

Beschluss vom 17. Dezember 2013



Protokoll-Nr. 42/712

Rekurs

gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
sowie
betreffend Quartierplan und
Genehmigung Quartierplan «Galgenbuck» (Teilfläche von Parzelle
GB Nr. 334)

In der Rekurssache

1.

[Redacted]

2.

[Redacted]

[Redacted]

Rekurrenten

g e g e n

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch den Gemeinderat

Rekursgegnerin

u n d

1.

[Redacted]

2.

[Redacted]

Beigeladene

beide vertreten durch Rechtsanwalt Hans-Peter Sorg, Vorstadt 9, 8201 Schaffhausen

betreffend
Quartierplan «Galgenbuck»

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Mit Beschluss vom 21. Mai 2013 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die Einsprache von [REDACTED] gegen den Quartierplan «Galgenbuck» (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 [Teilfläche]) ab.
2. Gegen diese Verfügung erhob die IG-Landschaftsschutz Galgenbuck Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen. In der von [REDACTED] unterzeichneten Eingabe vom 3. Juni 2013 wurde sinngemäss die Aufhebung der Verfügung des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 21. Mai 2013 beantragt. Zudem wurde um eine Nachfrist für das Einreichen der Rekursbegründung ersucht. Mit Begleitschreiben vom 9. Juli 2013 reichten [REDACTED] die Rekursbegründung ein. Darin präzisierten sie ihre Anträge wie folgt:

- «1. Der Rekurs gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 21. Mai 2013 in Sachen "Quartierplan Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 [Teilfläche]) vom 19. Februar ist gut zu heissen.
2. Der Gemeinderat von Neuhausen ist entsprechend der Rechtsbeurteilung zu verpflichten, das Grundstück GB Nr. 334 in den bestehenden Quartierplan "Galgenbuck"/"Bohnenberg" zu integrieren.
3. Die Höhenkoten für das Grundstück GB Nr. 334 sind gemäss Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" auf 491 M.ü.M. (NW-Baubereich) und 495 M.ü.M. (SO-Baubereich) zu begrenzen.»

Zudem beantragten sie eine Parteientschädigung von Fr. 6'000.--.

3. Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG; SHR 172.200) lud der mit der Instruktion beauftragte Rechtsdienst des Baudepartementes den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) zur Stellungnahme zum Rekurs ein. Das PNA verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2013 lud die Instruktionsbehörde die beiden vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümer, [REDACTED], zum Verfahren bei. Mit Eingabe vom 25. Juli 2013 erklärten die anwaltlich

vertretenen Grundeigentümer [REDACTED] den Beitritt zum Verfahren und beantragen die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrenten.

Innert erstreckter Frist nahm mit Schreiben vom 20. August 2013 der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Stellung zum Rekurs und beantragte die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, soweit auf den Rekurs überhaupt einzutreten sei.

Diese Stellungnahme wurde den übrigen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis und freigestellten Vernehmlassung zugestellt. [REDACTED] liessen sich mit Schreiben vom 6. September 2013 vernehmen. Diese Stellungnahme wurde den übrigen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zugestellt.

4. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

II.

Der Rat zieht in

E r w ä g u n g :

1. In seiner Rekursantwort bezweifelt der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die Rekurslegitimation von [REDACTED] da sie nicht in eigenem Namen Rekurs erhoben hätten, sondern namens der Interessengemeinschaft (IG) Landschaftsschutz Galgenbuck bzw. als Vertreter der Volksmotionäre (Rekursantwort, S. 2).

[REDACTED] ist berechtigt, als Vertreter im Rechtssinn für die Unterzeichner der Volksmotion vom 25. Mai 2012 aufzutreten. Dazu fehlt es an den Vertretungsvollmachten der über 200 Unterzeichnenden der Volksmotion. Überdies hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall die Volksmotion am 13. Dezember 2012 als erledigt abgeschrieben (angefochtene Verfügung, S. 2). Bei der IG Landschaftsschutz Galgenbuck handelt es sich rechtlich um eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR, SR 220). Für Rechtshandlungen

braucht es die Einwilligung sämtlicher Gesellschafter (Art. 535 Abs. 3 OR). Das Vorliegen dieser Einwilligung wird von [REDACTED] nicht geltend gemacht. Rechtlich haben deshalb [REDACTED] als Privatpersonen Rekurs erhoben. Im Auflage- und Einspracheverfahren ist der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss jedenfalls auch von der Legitimation als Privatpersonen ausgegangen.

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut (Art. 69 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen [Baugesetz] vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100]). Dieses Interesse kann rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein. Immerhin muss der Anfechtende durch die angefochtene Anordnung stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Sein Interesse ist schutzwürdig, wenn er durch das Verfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden kann. Diese Anforderungen sollen die Populärbeschwerde ausschliessen. Ihnen kommt dann besondere Bedeutung zu, wenn Dritte die Anordnung anfechten. Nur wenn auch in einem solchen Fall ein unmittelbares Berührtsein, eine besondere Beziehungsnähe gegeben ist und die Anfechtenden durch den angefochtenen Akt persönlich und unmittelbar einen Nachteil erleiden, ist das schutzwürdige Interesse an der Aufhebung oder Änderung gegeben (BGE 123 II 376 S. 378 m.w.H.). In Planungs- und Bausachen drückt sich die besondere Beziehungsnähe durch die räumliche Nähe zum Baugrundstück aus. Bei an das Baugrundstück angrenzenden Grundeigentümern oder Mietern ist diese ohne Weiteres gegeben. Jedoch ist die räumliche Nähe nicht beschränkt auf die unmittelbaren Nachbarn. Gemäss der Rechtsprechung des Obergerichts des Kantons Schaffhausen ist bei Distanzen bis zu 100 Metern und Sichtverbindung zum Bauprojekt die Rechtsmittelbefugnis grundsätzlich zu bejahen (OGE Nr. 60/2005/68 vom 16. Dezember 2005, E. 2d ee).

[REDACTED] ist Miteigentümer des Grundstücks GB Nr. 1991 an der Sonnenbergstrasse 23 in Neuhausen am Rheinfluss. Dieses liegt innerhalb der Distanz von 100 Metern zum betroffenen Grundstück GB Nr. 334 und es besteht Sichtkontakt, da das Terrain zum «Galgenbuck» hin ansteigt. [REDACTED] ist Ehefrau des Eigentümers von GB Nr. 2591 an der Bergstrasse 15. Dieses Grundstück liegt auf der anderen Seite des «Galgenbucks». Die Distanz von 100 Metern ist in der Luftlinie gerade noch eingehalten. Der «Galgenbuck» ist eine Erhebung. Dessen höchster Punkt liegt gut 4.50 Meter über dem Niveau des Grundstücks [REDACTED]. Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe der Liegenschaft [REDACTED] und der Tatsache, dass das Quartierplangrundstück

überbaut werden soll, ist davon auszugehen, dass auch [REDACTED] ichtkontakt hat. Die Rekurschrift vom 3. Juni 2013 erfolgte form- und fristgerecht und sowohl der Kostenvorschuss als auch die Rekursbegründung gingen innert Frist ein. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Am 7. August 1979 erliess der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall den Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg». Dieser umfasst Grundstücke entlang des Fusses des «Galgenbucks». Das nordwestlich an den Quartierplanperimeter angrenzende - und den Abschluss der Bauzone bildende - Grundstück GB Nr. 334 wurde nicht einbezogen. Das wurde vom Gemeinderat als Planungsfehler erkannt. Nachdem ein Baugesuch für das Grundstück GB Nr. 334 publik geworden war, erliess der Gemeinderat mit Beschluss vom 12. Juni 2012 eine Planungszone für dieses Grundstück. Eine Volksmotion vom 25. Mai 2012 wollte den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall verpflichten, die Höhenbeschränkungen des Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg» auch auf die Parzelle GB Nr. 334 anzuwenden. Diese Volksmotion wurde vom Einwohnerrat am 5. Juli 2012 als erheblich erklärt und dem Gemeinderat überwiesen. Dieser leitete eine Teilrevision des Zonenplans ein, nämlich die Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 334 an der Sonnenbergstrasse von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Überlagerung «Quartierplanpflicht». Diese Teilrevision wurde vom Einwohnerrat am 13. Dezember 2012 beschlossen. Im gleichen Beschluss wurde die Volksmotion als erledigt abgeschrieben und die Planungszone über das Grundstück GB Nr. 334 aufgehoben.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschloss am 19. Februar 2013 den Quartierplan «Galgenbuck» (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 [Teilfläche]). Im Rahmen der öffentlichen Auflage reichten die Rekurrenten mit Schreiben vom 13. März 2013 eine Einsprache gegen den Quartierplan ein. Mit Beschluss vom 21. Mai 2013 wies der Gemeinderat die Einsprache ab. Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs.

3. Im vorliegenden Verfahren ist einzig die zulässige Höhe von Bauten umstritten. Der Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» von 1979 legt für jede Parzelle seines Perimeters die Kote in Meter über Meer (müM) fest, die eine Baute erreichen darf. Für 12 Einfamilienhäuser liegen die Koten der maximal zulässigen Firsthöhen zwischen 492 und 495 müM, abhängig von der Höhe des gewachsenen Terrains jeder Parzelle. Daraus ergeben sich zulässige Firsthöhen zwischen 6.00 und 7.50 Meter. Im Quartierplanperimeter sind zudem zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, deren maximale Höhe auf 491 bzw. 491.50 müM festgelegt wurde.

Die Volksmotion vom 25. Mai 2012 wollte den Gemeinderat verpflichten, die maximalen Höhen von 491 bzw. 495 müM des bestehenden Quartierplans auch auf die Parzelle GB Nr. 334 anzuwenden.

Der Quartierplan «Galgenbuck» (GB Nr. 334) enthält nur eine einzige Bauvorschrift: «Bauten und Bauteile sowie Bäume und Sträucher dürfen im Quartierplangebiet die Höhe von 496.60 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen davon sind Kamine.»

Der vorliegend umstrittene Quartierplan «Galgenbuck» lässt eine Bauhöhe von 496.60 müM zu, wogegen im bestehenden Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» bis auf eine Höhe von maximal 495 müM gebaut werden darf. Diese Differenz von 1.60 Meter ist der Streitpunkt.

4. Im Wesentlichen machen die Rekurrenten geltend, der Quartierplan verletze die bis anhin geltenden Höhenkoten für die angrenzenden Bauten und damit die Rechtsgleichheit gegenüber den Parzellen des Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg». Indem die Fernsicht entlang der Hangkrete zerstört werde, verletze der Quartierplan die Ziele der geltenden Richtlinien zum Landschaftsschutz «Galgenbuck». Die Schutzwürdigkeit des «Galgenbucks» werde auch von namhaften Umweltverbänden bestätigt (Rekursbegründung, S. 7).

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hält dem entgegen, Ziel des angefochtenen Quartierplans sei es, die Aussicht vom «Galgenbuck» Richtung Stadt Schaffhausen und ins Zürcher Weinland zu sichern. Er basiere auf dem geänderten Zonenplan, mit dem der obere Teil der fraglichen Parzelle GB Nr. 334 von der Wohnzone W II in Wohnzone W I mit Quartierplanpflicht umgezont worden sei. Der Einwohnerrat habe die Zonenplanänderung am 13. Dezember 2012 gutgeheissen. Mit der Abzonung eines Teils der Parzelle GB Nr. 334 sei der Forderung der Volksmotion nachgelebt worden, weshalb sie in der gleichen Sitzung als erledigt abgeschrieben worden sei. Dem Einwohnerrat habe schon anlässlich der Sitzung vom 13. Dezember 2012 ein Entwurf des angefochtenen Quartierplans «Galgenbuck» vorgelegen. Im Sinne einer Konsultativabstimmung habe der Einwohnerrat der vom Gemeinderat vorgesehenen Regelung der Höhenkote (496.60 müM) mit 15 gegen 4 Stimmen den Vorzug gegeben gegenüber der in der Volksmotion verlangten Regelung (491/495 müM). Die Regelung des Quartierplans sei mithin auch demokratisch legitimiert. Für die Festlegung der Bauhöhen habe man im Quartierplan «Galgenbuck» das Prinzip des Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg» übernommen: Ausgehend von der Höhe des gewachsenen Terrains pro Baufeld und zulässigen Gebäudehöhen zwischen 6.0 m und 7.50 m sei die

Höhenkote für jedes Grundstück einzeln festgelegt worden. Ein Blick auf die Höhenkurven-Karte zeige, dass die bebaubaren Flächen des Grundstücks GB Nr. 334 höhenmässig oberhalb des Bereichs der übrigen benachbarten Bauten im Gebiet «Galgenbuck» lägen. Der Schwerpunkt des Baufeldes auf GB Nr. 334 liege bei 490.70 müM. Bei Übernahme der minimal zulässigen Gebäudehöhe von 6 m gemäss Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» käme die Höhenkote im Quartierplan «Galgenbuck» auf 496.70 müM zu liegen. Der höchste Punkt der Freihaltezone «Galgenbuck» habe im Bereich des Grundstücks GB Nr. 334 jedoch eine maximale Höhe von lediglich 496.60 müM. Um die freie Aussicht zu garantieren, dürfe diese Höhe nicht überschritten werden. Deshalb sei die zulässige Bauhöhe ebenfalls auf der Kote von 496.60 müM festgelegt worden (Rekursantwort, S. 2 f.; Planungsbericht Quartierplan «Galgenbuck» vom 30. August 2012).

Die beigeladenen Grundstückseigentümer von GB Nr. 334 schliessen sich der Argumentation des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall an (Rekursantwort, S. 1).

- 5.a) Gemäss Art. 6 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes ist die Ortsplanung Aufgabe der Gemeinden. Ist die Gemeinde für die Ortsplanung Trägerin der staatlichen Planungshoheit, kommt ihr in diesem Bereich eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu. Kommunale Nutzungspläne - wozu auch der Quartierplan gehört - werden vom Kanton überprüft, dem bei der Prüfung umfassende Kognition zukommt (Art. 6 Abs. 2 und 12 ff. BauG). Pläne werden deshalb sowohl auf ihre Rechtmässigkeit als auch auf ihre Angemessenheit und Zweckmässigkeit geprüft. Erweist sich eine Planung als vertretbar, darf die Genehmigungs- bzw. Rechtsmittelinstanz nicht selber die Rolle der Planungsbehörde übernehmen und ihr Ermessen anstelle des Ermessens der kommunalen Planungsbehörde setzen. Vielmehr ist es - in Berücksichtigung von Art. 2 Abs. 3 RPG und der Gemeindeautonomie - Sache der ersten Planungsinstanz, unter mehreren möglichen und zweckmässigen Lösungen zu wählen (vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 2 N. 59 f. und 71 m.w.H.; BGE 106 Ia 70 E. 2a).
- b) Der «Galgenbuck» ist im Inventar der kantonalen Schutzobjekte als Trockenstandort (kant. Richtplan, Objekt 1-2-4, S. 149) und im Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall als Magerwiese verzeichnet (NRB 451.101, Objekt 1.06). Demgemäss ist der «Galgenbuck» im kommunalen Zonenplan als Bauverbotszone bzw. Freihaltezone ausgeschieden. Die grosse Bedeutung des «Galgenbucks» für das Orts- und Landschaftsbild wird von keiner Seite bestritten. Ebenso sind sich der

Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und die Rekurrenten darin einig, dass die Aussicht vom «Galgenbuck» in Richtung Klettgau, Stadt Schaffhausen und Zürcher Weinland erhalten bleiben muss. Für den Gemeinderat war der Schutz der Aussicht das Motiv für den Erlass des umstrittenen Quartierplans.

- c) Die Höhenkurvenkarte zeigt, dass die Höhenkurve 490 müM mitten durch das Quartierplan-Grundstück GB Nr. 334 verläuft. Die Festlegung des Schwerpunkts des Baufeldes auf dem gewachsenen Terrain für GB Nr. 334 auf der Höhe von 490.70 müM ist daher plausibel. Dieser Schwerpunkt liegt höher als bei sämtlichen östlich angrenzenden Parzellen des bestehenden Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg», bei denen die Höhenkurve 490 müM deutlich oberhalb des Baufeldes für Hauptbauten verläuft.

Im Quartierplan «Galgenbuck» wird die maximal zulässige Höhe auf 496.60 müM festgelegt. Die Höhenkurvenkarte belegt, dass die Höhe der Freihaltezone im Bereich des Quartierplan-Grundstücks GB Nr. 334 mehr als 496 und weniger als 497 müM beträgt. Die Festlegung auf 496.60 müM erscheint daher als zweckmässig, da sie den höchsten Punkt der Freihaltezone im Bereich des vom Quartierplan betroffenen Grundstücks nicht überschreitet. Durch die Festlegung der Höhen von 490.70 müM für den Schwerpunkt Baufeld/gewachsenes Terrain und 496.60 müM für die maximale Höhe resultiert - ohne Berücksichtigung allfälliger Abgrabungen - eine Gebäudehöhe von 5.90 m. Diese Gebäudehöhe ist gemäss Regelbauweise zulässig (Art. 23 und 40 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 [BauO, NRB 700.100]) und erst noch um 10 cm geringer als die minimale zulässige Gebäudehöhe im bestehenden Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg».

- d) Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass das Festlegen der Basishöhe im angefochtenen Quartierplan «Galgenbuck» auf 490.70 müM aufgrund des Höhenkurvenplans plausibel ist. Die maximal zulässige Höhenkote von 496.60 müM überschreitet die Höhe der Freihaltezone «Galgenbuck» im Bereich des Quartierplan-Grundstücks GB Nr. 334 nicht. Die Aussicht vom «Galgenbuck» Richtung Stadt Schaffhausen und Weinland wird daher durch künftige Bauten nicht unzulässig beeinträchtigt. Der östlich des Grundstücks GB Nr. 334 gelegene Aussichtspunkt «Galgenbuck» mit einer Höhe von 499 müM ist nicht tangiert. Die Quartierplan-Vorschrift hält deshalb einer Überprüfung stand. Die Rekurrenten verkennen, dass die Topografie des Quartierplan-Grundstücks GB Nr. 334 von jener der östlich angrenzenden Parzellen abweicht. Aus diesem Grund führen die gleiche Messweise und die minimal zulässige Firsthöhe von Bauten wie im Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» im Quartierplan «Galgenbuck» zu anderen Höhenkoten bzw. anderen effektiven Höhen.

6. Um Weiterungen zu vermeiden, ist auf weitere Vorbringen der Rekurrenten einzugehen (Rekursbegründung, S. 2 ff.).
- a) Aus dem Kaufvertrag von 1962, mit dem die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall Eigentümerin der neu als GB Nr. 1968 geführten Parzelle wurde, können die Rekurrenten nichts zu ihren Gunsten ableiten (Rekursbegründung S. 1; Beilage 1; Stellungnahme vom 6. September 2013, S. 2). Bereits in diesem Kaufvertrag wurde die Absicht geäussert, das Grundstück GB Nr. 1968 als Bauverbotszone auszuscheiden. Gemäss aktuellem Zonenplan liegt die Parzelle GB Nr. 1968 («Bim Galgenbuck») in einer Freihaltezone. Auch aus der damaligen Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten betreffend Kredit für den Kauf des Grundstücks GB Nr. 1968 ergibt sich nichts Anderes (Stellungnahme vom 6. September 2013, S. 2; Beilage 1). Als Massnahmen zur Sicherung der Fernsicht vom eigentlichen Aussichtspunkt des «Galgenbucks» listete die Botschaft auf: «a) Belastung des Grundstücks GB Nr. 340 (höchste Kuppe) mit einem Bauverbot». Diese Massnahme ist umgesetzt worden, liegt diese Parzelle doch ebenfalls in der Freihaltezone. «b) Belastung des Vorgeländes in südöstlicher Richtung bis zu den eigentlichen Hangkanten mit einem Bauverbot». Auch diese Massnahme ist mit dem Perimeter der Freihaltezone umgesetzt worden. Der vorliegend umstrittene Quartierplan «Galgenbuck» betrifft überdies ein südwestlich - nicht südöstlich - des Aussichtspunkts gelegenes Grundstück. Auch die dritte Massnahme, Einteilung des Quartierplangebiets in Bauzonen mit differenzierten Bauhöhen, ist umgesetzt worden. Wie bereits ausgeführt, liegt das Quartierplan-Grundstück GB Nr. 334 nicht im Perimeter des damals neu zu schaffenden Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg». Grundsätzlich haben Botschaften an die Stimmberechtigten betreffend eine Abstimmung keinen Gesetzescharakter. Zudem wurden die in der Botschaft für den Kredit für den Landkauf aufgelisteten Massnahmen umgesetzt.
- b) Das im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 19 vom 11. Mai 2012 ausgeschriebene Bauvorhaben für das Grundstück GB Nr. 334 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf die Kritik an diesem Bauvorhaben (Rekursbegründung, S. 6) ist daher nicht einzugehen.
- c) Der Quartierplan «Galgenbuck» ist unabhängig vom bestehenden Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg». Die Perimeter der beiden Quartierpläne grenzen zwar aneinander, überlappen sich aber nicht. Mit einem Quartierplan werden für ein ganz bestimmtes Gebiet der Gemeinde Sonderbauvorschriften erlassen. Diese gelten ausschliesslich im Perimeter des Quartierplans. Entgegen den Befürchtungen der Rekurrenten (Rekurs-

begründung, S. 12) kann daher kein Eigentümer einer Parzelle des Quartierplanperimeters «Galgenbuck/Bohnenberg» im Hinblick auf den Quartierplan «Galgenbuck» verlangen, ebenfalls bis auf eine Höhenkote von 496.60 müM bauen zu dürfen. Der Quartierplan «Galgenbuck» stellt auch keine Umgehung der Vorschriften des Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg» dar (Stellungnahme vom 6. September 2013, S. 2). Der Gemeinderat hat den Nichteinbezug des Grundstücks GB Nr. 334 in den Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» als Planungsfehler erkannt. Anlässlich einer Vorabklärung, wie der Aussichtsschutz des Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg» auf die Parzelle GB Nr. 334 übertragen werden könne, hat das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) festgehalten, dass ein Quartierplanperimeter nicht ohne Weiteres abgeändert bzw. ausgeweitet werden könne. Das PNA hat diverse Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Höhenbeschränkung auf GB Nr. 334 realisiert werden kann, darunter auch den eigenständigen «Miniquartierplan» (Schreiben PNA an den Gemeinderat vom 25. September 2012; Beilage zu Rekursantwort Gemeinderat). Hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall aus den vom PNA aufgezeigten Möglichkeiten zur Umsetzung des Aussichtsschutzes den eigenständigen «Miniquartierplan» ausgewählt, liegt das in seinem planerischen Ermessen und ist nicht zu beanstanden. Der Gemeinderat hat zwar das Prinzip der Festlegung der zulässigen Höhenkoten für Bauten vom bestehenden Quartierplan «Galgenbuck/Bohnenberg» auf den neuen Quartierplan «Galgenbuck» übertragen. Die unterschiedliche Topografie der Grundstücke entlang der Hangkante führt allerdings zu unterschiedlichen Schnittpunkten der Baufelder auf dem gewachsenen Terrain. Das wiederum führt zu unterschiedlichen Basishöhen. An der Eigenständigkeit des Quartierplans «Galgenbuck» ändert das nichts.

- d) Die Rekurrenten machen weiter geltend, der Gemeinderat habe den Schutzzielen der Volksmotion zwar zugestimmt, diese im weiteren Verlauf der Planung jedoch missachtet. Aufgrund seiner Stimmungsmache gegen eine weitere Bauhöhenbeschränkung für das Grundstück GB Nr. 334 anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 13. Dezember 2012 sei die Volksmotion abgeschrieben worden, ohne dass die darin verlangten Höhenkoten realisiert worden seien (Rekursbegründung, S. 8 ff.). Aus den Akten ist ersichtlich, dass eine vorberatende Kommission des Einwohnerrats Neuhausen am Rheinfall die Situation rund um das Grundstück GB Nr. 334 einlässlich diskutiert hat. Die von der Volksmotion verlangten Höhenkoten von 491/495 müM und selbst die Auszonung der Parzelle wurden thematisiert, jedoch auch die Entschädigungsforderungen, die dadurch auf die Gemeinde zukommen könnten. Im Sinne eines Kompromisses fand sich eine Mehrheit für die Umzonung eines Teils der Parzelle GB Nr. 334 von der Wohnzone W II in die Wohnzone W I mit der Überlagerung «Quartierplanpflicht» und die

Abschreibung der Volksmotion (Rekursschrift, Beilage 24). Dieser Empfehlung der vorberatenden Kommission ist der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2012 denn auch gefolgt. Rechtlich betrachtet können die Rekurrenten deshalb von der Volksmotion nichts mehr zu ihren Gunsten ableiten. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall ist mit der Abzonung und der Höhenbeschränkung immerhin im Sinne der Motion tätig geworden.

- e) Die Rekurrenten monieren das Verhalten des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall, insbesondere dass er ihrem Rechtsvertreter auf seine Einwendung vom 31. Mai 2012 nicht geantwortet habe (Rekursbegründung, S. 4 ff.). Gestützt auf die Rekursakten ist kein Verfahrensfehler ersichtlich. Beim Schreiben ihres Rechtsvertreters handelt es sich um eine Einwendung im Rahmen des Auflage-/Einwendungsverfahrens gemäss Art. 61 f. BauG. Einwendungen werden grundsätzlich nicht im Rahmen eines Briefwechsels mit den Einwendern behandelt. Der Gemeinderat hat Einwendungen der Bauherrschaft zur Stellungnahme zuzustellen. Erst im baurechtlichen Entscheid muss sich der Gemeinderat mit den wesentlichen Vorbringen der Einwender auseinandersetzen (Art. 67 Abs. 4 BauG). Im Übrigen ist das Verhalten des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
- 7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es im planerischen Ermessen des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall liegt, für eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 334 einen eigenständigen Quartierplan zu erlassen. Anliegen des Quartierplans ist der Schutz der Aussicht vom «Galgenbuck» aus. Die Messweise und die zulässigen Firsthöhen des bestehenden Quartierplans «Galgenbuck/Bohnenberg» wurden auch im Quartierplan «Galgenbuck» angewendet. Aufgrund der Topografie des Grundstücks GB Nr. 334 liegt die Basishöhe jedoch höher als in den südöstlich angrenzenden Parzellen. Anhand der Höhenkurve 490 müM zeigt sich, dass die Festschreibung der Basishöhe auf 490.70 plausibel ist. Mit der Festlegung der maximalen Höhenkote auf 496.60 müM resultiert eine nach Regelbauweise zulässige Firsthöhe von 5.90 m - ohne Berücksichtigung allfälliger Abgrabungen. Die Höhenkote von 496.60 müM überragt die Höhe der Freihaltezone «Galgenbuck» im Bereich des Quartierplan-Grundstücks nicht, sodass Bauten darauf die Aussicht nicht wesentlich beeinträchtigen können. Die Bauvorschrift des Quartierplans «Galgenbuck» hält daher einer Überprüfung stand. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat im Rahmen seines planerischen Ermessens gehandelt und dieses nicht überschritten. Aus einer abgeschriebenen Motion können rechtlich keine Forderungen mehr abgeleitet werden. Verfahrensfehler sind aufgrund der Rekursakten nicht ersichtlich. Die übrigen Vorbringen der Rekurrenten sind nicht

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der Rekurs erweist sich demgemäss als unbegründet und ist abzuweisen.

8. Die Kosten des Verfahrens werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 27 Abs. 1 VRG). Ausgangsgemäss haben die Rekurrenten die Verfahrenskosten zu tragen. Sie haften dafür solidarisch. Die Verfahrenskosten sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen. Einer unterliegenden Partei kann keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 28 VRG).

Die Beigeladenen und der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall machen eine Parteientschädigung geltend. Die unterliegende Partei kann zu einer angemessenen Entschädigung für ausseramtliche Kosten des Gegners verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren offensichtlich unbegründet waren (Art. 28 VRG). Dem Regierungsrat steht bei der Zusprechung einer Parteientschädigung nach Art. 28 VRG ein weiter Ermessensspielraum offen. In konstanter Praxis ist die Annahme von offensichtlicher Unbegründetheit von Rechtsbegehren restriktiv. Offensichtlichkeit liegt dann vor, wenn sich die Ausweglosigkeit eines Rechtsbegehrens von Anfang an zeigt. Eine solche muss auch einem juristischen Laien unvermittelt ins Auge springen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Aufgrund der zurückhaltenden Praxis des Regierungsrates kann den Beigeladenen keine Parteientschädigung zugesprochen werden, weshalb der Antrag abzuweisen ist. Eine Parteientschädigung dient vor allem zur Deckung der Kosten eines freiberuflichen Rechtsanwaltes, andere Kosten haben nur eine untergeordnete Bedeutung. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall keinen Rechtsvertreter beigezogen. Zu Recht, denn eine grosse Gemeinde mit professioneller Verwaltung verfügt über eigenes Fachpersonal. Die Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren gehört zudem zum normalen Aufgabenkreis einer Behörde, weshalb auch der zeitliche Aufwand nicht in Rechnung gestellt werden kann. Der Antrag des Gemeinderates Neuhausen am Rheinflall ist somit abzuweisen.

III.

1. Mit Schreiben vom 4. November 2013 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung des Quartierplans «Galgenbuck» (Teilfläche von Parzelle GB Nr. 334).
2. Quartierpläne bedürfen der Genehmigung durch das Baudepartement. Sind Rekurse gegen den Quartierplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid (Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art.

14 Abs. 4 BauG). Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

3. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Galgenbuck» (Teilfläche von Parzelle GB Nr. 334) rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurde die nachfolgende Ergänzung zum Quartierplan vorgebracht:
4. Bodenschutz
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Parzelle GB Nr. 334 als Bodenverdachtsfläche registriert ist. Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen des Interkantonalen Labors einzuhalten.
5. Der Quartierplan ist rechtmässig zustande gekommen und zweckmässig (vgl. oben Erw. II 5 ff.). Unter Beachtung der vorstehenden Erwägung (Ziff. 4) kann die Genehmigung für den Quartierplan «Galgenbuck» (Teilfläche von Parzelle GB Nr. 334) erteilt werden.

IV.

Demgemäss wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der Rekurs von [REDACTED] gegen die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie [REDACTED] wird abgewiesen.
2. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 19. Februar 2013 beschlossene Quartierplan «Galgenbuck» (Teilfläche von Parzelle GB Nr. 334), umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:1'000, wird genehmigt.
3. Die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.--, werden den Rekurrenten unter solidarischer Haftung auferlegt und mit den von ihnen bezahlten Kostenvorschüssen von gesamthaft Fr. 1'600.-- verrechnet (Konto Nr.

6500.207.6501). Jedem der beiden Rekurrenten sind noch Fr. 200.-- in Rechnung zu stellen.

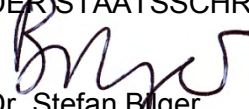
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] vom 20. September 1971).

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

6. Mitteilung an:
 - (einschreiben)
 - (einschreiben)
 - RA Hans-Peter Sorg, Vorstadt 9, 8201 Schaffhausen (einschreiben, im Doppel)
 - Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, Gemeindehaus, Zentralstrasse, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden nach Eintritt der Rechtskraft durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - StWSN, Mühlenstrasse 19, 8201 Schaffhausen
 - Baudepartement (franziska.hug@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
 - Tiefbauamt (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Grundbuchamt (gbamt@ktsh.ch)
 - Vermessungsamt (va@ktsh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzungen (andreas.krisch@ktsh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)

- Rechtsdienst des Baudepartementes (beatrice.saad@ktsh.ch); 7302; mit Akten Nr. RR.1486/2013
- Finanzverwaltung (susanne.schweri@ktsh.ch)
- Finanzkontrolle (gianni.vavassori@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger