



EINGANG

18. April 2016

Rechtsdienst BD

Nummer 60/2014/3

Entscheid vom 15. April 2016

Mitwirkende Annette Dolge, Präsidentin, Cornelia Stamm Hurter, Oberrichterin, und Marlis Pfeiffer, Oberrichterin, sowie Rosmarie Peter, Gerichtsschreiberin.

Parteien [REDACTED],
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Konrad Waldvogel,
Rosengasse 16, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdeführerin 1,

[REDACTED]
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Konrad Waldvogel,
Rosengasse 16, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdeführer 2,

gegen

[REDACTED]
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Hans-Peter Sorg,
Vorstadt 9, Postfach 1515, 8201 Schaffhausen,
Beschwerdegegner 1,

[REDACTED]
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Hans-Peter Sorg,
Vorstadt 9, Postfach 1515, 8201 Schaffhausen,
Beschwerdegegner 2,

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Gemeinderat,
Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Storrer,
Vorstadt 18, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegnerin 3,

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen,
Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegner 4,

Gegenstand

Quartierplan "Galgenbuck"

Prozessgeschichte

A. Am 7. August 1979 erliess der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall den Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg". Dieser umfasst die oberste Reihe der Grundstücke entlang des Fusses des Galgenbucks. Das nordwestlich an den Quartierplanperimeter angrenzende und den Abschluss der Bauzone bildende Grundstück GB Neuhausen Nr. 334 wurde nicht einbezogen. 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. Am 13. Dezember 2012 beschloss der Einwohnerrat, eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 334 an der Sonnenbergstrasse von der Wohnzone II in die Wohnzone I mit der Überlagerung "Quartierplanpflicht" umzuzonen. Am 19. Februar 2013 beschloss der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall den Quartierplan "Galgenbuck" über die genannte Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 334. Mit Beschluss vom 21. Mai 2013 wies der Gemeinderat die Einsprache von [REDACTED] ab.

Den gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 21. Mai 2013 gerichteten Rekurs von [REDACTED] wies der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 ab. Der Quartierplan "Galgenbuck" wurde genehmigt. Die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.–, wurden den Rekurrenten unter solidarischer Haftung auferlegt. Es wurden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

B. Gegen den Regierungsratsbeschluss vom 17. Dezember 2013 liessen [REDACTED] mit Eingabe vom 22. Januar 2014 Beschwerde ans Obergericht des Kantons Schaffhausen erheben mit den Anträgen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; eventuell sei festzustellen, dass die Maximalhöhe von Bauten und Anlagen im Quartierplangebiet die Höhe von 495.00 m.ü.M. nicht überschreiten dürfe; zur Prüfung der zulässigen Maximalbauhöhe auf dem Grundstück GB Nr. 334 sei ein Gutachten der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) oder einer anderen geeigneten Stelle einzuholen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

Am 19. Februar 2014 liessen die Beschwerdeführer die Beschwerdebegründung einreichen.

C. Am 20. März 2014 wies die Verfahrensleitung den Antrag der privaten Beschwerdegegner um Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung der Beschwerdebegründung ab.

D. Mit seiner Vernehmlassung vom 18. März 2014 beantragte der Regierungsrat Abweisung der Beschwerde. Die privaten Beschwerdegegner liessen mit ihrer Beschwerdeantwort vom 29. April 2014 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. Der Gemeinderat liess mit seiner Stellungnahme vom 6. Mai 2014 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

E. Die Beschwerdeführer liessen am 1. Juli 2014 eine Stellungnahme zu den Beschwerdeantworten einreichen. Am 8. Juli 2014 reichten die privaten Beschwerdeführer und am 28. Juli 2014 der Gemeinderat ihre Duplik ein.

F. Am 3. Dezember 2015 führte das Obergericht in Anwesenheit der Parteien und der Vorinstanzen einen Augenschein durch.

G. Mit Eingaben vom 11. und 28. Januar 2016 nahmen die privaten Beschwerdegegner, die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und die Beschwerdeführer zum Ergebnis des Augenscheins Stellung. Der Regierungsrat liess sich innert Frist nicht vernehmen.

Erwägungen

1.1. Gegen einen Rekursentscheid des Regierungsrats kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Obergericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1 lit. a des Justizgesetzes vom 9. November 2009 [JG, SHR 173.200]). Die Rechtmässigkeit eines Nutzungsplans kann – soweit es sich um Vorschriften handelt, welche die kartographisch dargestellten Nutzungen umschreiben – nur im Anschluss an dessen Erlass bestritten werden, d. h. der Plan wird insofern wie eine Verfügung behandelt (OGE 60/2005/61 vom 25. August 2006 E. 2b/aa). Nutzungspläne gelten denn auch im Kanton Schaffhausen als anfechtbare Verwaltungsakte (OGE vom 2. Oktober 1987 i.S. F.G., E. 1a, Amtsbericht 1987, S. 164; Arnold Marti, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Schaffhausen, Diss. Zürich 1986, S. 114 f.; Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]). Zu den Nutzungsplänen gehören auch Quartierpläne. Gegen den angefochtenen Beschluss ist demnach die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Die vorliegende Beschwerde wurde frist- und formgerecht erhoben und begründet (Art. 39 und Art. 40 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 [VRG, SHR 172.200]).

1.2.1. Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann erheben, wer in eigenen schutzwürdigen Interessen verletzt ist (Art. 36 Abs. 1 VRG).

1.2.2. Grundsätzlich nicht beschwert sein kann, wer sich am vorinstanzlichen Verfahren nicht beteiligt hat, obwohl er hierzu Gelegenheit gehabt hätte (Marti, S. 168 f.). Umstritten ist in diesem Zusammenhang, ob die Beschwerdeführer in eigenem Namen oder im Namen der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" bzw. der Unterzeichnenden der Volksmotion vom 25. Mai 2012 Einsprache und Rekurs erhoben haben (Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 6. Mai 2014 S. 3 f.). Bei der Auslegung der Ausführungen der Beschwerdeführer ist zu beachten, dass sie im Einsprache- und Rekursverfahren nicht anwaltlich vertreten waren; es genügt somit, wenn aus den Rechtsschriften klar wird, was sie wollten (Alain Griffel, in : Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 N. 6 S. 724, N. 12 S. 726, N. 17 S. 727).

In ihrer Einsprache vom 13. März 2013 führten die Beschwerdeführer aus, eine grössere Anzahl Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" sowie zugewandte Organisationen seien äusserst besorgt, dass der geplante

Quartierplan eine Verletzung des schützenswerten Galgenbucks zur Folge habe. In Vertretung dieser NH-Stimmbürger der Volksmotion erfolge diese Eingabe (Rekursakten, Beilage 10 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). In einem Schreiben vom 23. April 2013 an den Gemeinderat, welches den Briefkopf der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" aufwies, führten die Beschwerdeführer aus, die Einsprache sei nur von den beiden Vertretern der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" unterzeichnet worden. Es sei den Argumentationen in der Einsprache sowie weiteren Dokumenten zu entnehmen, dass die Einsprache nicht im Eigeninteresse der Unterzeichner erfolgt sei. Auch wenn es verfahrensseitig keinen Einfluss mehr habe, so seien sie gerne bereit, dem Gemeinderat auch die erste Version der Einsprache zukommen zu lassen, welche von 16 Personen inklusive aller Anstösser der Liegenschaft GB Nr. 334 unterzeichnet worden sei. Auf Empfehlung des Juristen hätten sie dann die Einsprache auf die zwei Vertreterunterschriften der Beschwerdeführer reduziert. Die 16 Unterzeichner, darunter auch alle Anstösser, unterstützten die Initiative der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" sowie allfällig weitere Schritte zum Schutz des Galgenbucks. Ebenfalls zu beachten sei, dass die Anstösser bereits in der ersten Phase eine Anwaltsvollmacht an den Juristen B. Keller erteilt hätten. Die Beschwerdeführer baten daher den Gemeinderat, die Einsprache nicht auf zwei Personen zu reduzieren, denn es seien wie bekannt mehr als 200 Neuhauser Einwohner der Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" sowie die Unterzeichner IG "Landschaftsschutz Galgenbuck", welche das charakteristische und landschaftsprägende Element des Galgenbucks erhalten möchten (Rekursakten, Stellungnahme vom 6. September 2013, Beilage). Der Gemeinderat behandelte die Einsprache mit seinem Beschluss vom 21. Mai 2013 schliesslich als Einsprache der beiden Beschwerdeführer persönlich (Rekursakten, Beilage 14 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Mit ihrem Rekurs vom 3. Juni 2013, welcher den Briefkopf der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" aufwies, beantragten die Beschwerdeführer, die Einsprache von [REDACTED] gegen den Quartierplan "Galgenbuck" sei gutzuheissen. Die von [REDACTED] eingereichte Einsprache gegen den Quartierplan sei in Vertretung der Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" sowie der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" erfolgt. In ihrer Rekursbegründung vom 9. Juli 2013, welche wiederum den Briefkopf der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" aufwies, erklärten sie, als Vertreter der Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" hätten sie am 19. Februar 2013 Einsprache erhoben (S. 1). Nach der Ausschreibung des Quartierplans im Amtsblatt Nr. 07/2013 hätten sich die vom Entscheid und der Vorgehensweise des Gemeinderats und des Einwohnerrats enttäuschten Bürger in der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" (vertreten durch [REDACTED] organisiert und beschlossen, gegen den vom Gemeinderat genehmigten Quartierplan "Galgenbuck" Einsprache zu erheben (S. 7). Sie legten Wert darauf, festzustellen, dass sie als Volksmotionäre nicht im eigenen, sondern im

öffentlichen Interesse handelten (S. 12). Die Volksmotionäre, vertreten durch [REDACTED], stellten unter anderem folgende Anträge: ... Den Volksmotionären sowie deren Vertretern, welche sich in dieser Angelegenheit, im öffentlichen Interesse, ausserordentlich bemüht hätten, solle eine Parteientschädigung von Fr. 6'000.– zugesprochen werden (S. 17). In seiner Rekursantwort vom 20. August 2013 machte der Gemeinderat geltend, die IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" sei keine rechtsfähige juristische Person, namentlich kein Verein, welcher zur Ergreifung von Rechtsmitteln gegen Nutzungsplanungen legitimiert wäre. Weder [REDACTED] noch [REDACTED] hätten in eigenem Namen Rekurs erhoben, sondern diesen allein namens der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" bzw. von namentlich nicht genannten Volksmotionären eingereicht. Der Regierungsrat habe daher zu prüfen, ob überhaupt in rechtsgültiger Weise Rekurs erhoben worden sei. Daraufhin erklärten die Beschwerdeführer in einem Schreiben vom 6. September 2013, welches wiederum den Briefkopf der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" aufwies, die Einsprache vom 13. März 2013 sei nur im Namen von [REDACTED] unterzeichnet worden. Im Einspracheentscheid habe der Gemeinderat die Legitimation von [REDACTED] anerkannt. Zusätzlich habe er im Einspracheentscheid den Unterzeichnenden der Einsprache zugestanden, im öffentlichen Interesse zu handeln. Zur Unterstreichung dieses öffentlichen Interesses hätten sie nachfolgend den Rekurs und die Begründung zum Rekurs als Vertreter der IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" unterzeichnet. Bereits im April 2013 hätten sie in Ergänzung zu ihrer Einsprache in einem Brief an den Gemeinderat ausgeführt, dass die Einsprache im Interesse einer breit abgestützten Bevölkerungsgruppe erfolgt sei. In diesem Brief hätten sie auch ausgeführt, weshalb die Einsprache im Namen von [REDACTED] erfolgt sei, obwohl weitere Einwohner die Einsprache und den Rekurs unterstützt hätten. Sie als juristische Laien seien erstaunt, dass der Gemeindepräsident nach der Anerkennung der öffentlichen Interessensvertretung von [REDACTED] mittels juristischer Spitzfindigkeiten den Rekurs als ungültig erklären möchte. Sie würden den Regierungsrat bitten, [REDACTED] als (alleinige) Rekurrenten gegen den Quartierplan anzuerkennen (vgl. zum Ganzen die Rekursakten). Im angefochtenen Entscheid ging der Regierungsrat schliesslich davon aus, dass die Beschwerdeführer als Privatpersonen Rekurs erhoben hätten (S. 3 f.).

Die Ausführungen der Beschwerdeführer im Einsprache- und Rekursverfahren zu ihrer Stellung waren verworren und unklar. Ihrer letzten Eingabe im Rekursverfahren lässt sich aber doch entnehmen, dass sie die Einsprache und den Rekurs als Privatpersonen erheben wollten, und die verschiedenen Interessengruppen unter anderem erwähnten, um zu betonen, dass eine breite Bevölkerungsgruppe hinter ihnen stehe und sie unterstütze. Dies ergibt sich auch daraus, dass sie offenbar auf juristischen Rat hin nur zu zweit auftraten.

Diese Vorgehensweise wurde wohl deshalb gewählt, weil die 208 Volksmotionäre und die IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" als einfache Gesellschaften nicht parteifähig sind, und zudem ein grosser Teil der Mitglieder dieser Gruppierungen wohl zu weit vom Quartierplan-gebiet entfernt wohnt und damit nicht zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist (vgl. dazu Rekursakten, Beilage 8 zum Rekurs vom 3. Juni 2013, Unterschriftenbogen zur Volksmotion). Im Sinne der Vermeidung eines überspitzten Formalismus war es daher zulässig, die Beschwerdeführer als Partei zu behandeln und nicht als Vertreter der nicht parteifähigen IG "Landschaftsschutz Galgenbuck" (vgl. Marti, S. 163). Da die Beschwerdeführer schon im Einsprache- und im Rekursverfahren als Parteien auftraten und nicht nur als Vertreter, sind sie auch befugt, in eigenem Namen Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu erheben. Ein unzulässiger Parteiwechsel liegt nicht vor.

1.2.3. Bei Distanzen bis zu 100 Metern und Sichtverbindung zum Bauprojekt ist die Rechtsmittelbefugnis grundsätzlich zu bejahen, ohne dass die besondere Betroffenheit von den Beschwerdeführern im Einzelnen nachgewiesen werden muss. Vorbehalten bleiben Sonderfälle, wo sich gerügte Massnahmen trotz der räumlichen Nähe auf die Nachbarliegenschaften überhaupt nicht auswirken (z.B. Massnahmen im Gebäudeinnern oder auf der Gebäuderückseite). Wenn der Nachbar sich auf die Verletzung von Bestimmungen berufen kann, denen nicht nur öffentliche Interessen zugrunde liegen, sondern die auch seinem Schutz dienen, ergibt sich das schutzwürdige Interesse bereits aus der engen räumlichen Beziehung und den Rügen. Nachbarschützende Funktion kommt etwa den Bestimmungen über die Gebäude- und Grenzabstände, die erlaubte zonenmässige Ausnützung, die Bauhöhe, die Geschosshöhe oder die zonenkonformen Immissionen zu. Das schutzwürdige Anfechtungsinteresse und die geltend gemachten Rügen brauchen nicht übereinzustimmen. Der Nachbar, der über ein schutzwürdiges Interesse verfügt, kann zu dessen Durchsetzung auch die Verletzung von Normen rügen, die dem Schutz Dritter dienen oder im öffentlichen Interesse liegen, was etwa auf den Natur- und Heimatschutz zutrifft. Beruft sich der Nachbar auf die Verletzung von Bestimmungen, die nicht auch seinem Schutz dienen, hat er jedoch zusätzlich sein eigenes Anfechtungsinteresse darzulegen (OGE 60/2005/68 vom 16. Dezember 2005 E. 2d/ee; BGE 133 II 249 E. 1.3.2, S. 253; BGE 123 II 376 E. 2, S. 378; VGer ZH VB.2009.605 vom 17. November 2010 E. 10.1-10.3; Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 N. 56 f., S. 652 f.).

Die Beschwerdeführerin 1 ist die Ehefrau des Eigentümers des Grundstücks GB Nr. 2591. Das Grundstück ist weniger als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt. Am Augenschein vom 3. Dezember 2015 hat sich jedoch gezeigt, dass die Beschwerdeführerin 1 bei der gemäss angefochtenem Quartierplan vorgesehenen Bauhöhe von maximal 496.60 m.ü.M.

keinen Sichtkontakt auf die entsprechenden Bauten haben wird, da zwischen ihrer Liegenschaft GB Nr. 2591 und dem Quartierplangebiet die Erhebung des Galgenbucks liegt (Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 3, 7). Die Grundstücksgrenze zur Freihaltezone liegt zwischen 491 und 492 m.ü.M. Der Galgenbuck ist im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 495 m.ü.M. hoch und im Bereich des Quartierplangebiets mehr als 496 m.ü.M. (vgl. Beilage 2 zur Stellungnahme der privaten Beschwerdegegner vom 8. Juli 2014). Gemäss dem bestehenden Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" darf die maximale Firsthöhe auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin 1 höchstens 492 m.ü.M. betragen (Rekursakten, Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). Wegen des fehlenden Sichtkontakts ist somit die Beschwerdeführerin 1 trotz der Distanz von unter 100 m nicht beschwerdelegitimiert. Darüber hinaus hat sie nichts vorgebracht, das eine persönliche Betroffenheit oder ein persönliches Anfechtungsinteresse begründen würde. Sie ist damit trotz der räumlichen Nähe vom Quartierplan nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit. Auf ihre Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

Der Beschwerdeführer 2 ist Miteigentümer des Grundstücks GB Nr. 1991. Auch dieses Grundstück ist weniger als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt. Zwischen seiner Liegenschaft und dem Quartierplangebiet liegen die Sonnenbergstrasse mit der anschliessenden Häuserzeile. Es besteht aber immerhin (eingeschränkter) Sichtkontakt zum Quartierplangebiet von unten her (Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 3, 20). Allerdings betonte der Beschwerdeführer 2 seit Beginn des Verfahrens, er wolle keine Eigeninteressen, sondern nur das öffentliche Interesse am Landschaftsschutz geltend machen (vgl. oben E. 1.2.2, Beschwerde Rz. 54 S. 18, Stellungnahme vom 11. Januar 2016 S. 4). Er beanstandet denn auch nur eine Beeinträchtigung der Aussicht von oben, d.h. vom Aussichtspunkt aus (vgl. nachfolgend 2.1.2). Obwohl in den Beschwerdeantworten die persönliche Betroffenheit bzw. Legitimation des Beschwerdeführers 2 ausdrücklich bestritten wird (Beschwerdeantwort der privaten Beschwerdegegner vom 29. April 2014 S. 8, Beschwerdeantwort des Gemeinderats vom 6. Mai 2014 S. 4), macht der Beschwerdeführer 2 nicht geltend, inwiefern er mit seiner eigenen Liegenschaft betroffen sein könnte. Ob dem Beschwerdeführer 2 im Fall des Obsiegens ein eigener, praktischer Nutzen entstehen würde und er damit beschwerdelegitimiert ist, kann jedoch letztlich offen bleiben, da – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist.

2.1.1. Im angefochtenen Beschluss wird ausgeführt, im vorliegenden Verfahren sei einzig die zulässige Höhe von Bauten umstritten. Der Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" von 1979 lege für jede Parzelle seines Perimeters die Kote in Meter über Meer fest, die eine Baute erreichen dürfe. Für 12 Einfamilienhäuser lägen die Koten der maximal zulässigen

Firsthöhen zwischen 492 und 495 m.ü.M. abhängig von der Höhe des gewachsenen Terrains jeder Parzelle. Daraus ergäben sich zulässige Firsthöhen zwischen 6 und 7.50 Metern. Die Volksmotion vom 25. Mai 2015 habe den Gemeinderat verpflichten wollen, die maximale Höhe von 495 m.ü.M. des bestehenden Quartierplans auch auf die Parzelle GB Nr. 334 anzuwenden. Der umstrittene Quartierplan "Galgenbuck" (GB Nr. 334) enthalte 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." Die Differenz von 1.60 m zum bereits bestehenden Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" sei der Streitpunkt (E. 3).

Der Galgenbuck sei im Inventar der kantonalen Schutzobjekte als Trockenstandort und im Naturschutzinventar der Gemeinde als Magerwiese verzeichnet. Demgemäss sei der Galgenbuck im kommunalen Zonenplan als Bauverbotszone bzw. Freihaltezone ausgeschieden. Die grosse Bedeutung des Galgenbucks für das Orts- und Landschaftsbild werde von keiner Seite bestritten. Ebenso seien sich der Gemeinderat und die Beschwerdeführer darin einig, dass die Aussicht vom Galgenbuck in Richtung Klettgau, Stadt Schaffhausen und Zürcher Weinland erhalten bleiben müsse. Für den Gemeinderat sei der Schutz der Aussicht das Motiv für den Erlass des umstrittenen Quartierplans gewesen (E. 5b)

Die Höhenkurvenkarte zeige, dass die Höhenkurve 490 m.ü.M. mitten durch das Quartierplan-Grundstück GB Nr. 334 verlaufe. Die Festlegung des Schwerpunkts des Baufelds auf dem gewachsenen Terrain auf der Höhe von 490.70 m.ü.M. sei daher plausibel. Dieser Schwerpunkt liege höher als bei sämtlichen östlich angrenzenden Parzellen des bestehenden Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg", bei denen die Höhenkurve 490 m.ü.M. deutlich oberhalb des Baufelds für Hauptbauten verlaufe. Im Quartierplan "Galgenbuck" werde die maximal zulässige Höhe auf 496.60 m.ü.M. festgelegt. Die Höhenkurvenkarte belege, dass die Höhe der Freihaltezone im Bereich des Quartierplan-Grundstücks mehr als 496 und weniger als 497 m.ü.M. betrage. Die Festlegung auf 496.60 m.ü.M. erscheine daher als zweckmässig, da sie den höchsten Punkt der Freihaltezone im Bereich des vom Quartierplan betroffenen Grundstücks nicht überschreite. Die Aussicht vom Galgenbuck Richtung Stadt Schaffhausen und Weinland werde daher durch künftige Bauten nicht unzulässig beeinträchtigt. Der östlich des Grundstücks GB Nr. 334 gelegene Aussichtspunkt mit einer Höhe von 499 m.ü.M. sei nicht tangiert. Die Quartierplan-Vorschrift halte deshalb einer Überprüfung stand (E. 5c und d).

2.1.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, bereits mit Erlass des Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg" vom 7. August 1979 seien für sämtliche Grundstücke rund um die Freihaltezone Sondernutzungsvorschriften erlassen worden. Davon ausgenommen worden

sei einzig das vorliegend in Frage stehende Grundstück GB Nr. 334. Dass damit ein Planungsfehler vorliege, habe die Gemeinde ausdrücklich anerkannt. Anstatt jedoch dieses "vergessene" Grundstück in den bereits bestehenden Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" miteinzubeziehen, habe die Gemeinde nur für eine Teilfläche von ca. 1'100 m² auf GB Nr. 334 einen "Mini-Quartierplan" erlassen. Es liege auf der Hand, dass der ganz offensichtlich auf ein einzelnes Bauvorhaben mit zwei Einfamilienhäusern zugeschnittene Teilbereich eine sachlich nicht nachvollziehbare und rechtlich nicht haltbare Privilegierung erfahre. Gestützt würden diese Schlussfolgerungen insbesondere auf Stellungnahmen des Schaffhauser Heimatschutzes vom 19. April 2013 und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SLS) vom 9. Februar 2014. Fest stehe damit, dass die Vorinstanzen den rechts-erheblichen Sachverhalt unrichtig und unvollständig abgeklärt und ihr pflichtgemässes Ermessen unterschritten hätten (Beschwerdeschrift Ziff. 10, 13-16).

Der Schutzzweck des bestehenden Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg" sei, das Quartierplangebiet so zu überbauen, dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werde und die Aussicht vom Galgenbuck aus gewährleistet bleibe. Für die einzelnen Grundstücke gälten individuelle Bauhöhenbeschränkungen, Baubegrenzungsfelder und eine vorgegebene Firstrichtung. Demgegenüber werde mit dem "Mini-Quartierplan" nur auf einer Teilparzelle GB Nr. 334 eine Bauhöhenbeschränkung vorgesehen, die weit über die auf dem übrigen Teilgebiet der Gemeinde bestehenden Bauhöhen hinausgehe, und die Hangkante der Freihaltezone Galgenbuck massiv übertreffe. Der Zweck, eine einheitliche Gesamtwirkung zu erzielen, gelte für diese Parzelle auch formell nicht. Die mit dem angefochtenen Quartierplan vorgeschriebene Bauhöhenbeschränkung auf 496.60 m.ü.M. gehe offensichtlich zu wenig weit, um Ziel und Zweck des bestehenden Quartierplans sicherzustellen (Beschwerdeschrift Ziff. 19, 21, 40, 41).

Die Fläche des Grundstücks GB Nr. 334 bzw. die Teilfläche von lediglich ca. 1'100 m² könne aufgrund des Wortlauts von Art. 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) nicht als "Teilgebiet" einer Gemeinde gelten. Diese "Mini-Quartierplanung" erweise sich als rechtswidrig und sachlich nicht vertretbar. Nach der Rechtsprechung sei es auch verboten, mithilfe solcher "Mini-Quartierpläne" eigentliche, besondere Kleinbauzonen zu schaffen (Beschwerdeschrift Ziff. 24, 30).

Sodann verstosse der angefochtene Quartierplan gegen das Einordnungsgebot von Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) und von Art. 82 Abs. 1 KV sowie die Gestaltungsgrundsätze von Art. 35 Abs. 1 BauG und Art. 9

der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, NHR 700.100; Beschwerdeschrift Ziff. 28-31).

Das Kurzgutachten der SLS halte fest, dass eigentlich eine Auszonung von GB Nr. 334 notwendig wäre. Aufgrund der Exponiertheit der Parzelle hätten erhöhte Anforderungen an die Bauhöhe und -gestaltung gestellt werden müssen. Aufgrund der Sonderbehandlung von GB Nr. 334 entstehe ein Konflikt mit der Freihaltezone. Der Gutachter verneine schliesslich eine bessere landschaftliche Einordnung. Aufgrund der Ausführungen des SLS könne kaum noch in Frage stehen, dass die Vorinstanzen die nötigen Sachverhaltsabklärungen unterlassen hätten (Beschwerdeschrift Ziff. 37, 38).

Die zulässige Maximalhöhe dürfe auf GB Nr. 334 lediglich 494 oder 495 m.ü.M. betragen. Vermutlich nur aufgrund eines vorgängig konkretisierten und von der Gemeinde abgesegneten Bauvorhabens der Grundeigentümer für zwei überdimensionierte Einfamilienhäuser bzw. aus Furcht vor allfälligen Entschädigungsansprüchen der Grundeigentümer habe es die Gemeinde unterlassen, die Maximalhöhe für Bauten auf GB Nr. 334 sachlich und rechtlich vertretbar weiter zu beschränken (Beschwerdeschrift Ziff. 33, 43).

Schliesslich sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt worden, indem die Vorinstanz nicht auf ihre Argumente eingegangen sei. Es werde ein Augenschein an Ort und Stelle und ein Gutachten der KNHK beantragt (Beschwerdeschrift Ziff. 57-59).

Im von den Beschwerdeführern in Auftrag gegebenen Gutachten der SLS vom 9. Februar 2014 wird in der Schlussfolgerung ausgeführt, die Bauparzelle GB Nr. 334 schliesse an die hinterste und oberste Baulinie der Sonnenbergstrasse an. Die Überbauung beinhalte zwei Baukörper. Der südlichere der beiden Baukörper schliesse zwar an das letzte Baufeld unmittelbar an, doch mit der maximalen Höhenkote von 496.60 m.ü.M. werde dieser etwa 2.60 m höher, also knapp ein Geschoss über dem heute äussersten Bau (494 m.ü.M.) liegen und tanze damit deutlich aus der Reihe. Noch exponierter sei jedoch der nördlich daran anschliessende Baukörper, der im natürlichen Drehpunkt des Hügels liege und damit sowohl den wellenförmigen Hangverlauf mit einer harten Baukante durchstosse und in den heute unverbauten Engehang hineinreiche. Von dem beliebten Picknickplatz würden beide Bauten, vor allem aber die nördlichere, prominent sichtbar sein, zumal eine Kaschierung durch Hecken nicht möglich sei, da diese ja gemäss Quartierplanbestimmungen nicht über die Dachhöhe ragen dürften. (...) Zusammenfassend sei zu sagen, dass die unmittelbare Nähe zur Freihaltezone sowie zum Picknickplatz und Aussichtspunkt erhöhte landschaftliche Auflagen an Grösse, Lage und Gestaltung der Bauten erfordern würde. (...) Die Maximalhöhe wäre wie für den Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" für jeden der beiden

Baukörper festzulegen. Während für den südöstlich gelegenen Bau [im Quartierplangebiet] eine kleine Überhöhe in Verbindung mit einer pflanzlichen Kaschierung (Naturhecke) in Kauf genommen werden könnte, so empfehle sich für den nördlichen Bau eine grundsätzliche Überprüfung der baulichen Machbarkeit. Der Baukörper müsste einerseits deutlich hinter die Drehkante des Hangs verschoben werden (z.B. durch Verlegung des Garagenbereichs), andererseits deutlich tiefer liegen (tiefer als 494 m.ü.M.). Die Bebaubarkeit dieses Teils der Parzelle wäre grundsätzlich zu überprüfen (Beilage 13 der Beschwerdeführer, S. 5, 6).

2.1.3. Die privaten Beschwerdegegner bringen zusammengefasst vor, sie hätten keinen Anlass gehabt, an der Überbaubarkeit des von ihnen gekauften Grundstücks GB Nr. 334 zu zweifeln. Obwohl das von ihnen eingereichte Projekt sämtliche baugesetzlichen Anforderungen erfüllt habe, werde es ihnen seit 2012 verwehrt, auf ihrem Grundeigentum die beabsichtigten Bauten zu erstellen. Sie seien in ihrem berechtigten Vertrauen auf Rechtssicherheit und Planbeständigkeit verletzt worden und seien nun, auch bei Abweisung der vorliegenden Beschwerde, gezwungen, sich gegenüber ihrem ursprünglichen Vorhaben baulich einzuschränken. Das hier umstrittene Land befinde sich in der Bauzone. Dementsprechend könne und solle es auch überbaut werden (Beschwerdeantwort vom 29. April 2014 S. 2-7).

Die als Ergebnis eines intensiven planerischen und politischen Prozesses festgelegte Bauhöhenbeschränkung sei keinesfalls rechtswidrig und unangemessen. Die Beschwerdeführer übersähen die von den privaten Beschwerdegegnern zusätzlich zum Quartierplan akzeptierte Herabzonung von der Wohnzone II in die Wohnzone I. Eine weitere Einschränkung würde eine Überbauung des Grundstücks wohl verunmöglichen, da die Gebäude dann, um eine angemessene Nutzung zu erreichen, in das bestehende Terrain quasi eingegraben werden müssten und sich eine ästhetisch völlig unbefriedigende Wirkung ergeben würde (Beschwerdeantwort vom 29. April 2014 S. 7).

Nach Lehre und Rechtsprechung seien die privaten Interessen der Bauherren an der Baurealisierung und die öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Dabei komme den privaten Interessen ein erhebliches Gewicht zu. Die Behörden der Gemeinde hätten in dieser heiklen Situation die Interessen der Öffentlichkeit wahrgenommen und für das fragliche Gebiet eine Zonenplanänderung und einen Quartierplan beschlossen, welche die Verwirklichung des Bauvorhabens der privaten Beschwerdegegner zwar erschwerten, voraussichtlich aber nicht verunmöglichten (Beschwerdeantwort vom 29. April 2014 S. 9-11).

2.1.4. Der Gemeinderat führt aus, eine maximale Höhenbegrenzung im Gebiet des Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg" auf 495 m.ü.M. bilde per se keine Referenzhöhe, an welche der Gemeinderat bei Erlass eines Quartierplans gebunden sei. Entscheidend sei vielmehr, mit welcher vom gewachsenen Terrain aus errechneten maximalen Firsthöhe die Aussicht vom Galgenbuck aus gewährleistet bleibe. Auch die zulässigen Firsthöhen im Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" richteten sich ausgehend vom gewachsenen Terrain nach dem höchsten Punkt der Freihaltezone im Bereich des massgeblichen Grundstücks. Es sei jeweils sowohl die Topographie der Quartierplanungsgrundstücke wie auch jene der angrenzenden Freihaltezone berücksichtigt worden (Beschwerdeantwort vom 6. Mai 2014 S. 9-10).

2.2.1. Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes (Art. 61 Abs. 1 BauO). Mit dem Quartierplan wird die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebiets der Gemeinde festgelegt (Art. 17 Abs. 1 BauG). Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und Ausnützung des Baugrundes sind in der Bauordnung festzulegen (Art. 18 Abs. 1 und 2 BauG).

2.2.2. Gemäss Art. 40 Abs. 2 BauO können die in den Wohnzonen geltenden Geschosszahlen im Rahmen von Quartierplänen erhöht werden. Eine Verringerung der Geschosszahlen ist dagegen nicht vorgesehen. Ebenso kann im vorliegenden Quartierplanverfahren keine eigentliche Um- oder Auszonung der rechtskräftig festgelegten Bauzonen verlangt werden. Als Grundsatz ist daher festzuhalten, dass das Grundstück GB Nr. 334, welches teilweise in der Wohnzone I und teilweise in der Wohnzone II liegt, überbaubar ist und darauf zwei Vollgeschosse zulässig sind (Art. 40 Abs. 1 BauO).

2.2.3. Aus dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 1 BauG könnte geschlossen werden, dass ein Quartierplan nur auf einem grösseren Gebiet, nicht aber auf einer einzelnen Parzelle oder sogar auf einem Teil einer Parzelle aufgestellt werden dürfe. Ein Mindestflächenmass, das Voraussetzung für den Erlass eines Quartierplans wäre, ist aber weder im kantonalen noch im kommunalen Recht festgelegt worden (OGE 60/1998/4 vom 14. August 1998 E. 3c/cc/aaa). Hinzu kommt, dass mit dem vorliegend umstrittenen Quartierplan der Schutz eines benachbarten Gebiets bezweckt wird (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 443; Robert Imholz, Der Gestaltungsplan – ein neues Instrument im kantonalzürcherischen Planungs- und Baugesetz, ZBl 1977 499; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. A., Zürich 2011, S. 143).

In einem solchen Fall ist eine Missbrauchsgefahr ausgeschlossen, da keine Erhöhung der Ausnützung zur Diskussion steht (vgl. Art. 63 BauO), sondern der Grundeigentümer Einschränkungen in Kauf nehmen muss.

Im Übrigen handelt es sich beim vorliegenden Quartierplan auch nicht um eine verpönte Kleinbauzone, liegt doch das Gebiet in der Bauzone (vgl. BGE 119 Ia 300 E. 3b S. 303 f.).

Nach dem Gesagten ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass ein separater Quartierplan für ein Teilgebiet des Grundstücks GB Nr. 334 erlassen wurde. Es wird aber nachfolgend zu prüfen sein, ob der Quartierplan in der von der Gemeinde festgelegten Ausdehnung den Schutz des Galgenbucks in genügender Weise sicherstellt.

2.2.4. Dasselbe gilt für die geforderten gestalterischen Quartierplanvorschriften: Zwar ist weder im kantonalen noch im kommunalen Recht festgelegt, was ein Quartierplan im Sinne eines Mindestinhalts alles regeln muss (vgl. oben 3.1.1.). Da aber der vorliegende Quartierplan dem Schutz des benachbarten Galgenbucks dient, ist nachfolgend zu prüfen, ob der Schutzzweck ohne entsprechende Quartierplanvorschriften in genügender Weise gewährleistet ist.

2.3.1. Nach Art. 3 Abs. 2 RPG ist die Landschaft zu schonen. Insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen (lit. b) und naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (lit. d). Gemäss Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG/SH, SHR 451.100) sind schützenswerte Landschaften, Erholungsräume und Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schützen und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Diese Bestimmungen zum Landschaftsschutz gelten jedoch nicht absolut. Bauland kann grundsätzlich überbaut werden. Zu beachten ist zudem die Eigentumsgarantie.

Wird ein Quartierplan zum Schutz der Landschaft erlassen, kann dies zu Eigentumsbeschränkungen führen. Eigentumsbeschränkungen setzen eine gesetzliche Grundlage und ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus (Imholz, S. 494; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 2054 ff., S. 462 f.). Zunächst ist die Bedeutung des Schutzobjekts bzw. der Grad der Schutzwürdigkeit zu prüfen. Dabei kommt der zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung die Rechtsmittelbehörden nicht frei überprüfen können. Das Obergericht mit seiner gemäss

Art. 36 Abs. 2 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Behörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat. Sodann ist abzuwägen zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts und entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen. Zu den öffentlichen Interessen, die das Gemeinwesen bei dieser Abwägung berücksichtigen darf, gehören auch die für das Gemeinwesen anfallenden finanziellen Folgen einer Unterschutzstellung. Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Obergericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu. Insbesondere gilt dies für das Setzen finanzpolitischer Prioritäten, was in besonderem Mass einen von der Gemeinde politisch zu verantwortenden Entscheid und nicht eine im Rahmen der Rechtskontrolle vom Obergericht zu prüfende Frage darstellt (BGer 1C_267/2014 E. 3; BGE 115 Ib 131 E. 3 S. 135; Marti, S. 233 f., 239 f.; VGer ZH VB.2003.121 vom 27. August 2003 E. 2 b und c; VB.2014.603 vom 9. Juli 2015 E. 2 und 3).

Nach dem Gesagten können bei der Bestimmung des Schutzzumfangs allenfalls aus finanziellen Gründen Abstriche gemacht werden. Die Frage, ob die Gemeinde dabei ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum eingehalten hat, kann nicht durch ein Gutachten beantwortet werden. Damit ist kein Gutachten zur Festsetzung der zulässigen Maximalbauhöhe einzuholen.

2.3.2. Der Galgenbuck ist im Inventar der kantonalen Schutzobjekte als Trockenstandort (kantonaler Richtplan, Objekt 1-2-4, S. 149) und im Naturschutzinventar der Gemeinde als Magerwiese verzeichnet (Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 11. Februar 1992, NHR 451.101, Objekt Nr. 1.06).

Die Gemeinde traf zusätzlich verschiedene Massnahmen, um den Galgenbuck als Aussichtspunkt und Erholungsgebiet zu erhalten. Bereits 1962 kaufte die Gemeinde das Grundstück GB Nr. 292 (heute 1968) zum Preis von Fr. 349'056.–, um die Fernsicht von der höchsten Kuppe dauernd freihalten zu können. Dafür war eine Volksabstimmung notwendig. Vorgesehen war sodann ein Quartierplan, welcher die Bauhöhen auf die Maximalkote von 496 m.ü.M. beschränken sollte (Rekursakten, Beilage 1 zum Rekurs vom 3. Juni 2013; Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 9. September 1962, Beilage zur Eingabe der Rekurrenten vom 6. September 2013). Später wurden die Grundstücke GB Nr. 1968, 340 und 767 der Freihaltezone zugeordnet (Beilage 9 der Beschwerdeführer), was eine Überbauung

ausschliesst. Schliesslich erliess der Gemeinderat für die unmittelbar an die Freihaltezone angrenzenden Parzellen an der Bergstrasse 7, 13, 15, 17 und 19 sowie an der Galgenbuckstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16 bereits am 7. August 1979 den Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg". In diesem wurde als Grundsatz festgehalten, das Quartierplangebiet solle so überbaut werden, dass eine einheitliche Gesamtwirkung erzielt werde und die Aussicht vom Galgenbuck aus gewährleistet bleibe. Die maximalen Bauhöhen für die verschiedenen Parzellen wurden auf 492 bis 495 m.ü.M. festgesetzt (Rekursakten, Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Am 10. Mai 2007 reichte Einwohnerrat Walter Herrmann eine Interpellation ein und fragte, was auf der Bauparzelle GB Nr. 334 geschehe und wie die Schutzwürdigkeit des Naturschutzgebiets "Galgenbuck" bei einer Überbauung mitberücksichtigt würde. Der Gemeindepräsident antwortete am 7. Juni 2007, das Naturschutzgebiet Galgenbuck habe unter anderem die Erhaltung des offenbar wertvollen Magerwiesenbestands bei gleichzeitiger Nutzung als Erholungsgebiet zum Ziel. Das Grundstück GB Nr. 334 gehöre dem EKS. Sie seien bereits seit ungefähr einem guten Jahr in Verhandlung mit dem EKS, damit das Grundstück zu einem guten Preis der Gemeinde abgetreten werde. Es gehe darum, den Aussichtspunkt Galgenbuck definitiv für die Nachwelt zu sichern. In diesem Bereich gebe es auch einen Quartierplan, der zum Zweck habe, die Aussicht ungeschmälert zu erhalten. Die Firsthöhen der Gebäude seien auf 419 bis 495 m.ü.M. beschränkt worden. Der Galgenbuck selber habe eine Höhe von 500 m.ü.M. Aus ihm nicht bekannten Gründen habe man in diesen Quartierplan aus dem Jahr 1979 das Grundstück GB Nr. 334 nicht mit einbezogen. Man könnte heute (2007) auf der Bauparzelle GB Nr. 334 eine Baute mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss bauen. Ein solches Gebäude mit einem Satteldach würde das Nachbarhaus um etwa vier Meter überragen. Der Gemeinderat beabsichtige, mindestens 1'100 m² in den Quartierplan einzubeziehen, so dass nicht mehr zwei Vollgeschosse möglich seien, sondern nur noch ein Vollgeschoss plus Satteldach (Rekursakten, Beilage 5 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Am 27. April 2012 reichten die privaten Beschwerdegegner ein Baugesuch für zwei Einfamilienhäuser, eine Garage mit vier Abstellplätzen, einem Aussenpool und zwei Solaranlagen auf dem Grundstück GB Nr. 334 ein. Am 12. Juni 2012 erliess der Gemeinderat eine Planungszone für dieses Grundstück (Rekursakten, Beilage 15 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). Ebenfalls im Frühsommer 2012 reichten die Beschwerdeführer zusammen mit Mitunterzeichnern eine Volksmotion "Landschaftsschutz Galgenbuck" ein, mit welcher gefordert wurde, dass die bis anhin geltenden Höhenbeschränkungen von 491 bis 495 m.ü.M. aller bisherigen Bauten um den Galgenbuck auch auf die Parzelle GB Nr. 334 angewendet würden (Rekursakten, Beilage 8 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). Auf eine Kleine Anfrage

von Einwohnerrat Walter Herrmann hin führte der Gemeinderat am 3. Juli 2012 aus, die EKS AG habe am 12. Juni 2008 das Grundstück GB Nr. 334 in die Grundstücke 334, 3767 und 3768 parzelliert. Am 11. Juli 2008 habe der Kanton Schaffhausen das Grundstück GB Nr. 3767 gekauft. Der Gemeindepräsident habe an einer Besprechung vom 14. Januar 2010 betreffend die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinfallgebiet dem Vorsteher des Baudepartements des Kantons, welcher zugleich Verwaltungsratspräsident der EKS AG sei, eine Paketlösung vorgeschlagen. Diese hätte unter anderem vorgesehen, dass der Kanton respektive die EKS AG das Grundstück GB Nr. 3767 an die Gemeinde abgetreten hätte. Eine solche Lösung sei ab Sommer 2010 nicht mehr weiterverfolgt worden, da Kanton und Gemeinde eine Regelung für das Rheinfallgebiet mittels Baurecht bevorzugt hätten, welche auch zum Tragen gekommen sei. Die EKS AG habe am 25. November 2011 das Grundstück GB Nr. 334 an die Leu Rüsi Bau AG verkauft, ohne vorgängig mit der Gemeinde Kontakt bezüglich eines Kaufs des Grundstücks durch die Gemeinde aufgenommen zu haben. Die Leu Rüsi Bau AG habe dann das Grundstück GB Nr. 334 in zwei verselbständigte Miteigentumsanteile aufgeteilt und den einen Teil an den Beschwerdegegner 1 verkauft. Der Gemeinderat sehe nun vor, die obere Teilfläche des Grundstücks von der Wohnzone II in die Wohnzone I umzuzonen und der Quartierplanpflicht zu unterstellen. Der Gemeinderat habe am 7. August 1979 den Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" erlassen. Das Grundstück GB Nr. 334 sei nicht in den Quartierplan einbezogen worden, was rückblickend als Planungsfehler zu bezeichnen sei. Der Gemeinderat sehe einstweilen, mithin vor Durchführung des Anhörungsverfahrens, vor, auch für das Grundstück GB Nr. 334 eine maximale Firsthöhe festzulegen, um die Krete des Galgenbucks für künftige Generationen unbeeinträchtigt bewahren zu können. Die Baupolizei sei bereits im Gespräch mit den Baugesuchstellern, um zu prüfen, ob und wie das von ihnen vorgesehene Bauprojekt unter Wahrung der neuen Quartierplanbestimmungen realisiert werden könne. Aussagen bezüglich der Kosten, welche die Gemeinde allenfalls zu tragen habe, seien noch nicht möglich (Rekursakten, Beilage 13 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

In seinem Bericht und Antrag zur 14. Teilrevision des Zonenplans vom 30. Oktober 2012 führte der Gemeinderat aus, der Galgenbuck sei ein für Neuhausen wesentliches, landschaftsprägendes Element und ein Aussichtspunkt mit interessanten und schönen Ausblicken. Die Zuordnung der oberen Teilfläche von Grundstück GB Nr. 334 in die Wohnzone II anstelle der Wohnzone I und die Nichteinbeziehung dieser Teilfläche in den Quartierplan von 1979 stehe im Widerspruch zur Bedeutung des Gebiets Galgenbuck respektive müsse als Planungsfehler bezeichnet werden. Das Grundstück GB Nr. 334 solle in die Wohnzone I mit Nutzungsüberlagerung "Quartierplanpflicht" umgezont werden. Der Gemeinderat gehe davon aus, dass die Eigentümer des Grundstücks GB Nr. 334 die kundgetanen Bauabsichten in abgeänderter Form realisieren könnten. Sollte das Grundstück einer Nichtbauzone

zugewiesen werden, dürften die Grundeigentümer Anspruch auf eine Entschädigung haben (Rekursakten, Beilage 6 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Die für die Teilrevision des Zonenplans zuständige Kommission des Einwohnerrats diskutierte das Geschäft am 4. Dezember 2012. Gemäss Protokoll konnten verschiedene Unklarheiten geklärt werden, unter anderem auch, dass es sich beim Grundstück GB Nr. 334 um Bauland handle. Zudem habe sich die Kommission versichern lassen, dass die auf dem Galgenbuck lebenden Solitärbiene durch die Bebauung des Grundstücks GB Nr. 334 nicht in ihrer Existenz bedroht würden. Im Weiteren sei auch über die verschiedenen Varianten, welche für dieses Objekt möglich seien, gesprochen worden. Auch die möglichen finanziellen Entschädigungen, welche auf die Gemeinde zukommen könnten, seien ein längeres Thema gewesen. Genaue Angaben dazu hätten jedoch keine gemacht werden können. Im Verlauf der Diskussion sei aber immer klarer geworden, dass die ganzen Umstände wie Zonenzugehörigkeit, der Kauf des Grundstücks und das Bauvorhaben selber Probleme verursachten, welche sich kaum mehr einvernehmlich lösen liessen. Eine Verkleinerung des Bauvorhabens könnte schon zu Ersatzforderungen führen und eine Verunmöglichung des Projekts, zum Beispiel durch eine Auszonung des Grundstücks GB Nr. 334, käme die Gemeinde vermutlich sehr teuer zu stehen. Der Bauherrschaft könnten aber keine Vorwürfe gemacht werden. Die Kommission habe im Wissen beraten und beschlossen, dass auch ein Kompromiss nicht alle Parteien zufrieden stellen werde (Rekursakten, Beilage 24 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

2.3.3. Aus dem Ganzen ergibt sich, dass der Galgenbuck auf kantonaler Ebene nur als Naturschutzgebiet von Bedeutung ist. Eine Beeinträchtigung der Magerwiese bzw. des Trockenstandorts steht aber vorliegend nicht zur Diskussion. Auf kommunaler Ebene ist der Galgenbuck zusätzlich als Aussichtspunkt und Erholungsraum wichtig. Aus der Volksabstimmung von 1962, welche zum Kauf des Grundstücks GB Nr. 1968 führte, den verschiedenen politischen Vorstössen und der Volksmotion von 2012 kann geschlossen werden, dass der Galgenbuck für die Bevölkerung von Neuhausen eine grosse Bedeutung hat, was bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit mit zu berücksichtigen ist (vgl. BGE 118 Ia 384 E. 5a S. 389, E. 5d S. 392). Auch die beiden von den Beschwerdeführern eingereichten Privatgutachten des Heimatschutzes Schaffhausen vom 19. April 2013 und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SLS) vom 9. Februar 2014 betonen die Bedeutung des Galgenbucks als Aussichtspunkt und Erholungsraum (Beilagen 12 und 13 der Beschwerdeführer). Die Schutzwürdigkeit des Galgenbucks ist denn auch nicht umstritten.

Geschützt ist heute die Wiese auf dem Galgenbuck, welche in der Freihaltezone liegt. Der Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" von 1979 umfasst die unmittelbar an diese Wiese

angrenzenden Grundstücke. Er soll den Aussichtsschutz sowie einen gestalterisch guten Übergang zum Siedlungsgebiet gewährleisten.

2.3.4.1. Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst, dass die gestalterischen Vorschriften des Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg" im vorliegenden Quartierplan nicht übernommen wurden, so dass das Landschaftsbild beeinträchtigt werde.

Mit dem Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" wurden für jedes Grundstück Baubegrenzungslinien festgesetzt, innerhalb derer die Bauten zu errichten sind. Zulässig sind nur Satteldächer, und es bestehen verschiedene Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie der Bepflanzung (Rekursakten, Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Sind dagegen – wie hier – im Quartierplan keine solchen Vorschriften enthalten, gelten wie bei allen Bauprojekten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften. Nach Art. 35 Abs. 1 BauG sind Bauten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Gemäss Art. 9 BauO sind alle Bauwerke derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die gute Einfügung in die Umgebung kann somit auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden, welches nach Rechtskraft des Quartierplans noch durchzuführen sein wird. An diesem Verfahren können sich die Nachbarn ebenfalls beteiligen (vgl. OGE 60/2014/6 vom 22. August 2014, E. 2c/bb m.w.H.). Der bestehende Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" von 1979 wird dannzumal immerhin insofern eine gewisse Wirkung entfalten, als die geplanten Bauten auf dem Nachbargrundstück GB Nr. 334 sich gut in die Umgebung einfügen müssen. Dass eine gewisse gestalterische Uneinheitlichkeit entstehen wird, ist aber doch nicht ausgeschlossen, sind doch die allgemeinen Regeln gemäss Bauordnung weniger detailliert als die gestalterischen Vorschriften des bestehenden Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg".

Das von den Beschwerdeführern eingereichte Gutachten der SLS bezieht sich wohl auf das ursprünglich eingereichte Baugesuch vom 27. April 2012, welches durch die Festsetzung des umstrittenen Quartierplans aber teilweise überholt ist. Die SLS sieht hauptsächlich die auf dem nördlichen Grundstücksteil geplante Baute an der Sonnenbergstrasse als problematisch an. In gestalterischer Hinsicht macht die SLS geltend, die nördliche Baute beeinträchtigt die Aussicht vom Engehang her. Der Baukörper müsste daher deutlich hinter die Drehkante des Hanges verschoben werden, bzw. die bauliche Machbarkeit sei grundsätzlich zu überprüfen. Dazu ist zum einen zu bemerken, dass die Überbaubarkeit des Grundstücks im vorliegenden Quartierplanverfahren nicht zu hinterfragen ist (vgl. oben E. 2.2.2). Zum anderen sind weder der Engehang noch die Sicht von dort auf den Galgenbuck Teil

des bestehenden Schutzobjekts, welches lediglich die Freihaltezone auf dem Galgenbuck umfasst. Auch die Beschwerdeführer verlangen lediglich die Erhaltung des bestehenden Schutzobjekts und nicht eine Ausweitung desselben. Schon bisher wurden durch den Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" nur die unmittelbar an die Freihaltezone angrenzenden Parzellen erfasst, was zum Schutz der Freihaltezone und zur Gewährleistung eines gestalterisch guten Übergangs zum Siedlungsgebiet auch genügt. Entsprechend musste der nordwestliche Teil des L-förmigen Grundstücks GB Nr. 334 nicht in den Quartierplan aufgenommen werden. Dass das Grundstück nicht aufparzelliert, sondern nur in zwei verselbstständigte Miteigentumsanteile aufgeteilt wurde, ändert daran nichts. Was die Baute auf dem oberen, vom Quartierplan erfassten Grundstücksteil betrifft, äussert sich das SLS-Gutachten (abgesehen von der Bauhöhe, welche nachfolgend zu behandeln ist) nicht näher zu allfälligen gestalterischen Anforderungen an die Baute. Im Übrigen geht das Gutachten fehl in der Annahme, dass keine Hecken zur Kaschierung eingesetzt werden könnten, fehlen doch im angefochtenen Quartierplan – im Unterschied zum Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" – gerade gestalterische Vorschriften, welche die Bepflanzung regeln würden (vgl. Rekursakten, Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013).

Insgesamt ist durch das Fehlen von detaillierten gestalterischen Vorschriften für das Quartierplangebiet und für den restlichen Teil des Grundstücks GB Nr. 334 eine gewisse Beeinträchtigung des einheitlichen baulichen Gesamtbildes nicht auszuschliessen, wobei diese aber minim sein dürfte, da der bestehende Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" aufgrund der geforderten guten Einfügung auch die Gestaltung auf dem Nachbargrundstück beeinflussen wird.

2.3.4.2. Sodann ist zu prüfen, ob die maximal zulässige Bauhöhe von 496.60 m.ü.M. im Quartierplangebiet oder die fehlende Höhenbeschränkung auf dem nördlichen, nicht vom Quartierplan umfassten Teil des Grundstücks GB Nr. 334 eine Beeinträchtigung des Aussichtsschutzes bewirken. Aus der Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 9. September 1962 geht hervor, dass man damals davon ausging, eine Bauhöhenbeschränkung von 496 m.ü.M. genüge, um den Aussichtsschutz zu gewährleisten (vgl. oben 3.2.3). So wurde am 25. Mai 1967 auch auf dem Grundstück GB Nr. 2021 ein Einfamilienhaus mit einer maximalen Höhe von 496 m.ü.M. bewilligt (Rekursakten, Beilage 12 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). Mit dem Quartierplan "Galgenbuck/Bohnenberg" vom 7. August 1979 wurden dann für die darin einbezogenen Grundstücke je nach gewachsenem Terrain maximale Höhen von 492 bis 495 m.ü.M. festgelegt. Die Häuser an der Bergstrasse liegen generell etwas tiefer und weisen Höhen von 492 oder 493 m.ü.M. auf, während die Häuser an der Galgenbuckstrasse Höhen zwischen 492.50 bis 495 m.ü.M. aufweisen. Wie diese maximalen Höhen begründet wurden, ist nicht bekannt, da der Planungsbericht nicht in den Akten liegt.

Ersichtlich ist immerhin, dass die Freihaltezone auf der Seite der Bergstrasse bis ca. 492 m.ü.M. hinunterreicht, während sie auf der Seite der Galgenbuckstrasse bereits auf einer Höhe von ca. 493 bis 494 m.ü.M. an die Einfamilienhaus-Grundstücke grenzt. Dies erklärt auch, weshalb die Häuser an der Galgenbuckstrasse höher liegen. Am Spitz, wo die Freihaltezone bis auf rund 490 m.ü.M. hinunterreicht, befinden sich zwei Häuser mit Höhen von 492 und 492.50 m.ü.M. Die maximalen Bauhöhen wurden somit offensichtlich der Topographie angepasst. Zumindest teilweise überragen die Häuser auch die Höhe des Geländes an der Grundstücksgrenze zur Freihaltezone, so z.B. diejenigen an der Galgenbuckstrasse 16, 14 und 12. Gerade bei der Liegenschaft Galgenbuckstrasse 14 (GB Nr. 2667), welche 495 m.ü.M. hoch ist, beträgt die Distanz von der Grundstücksgrenze bis zur Höhenlinie 495 m.ü.M. gegen 20 m. In der Nähe dieser Liegenschaft ist somit keine freie Aussicht gewährleistet. Möglicherweise wurde schon hier ein Kompromiss eingegangen, um wenigstens eine übliche Gebäudehöhe von 6 m zu erreichen (Rekursakten, Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013; Beilage 2 zur Eingabe des Gemeinderats vom 28. Juli 2014).

In Richtung des Grundstücks GB Nr. 334 steigt das Gelände weiter an. Es ist daher nachvollziehbar, dass der Schwerpunkt des Baufelds als Ausgangspunkt für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe für den oberen Grundstücksteil mit 490.70 m.ü.M. höher angesetzt wurde als bei den benachbarten Grundstücken. Um die Überbaubarkeit zu gewährleisten, wurde dann die maximale Bauhöhe auf 496.60 m.ü.M. festgelegt, woraus für den oberen Grundstücksteil (d.h. das Quartierplangebiet) eine Bauhöhe von 5.90 m resultiert (Rekursakten, Beilage zur Stellungnahme des Gemeinderats vom 20. August 2013, Planungsbericht vom 19. Februar 2013). Dass das gewachsene Terrain auf dem nördlichen, bis zur Sonnenbergstrasse hinunterreichenden Teil des Grundstücks (welcher nicht zum Quartierplangebiet gehört) tiefer liegt, kann nicht dazu führen, dass für die Bestimmung des Schwerpunkts des Baufelds eine Durchschnittshöhe anzunehmen wäre, welche unter 490.70 m.ü.M. zu liegen hätte (vgl. dazu Beschwerdeschrift Ziff. 46, 48, 49, Eingabe der Beschwerdeführer vom 15. Mai 2014 Ziff. 7). Vielmehr leuchtet ein, dass für zwei Gebäude auf diesem L-förmigen Grundstück zwei separate Baufelder mit unterschiedlichen Schwerpunkten festzulegen sind. Für den nördlichen, zur Sonnenbergstrasse hinunterreichenden Grundstücksteil erübrigte sich die Festlegung einer separaten Maximalhöhe, da dort der Schwerpunkt des Baufelds tiefer liegt und die Gebäudehöhe durch die maximal zulässige Anzahl Stockwerke begrenzt wird.

Damit überragt die maximal mögliche Gebäudehöhe von 496.60 m.ü.M. die Geländehöhe an der Grundstücksgrenze, welche zwischen 492.29 und 494.06 m.ü.M. beträgt. Die Aussicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist damit nicht gewährleistet. Ähnliche Situationen finden sich aber auch im Quartierplangebiet von 1979. Immerhin steigt das Terrain in

der Freihaltezone in der Umgebung des umstrittenen, neuen Quartierplangebiets bereits nach rund 10 bis 20 m auf eine Höhe von 496.55 bis 496.79 m.ü.M. an (Rekursakten, Beilage 11 zum Rekurs vom 3. Juni 2013, Höhenaufnahmen Galgenbuck). Gemäss Privatgutachten der SLS wird sodann auch die auf dem nördlichen Grundstücksteil geplante Baute vom Picknickplatz aus gut sichtbar sein (vgl. oben E. 2.1.2. a.E. und Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 12). Die Fernsicht wird aber ab ca. 496 m.ü.M. gewährleistet sein.

Die SLS fordert zudem, dass der Nahbereich nicht als Attraktor in Erscheinung treten sollte. Das betreffe insbesondere Dächer, aufgesetzte Solarpanels, Kamine oder Fahnenstangen, oder auch schlecht gestaltete Zäune und Hecken (Beilage 13 der Beschwerdeführer, S. 4). Während sich die Dächer der bereits bestehenden, im Gebiet des Quartierplans "Galgenbuck/Bohnenberg" befindlichen Häuser gut der Hangkante anpassen (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 8), wird sich die neu geplante Baute insbesondere mit der nordöstlich liegenden Ecke stark von der Hangkante abheben, da die Hangkante dort einen Bogen macht (wobei aber die Aussteckungen das bisherige, überholte Projekt wiedergeben; vgl. Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 12, 14). Zu bemerken ist allerdings, dass bereits heute verschiedene Attraktoren vorhanden sind, wie z.B. die Hecke oberhalb der Liegenschaft Galgenbuckstrasse 14, das Fussballgitter oberhalb der Liegenschaft Bergstrasse 19 oder der weisse Zaun bei der Liegenschaft Bergstrasse 17, worauf auch die SLS hinweist (Protokoll des Augenscheins vom 3. Dezember 2015, S. 6, 8-10, 15; Beilage 13 der Beschwerdeführer, S. 4).

Insgesamt ist somit aufgrund der Akten davon auszugehen, dass die Aussicht in der Umgebung des umstrittenen Quartierplangebiets teilweise beeinträchtigt wird. Auch der Gemeinderat räumte in seinem Beschluss vom 21. Mai 2013 ein, dass in Richtung Neuhauserwald die Aussicht leicht beeinträchtigt wird (Rekursakten, angefochtener Entscheid). Das Privatgutachten der SLS geht davon aus, dass die Aussicht in einem rund 30-Grad-Winkel beeinträchtigt werde und die vertraute Aussichtslandschaft in Richtung Wald/Enge und des heute eher unauffälligen und harmonisch gestalteten Nahbereichs gestört werde (Beilage 13 der Beschwerdeführer, S. 5). Allerdings sind schon heute verschiedene Beeinträchtigungen gegeben.

2.3.4.3. Sodann ist davon auszugehen, dass durch die Höhendifferenz zum Nachbargebäude die harmonische Gesamtwirkung der Überbauung leicht beeinträchtigt wird. Mit 496.60 m.ü.M. überragt die Gebäudehöhe des umstrittenen Quartierplans diejenige des Nachbarhauses an der Galgenbuckstrasse 16 (GB Nr. 2039) um 2.60 m (vgl. Rekursakten,

Beilage 3 zum Rekurs vom 3. Juni 2013). Zu bemerken ist allerdings, dass das 1967 bewilligte Haus auf GB Nr. 2021 (vgl. oben 2.3.4.2) seine Nachbarhäuser auf GB Nrn. 2038 und 2635 sogar um 4 bzw. 3.50 m überragt.

2.3.4.4. Aus dem Ganzen ergibt sich bereits, dass eine gewisse Beeinträchtigung der Aussicht zu erwarten ist. Damit erübrigt sich die Einholung eines Gutachtens zur Prüfung der Beeinträchtigung der Freihaltezone.

2.3.5. Zusammenfassend ergibt sich, dass durch den umstrittenen Quartierplan verglichen mit der Regelbauweise zwar eine Schutzwirkung erreicht wird, jedoch eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts nicht vollständig vermieden werden kann. Ähnliche Situationen finden sich auch im bestehenden Quartierplangebiet von 1979. In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass Kompromisse eingegangen wurden, um die Überbaubarkeit der an die Freihaltezone angrenzenden Grundstücke zu erhalten. In der Kommission des Einwohnerrats wurden denn auch die zu erwartenden Entschädigungszahlungen in die Überlegungen mit einbezogen. Dass hohe Entschädigungszahlungen anfallen würden, erscheint plausibel, wäre doch insbesondere die Überbaubarkeit des nördlichen Grundstücksteils stark in Frage gestellt, wenn die maximale Bauhöhe noch weiter reduziert würde. Insgesamt wurde bei der Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse am Schutz der Aussicht und des Erholungsraums einerseits und dem öffentlichen Interesse an der Vermeidung von Entschädigungszahlungen sowie dem privaten Interesse an einer Überbauung des Grundstücks andererseits eine ausgewogene Lösung gefunden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Galgenbuck als Aussichtspunkt und Erholungsgebiet – auch wenn er für die Bevölkerung wichtig ist – lediglich von kommunaler Bedeutung ist. Zudem bestehen schon heute verschiedene Beeinträchtigungen wie Hecken oder Zäune, die die Aussicht im Nahbereich stören. Demgegenüber muss mit dem getroffenen Kompromiss nur eine relativ geringe zusätzliche Beeinträchtigung der Aussicht in Kauf genommen werden. Insgesamt hat daher die Gemeinde ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum nicht überschritten, und der angefochtene Quartierplan ist nicht zu beanstanden.



Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen, und sie sind zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen, welche sie je zur Hälfte zu tragen haben. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 48 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 und 3 ZPO). Der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 48 Abs. 2 VRG).

Das vom Rechtsvertreter der privaten Beschwerdegegner mit Honorarnote vom 22. Februar 2016 geltend gemachte Honorar von Fr. 6'923.35 (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) erscheint angemessen (Art. 86 Abs. 1, 2 und 3 JG).

Demnach entscheidet das Obergericht

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.—, werden der Beschwerdeführerin 1 und dem Beschwerdeführer 2 je zur Hälfte auferlegt und mit den von ihnen geleisteten Vorschüssen verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 werden verpflichtet, die privaten Beschwerdegegner mit insgesamt Fr. 6'923.35 (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) prozessual zu entschädigen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag.
4. Der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Dieser Entscheid wird schriftlich mitgeteilt an
Rechtsanwalt Konrad Waldvogel (Gerichtsurkunde)
Rechtsanwalt Hans-Peter Sorg (Gerichtsurkunde)
Rechtsanwalt Christoph Storrer (Gerichtsurkunde)
Regierungsrat des Kantons Schaffhausen (Nr. 42/712; Empfangsschein)

OBERGERICHT DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Präsidentin


Annette Dolge

Gerichtsschreiberin


Rosmarie Peter



VERSANDT AM:

15. April 2016

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** nach dessen Empfang beim **Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, **Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten** erhoben werden. Sie muss spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Händen der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden. Die Beschwerdeschrift hat den Anforderungen von Art. 42 BGG zu genügen; sie muss insbesondere die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift enthalten. In der Begründung

ist darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 95 ff. BGG). Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist ebenfalls beizulegen.