

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. Oktober 2016

Bericht und Antrag betreffend Totalrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin Sehr geehrte Damen und Herren

1. Vorbemerkung

Der in der Beilage befindliche Planungsbericht zur Totalrevision der Nutzungsplanung (nachfolgend Planungsbericht; Beilage 3) gibt Auskunft und erläutert die Resultate der Planungsarbeit. Die nachstehenden Punkte dieses Berichts sind im Planungsbericht ausführlich abgehandelt.

2. Ausgangslage

2.1 Raumplanungsgesetz

Die Schweizer Bevölkerung und mit dieser auch die Neuhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben 2013 der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 zugestimmt (SR 700). Diese ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Somit sind sowohl Kantone als auch Gemeinden verpflichtet, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Der Kanton Schaffhausen ist gefordert, den kantonalen Richtplan, vor allem im Sachbereich Siedlung, anzupassen. Kanton und Gemeinde haben sich aufgrund dieses übergeordneten Rechts gegenseitig abzustimmen.

Zonenplan und Bauordnung stammen aus dem Jahr 1988 und wurden mehrfach einer Teilrevision unterzogen. Die 16. Teilrevision des Zonenplans sowie die 8. Teilrevision der Bauordnung hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 18. August 2016 genehmigt. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat denn auch in den vergangenen Jahren mit immer stärkerem Nachdruck eine Totalrevision des bestehenden Zonenplans sowie der geltenden Bauordnung eingefordert. Der Zonenplan, aber auch die Bauordnung sind aufgrund der Änderungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts sowie sich ändernder Anforderungen dringend revisionsbedürftig. Mit einer Gesamtrevision sollen der Zonenplan und die Bauordnung an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist insbesondere gefordert, die Planungsinstrumente auf zwischenzeitlich geänderte, übergeordnete Vorgaben (z.B. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen [IVHB], Datenmodell des Kantons Schaffhausen [für Pläne], Anpassungen im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [BauG; SHR 700.100], Abstimmung mit dem aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen etc.) sowie im Besonderen auf die erwähnte Raumplanungsgesetzesrevision hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Seit wenigstens acht Jahren drängt das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen die Gemeinde, eine Totalrevision vorzusehen. Die ersten Arbeiten hierzu haben bereits 2008 begonnen, konnten aber aufgrund anderer dringender Arbeiten sowie wegen Personalwechsels nicht wie gewünscht vorangetrieben werden.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Der Gemeinderat geht in seinen Legislaturzielen seit einigen Jahren von einem massvollen Bevölkerungswachstum von durchschnittlich maximal 50 Personen pro Jahr in den nächsten Jahren aus. Die Bestrebungen, den Raum Schaffhausen mit dem Grossraum Zürich verkehrsmässig besser zu verbinden, dürften mittelfristig zu dieser Erhöhung der Bevölkerungszahl führen. Ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist weiterhin jedes Jahr ein deutlich erhöhter Flächenbedarf pro Person festzustellen. Dies bedeutet, dass die Wohnzonen entweder massvoll ausgedehnt werden müssen, zumal in Neuhausen am Rheinfall die vorhandenen Zonen für Wohnbauten weitgehend erschöpft sind, oder dass diese besser zu nutzen sind. Andererseits muss aber auch die Erweiterung des für Wohnbauten geeigneten Gebiets so erhöht werden, dass möglichst wenig neues Land eingezont werden muss. Die Ausnützung muss in den überbauten Gebieten zudem so festgelegt werden, dass eine bauliche Erneuerung ermöglicht und nicht von vorneherein verhindert wird. Auf diese Umstände hat der Gemeinderat bereits in seinem Bericht zur Kenntnisnahme an den Einwohnerrat betreffend Projekt «arc actuel» vom 12. Februar 2013, S. 3, hingewiesen.

2.3 Entwicklung Arbeitsplätze

Die Zahl der Arbeitsplätze hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, wobei deren Charakter und Profil sich aber im Vergleich zum letzten Jahrhundert stark verändert hat. Da die neu geschaffenen Arbeitsplätze vorab dem Dienstleistungssektor angehören, ist der bis anhin ausgeschiedene Anteil an der Bauzone, der Gewerbe-, Industrie- oder Dienstleistungsbetrieben vorbehalten ist, ausreichend. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze sind nicht mehr flächenintensiv.

In den vergangenen Jahrzehnten fliessend geworden sind aber die Grenzen zwischen den einzelnen Kategorien, indem Gewerbe- und Industriebetriebe sich, abgesehen von eindeutigen Fällen, oft nur noch anhand ihrer Grösse unterscheiden lassen. Auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind sich in ihrem Tätigkeitsgebiet oft sehr ähnlich. Darauf muss bei der Umschreibung der entsprechenden Zonen Rücksicht genommen werden.

2.4 Auseinanderfallen von Arbeitsplatz und Wohnort

Ein immer grösser werdender Anteil der in Neuhausen am Rheinfall wohnenden Personen arbeitet nicht mehr in der Gemeinde, sondern pendelt an einen anderen Ort. Andererseits steigt der Anteil von Zupendlerinnen und Zupendlern nicht zuletzt dank der in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren angesiedelten neuen Unternehmen stetig. Dieser Entwicklung ist angemessen Rechnung zu tragen, wobei dem öffentlichen Verkehr Vorrang zukommen muss. Den Anliegen von Velofahrerinnen und Velofahrern sowie den Fussgängerinnen und Fussgängern ist ebenfalls gebührend Beachtung zu schenken.

3. Ziele

3.1 Zonenplan

Mit dem neuen Zonenplan werden insbesondere folgenden Ziele verfolgt (vgl. dazu ausführlich Planungsbericht, S. 4):

- Es soll die vom aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen vorgegebene Entwicklung nachvollzogen werden.
- Die Einteilung des Gemeindegebiets muss in grundsätzlicher und genereller Weise überprüft werden. Dabei sind auch die Vorgaben des Regierungsrats zu beachten, wonach Neuhausen am Rheinfall ein Schwerpunkt der Schaffhauser Wirtschaft mit überregionaler Bedeutung bleiben soll.
- In massvoller Weise muss neues, für Wohnzwecke geeignetes Bauland geschaffen werden.
- Überlagernde Eintragungen wie Hochwasser, Massenbewegungen und Aspekte des Natur- und Heimatschutzes sind in geeigneter Form aufzunehmen.
- Jene Gebiete, für die kein Handlungsbedarf zu erkennen ist, sollen nicht angetastet werden.
- Die Durchgrünung des Brunnenwiesenquartiers sowie dessen Charakter als Familienquartier sollen erhalten bleiben.
- Auf eine Einzonung von Nichtbauland z.B. Richtung Aazheimerhof oder im Charlottenfels wird verzichtet. Dagegen sind Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen.

3.2 Bauordnung

Die neue Bauordnung hält sich an die ehemalige Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Ziel war es, die materiellen Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung soweit sinnvoll zu übernehmen. Grössere Anpassungen waren aber mit Blick auf die IVHB erforderlich. Die Änderungen des übergeordneten Rechts wurden aufgenommen. Zudem erhält der Einwohnerrat zusätzliche Kompetenzen, indem er Richtpläne künftig nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern genehmigen darf.

3.3 Ausscheidung Gewässerräume

Die Ausscheidung hat aufgrund des eidgenössischen Rechts zu erfolgen.

3.4 Richtplan Zentrumszone

Insbesondere die Funktion und die Ausgestaltung der Zentrumszone sollen im Richtplan näher bestimmt werden.

4. Grundlagenstudien zur Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat 2014 das in solchen Aufgaben erfahrene Planungsbüro Haag Hähnle GmbH, Biel, beauftragt, als Grundlage und Planungshilfe für die Totalrevision des Zonenplans die Konzeptstudien «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung und Städtebaulicher Leitplan» zu erstellen. Die in diesen Studien dargestellten Siedlungsmuster entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Verdichtungspotentiale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Ebenso wenig machen die Studien architektonische Aussagen. Die Studien bildeten bei der Totalrevision der Nutzungsplanung namentlich zur Entscheidungsfindung für die Ausnutzung eine wichtige Grundlage (vgl. Planungsbericht, S. 7 f.).

5. Gemeinderätliche Kommission

Die vom Gemeinderat am 16. Juli 2013 auf Wunsch des Baureferats eingesetzte Kommission hat die Grundlagen sowie die darauf basierenden Entwürfe an insgesamt elf Sitzungen studiert und mit folgenden Resultaten genehmigt:

Bauordnung:

einstimmig

Zonenplan:

7:1 bei 0 Enthaltungen

Richtplan Zentrumszone:

6:0 bei 1 Enthaltung

Die gemeinderätliche Kommission war sich bewusst, dass der Gemeinderat und später der Einwohnerrat noch Änderungen an den Entwürfen vornehmen werden (vgl. Planungsbericht, S. 5).

6. Fachberater

Als Fachberater hat das Baureferat lic. phil. II/SIA, Planer FSU Konradin Winzeler beigezogen, der im Kanton Schaffhausen unter anderem an den Zonenplanänderungen in Beringen und Thayngen massgeblich beteiligt war. Die Ausscheidung des Gewässerraums sowie die Umsetzung der Beschlüsse in Pläne betreute die Bürgin, Winzeler + Partner AG, Schaffhausen. Den Richtplan entwarf demgegenüber über weite Strecken das Planungsreferat, was Dank der im Herbst 2014 erfolgten Anstellung des sachkundigen Sachbearbeiters Thomas Felzmann möglich war. Die Bauordnung erstellte das Baureferat ebenfalls weitgehend selbst, wobei für einzelne Bereiche mit Fachleuten Rücksprache genommen wurde.

7. Orientierung Bevölkerung

Um die Bevölkerung besser über die zukünftigen baulichen Stossrichtungen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie über konkrete grössere Projekte zu informieren, hat der Gemeinderat das Dialogforum lanciert. Es wurde an der Auftaktveranstaltung am 20. Januar 2015 den Neuhauserinnen und Neuhauser vorgestellt. Der Gemeinderat hat während der laufenden Totalrevision der Nutzungsplanung vier Quartiergespräche durchgeführt (Zwei weitere dienten der Vorstellung des Entwicklungsstands von grösseren Projekten respektive der Entwicklung auf dem SIG-Areal.). Ziel dieser Veranstaltungen war es, mögliche Entwicklungen und Veränderungen in den jeweiligen Quartieren aufzuzeigen sowie auf Fragen und Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen und diese aufzunehmen.

8. Erarbeitete Dokumente

Um die Totalrevision von Zonenplan und Bauordnung zu ermöglichen, wurden insbesondere die nachstehenden Dokumente erarbeitet:

- Grundlagen zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
- Ortskernplanung und städtebaulicher Leitplan
- Bauordnung
- Zonenplan 1:5000
- Richtplan Zentrumszone
- Ausscheidung Gewässerräume
- Grundlagenpläne
 Grundlagenplan
 III

Landwirtschaft und Materialabbau Stand der Erschliessung

- Strassenrichtplan
- Waldfeststellungen

- Planungsbericht
- Naturschutzinventar

Der Strassenrichtplan wird in einem separaten Verfahren behandelt und ist noch in Bearbeitung. Das Verfahren zur Waldfeststellung ist beinahe beendet. Die rechtskräftigen Festlegungen sind bereits in den Entwurf des Zonenplans eingeflossen.

9. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2016 die Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung genehmigt. Dabei hat der Gemeinderat auch die Hinweise, die sich aus der verbindlich vorgeschriebenen Vorprüfung des Kantons Schaffhausen vom 11. Mai 2016 ergaben, berücksichtigt.

10. Richtplan Zentrumszone

Mit der Genehmigung der Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 7. Juni 2016 zugleich den Richtplan Zentrumszone unter dem Vorbehalt, dass der neue Zonenplan und die totalrevidierte Bauordnung in Rechtskraft erwachsen, gutgeheissen. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin.

Der Richtplan Zentrumszone ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und stellt die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums dar. Gestützt auf die allgemeinverbindlichen Vorgaben aus der Bauordnung und dem Zonenplan bildet er die Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen sowie die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben. Damit ist der Richtplan Zentrumszone ein zusätzliches Planungsinstrument, das die Bauordnung und den Zonenplan ergänzt.

11. Einwendungsverfahren

11.1 öffentliche Auflage

Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 mit der öffentlichen Auflage im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016 statt. Mit der Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung wurde zeitgleich der Richtplan Zentrumszone aufgelegt. Als Ergänzung zur öffentlichen Auflage fand am 14. Juni 2016 zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung als Teil des Dialogforums statt.

11.2 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind folgende nachstehende Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, die der Gemeinderat alle behandelt hat (vgl. ausführlich dazu Planungsbericht, S. 27):

Datum	Wer	Anliegen	Entscheid
15.06.2016	Axpo Power AG	Starkstromleitungen	abgewiesen
30.06.2016	Isabella und Daniel Schlehan	Zentrumszone, Richtplan Zentrums- zone	abgewiesen
04.07.2016	Arbeitskreis Fledermausschutz	Richtplan Zentrums- zone, Gewässer- räume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
05.07.2016	Eigentümer Rabenfluhstrasse 8	Umzonung	abgewiesen
06.07.2016	Bundesrepublik Deutschland Bundeseisenbahnvermögen	Naturschutzinventar	gutgeheissen
06.07.2016	Stockwerkeigentümergemein- schaft Brunnenwiesenstrasse Nr.14	Umzonung	abgewiesen
08.07.2016	Eigentümerinnen und Eigentümer Scheideggweg	Umzonung	abgewiesen
08.07.2016	IVF Hartmann AG	Baumassenziffer	gutgeheissen
08.07.2016	Thomas Bauer	Bauordnung	abgewiesen
08.07.2016	WWF Schaffhausen & Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	Gewässerräume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
09.07.2016	Pro Velo Schaffhausen	Bauordnung	abgewiesen
11.07.2016	aqua viva	Gewässerräume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
11.07.2016	Paul Kurer	Bauordnung, Zo- nenplan	teilweise gutgeheissen
12.07.2016	pro infirmis	Bauordnung	abgewiesen

12. Zuständigkeit Einwohnerrat

12.1 Zonenplan, Bauordnung und Gewässerraum

Der Einwohnerrat hat über den Zonenplan, die Bauordnung und den Gewässerraum zu befinden. Gegen diese drei Beschlüsse steht das fakultative Referendum offen. Sollte der Zonenplan oder die Bauordnung abgelehnt werden, so fallen beide Erlasse dahin. Die Ausscheidung des Gewässerraums kann demgegenüber auch im heute geltenden Zonenplan umgesetzt werden.

12.2 Richtplan Zentrumszone

Die neue Bauordnung sieht vor, dass der Einwohnerrat den Richtplan künftig genehmigen muss. Gestützt auf Art. 26 lit. m der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) hat der Gemeinderat am 18. Oktober befunden, es sei sinnvoll, bereits den neuen Richtplan Zentrumszone dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen, obwohl dies nach der geltenden Bauordnung nicht erforderlich wäre. Über den Richtplan Zentrumszone entscheidet der Einwohnerrat abschliessend.

12.3 Gefahrenkarte

Von der Gefahrenkarte kann der Einwohnerrat nur Kenntnis nehmen, da diese nach Art. 8a Abs. 1 Satz 1 BauG der Kanton erstellt.

13. Zeitplan

Nachfolgend ist der weitere Zeitplan für die Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Ausscheidung der Gewässerräume aufgeführt:

Einwohnerrat (Bildung Kommission)	10. November 2016	
Einwohnerrat Genehmigung	9. März 2017	
eventuelle Volksabstimmung	21. Mai 2017	_
Regierungsrat Genehmigung	Herbst 2017	
Inkrafttreten	Herbst 2017	

14. Anträge

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

- 1. Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 25. Oktober 2016 wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
- 2. Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 25. Oktober 2016 wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
- 3. Der Ausscheidung der Gewässerräume in der Fassung vom 18. Oktober 2016 wird zugestimmt.
- 4. Der Richtplan Zentrumszone in der Fassung vom 18. Oktober 2016 wird genehmigt. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin.
- 5. Die Gefahrenkarte in der Fassung vom 14. Juni 2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschlüsse 1, 2 und 3 unterliegen dem fakultativen Referendum gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000).

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler Susy Obrecht

Gemeindepräsident stv. Gemeindeschreiberin

1 Object

Beilage:

Beilagenverzeichnis¹

Beilagenverzeichnis

1) Entwurf Zonenplan (Fassung vom 5. Oktober 2016)

- 2) Entwurf Zonenplanänderungen (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 3) Revision der Nutzungsplanung, Planungsbericht vom 25. Oktober 2016
- 4) Entwurf Bauordnung (Fassung vom 25. Oktober 2016) mit drei Anhängen
- 5) Synoptische Darstellung alte neue Bauordnung
- 6) Übersichtsplan Ausscheidung Gewässerräume (Fassung vom 8. Juni 2016)
- 7) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 1 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 8) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 2 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 9) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 3 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 10) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 4 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 11) Ausscheidung Gewässerräume Congobach (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 12) Ausscheidung Gewässerräume Eulegrabe (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 13) Ausscheidung Gewässerräume, Planungsbericht vom 10. Oktober 2016
- 14) Entwurf Richtplan Zentrumszone (Fassung vom 7. Oktober 2016)
- 15) Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamts des Kantons Schaffhausen vom 11. Mai 2016
- 16) Gefahrenkarte vom 14. Juni 2016
- 17) Naturschutzinventar (Übersichtsplan) vom 5. Oktober 2016

Technische Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Totalrevision des Zonenplans stehen, wie z.B. Plan der Fruchtfolgeflächen etc. können auf dem Sekretariat der Bauverwaltung eingesehen werden.

¹ Im Einverständnis mit der Einwohnerratspräsidentin werden mit Blick auf die überaus grosse Datenmenge und die damit verbundenen erheblichen Druckkosten sowie zur besseren Lesbarkeit die Beilagen auf einer CD abgegeben und zudem auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vollständig aufgeschaltet. Die Mitglieder der noch zu wählenden einwohnerrätlichen Kommission erhalten auf Wunsch alle Beilagen auch in Papierform. Alle Mitglieder des Einwohner- sowie des Gemeinderats erhalten für die Beratung und Beschlussfassung die von der Kommission verabschiedete Fassung auf Papier. Diese wird wiederum auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vollständig aufgeschaltet. Während der Frist für die Ergreifung des fakultativen Referendums liegt auf der Gemeindekanzlei die vom Einwohnerrat verabschiedete Fassung vollständig auf Papier zur Einsicht auf. Zugleich wird diese vollständig auf der Homepage veröffentlicht.

