von Meteorwasser fördern.
- Fremdwasser vom Abwasser getrennt führen. Eingedolte Bäche nach Möglichkeit von der Kanalisation abtrennen.

4.2.5 Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit wird im Kantonalen Richtplan in folgenden Kapiteln erwähnt:

Raumkonzept Schweiz, Rahmenbedingungen:

Der sparsame Umgang mit dem knappen Gut Boden soll durch eine nachhaltige Nutzung und gestärkte Zusammenarbeit gewährleistet werden. Um den Bodenverbrauch und die Kosten zu senken, wird eine adäquate Koordination von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung angestrebt. Um die hohe Lebensqualität zu erhalten und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, setzt das Raumkonzept auf ein polyzentrisches Städtenetz.

Kapitel A-III Nachhaltige Entwicklung:

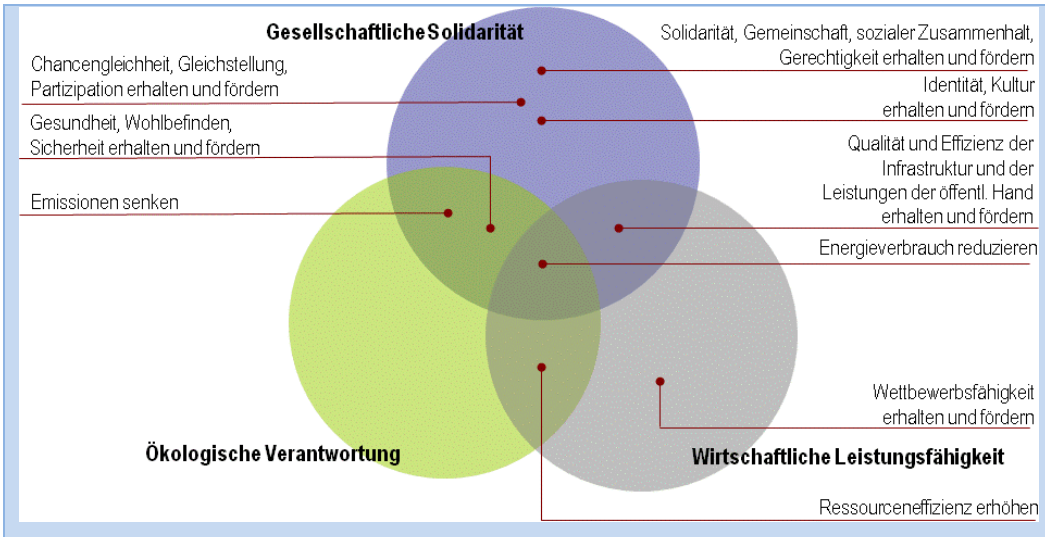
Der Grundauftrag der Raumplanung ist die Koordination raumwirksamer Vorhaben im Rahmen einer Interessenabwägung. Dies umfasst ökologische, wirtschaftliche und soziale Anliegen. Damit übernimmt die Raumplanung eine Schlüsselfunktion für die Nachhaltige Entwicklung.

Nachhaltige Entwicklung erfordert eine gleichwertige und langfristige Berücksichtigung der drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft. Kein Bereich darf auf Kosten eines anderen bevorzugt werden. Die Auslegung von Nachhaltigkeit wird auf den Bericht der Brundtland-Kommission von 1987 zurückgeführt: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne den künftigen Generationen die Möglichkeit zu nehmen, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.» Nebst der zeitlichen Komponente wird auch die räumliche beachtet.

Im Bundesgesetz über die Raumplanung von 1979 werden unter Art. 1 relevante Ziele für Nachhaltige Entwicklung aufgeführt. Namentlich sind dies beispielsweise: «die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen; wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten» Seit 1999 ist der Grundsatz der Nachhaltigen Entwicklung unter Art. 2 und 73 auch in der Bundesverfassung zu finden.

Die Richtplanung und die Nachhaltige Entwicklung sind untrennbar miteinander verbunden. Nachhaltigkeit ist sowohl auf konzeptioneller Ebene als auch auf der Umsetzungsebene gefordert.

Der vorliegende Richtplan orientiert sich an den vom ARE vorgeschlagenen, für die Raumplanung relevanten Nachhaltigkeitszielen:



Die Strategie zur nachhaltigen Entwicklung 2012-2015 des Bundes enthält zehn prioritäre Schlüsselherausforderungen. Diese umfassen eine ausgewogene Berücksichtigung der drei Zieldimensionen «Gesellschaftliche Solidarität», «Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit» und «Ökologische Verantwortung ».

Der Vollzug raumplanerischer Massnahmen hat nach den Nachhaltigkeitsprinzipien zu erfolgen. Es ist unabdingbar alle drei Dimensionen mit gleicher Gewichtung zu berücksichtigen. Der überarbeitete Richtplan 2011 nimmt diese Zielsetzung auf und integriert sie in die Planungsgrundsätze und Abstimmungsanweisungen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, sind den Nachhaltigkeitskriterien Beachtung zu schenken. Bereits haben die Nachhaltigkeitskriterien im kommunalen Richtplan in den Planungszielen und Planungsgrundsätzen ihren Niederschlag gefunden. Mit Umsetzung der Massnahmen des kommunalen Richtplans sind diese insbesondere bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

5 Kommunale Grundlagen

5.1 Leerwohnungsbestand

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der registrierten Wohnungen des Vorjahres. Der Leerwohnungsbestand wird jährlich zum 1. Juni 2025 erhoben. Der Leewohnungsbestand gibt insbesondere Aufschluss darüber, ob in verschiedenen Quartieren Handlungsbedarf besteht.

Leerstehende Wohnungen mit 1 oder 1 ½ Wohnräumen	10
Leerstehende Wohnungen mit 2 oder 2 ½ Wohnräumen	13
Leerstehende Wohnungen mit 3 oder 3 ½ Wohnräumen	29
Leerstehende Wohnungen mit 4 oder 4 ½ Wohnräumen	12
Leerstehende Wohnungen mit 5 oder 5 ½ Wohnräumen	7
Leerstehende Wohnungen mit 6 oder mehr Wohnräumen	0
Leerstehende Wohnungen total	71

Auf der Basis von 5'160 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2012 bei 53 Wohnungen 1.03 %. Auf der Basis von 5'173 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2014 bei 41 Wohnungen 0.79 % sowie am 1. Juni 2017 59 Wohnungen 1.14 %. Auf der Basis von 5'525 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2018 bei 82 Wohnungen 1.48 % sowie am 1. Juni 2020 bei 146 Wohnungen 2.64 %. Auf der Basis von 5'685 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2021 bei 132 Wohnungen 2.32 %. Auf der Basis von 5'723 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2022 bei 107 Wohnungen 1.87 %. Auf der Basis von 5'879 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2023 bei 76 Wohnungen 1.29 %. Auf der Basis von 6'171 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2024 bei 81 Wohnungen 1.31 %. Auf der Basis von 6'330 Wohnungen betrug der Leerstand am 1. Juni 2025 bei 71 Wohnungen 1.12 %.

Die Leerwohnungsziffer im Schweizer Durchschnitt lag am 1. Juni 2022 bei 1,31.

Der Leerwohnungsbestand hat den Schwerpunkt in den Quartieren rund um den Charlottenweg mit Schaffhauserstrasse sowie das Brunnenwiesenquartier. Dieser Handlungsbedarf wird mit Massnahmen basierend der Siedlungsentwicklungsstrategie begegnet. Neubauten oder Erstvermietungen sind hingegen vom Leerwohnungsbestand nicht respektive nur marginal betroffen.

5.2 Kommunaler Richtplan, Siedlungsentwicklungsstrategie

Der kommunale Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat gutgeheissen. Bestandteil des kommunalen Richtplans ist die Siedlungsentwicklungsstrategie gemäss Festsetzung 2-3-1-/1 des Kantonalen Richtplans. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurde die Siedlungsentwicklungsstrategie dem Planungs- und Naturschutzamt zur freiwilligen Prüfung eingereicht. Der kommunale Richtplan wurde nach der Kenntnisnahme des Einwohnerrats vom 31. August 2021 dem Planungs- und Naturschutzamt zur Kenntnisnahme gebracht.

Planungsgrundsätze und Planungsziele

Im kommunalen Richtplan werden im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie nachstehende Planungsgrundsätze und Planungsziele festgelegt:

- Festlegen der Randbedingungen für die Nutzungsplanung;
- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Fördern von Strukturveränderungen in qualitativ defizitären oder unternutzten Gebieten;
- Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;
- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Schaffen von attraktiven Begegnungs- und Verweilorten;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

Massnahmen

Anhand der Strategien «Erhalten, «Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» formuliert der kommunalen Richtplan insbesondere die nachstehenden Massnahmen für das Siedlungsgebiet (Stand 1. Juni 2022):

2.3.1 Schutz wertvoller Ensembles

Die wertvollen Bauten sind durch geeignete Massnahmen zu sichern.

2.3.1/1 Goldbärg	Zwischenergebnis
2.3.1/2 Zuuba	Zwischenergebnis
2.3.1/3 Bi de Läche (Reihenhaus Flurlingerweg)	Vororientierung

2.3.2 Gebiete mit Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial

2.3.2/1 Erneuern:

Durstgraben	Vororientierung

2.3.2/2 Weiterentwickeln:

Rosenbergstrasse 37	Vororientierung
Schwanenfels (Charlottenweg)	Vororientierung
Bi de Schäidegg	Vororientierung
Ortszentrum Neuhausen	Vororientierung

2.3.2/3 Umstrukturieren:

Rabenfluhstrasse	Festsetzung
Teilbereich Kirchacker Areal	Vororientierung
Industrieplatz Nord und Ost	Festsetzung
RhyTech-Areal	Festsetzung
Chatzestäig (Schaffhauserstrasse)	Vororientierung
Abzweigung Engestrasse-Klettgauerstrasse	Zwischenergebnis
Bim Badische Bahnhof	Vororientierung
SIG Areal	Zwischenergebnis
Brunnenwiesenquartier	Vororientierung
Hohfluh (bim Galgenbuck)	Festsetzung
Tobeläcker (Rundbuck)	Vororientierung

2.3.2/4 Neuentwickeln:

Teilbereich Grundstück Langacker (GB Nr. 62)	Vororientierung
Grundstück Chlaffentalstrasse (GB Nr. 2396)	Vororientierung
Erweiterung der Wohnzone (GB Nr. 3072)	Vororientierung
Burgunwiese (Teilbereich Alterszentrum)	Zwischenergebnis
Tüüfelacker	Vororientierung

2.3.2/5 Hochhausstandorte:

Quartierzentrum RhyTech-Areal	Festsetzung
Charlottenweg (Bestand)	Festsetzung
Ortszentrum Neuhausen	Festsetzung

(A) Chilesteig (Bührer Hochhaus, Bestand)
(B) Industrieplatz Ost
(C) Industrieplatz Nord
(D) Posthof Nord / Süd

Die Karte mit den Strategien der Siedlungsentwicklungsstrategie ist im Anhang Nr. 1 des Grundlagenberichts beigelegt.

5.3 Bauordnung und Zonenplan

Die Bauordnung (NRB 700.100) sowie der Zonenplan (NRB 700.010) datieren vom 1. September 1988.

5.4 Quartierpläne

Es existieren 25 rechtskräftige Quartierpläne, die im auf der Website der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgeschalteten Neuhauser Rechtsbuch (NRB) eingesehen werden können. Nachstehend sind die rechtsgültigen Quartierpläne aufgelistet.

NRB	Bezeichnung	Erlass
700.102.01	Quartierplan «Herbstäcker»	06.02.1969
700.102.02	Quartierplan «Galgenbuck / Bohnenberg»	11.12.1979
700.102.03	Quartierplan «Bi der Liebefels»	21.10.1980
700.102.04	Quartierplan «Im Dorf»	15.05.1984
700.102.05	Quartierplan «Trubegüetli»	29.08.1995
700.102.06	Quartierplan «Rheingold»	13.11.2001
700.102.07	Quartierplan «Birchstrasse»	16.05.2003
700.102.08	Quartierplan «Gmeindwis»	02.12.2003
700.102.09	Quartierplan «Badische Bahnhofstrasse»	27.09.2005
700.102.10	Quartierplan «Birchweg»	08.08.2006
700.102.11	Quartierplan «Spielkartenfabrik»	29.08.2006
700.102.12	Quartierplan «Posthof»	12.09.2008
700.102.13	Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh»	03.10.2011
700.102.14	Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1»	24.07.2012
700.102.15	Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1»	05.09.2012
700.102.16	Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg»	25.10.2013
700.102.17	Quartierplan «Posthof Süd»	21.12.2015
700.102.18	Quartierplan «Galgenbuck»	15.04.2016
700.102.19	Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A»	12.07.2016
700.102.20	Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig»	26.09.2017
700.102.21	Quartierplan «Industrieplatz Nord»	26.09.2017
700.102.22	Quartierplan «Rheingoldstrasse»	24.01.2017
700.102.23	Quartierplan Areal «IVF Hartmann AG»	08.08.2017
700.102.24	Quartierplan «Industrieplatz Ost»	25.10.2016
700.102.25	Quartierplan «Hohfluh»	19.12.2023
700.102.26	Quartierplan «Rhenania - Brunnenwiese»	12.04.1961
700.102.27	Quartierplan «Sonderzone Ebni B»	15.08.2025

5.5 Baulinienpläne

Die einzelnen Baulinienpläne wurden systematisch auf das gesamte Baugebiet aufgeteilt (Gevierte, Quartiere, Areale). Es existieren folgende gültige Baulinienpläne mit den Nummern (Stand: Mai 2022): Nrn. «14 bis 24»; «26 bis 35»; «40 bis 46»; «49, 50, 51, 53, 54, 55, 58».

5.6 Kommunales Naturschutzinventar

Das kommunale Naturschutzinventar (NRB 451.101) wurde am 26. April 2016 einer Revision unterzogen. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Massnahmen. Ein Teil der Schutzobjekte wird im Zonenplan abgebildet. Die weiteren Schutzobjekte des Naturschutzinventars werden mittel Vereinbarung oder Verfügung sowie einem Grundbucheintrag grundeigentümerverbindlich sichergestellt.

5.7 Liste der schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler, VKD)

Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über die schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) (VKD) und ein Inventar der Baudenkmäler. Das behördenverbindliche Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler enthält alle schützenswerten Objekte in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, die noch nicht im Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgenommen sind und beispielsweise mittels Schutzvereinbarung grundeigentümerverbindlich gesichert wurden. Das VKD wurde mit Beschluss vom 20. Dezember 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Die Siedlungsentwicklung hat die Schutzziele, die sich aus dem VKD oder dem Inventar ergeben, zu berücksichtigen und betreffende Quartiere sind harmonisch zu gestalten. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

5.8 Kommunales Inventar der Baudenkmäler

Das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde mit Beschluss vom 25. November 2014 vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen. Bisher wurden mittels Schutzvereinbarung oder Schutzverfügung wenige Schutzobjekte grundeigentümerverbindlich gesichert.

5.9 Kommunaler Strassenrichtplan

Der kommunale Strassenrichtplan wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgestimmt und einer Gesamtrevision unterzogen. Im kommunalen Strassenrichtplan wird das kommunale Langsamverkehrskonzept von 2016 konkretisiert. Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom XX.XX.2026 den kommunalen Strassenrichtplan genehmigt. Die Beschreibung für die Abstimmung der Sachbereiche Siedlung und Verkehr erfolgt im Planungsbericht (vgl. Planungsbericht Kap. 4.2).

5.10 Verordnungen, Reglemente

Nachstehend werden die Verordnungen und Reglemente betreffend den Sachbereich Raumplanung und Bauwesen gemäss dem Rechtsbuch der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (NRB 70) aufgeführt und deren Handlungsbedarf benannt.

Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge (700.110)

Die Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge datiert vom 7. Dezember 2006. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

Mehrwertabgabeverordnung (700.200)

Die Mehrwertabgabeverordnung wurde am 16. Mai 2019 erlassen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Energie-Förderbeiträge (700.401)

Die Verordnung über Energie-Förderbeiträge datiert vom 11. August 2010. Es besteht kein Handlungsbedarf.

5.11 Konzepte / Berichte / Studien

Grünraum- und Freiraumkonzept

Mit der Innenentwicklung kommt den siedlungsbezogenen Frei- und Grünräumen in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall eine grosse Bedeutung zu. Sie schaffen den erforderlichen Ausgleich zur Bebauung, erhöhen die Wohn- und Lebensqualität und bilden Begegnungs- und Verweilorte. Zudem helfen grüne Freiraumstrukturen, an Hitzetagen das Kleinklima an Ort und Stelle abzumildern.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind für die Sondernutzungsplanung oder das Baubewilligungsverfahren Vorschriften für eine qualitätsvolle Siedlungsinnenentwicklung betreffend die Frei- und Grünräume in der Bauordnung integriert worden. Diese Vorschriften betreffen insbesondere die privaten Räume.

Die Überlegungen und Massnahmen zu den öffentlichen Frei- und Grünräumen in der Gemeinde sollen in Freiraum und Grünraumkonzept festgehalten werden. Dieses Konzept ist im Richtplan verankert, dort sind auch folgende Planungsziele aufgeführt:

- Sorgfältige Analyse der Leistungsfähigkeit und des Nutzens des Freiraumnetzes.
- Schaffen eines Netzes von ausreichenden, gut gestalteten und nutzbaren Freiräumen im Siedlungsgebiet mit attraktiven Verbindungen zum Rheinufer und zum Wald.

Das Grünraum- und Freiraumkonzept wurde 2024 abgeschlossen und dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 22.August 2024 zur Kenntnisnahme gebracht.

Das Konzept zeigt auf, dass Neuhausen am Rheinfall aus Sicht der Grün- und Freiräume eine attraktive Gemeinde darstellt. Die Gemeinde wird durchgrünt wahrgenommen, was auf die hohe Anzahl Bäume, den angrenzenden Wald- und Landwirtschaftsflächen zurückzuführen ist. Die öffentlichen Grün- und Freiräume konzentrieren sich auf das Zentrum, wo sich das grösste und breiteste Angebot auffindet. Dies macht gerade aus Sicht der inneren Verdichtung Sinn, wie sie im Moment mit dem Rhytech-Areal oder dem SIG-Areal stattfindet. Daneben sind Frei- und Grünräume dezentral in den Quartieren verteilt. So sind Aussenquartiere beispielsweise mit Spielplätzen recht gut versorgt. Das spricht für eine Gemeinde mit hoher Standortattraktivität, wobei dies noch keine Aussagen zu der Freiraumqualität der einzelnen Freiräume macht. Gerade dort liegt ein grosses Potenzial. Neuhausen am Rheinfall kann durch die Erhöhung der Freiraumqualität ihrer Frei- und Grünräume an Attraktivität gewinnen, sowohl im Zentrum als auch in den Aussenquartieren.

Der Gemeinderat wird die Umsetzung der im Freiraumkonzept aufgeführten Massnahmen in die Legislaturziele für die Periode 2025–2028 aufnehmen. Die Massnahmen werden entsprechend der Priorität und der finanziellen Machbarkeit umgesetzt. Die Massnahmen sind entsprechend der Kosten genehmigungspflichtig,

d.h. bei grösseren Projekten wird der Einwohnerrat oder allenfalls auch das Volk das letzte Wort haben. Die neugeschaffene Stelle Ökologie wird das Controlling der Umsetzung übernehmen.

Agglomerationsprogramme

Die Agglomeration Schaffhausen versteht sich als ein funktionaler Raum, um die verschiedenen Bedürfnisse in diesem Raum wahrzunehmen. Unter Anwendung der Agglomerationsprogramme des Bundes wird der Verkehr und die Siedlungsentwicklung für die Agglomeration Schaffhausen abgestimmt. Die Agglomerationsprogramme bilden die bedeutendste Schnittstelle für Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton Schaffhausen, des Bundes oder weiterer bedeutender Stakeholder wie der SBB. So wurden mit der Realisierung des Galgenbucktunnels oder der Haltestelle SBB Rheinfall wichtige Verkehrsinfrastrukturen geschaffen. Aufgrund der neu geschaffenen Haltestelle SBB Rheinfall hat sich die Güte der Erschliessung mit dem ÖV für die angrenzenden Quartiere von gut zu sehr gut verbessert. Dies ermöglicht es, eine Reduktion von Parkfeldern bei der Neuausweisung der Pflichtparkplätze von Wohnungen umzusetzen. Dies ist bei der Innenentwicklung ein bedeutender Qualitätsaspekt und trägt zur Förderung des ÖV und des LV bei.

In den kommenden Jahren sind im Rahmen der Agglomerationsprogramme insbesondere folgende Massnahmen in Umsetzungsetappen geplant:

- Aufwertung Knoten Scheidegg, Schaffhauserstrasse, Knoten Rheinhof, Klettgauerstrasse, Knoten Kreuzstrasse, Rosenbergstrasse, Knoten Engestrasse, Engestrasse.

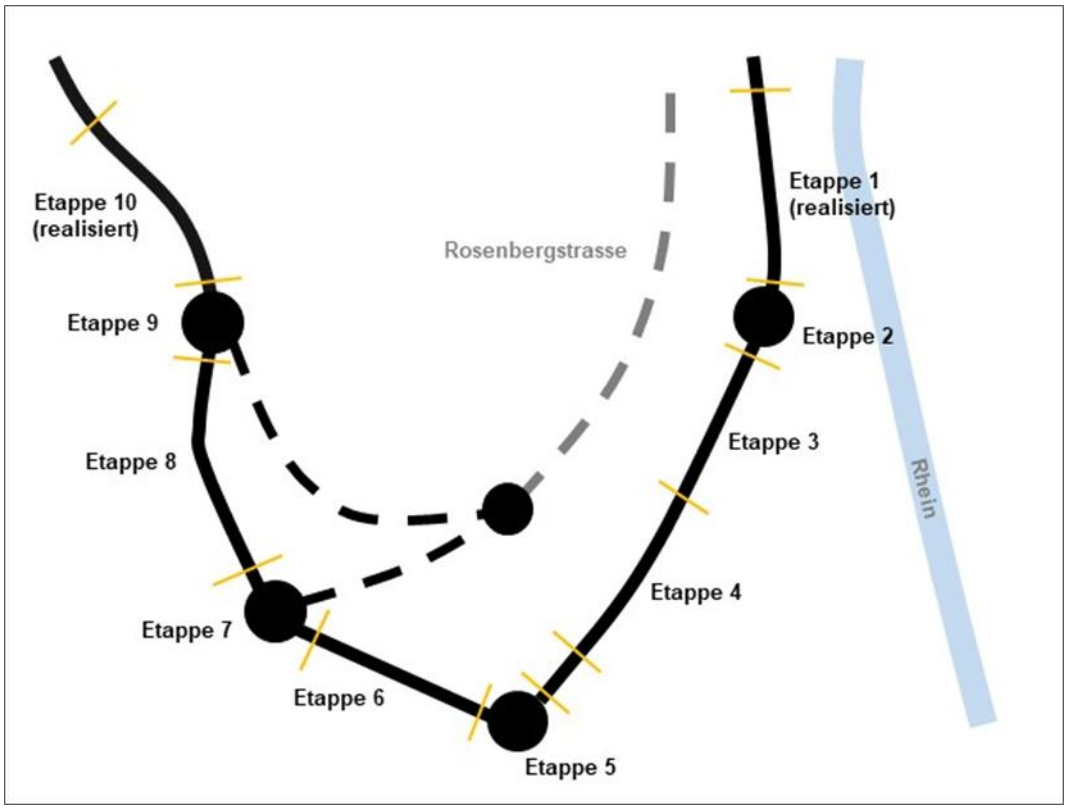


Abbildung 8: Schematische Darstellung Aufwertung Strassen AP Programme

Betreffend die Siedlungsentwicklung werden bei der Umsetzung dieser Massnahmen Strassenraumaufwertungen durchgeführt, die sich positiv auf die Siedlungsinnenentwicklung auswirken. Damit werden der Langsamverkehr gefördert sowie die Freiraumqualität und die Businfrastruktur verbessert, was zu einer effizienteren Nutzung des ÖV führt.

Studie (2016): Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung

Die Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung» wurde von der SNZ Ingenieure und Planer AG (Zürich) zusammen mit der Gemeinde und dem Planungs- und Naturschutzamt in 2016 erstellt. Für die Studie wurde das gesamte Zentrum inklusive dem unmittelbaren Umfeld betrachtet. Die Schwerpunkte lagen hierbei beim IVF Hartmann Areal und dem SIG-Areal sowie dem Kirchacker-Areal und den Überbauungen Posthof Süd, Wildenstrasse-Chilesteig sowie dem Industrieplatz Ost und Nord.

Ob die Zentrumsentwicklung trotz der zentralen Lage und der sehr guten ÖV-Erschliessung zusätzlicher Motorfahrzeugverkehr generiert, musste überprüft werden. Werden die einzelnen Bauvorhaben für sich allein betrachtet, ist ein Mehrverkehr durch Motorfahrzeuge relativ gering. In der Summe kann jedoch erheblicher

Zusatzverkehr entstehen. Die Aufgabe bestand darin, die Menge des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit der geplanten Verdichtung grob abzuschätzen und die Verträglichkeit zu beurteilen. Hierfür wurden auch Verkehrsmessungen auf den wichtigsten Strassen im Zentrum durchgeführt.

Bei der Verträglichkeit ist jedoch nicht die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes gemeint, sondern die strassenräumliche Verträglichkeit des MIV mit den Zentrumsnutzungen, insbesondere mit dem Fuss- und Veloverkehr. Mit der Siedlungsverdichtung wird die Qualität des Strassenraums für die Velofahrenden und die zu Fussgehenden wichtiger.

In Zentrumsbereichen hat sich ein Schwellenwert der strassenräumlichen Verträglichkeit von 8‘000 - 10‘000 Mfz / Tag herauskristallisiert. Bei dem Ausbaustandard der Strassen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall liegt der Schwellenwert im unteren Bereich.

Die Ergebnisse der Studie zeigen auf, dass die Verträglichkeit auf den im Zentrum befindlichen Strassen bei der künftigen Siedlungsentwicklung gegeben ist.

Studie (2022): Entwicklungsschwerpunkt SIG-Areal - Verkehrswirkung bei Erschliessung durch Badstrasse

Die Studie «Entwicklungsschwerpunkt SIG-Areal - Verkehrswirkung bei Erschliessung durch Badstrasse» von der SNZ Ingenieure und Planer AG (Zürich) baut auf der Methodik der Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung» aus 2016 auf und zeigt die Verkehrswirkungen der Erschliessung des SIG-Areals ausschliesslich durch die Badstrasse auf und beurteilt diese. Der Zeithorizont ist 2040 (20 Jahre).

Diese Studie bildet zusammen mit der Studie Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung von 2016 eine wesentliche Grundlage, betreffend die Abstimmung von Verkehr und Siedlung und wird im Planungsbereich abgehandelt (siehe Planungsbericht Abstimmung Siedlung und Verkehr Kap. Nr. 4.2).

Verkehrsgutachten und ÖV Güteklassen

Um die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung für einzelne Siedlungsbereiche oder Quartiere zu koordinieren, sind Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte die geeigneten Instrumente. Diese können beispielsweise im Rahmen der Sondernutzungsplanung integriert werden. So wurden bei den Entwicklungsschwerpunkten Rhytech-Areal und SIG-Areal Verkehrsgutachten angefertigt, um die Entwicklung

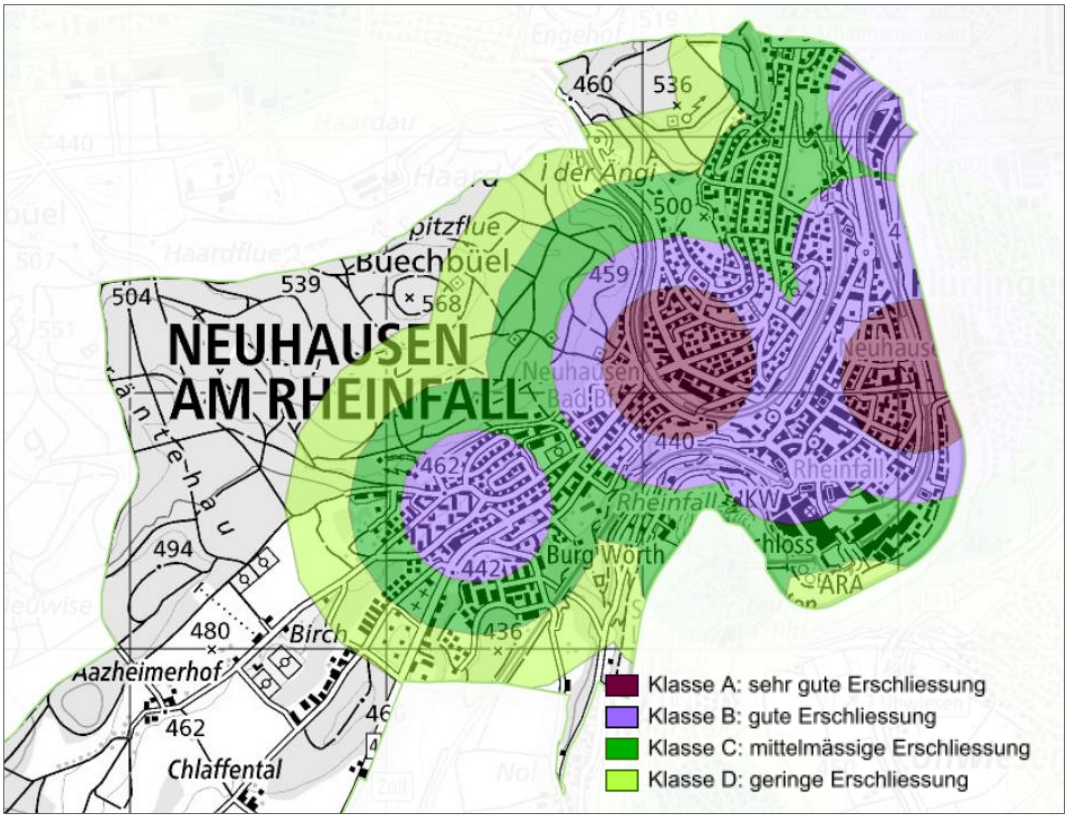
mit dem Verkehr abzustimmen. Für die Entwicklung des Zentrums wurden in 2016 und in 2022 Studien durchgeführt, die die bauliche Entwicklung mit dem Strassennetz im Zentrum analysieren. anhand einer Studie analysiert und dazu die Verträglichkeit abgebildet. Ferner wird jeder Quartierplanperimeter mit der Entwicklung des Quartiers abgestimmt. Für das Zentrum liegen darüber hinaus Studien aus 2016 und 2022 vor.

Der Gemeinde liegen insbesondere folgende Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepte von Grossprojekten respektive Arealen vor:

- RhyTech-Areal, Verkehrsgutachten, Ernst Basler+Partner, 30.11.2012
- Industrieplatz Ost, Verkehrsgutachten, Buchhofer AG, 6.3.2015
- SIG Areal, Bericht Verkehr, Odinga, Picenini, Hagen, 31.7.2020

ÖV Güteklassen

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) definiert Kategorien für die Einstufung der ÖV-Güteklassen ab. Diese Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie werden in einem automatisierten Prozess aus den Daten des elektronischen Fahrplans der Schweizerischen Transportunternehmungen (GTFS) berechnet. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist überwiegend eine sehr gute bis gute ÖV Erschliessung auf (Güteklasse A und B). Besonders die angrenzenden Quartiere um die bestehenden Bahnhöfe SBB Neuhausen am Rheinfall und SBB Haltestelle Rheinfall sowie DB Badischer Bahnhof verfügen über eine sehr gute Erschliessung. Die beiden Entwicklungsschwerpunkte ESP Rhytech-Areal und ESP SIG-Areal befinden sich direkt an Bahnhöfen und Bushaltestellen. Der Schwerpunkt der Siedlungsinnenentwicklung findet in und rund um diese Gebiete statt. Handlungsbedarf für eine verbesserte ÖV Erschliessung besteht an den Siedlungsrandgebieten der Gemeinde - vor allem im Langriet sowie im Chlaffental. Hier liegt eine mittlere bis geringe Erschliessungsgüte vor. Dieses Defizit soll im Rahmen kommender Agglomerationsprogramme gelöst werden.



Studie (2018): Stadtanalyse Neuhausen am Rheinfall

Eine Analyse von Netzwerk Altstadt aus dem Jahr 2018 zeigt insbesondere Defizite von Freiraumsituationen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall auf.

Studie (2014): Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Die Grundlagenstudie des Fachbüros Haag/Hähnle (Biel) datiert von 2014. Diese bildete für die Vorlage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von 2018 eine bedeutende Grundlage. Auch für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden diese Grundlagen herangezogen.

Bericht zur Siedlungsgeschichte, Neuhausen am Rheinfall

Der von der Arbeitsgemeinschaft Bruno Clerici, Bernhard Müller und Edgar Heilig 1992 erstellte «Bericht zur Siedlungsgeschichte» bildet ein Grundlagenwerk zur Siedlungsgeschichte für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

6 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze

6.1 Ziele der Siedlungsentwicklungsstrategie

Die Siedlungsentwicklungsstrategie führt nachstehende Ziele und Planungsgrundsätze auf, die im Rahmen der Sachbereiche des kommunalen Richtplans konkretisiert werden. Die Ziele der Siedlungsentwicklungsstrategie wurden bereits im Kap. Nr. 5.2 aufgeführt. Für die Übersichtlichkeit werden diese hier nochmals aufgelistet.

- Festlegen der Randbedingungen für die Nutzungsplanung;
- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Fördern von Strukturveränderungen in qualitativ defizitären oder unternutzten Gebieten;
- Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;
- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Schaffen von attraktiven Begegnungs- und Verweilorten;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

6.2 Sachbereich Siedlung

- Attraktive Gemeinde mit urbanem Charakter, Ausrichtung auf qualitatives Wachstum, der Zielhorizont für die Einwohnerzahl liegt bei etwa 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «Qualität vor Quantität». Die Innenentwicklung zielt auf eine Verbesserung der baulichen Qualitäten sowie einer der Gemeinde angepassten und angemessenen Baukultur sowie auf eine sinnvolle Nutzungsvielfalt ab und erhöht die Wohn- und Arbeitsplatzqualität.
- Die Entwicklung konzentriert sich auf die gut erschlossenen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sowie auf das Ortszentrum.
- Weiterentwickeln des Zentrums als multifunktionaler, identitätsstiftender Lebensraum mit Wohn- und Arbeitsplatznutzungen sowie den Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

- Ausstatten des Siedlungsgebiets mit hochwertigen Grün- und Erholungsräumen sowie mit attraktiven Verweilorten.
- Quartierbezogene Entwicklungen mit Aufwertung von Frei- und Strassenräumen, Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrerinnen und Velofahrer, Verbesserung der Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Schaffung von Begegnungsorten.
- Erhalten und Weiterentwickeln der Qualitäten für familienfreundliches Wohnen (attraktives Wohnraumangebot, gute ÖV-Erschliessung, Sport- und Erholungsangebote, Bildungs- und Betreuungsangebote, Ausbau der Infrastruktur für den Langsamverkehr etc.).
- Fördern einer ausgewogenen Altersstruktur und Entwickeln von Integrations-Konzepten mit Blick auf den bevorstehenden Anstieg der älteren Bevölkerung wie Alterswohnungen, betreutes Wohnen, generationendurchmischte Wohnformen, Verbessern des Wohnungsmix'.
- Die Gesamtzahl der Arbeitsplätze mindestens erhalten und Förderung der Ansiedlung von Unternehmen.
- Berücksichtigung für eine Verringerung der Bodenversiegelung.
- Bei der Siedlungsinnenentwicklung werden die Aspekte für eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung berücksichtigt. Hierbei ist insbesondere der Wärmeinseleffektbildung mit geeigneten Massnahmen entgegenzuwirken.
- Bei der Fuss- und Velonetzplanung sind beschattete Verbindungen vorzusehen.
- Der Biodiversität wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

6.2.1 Zentrum

- Das Ortszentrum von Neuhausen am Rheinfall klarer und enger definieren und Intensität und Dimensionen der Nutzungen festlegen.
- Folgen des Strukturwandels analysieren und aktiv mitgestalten. Verbessern der Standortgunst.
- Fördern der attraktiven Wohnlagen und des Detailhandels.
- Schaffung/Erhalt von Begegnungsorten mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Fördern der gewerblichen Erdgeschossnutzung bei strassenseitigen Gebäuden und der Aufenthaltsqualität, der Verweilqualität (Schatten, Sitzmöglichkeiten, «Raum für Spontanes») und der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden.

6.3 Sachbereich Landschaft

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

6.4 Sachbereich Verkehr

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

6.5 Sachbereich Ver- und Entsorgung

Der Sachbereich Ver- und Entsorgung wurde im kommunalen Richtplan noch nicht abgehandelt und ist bis anhin pendent. Ziel ist es, den Sachbereich bis 2025 zu erstellen.

7 Interessenabwägung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung können insbesondere Auswirkungen auf den Raum, die Erschliessung die Umwelt ausgelöst werden. Deswegen ist eine Interessenabwägung notwendig.

Im kommunalen Richtplan wurden mit der Siedlungsentwicklungsstrategie die gewünschten Funktionen und die strategische Ausrichtung der Gemeindeentwicklung bereits dargestellt. Die Ausarbeitung der strategischen Massnahmen unterlag einer Abwägung und Abstimmung der Interessen. Auf Stufe der Nutzungsplanung muss wiederum eine Interessenabwägung durchgeführt werden. Hierbei sind die in den Gesetzen und Verordnungen postulierten Ziele und Grundsätze, insbesondere gemäss Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen.

Auch sind die privaten und öffentlichen Interessen ausserhalb des Raumplanungsgesetzes zu berücksichtigen (Koordinationsaufgabe), sofern ihnen im konkreten Fall räumlich relevante Bedeutung zukommt.

Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV gliedert sich der Prozess die Interessenabwägung in drei Schritte.

a) In einem ersten Schritt werden die Interessen ermittelt, die im konkreten Fall von Bedeutung sind.
b) Im zweiten Schritt werden die Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe bewertet.
c) Im dritten Schritt erfolgt die Abwägung der vorgängigen ermittelten und bewerteten Interessen.

Für die Bewertung der Interessen wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine dreistufige Bewertungsskala (gut, mittel, schlecht) verwendet. Die Zonenplanänderungen und die Interessenabwägung werden im Planungsbericht aufgeführt.

Nachstehend werden die Interessen von Bund, Kanton und der Gemeinde aufgeführt. Die Ziele und Grundsätze des RPG (Art.1 und 3 RPG) bilden hierbei stets die Grundlage für die Interessenabwägung. Die Konkretisierung der vom Bund statuierten Ziele und Planungsgrundsätze erfolgt insbesondere durch die Ziele und Planungsgrundsätze auf Stufe Kanton (KRP) und Gemeinde (kommunaler Richtplan). Die Ziele und Planungsgrundsätze werden tabellarisch zugeordnet, damit soll der Zusammenhang der Konkretisierungen verdeutlicht werden.

Ziel der Raumplanung für eine haushälterische Bodennutzung

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG Art. 3 Abs. 3 a RPG Art. 3 Abs. 3 a^{bis} RPG	Kap.-Nr. 2-1 KRP Kap.-Nr. 2-1-1/1 KRP Kap.-Nr. 2-2-4 Kap.-Nr. 2-2-5 Kap.-Nr. 2-3-2	Richtplan Nr. 2.1

Dem Ziel für eine haushälterische Bodennutzung liegt eine quantitative (Eindämmung des Flächenverbrauchs) und eine qualitative Betrachtungsweise (optimale räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen wie Wohnen oder Arbeiten) zugrunde. Der KRP legt auf Stufe Kanton insbesondere mit den Entwicklungsschwerpunkten den Fokus auf die optimale räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen. Für die Nutzungsplanung der Gemeinde formuliert der KRP insbesondere folgende Planungsgrundsätze:

- Die Gemeinden überprüfen bei Revisionen der Nutzungsplanung ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung.
- Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist Art. 15 RPG sowie die im Raumkonzept festgelegte angestrebte Verteilung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums.
- Neueinzonungen erfolgen in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und sind nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgebietsgrösse möglich.
- • Bauzonenumlagerungen zwischen den Gemeinden sind möglich. Die Anforderungen an die Flächenkompensation orientieren sich an der Gemeinde, in der die neuen Bauzonen geschaffen werden sollen.

Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG	Kap.-Nr. 2-2-1 ff KRP Kap.-Nr. 2-2-2 KRP Kap.-Nr. 2-2-2/1 KR Kap.-Nr. 2-2-2/3 KRP Kap.-Nr. 2-3-1 KRP Kap.-Nr. 2-3-2/7 KRP	Richtplan Nr. 2.2

Der KRP konkretisiert das durch Art. 1 Abs. 2 a^{bis} formulierte Ziel des RPG mit folgenden Planungsgrundsätzen (vgl. Kap.-Nr. 2-2-1 KRP):

- Die Gemeinden sorgen für eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen.
- Neue Flächenansprüche für Wohnen und Arbeiten sind prioritär durch das Ausschöpfen vorhandener Innenentwicklungspotenziale zu befriedigen.
- Die Verdichtung erfolgt insbesondere im direkten Umfeld von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen.
- Die Gemeinden treffen die nötigen planerischen Vorkehrungen, dass in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2040 die unter 2-2-1/2 ausgewiesenen Zieldichten erreicht beziehungsweise gehalten werden können.

Betreffend der Wohnqualität formuliert der KRP folgende Planungsgrundsätze, die sich mit der Siedlungsqualität überschneiden (vgl. Kap.-Nr. 2-2-2 KRP):

- Um eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität zu ermöglichen, wird eine harmonische Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung orts- und quartierspezifischer Qualitäten angestrebt.
- Die Gestaltung von Siedlungsrändern sowie die Siedlungsökologie sind ebenfalls gebührend zu berücksichtigen.
- Besondere Anstrengungen sind im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung erforderlich zur Erhöhung der Wohn-, Grün- und Freiraumqualität und zur Verringerung der Lärmbelastung.
- Hochhäuser sind aufgrund ihrer Prägung des Erscheinungsbildes nur an speziell dafür geeigneten Lagen zu realisieren. Sie haben erhöhten Qualitätsansprüchen zu genügen und müssen einen Beitrag zu einer hohen Siedlungsqualität leisten.

Die Konkretisierungen auf Stufe Gemeinde werden im kommunalen Richtplan insbesondere im Sachbereich Siedlung (Siedlungsentwicklungsstrategie) und im Sachbereich Zentrum aufgeführt und wurden im Grundlagenbericht im Kap. 7.2 bereits aufgeführt.

Grundsatz, dass der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 3 Abs. 2 a RPG	Kap.-Nr.1-1-1 KRP	FFF-Nachweis in Grundlagenplan 2

Der KRP konkretisiert den Planungsgrundsatz gemäss RPG mit folgenden Planungsgrundsätzen (vgl. Kap.-Nr. 1-1-1 KRP):

- Die ausgeschiedenen und in der Richtplankarte ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen mindestens im vom Bund festgelegten Umfang dauernd erhalten.
- Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen schlagen die Gemeinden gleichwertige Ersatzflächen vor oder sorgen für die entsprechende Bodenaufwertung.

Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Ortsbild)

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 3 Abs. 2 b RPG	Kap.-Nr. 2-2-2 KRP Kap.-Nr. 2-2-2/3	Richtplan Nr. 2.3.

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall kommt unter Anwendung dieses Grundsatzes den Hochhausstandorten eine besondere Bedeutung zu. Der KRP formuliert unter Kap.-Nr. 2-2-2/3 insbesondere, dass Hochhäuser das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen dürfen. Sie sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten und in die Umgebung einzupassen. Insbesondere darf die Nachbarschaft in Wohnzonen oder bewohnten Gebäuden nicht wesentlich durch Schattenwurf beeinträchtigt werden. Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass neue Hochhäuser nur an dafür geeigneten und bezeichneten Lagen ermöglicht werden.

Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad und Fusswegen.

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 3 Abs. 3 c RPG	--	Richtplan Nr. 4.5

Grundsatz, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 3 Abs. 3 e RPG	Kap.-Nr. 2-2-2 KRP Kap.-Nr. 2-3-2/7	--

Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen

Bund	Kanton	Gemeinde
Art. 3 Abs. 3 b RPG	--	--