

Verfügung

vom 19. Dezember 2023

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall; Quartierplan «Hohfluh»

I.

Der Planungsperimeter des Quartierplangebietes «Hohfluh» umfasst die Parzellen GB Nr. 345, GB Nr. 346 und GB Nr. 3868. Im Norden des Quartierplangebietes «Galgenbuck/Bohnenberg» grenzt ein Teil des Perimeters an die Freihaltezone «Galgenbuck». Mit dem vorliegenden Quartierplan und der parallel dazu eingereichten 20. Teilrevision der Nutzungsplanung (Zonenplanänderung «Hohfluh», zu genehmigen durch den Regierungsrat) – der Umzonung einer Verkehrsfläche von 241m² von der Strassenzone in die Wohnzone II – werden die Grundlagen für eine qualitätsvolle Bebauung und angemessene Nutzung geschaffen.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2023 verabschiedete der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall den Quartierplan «Hohfluh» bestehend aus den Sonderbauvorschriften, einem Erschliessungs- und Bebauungsplan sowie einem Ver- und Entsorgungsplan zur Genehmigung durch das Baudepartement.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2023 ersuchte die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall um die Genehmigung des Quartierplans «Hohfluh».

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) 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 Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Hohfluh» rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet.

3. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluh hat in seiner Sitzung vom 26. April 2022 den Quartierplan zuhanden des Einspracheverfahrens verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. April 2023 bis am 19. Mai 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen gegen den Quartierplan «Hohfluh» verschiedene Einsprachen ein. Die Einsprache der Naturverbände Pro Natura und WWF-Schaffhausen hatte eine geringfügige Änderung der Sonderbauvorschriften sowie Änderungen im Planungsbericht zur Folge. Mit allen Einsprechenden konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 23. Mai 2023 sind keine Rekurse eingegangen.
4. Die Grundstücke GB Nr. 345, GB Nr. 346 und GB Nr. 3868 an der Hohfluhstrasse beim «Galgenbuck» in Neuhausen am Rheinfluh sind heute nur teilweise überbaut. Daher besteht ein deutliches Verdichtungspotenzial. Das Areal soll mit dem Quartierplan «Hohfluh» mit einer angemessenen Dichte qualitativ überbaut werden. Grundlage für den Quartierplan ist ein Bebauungskonzept/Richtprojekt mit einem Umgebungsge-staltungskonzept. Darüber hinaus wurde ein Schattengutachten erstellt. Zur Qualitäts-sicherung hat die Gemeinde ergänzend zur Baukommission externe Fachexperten bei-gezogen.
5. Gemäss Planungsbericht ist der Neubau von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Geschaffen werden sollen rund 40 Wohnungen. Mit dem Quartierplan soll ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden, als es mit der Regelbauweise nach Bauordnung und Zonenplan möglich wäre. Mit der Siche-rung der besseren Qualität soll im Gegenzug eine höhere Ausnützung unter Berücksichtigung der Landschaftsqualitäten des «Galgenbucks» ermöglicht werden.
6. Mit dem parallel laufenden Genehmigungsverfahren der 20. Teilrevision der Nutzungs-planung, Zonenplanänderung «Hohfluh» wird eine Verkehrsfläche von 243 m² von der Strassenzone in die Wohnzone II umgezont. Es handelt sich um eine sogenannte Stich-strasse im Planungssperimeter. Die Verkehrsfläche hat keine öffentliche Funktion, son-dern dient ausschliesslich der Feinerschliessung der Parzellen GB Nr. 345, GB Nr. 346 und GB Nr. 3868. Mit dem Quartierplan «Hohfluh» ist die Realisierung einer Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Hohfluhstrasse für das gesamte Areal vorgesehen. Die Ver-kehrsfläche wird dementsprechend nicht mehr benötigt.
7. Im Genehmigungsverfahren wurden für das anschliessende Baubewilligungsverfahren nachfolgende Hinweise vorgebracht:
 - Gemäss Art. 8.5 der Sonderbauvorschriften sind Anlagen zum Witterungsschutz wie Überdachungen und Treppenaufgänge von der Höhenbeschränkung für die Tiefga-rage ausgenommen. Im Baubewilligungsverfahren ist darauf zu achten, dass diese Anlagen wie Hochbauten den baurechtlichen Grenzabstand einhalten müssen, so-fern es sich nicht um unterirdische Gebäudeteile gem. Art. 21a Bauordnung Neu-hausen handelt.
 - Versorgungsleitungen der Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG sowie eine bestehende Trafostation müssen für die Realisierung des Bauvorhabens ver-legt werden. Die Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG ist frühzeitig in die weitere Planung einzubeziehen.

- Es wird empfohlen, in der Baubewilligung die Verwertung der anfallenden Abfälle, insbesondere der mineralischen Bauabfälle, aufgrund von Rückbaumassnahmen zu verlangen. Die Verwertung soll möglichst in einem Verwertungskonzept aufgezeigt werden. Zudem wird die Verwendung von Recyclingbeton empfohlen.
8. Im Genehmigungsverfahren besteht folgender Genehmigungsvorbehalt:
- Dynamische Verweise auf eine Rechtsordnung sind nicht zulässig. In Rücksprache mit der Gemeinde wird daher Ziffer 3.2 der Sonderbauvorschriften nicht genehmigt. Die Gemeinde wurde am 13. November 2023 über diesen Beschluss schriftlich informiert.
9. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Hohfluh» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 23. Mai 2023 beschlossene Quartierplan «Hohfluh», der die Sonderbauvorschriften, einen Erschliessungs- und Bebauungsplan und einen Ver- und Entsorgungsplan umfasst, wird genehmigt.
2. Ziffer 3.2 der Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.
3. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird eingeladen, die überarbeiteten Sonderbauvorschriften dem Planungs- und Naturschutzamt und dem Amt für Geoinformation innerhalb von 20 Tagen nach Beschluss einzureichen.
4. Mitteilungen an:
 - Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, (dominique.brunner@sh.ch; claudius.neukomm@sh.ch; claudia.haerdi@sh.ch; pascal.wipf@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch;)
 - Planungs- und Naturschutzamt, Ressort Naturschutz, (petra.bachmann@sh.ch)
 - Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
 - SHPower (lutz.wangler@shpower.ch)

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (knhk@sh.ch)
- Bauinspektorat (oliver.vonow@sh.ch)
- Energiefachstelle (andrea.paoli@tg.ch)
- Amt für Grundstücksschätzung (andreas.krisch@sh.ch)

Schaffhausen, 19. Dezember 2023

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat