



Quartierplan "Galgenbuck" (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 334 [Teilfläche])

Planungsbericht

1. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. August 1979 den Quartierplan Galgenbuck erlassen. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 11. Dezember 1979 den Quartierplan genehmigt. Der Quartierplan betrifft die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1421, 2021, 2025, 2028, 2038, 2039, 2591, 2593, 2587, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2667, 2668 und 2669. Das nördlich angrenzende, unüberbaute Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 (heute: GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 334, 3767 und 3768) wurde nicht in den Quartierplan einbezogen. Der Quartierplan legt für zwölf Baubegrenzungsfelder für Einfamilienhäuser die Firstrichtung und die maximale Firsthöhe fest. Diese Firsthöhen betragen 492.00, 492.50, 493.00, 494.00 und 495.00 m.ü.M. Für zwei Baubegrenzungsfelder für Mehrfamilienhäuser betragen die maximalen Höhen der Flachdächer 491.00 und 491.50 m.ü.M. Für die zwei bestehenden Gebäude VS Nrn. 1914 und 1920 auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2021 und 2028 an der Bergstrasse 9 und 11 wurden keine Baubegrenzungsfelder und Höhenbegrenzungen festgelegt.
2. 208 Stimmberechtigte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall haben am 31. Mai 2012 eine Volksmotion gemäss Art. 10 Abs. 1 der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) mit folgendem Antrag eingereicht:

"Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall wird verpflichtet, die bis anhin geltenden Höhenbeschränkungen (491/495müM) aller bisherigen Bauten auf den Galgenbuck auch auf die Bauausschreibung der Parzelle 334 anzuwenden."
3. Der Einwohnerrat hat die Volksmotion an seiner Sitzung vom 5. Juli 2012 einstimmig als erheblich erklärt und an den Gemeinderat überwiesen.
4. Der Gemeinderat hat am 12. Juni 2012 für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 eine Planungszone im Sinne von Art. 25 Abs. 1 BauG bis 31. Mai 2015 erlassen. Diese Planungszone ist rechtskräftig.

5. Der Galgenbuck ist ein wesentliches, landschaftsprägendes Element und ein Aussichtspunkt mit interessanten und schönen Ausblicken. Mit den Höhenbeschränkungen im Quartierplan Galgenbuck sollte sichergestellt werden, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird. Im Weiteren wurden die Grundstücke angrenzend an die Freihaltezone "Galgenbuck" im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 von der Wohnzone II in die Wohnzone I umgezont.
6. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. Die Zuordnung der oberen Teilfläche von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 in die Wohnzone II anstelle der Wohnzone I und die Nichteinbeziehung dieser Teilfläche in den Quartierplan "Galgenbuck" steht im Widerspruch zur Bedeutung des Gebietes "Galgenbuck" respektive muss als Planungsfehler bezeichnet werden.
7. Der Gemeinderat hat bereits beim Erlass der Planungszone festgehalten, dass im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplans die obere Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" umgezont werden soll. Der Gemeinderat hat am 13. August 2012 diese Änderung zu Handen des Einwendungsverfahrens (Mitwirkung der Bevölkerung) und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Einwendungsverfahren fand vom 17. August bis 16. September 2012 statt. Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2012 den Bericht und Antrag für die Umzonung an den Einwohnerrat verabschiedet (Bericht und Antrag betreffend 14. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988).
8. Mit dem Erlass des Quartierplans "Galgenbuck" vom 7. August 1979 wurden zwei Ziele verfolgt. Erstens, das Quartierplangebiet soll so bebaut werden, dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werden. Zweitens, die Aussicht vom Galgenbuck aus soll gewährleistet bleiben. Die Volksmotion betrifft das zweite Ziel, die Sicherstellung der Aussicht vom Galgenbuck. Das Planungsreferat hat die Unterlagen für den Erlass eines Quartierplans zur Sicherstellung dieses Aussichtsschutzes im Entwurf erstellt, der alle an die Freihaltezone "Galgenbuck" angrenzenden Grundstücke einbezieht.
9. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Höhen für die Einfamilienhäuser wurde als Basispunkt von der Höhe des gewachsenen Terrains im Schwerpunkt des jeweiligen Baubegrenzungsfeldes ausgegangen. Die Differenz zwischen der Höhe des gewachsenen Terrains und der maximal zulässigen Firsthöhe beträgt bei den zwölf Einfamilienhäusern zwischen 6.00 m und 7.50 m.

10. Das gewachsene Terrain auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 hat im Schwerpunkt des zulässigen Baufeldes eine Höhe von 490.70 m.ü.M. Die vorstehend erwähnte minimale Differenz von 6.00 m ergäbe somit eine Firsthöhe von 496.70 m.ü.M. Der höchste Punkt der Freihaltezone "Galgenbuck" im Bereich von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 hat jedoch eine Höhe von lediglich 496.60 m.ü.M. Diese Höhe sollte nicht überschritten werden respektive bei der Festlegung der maximal zulässigen Höhe für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 sollte diese Höhe übernommen werden. Diese reduzierte Höhe bedingt eine Tieferlegung der beiden geplanten Einfamilienhäuser um 1.20 m und die auf dem südlichen Einfamilienhaus geplante Dachterrasse kann nicht gebaut werden.
11. Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2012 den Entwurf des Quartierplans betreffend das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 grundsätzlich gutgeheissen. Der Entwurf des Quartierplans war dem Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend die vorstehend erwähnte Zonenplanänderung beigegeben, um über die Absicht des Gemeinderates hinsichtlich der Umsetzung der Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" zu informieren. In der Sitzung des Einwohnerrates vom 13. Dezember 2012 wurde der Antrag von Einwohnerrat Walter Herrmann auf eine Änderung des Entwurfs des Quartierplans respektive auf eine Reduktion der in Art. 4 der Vorschriften aufgeführten zulässigen Höhe von 496.60 m.ü.M mit 4 zu 14 Stimmen angelehnt. Im Weiteren wurde die Volksmotion als erledigt abgeschrieben.
12. Das Planungsreferat hat den Entwurf des Quartierplans aufgrund der Hinweise aus der vorberatenden Kommission und dem Einwohnerrat bezüglich der Gestaltung der Dachflächen und der Umgebung mit dem Abschnitt "C. Gestaltungsvorschriften" ergänzt. Der Gemeinderat hat den Quartierplan am 19. Februar 2013 beschlossen.
13. Für die beiden Einfamilienhäuser an der Bergstrasse 9 und 11 wurden, wie bereits erwähnt, ebenfalls keine Höhenbegrenzungen festgelegt. Die Firsthöhe bei diesen Einfamilienhäuser beträgt 496.00 m.ü.M (Bergstrasse 9) respektive 495.50 m.ü.M. (Bergstrasse 13). Im Hinblick auf Ersatzbauten sind auch für diese Einfamilienhäuser Höhenbegrenzungen festzulegen. Diese Festlegung soll im Rahmen einer Revision des Quartierplans "Galgenbuck" vom 7. August 1979 erfolgen.

Neuhausen am Rheinfall, 19. Februar 2013

PLANUNGSREFERAT
NEUHAUSEN AM RHEINFALL