

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 5. April 2011

**Bericht und Antrag
betreffend**

**13. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom
1. September 1988**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Der Kantonsrat hat am 6. September 2010 die Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) gutgeheissen. Die Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes aufgrund dieser Teilrevision sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Sie bedingen eine umfassende Überprüfung der Entwürfe für den neuen Zonenplan und die neue Bauordnung. Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat mit dieser Überarbeitung bereits begonnen. Der Gemeinderat wird den Bericht und Antrag betreffend die beiden Gesamtrevisionen dem Einwohnerrat voraussichtlich noch vor Ende 2011 unterbreiten können. Der Abschluss der Gesamtrevision ist bis Sommer 2012 vorgesehen, sofern keine Gemeindeabstimmung verlangt wird und keine Rekurse eingehen. Der neue Zonenplan und die neue Bauordnung werden somit frühestens im Herbst 2012 in Kraft treten. Einzelne Zonenplanänderungen können nicht weiter hinausgeschoben werden und bedingen eine weitere Teilrevision des Zonenplanes.

2. Umzonungen betreffend die Alterswohnungen Rabenfluh

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall haben am 28. November 2010 der Abgabe von Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1472 an der Rabenfluhstrasse im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinflall zur Erstellung von Alterswohnungen zugestimmt. Das Entwurfskonzept der Wohnbaugenossenschaft umfasst nicht nur das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1472, sondern auch das südlich angrenzende Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 an der Rabenfluhstrasse 25, welches die Wohnbaugenossenschaft erwerben will.

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 hat eine Fläche von 1'899 m² und ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. In der Wohnzone sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Ausnützungsziffer darf höchstens 0.50 betragen. Dies ergibt für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 zulässige Bruttogeschossflächen von 950 m² (0.50 x 1'899 m²).

Das Entwurfskonzept sieht für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 ein Gebäude mit vier Vollgeschossen vor. Die Bruttogeschossflächen betragen ca. 1'550 m². Die Ausnützungsziffer beträgt somit ca. 0.82 (1'550 m²: 1'899 m²). Im Rahmen eines Quartierplans sind in der Wohnzone II drei Vollgeschosse möglich und die zulässige Ausnützungsziffer kann auf 0.60 erhöht werden. Das geplante Gebäude auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 kann somit nur bewilligt werden, wenn das Grundstück von der Wohnzone II in eine andere Zone umgeteilt wird, welche eine höhere Ausnutzung zulässt. Mit Blick auf das Grundstück der Gemeinde bietet sich dafür die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an, ergibt sich so doch eine einheitlich Zone über mehrere Grundstücke hinweg. Damit die dem Entwurfskonzept zu Grunde liegenden Ziele, insbesondere die Durch- und Ausblicke, mittels Bauvorschriften sichergestellt werden können, ist sowohl die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 als auch die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1472 mit einer Quartierplanpflicht zu überlagern. Die Umzonung von Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2231 ermöglicht zusätzliche Bruttogeschossflächen von 600 m². Der Gemeinderat hat am 8. Dezember 2010 im Einverständnis der aktuellen Grundeigentümerinnen das Verfahren für diese Zonenplanänderungen eingeleitet.

3. Einwendungsverfahren

Bei Änderungen des Zonenplans sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Das Einwendungsverfahren fand vom 3. Januar 2011 bis 2. Februar 2011 statt. Die Unterlagen der vorstehend erwähnten Umzonungen konnten während dieser Zeit auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinflall eingesehen werden. Das Einwendungsverfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 31. Dezember 2010 und in den Schaffhauser Nachrichten vom 4. Januar 2011 bekannt gegeben. Es sind keine Einwendungen zu diesen Zonenplanänderungen eingegangen.

4. Kantonale Vorprüfung

Änderungen des Zonenplans sind vor der Beschlussfassung des Einwohnerrats dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen sowie einen Vorprüfungsbericht erstellt. Für die Zonenplanänderungen betreffend die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 1472 und 2231 an der Rabenfluhstrasse wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

5. Weiterer Planungsablauf

Nach Beschluss des Einwendungsverfahrens beziehungsweise einer Volksabstimmung bei der erfolgreichen Ergreifung des fakultativen Referendums ist das Rekursverfahren durchzuführen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

Für die Grundstücke GB Nrn. 1472 und 2231 ist durch den Gemeinderat ein Quartierplan zu erlassen. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage der Zonenplanänderungen betreffend die Grundstücke GB Nrn. 1472 und 2231.

6. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Umzonung von Grundstück GB Nr. 2231 mit einer Fläche von 1'899 m² an der Rabenfluhstrasse 25 von der Wohnzone II in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Überlagerung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Grundstück GB Nr. 1472 und der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Grundstück GB Nr. 2231 mit einer Quartierplanpflicht

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

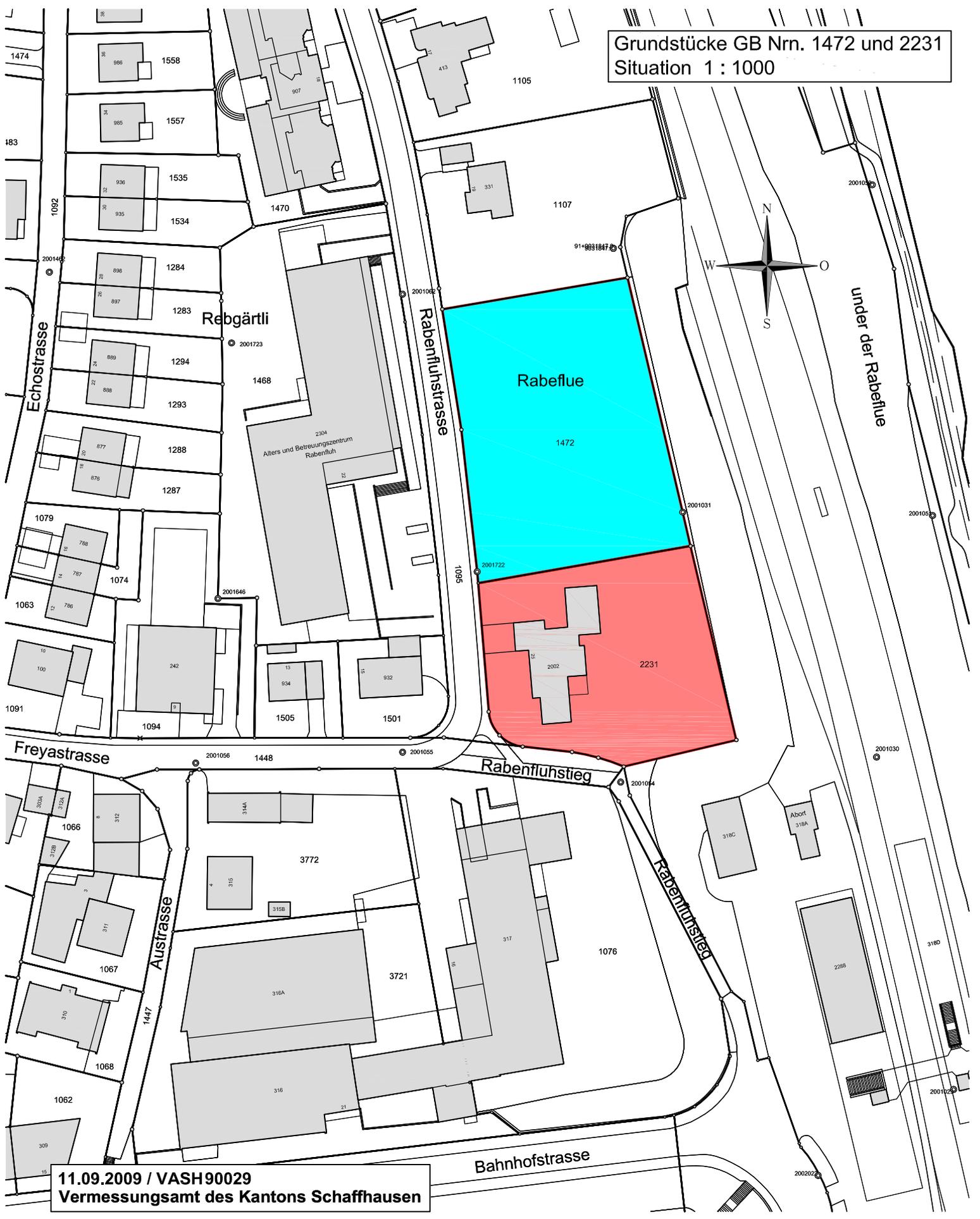
NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD

Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Susy Obrecht
stv. Gemeindeschreiberin

Situationsplan 1:1000

Grundstücke GB Nrn. 1472 und 2231
 Situation 1 : 1000



11.09.2009 / VASH90029
 Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen

	alt: Wohnzone II
	neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Quartierplanpflicht

	alt: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Quartierplanpflicht