

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@sh.ch

Verfügung

vom 28. September 2023

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall; Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2»

I.

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark realisierte im Jahre 2012 an der Rabenfluhstrasse 21–25 in Neuhausen am Rheinfall auf der Basis des Quartierplanes «Alterswohnungen Rabenfluh» 40 Wohnungen als Ergänzung zum Alterszentrum und Spitex Rabenfluh. Die drei bestehenden viergeschossigen Zeilenbauten sollen durch eine weitere Zeilenbaute gegen Norden erweitert werden. Der bestehende Quartierplanperimeter wird dabei um das Grundstück GB Nr. 1107 erweitert. Mit der vorliegenden Quartierplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung geschaffen. Der bestehende Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh», mit Verfügung vom 3. Oktober 2011, wird aufgehoben und durch den Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» ersetzt. Die Bestimmungen des Quartierplanes «Alterswohnungen Rabenfluh» wurden überprüft und wo sinnvoll in den neuen Quartierplan aufgenommen. Zur Gewährleistung der Qualität des Quartierplans wurden die Quartierplanvorschriften ergänzt.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. März 2023 den Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» – der Quartierplanvorschriften, den Situationsplan Mst. 1:500 Erschliessung / Bebauung und den Planungsbericht nach Art. 47 RPV umfasst – sowie die Aufhebung des Quartierplans «Alterswohnungen Rabenfluh» beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. März 2023 bis 6. April 2023. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die Unterlagen wurden mit Beschluss vom 2. Mai 2023 beim Planungs- und Naturschutzamt eingereicht. Gegen den Beschluss des Gemeinderats gingen beim Regierungsrat keine Rekurse ein.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, SHR 700.100) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden nachfolgende Hinweise und Ergänzungen angebracht.
3. Gemäss Art. 12.2 sind die Hecken als artenreiche Wildhecken auszugestalten. Wir weisen darauf hin, dass die Hecken mindestens einen 50-prozentigen Anteil an Dornensträuchern aufweisen sollen.
4. Das angrenzende kommunale Naturschutzobjekt Nr. 1-04 «Magerwiese Raabenfluehaalde» darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.
5. Ein dynamischer Verweis, bzw. ein Verweis auf eine noch nicht vorliegende Richtlinie ist nicht möglich. Die derzeit bestehende Richtlinie muss genannt werden. Der letzte Satz von Art. 11.2 ist dementsprechend zu ergänzen oder zu streichen.
6. Art. 12.11 behandelt die geplante öffentliche Fusswegverbindung. Die Details sollen mit einem Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft geregelt werden. Die Verpflichtung zur Abschliessung eines solchen Vertrages kann nicht über die Quartierplanvorschriften erfolgen. Der 2. und 3. Satz des Art. 12.11 sind daher zu streichen.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossene Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» – der Quartierplanvorschriften, den Situationsplan Mst. 1:500 Erschliessung / Bebauung und den Planungsbericht nach Art. 47 RPV umfasst – sowie die Aufhebung des Quartierplans «Alterswohnungen Rabenfluh» vom 3.10.2011 wird genehmigt.
2. Der letzte Satz in Art. 11.2 ist gemäss den Erwägungen anzupassen oder zu streichen.
3. Der 2. und 3. Satz von Art 12.11 ist gemäss den Erwägungen zu streichen.
4. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird eingeladen, die überarbeiteten Bauvorschriften dem Planungs- und Naturschutzamt und dem Amt für Geoinformation innerhalb von 20 Tagen nach Beschluss einzureichen.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, (dominique.brunner@sh.ch; claudius.neu-kom@sh.ch, petra.bachmann@sh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
 - Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
 - Bauinspektorat (roman.flückiger@sh.ch)

Schaffhausen, 28. September 2023

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat