

Protokoll vom 21. Dezember 2004



Nr. D/Sp/47/8

Planungs- und Naturschutzamt							
Gesch.Nr.				Dok.Nr.			
E 05. Jan. 2005							
Kpl	Wbl	Ns	NsP	Drt	Nrk	GIS	Sekt

Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse, Neuhausen am Rheinfall, sowie

gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall betreffend Änderung Quartierplan

In der Rekursache

1. Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse,
8212 Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch Ritter Immobilien-Treuhand AG,
Moserstrasse 27, 8200 Schaffhausen

2.

beide vertreten durch RA Dr. Gion Hendry,
Sporrengasse 1, Postfach 671, 8201 Schaffhausen

Rekurrenten

gegen

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,
vertreten durch den Gemeinderat

Rekursgegnerin

betreffend

Änderung Quartierplan

wird den Akten

entnommen:

I.

1. Am 28. Januar 2003 bewilligte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die vierte Änderung des Quartierplanes Herbstäcker vom 18. Dezember 1968.
2. Während der Auflagefrist erhoben die Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse 12/14, vertreten durch die Ritter Immobilien-Treuhand AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Gion Hendry, Schaffhausen, sowie [REDACTED], ebenfalls vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Gion Hendry, Einsprache gegen die vierte Änderung des Quartierplanes Herbstäcker.
3. Am 11. August 2003 hat die Ökoge AG, Schaffhausen, einen Bericht betreffend Schattenwurf eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück GB Nr. 2211 an der Birchstrasse 5 an die Westfassade des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück GB Nr. 2208 an der Langrietstrasse 12 und 14 sowie an die Südfassade des Mehrfamilienhauses auf Grundstück GB Nr. 2230 an der Birchstrasse 1 und 3 in Neuhausen am Rheinfall erstellt.
4. Die Rekurrenten reichten mit Eingabe vom 3. September 2003 ihre Stellungnahme zum Bericht der Ökoge AG unter Beilage eines Berichtes von Hansjörg Rellstab, Architekt, beim Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall ein.
5. Mit Beschluss vom 4. November 2003 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die Einsprache der Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse 12/14 sowie der [REDACTED] gegen die vierte Änderung des Quartierplanes Herbstäcker ab.
6. Dagegen liessen die Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse 12/14 sowie [REDACTED] mit Eingabe vom 24. November 2003 durch ihren Rechtsvertreter beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs einreichen. Die Rekurrenten stellten folgende Anträge:
 - "1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 4. November 2003 aufzuheben.
 2. Es sei die vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 28. Januar 2003 beschlossene Änderung des Quartierplanes Herbstäcker (vierte Änderung) ersatzlos aufzuheben.

Eventualiter: Ziff. 5 der "Besonderen Bauvorschriften" mit der Überschrift "5. Gebäudehöhe" sei insofern abzuändern, als im Teilgebiet höchstens 4 Vollgeschosse (statt 5) zulässig sein sollen.

3. Es seien die Verfahrenskosten dem Rekursgegner zu überbinden.
4. Es sei den Rekurrenten eine angemessene Prozessentschädigung zuzusprechen."
7. Gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG; SHR 172.200) hat der instruierende Rechtsdienst des Baudepartementes den Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall sowie das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen zur Stellungnahme eingeladen.
8. Die Stellungnahme des Planungs- und Naturschutzamtes datiert vom 22. Dezember 2003.
9. In seiner Stellungnahme vom 27. Januar 2004 beantragte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu Lasten der Rekurrenten.
10. Am 30. März und 14. Juni 2004 fanden je eine Augenscheinsverhandlung vor Ort statt. Im Anschluss daran klärte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall die Absenkung des Gebäudes durch eine Tieferlegung der unterirdischen Einstellhalle ab.
11. Mit Schreiben vom 31. August 2004 stellte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall dem Rechtsdienst das Ergebnis seiner Abklärungen zu. Am 3. September 2004 wurde dieses Schreiben den Rekurrenten zur Stellungnahme weitergeleitet.
12. Am 24. September 2004 teilte der Rechtsvertreter der Rekurrenten dem Rechtsdienst mit, dass dem Vergleichsvorschlag des Gemeinderates Neuhausen am Rheinflall nicht zugestimmt werden könne.
13. 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. Die Rekurrenten sind als Eigentümer der Liegenschaft GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2208 bzw. als Eigentümer einer sich in der Liegenschaft Langrietstrasse 12 befindenden Stockwerkeinheit von der Änderung des Quartierplanes in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen (Art. 18 VRG). Die Rekurrenten sind somit zum Rekurs legitimiert. Sie haben sich vorschriftsgemäss am Einwendungsverfahren der Quartierplanänderung gemäss Art. 63 Abs. 1 i.V.m. Art. 18 Abs. 5 und Art. 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 1. September 1997 (SHR 700.100) beteiligt. Der Rekurs erfolgte frist- und formgerecht, weshalb darauf einzutreten ist (Art. 16 ff. VRG).
- 2.1. Die Rekurrenten bringen vor, der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall habe es unterlassen, einen gütlichen Einigungsversuch zu unternehmen. Deshalb sei der Rekurs gutzuheissen und zur Durchführung eines Einigungsversuches an die Vorinstanz zurückzuweisen (Rekurschrift vom 24. November 2003, S. 4 f.).
- 2.2. Die Rekursgegnerin entgegnet dem, dass das Baugesetz die Durchführung eines Einigungsverfahrens nicht vorschreibe. Zudem haben die Rekurrenten vor dem Entscheid über ihre Einsprache nie das Bedürfnis nach einer Aussprache mit dem Gemeinderat artikuliert (Rekursantwort vom 27. Januar 2004, S. 1).
- 2.3. Gemäss Art. 18 Abs. 5 BauG finden die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung. In Art. 14 Abs. 3 BauG steht, dass der Gemeinderat über Einsprachen entscheidet, sofern sie nicht auf gütlichem Wege erledigt werden können. Diese Bestimmung bietet dem Gemeinderat die Möglichkeit, den Verhandlungsweg zu beschreiten, wenn er Raum für Verhandlungen erkennt. Er ist indessen nicht verpflichtet, aus eigenem Antrieb und in jedem Fall zwingend ein Einigungsverfahren in die Wege zu leiten. Das Unterlassen eines Einigungsversuchs führt somit nicht zwangsläufig zur Rückweisung an die Vorinstanz. Eine solche erweist sich vorliegend ohnehin als wenig erfolgversprechend, weil die im Rahmen des Rekursverfahrens unternommenen Einigungsversuche allesamt gescheitert sind.
- 3.1. Die Rekurrenten rügen, dass sich weder die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben noch wichtige Gründe vorliegen, die eine Änderung des Quartierplanes rechtfertigen (Rekurschrift vom 24. November 2003, S. 5 ff.). Im Weiteren sei der Quartierplan ein "Flickwerk" und müsste nicht teil-, sondern totalrevidiert werden. Weil der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall im Grundsatz eine einzige Bauparzelle

zum Gegenstand der Revision gemacht habe, liege ein Quartierplan im Quartierplan vor, was nicht zulässig sei (Rekursschrift vom 24. November 2003, S. 9 f.).

- 3.2. Die Rekursgegnerin bringt vor, dass alle bisherigen Revisionen aus wichtigen Gründen erfolgt seien – so auch die vorliegende. Die Forderung nach einer Totalrevision der Quartierplanung Herbstacker sei unbegründet, weil das fragliche Gebiet weitgehend überbaut sei und sich noch keinerlei Bedarf für einen Ersatz der bestehenden Bauten abzeichne. Ferner bestehe kein Anspruch darauf, dass die den zeitgemässen Ansprüchen nicht mehr genügende Überbauungsordnung unverändert bestehen bleibe (Rekursantwort vom 27. Januar 2004, S. 2). Um ein attraktives Wohnangebot zur Verfügung stellen zu können, sei eine zeitgemässe Architektur, eine zweckmässige Erschliessung und ein funktionaler Grundriss erforderlich (Einspracheentscheid vom 4. November 2003, S. 3).
- 3.3. Gemäss Art. 61 der Gemeindebauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 1. September 1988 (BauO) beschliesst der Gemeinderat die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Weil die Planung ein ständiger und durchgehender Prozess darstellt, können Quartierpläne gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 15 BauG geändert oder aufgehoben werden, sofern wichtige Gründe vorliegen. Die Adressaten eines Planes müssen aber innerhalb des Planungshorizontes auf die Verlässlichkeit eines Planes vertrauen können. Je bedeutsamer ein Plan für die Bürger ist, desto grösser ist der Bedarf an Rechtssicherheit – auf Zeit (vgl. Haller/Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 435). Es gilt daher der Grundsatz, dass je neuer ein Plan ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit gerechnet werden darf, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger die Gründe sein müssen, welche für die Planänderung sprechen (BGE 113 1a 455 E. 5 B). Diese für die Richt-, Nutzungs- und Zonenpläne geltenden Grundsätze gelten analog auch bei der Änderung von Quartierplänen.
- 3.4 Zur Planbeständigkeit führt das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen in seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2003 auf Seite 1 zutreffend aus, dass der aus dem Jahre 1968 stammende Quartierplan abgeändert werden kann. Für die Planbeständigkeit massgebend ist die letzte namhafte Änderung aus dem Jahre 1982. Weil das Gebiet, welches vom Quartierplan Herbstacker umfasst wird, praktisch vollständig überbaut ist und sich – wie die Rekursgegnerin glaubhaft darstellt – heute kein Bedarf für einen Ersatz der bestehenden Bauten abzeichnet, erscheint eine Totalrevision des Quartierplans wenig sinnvoll. Eine Teilrevision des Quartierplans ist

grundsätzlich aber möglich. Weil die Revision nur ein Teilgebiet des Quartierplans betrifft, müssen indessen die Gründe für jede einzelne Änderung gewichtig sein.

- 4.1. Die Rekurrenten bringen vor, dass das projektierte Gebäude mit fünf Geschossen keinen vernünftigen Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern an der Birchstrasse und den Objekten zwischen Birch- und Langrietstrasse bewirke. Zudem passe das vorgesehene Objekt nicht in das Quartier Herbstäcker und sei ästhetisch unbefriedigend. Mit dem geplanten Baukörper werde das ursprüngliche Ziel, nämlich eine geschickte Ausrichtung der Gebäude anhand der Kriterien Erhöhung der Wohnqualität, Auflockerung durch Grün- und Freiflächen, geringer Schattenwurf, Erhöhung des Besonnungs- und Belichtungsgrades für die Wohnbereiche zunichte gemacht (Rekurschrift vom 24. November 2003, S. 10 ff.).
- 4.2. Die Rekursgegnerin erwidert, dass vorliegend keine privaten Interessen der Rekurrenten verletzt werden, welche stärker zu gewichten seien als das Interesse der Allgemeinheit an der mit der Quartierplanänderung möglich werdenden Errichtung von zeitgemässen und komfortablen Wohnungen in einem den heutigen Vorstellungen entsprechenden Gebäude (Rekursantwort vom 27. Januar 2004, S. 4). Zudem erziele das vorgeschlagene Gebäude mit fünf Geschossen eine optimale Höhenstaffelung mit den umliegenden Mehrfamilienhäusern an der Birch- und Langrietstrasse (Quartierplanbeschluss vom 28. Januar 2003, S. 4).
- 4.3.1. Gemäss Art. 8 Abs. 1 Satz 1 der Bauvorschriften der vierten Änderung des Quartierplanes Herbstäcker vom 28. Januar 2003 (Bauvorschriften) sind die Gebäude für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Rekursgegnerin vertritt die Auffassung, dass der beabsichtigte Baukörper den heutigen hohen Anforderungen an das attraktive Wohnen, aber auch den erhöhten ästhetischen Anforderungen von Art. 8 der Bauvorschriften am Besten genüge. Zu diesem Schluss haben auch die Ergebnisse eines von der Rekursgegnerin initiierten Studienauftrages beigetragen. Gemäss konstanter Praxis des Regierungsrates werden unbestimmte Rechtsbegriffe der Ästhetikbestimmungen vom Regierungsrat zwar überprüft; er auferlegt sich indessen eine gewisse Zurückhaltung, soweit der Vorinstanz ein Beurteilungsspielraum zukommt. Der Auslegung der örtlichen Gemeindebehörden kommt somit ein massgebliches Gewicht zu (BEZ 1992, Nr. 28). Auch wenn nicht zu verkennen ist, dass Art. 8 der Bauvorschriften erhöhte Anforderungen an die

Ästhetik eines Bauwerkes stellt, müssten dennoch triftige Gründe vorliegen, die ein Eingreifen des Regierungsrates in den Beurteilungsspielraum der mit den örtlichen und planerischen Grundlagen besonders gut vertrauten kommunalen Bewilligungsbehörde rechtfertigen (RRB vom 11. Februar 1997 i.S. H., S. 10 f., RRB vom 17. August 2004 i.S. M., S. 4). Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Augenscheinsverhandlungen und der eingereichten Pläne kommt der Regierungsrat zum Ergebnis, dass die Auffassung der Rekursgegnerin, was die Form des Baukörpers anbelangt, vertretbar und von einer insgesamt guten Gesamtwirkung auszugehen ist. Mit seiner Kompaktheit, insbesondere aufgrund der Verkürzung der Fassadenlänge und der Reduktion der aus heutiger Sicht störenden Liftaufbauten auf max. 70 cm, erfüllt der beabsichtigte Baukörper die genannten erhöhten Anforderungen. Auch wenn ein anders geformter Baukörper die Bedürfnisse der heutigen Anforderungen an das attraktive Wohnen wohl auch befriedigen könnte, sind keine Gründe ersichtlich, die ein Einschreiten des Regierungsrates in den Ermessensspielraum der Rekursgegnerin rechtfertigen, zumal beim beabsichtigten Baukörper auch keine Privilegierung gegenüber den bestehenden Wohnhäusern auszumachen ist.

- 4.3.2 Das vorliegend zu beurteilende Teilgebiet (GB Nrn. 2211, 2089 und 1959) befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 1. September 1988 – wie das übrige Gebiet des Quartierplans Herbstacker – in der Wohnzone III. In dieser Wohnzone sind grundsätzlich drei Vollgeschosse zulässig (Art. 40 Abs. 1 BauO). Im Rahmen von Quartierplänen dürfen die Geschosshöhen zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Gemäss rechtskräftigem Quartierplan sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Aufstockung auf fünf Vollgeschosse städtebaulich noch immer zu einer guten Gesamtlösung führt und die Nachbargrundstücke dadurch nicht in unzumutbarer Weise beschattet werden.

Die beiden Augenscheine haben gezeigt, dass der beabsichtigte Baukörper mit fünf Vollgeschossen zumindest keine negative Höhenstaffelung zu den umliegenden – jedoch teilweise nicht dem Quartierplan Herbstacker zugehörigen – Wohnhäusern bewirkt. Dieser Schluss trifft aber auch auf einen viergeschossigen Baukörper zu. In diesem Fall wird eine mindestens ebenso gute Höhenstaffelung erzielt, insbesondere wenn die Übergänge lediglich mit den im Quartierplan situierten Wohnhäusern betrachtet werden. Hinzu kommt, dass ein attraktives Wohnangebot nicht nur bei fünf,

sondern ebenso gut auch bei vier Vollgeschossen zur Verfügung gestellt werden kann. Wie die Rekursgegnerin zutreffend feststellt, sind für das zur Verfügung stellen moderner Wohnungen primär eine zeitgemässe Architektur, eine zweckmässige Erschliessung sowie ein funktionaler Grundriss (Einspracheentscheid vom 4. November 2003, S. 3) und nicht möglichst viele Stockwerke erforderlich.

- 5.1 Die Rekurrenten rügen ferner, dass ihre Liegenschaften durch den Neubau in unzumutbarer Weise dem Schattenwurf ausgesetzt seien. In ganz besonderer Weise gelte dies für den Hausteil Langrietstrasse 14, welcher gegenüber dem geltenden Quartierplan länger und intensiver beschattet werde (vgl. Eingabe der Rekurrenten vom 28. März 2003, S. 3). Zudem finde die Auffassung der Rekursgegnerin, wonach die Gesamtsituation (und nicht die der einzelnen betroffenen Wohnungseigentümer) als massgeblich betrachtet werden müsse, weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung ihre Grundlage (Rekursschrift vom 24. November 2003, S. 16).
- 5.2. Die Rekursgegnerin führt aus, dass aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens der Ökoge AG, wonach einige Wohnungen einen ca. 15 Minuten früheren Schattenwurf hinzunehmen haben, nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung gesprochen werden könne. Die nur wenige Wohnungen betreffende Verschlechterung werde durch die teilweise markante Verbesserung der übrigen Wohnungen aufgewogen. Gesamthaft resultiere aus der Änderung des Quartierplans eine wesentliche Verbesserung (Rekursantwort vom 27. Januar 2004, S. 4).
- 5.3. Betreffend Schattenwurf ist dem Gutachten der Ökoge AG vom 11. August 2003 zu entnehmen, dass die prozentuale Abdeckung der Westfassade des Mehrfamilienhauses Langrietstrasse 12 und 14 an den Stichtagen 21. Juni und 21. September insgesamt mit dem geänderten Quartierplan zu einer geringfügigen Verbesserung führt (vgl. Gutachten, S. 5). Indessen setzt der Schattenwurf bei den Mehrfamilienhäusern Langrietstrasse 12 und 14 (Westfassade) gemäss geändertem Quartierplan an den beiden Stichtagen um 10 bzw. 15 Minuten früher ein (vgl. Gutachten, S. 4). Für die Eigentümer dieser Wohneinheiten bedeutet dies eine Verschlechterung gegenüber dem geltenden Quartierplan, welche den Wert und die Wohnqualität einzelner Wohnungen negativ beeinflussen könnte. Dies gilt insbesondere für die Bewohner der Langrietstrasse 14, welche beim Kauf ihrer Stockwerkeinheiten aufgrund des geltenden Quartierplans von anderen Voraussetzungen ausgehen konnten. Ihr Vertrauen in die bestehende Ordnung wird durch die geplante Erhöhung der Geschosshöhe tangiert. Unter diesen Umständen müssen die Gründe, welche für ein zusätzliches Stockwerk sprechen, gewichtig sein. Die Rekursgegnerin hält sich hiezu bedeckt und

beschränkt sich im Wesentlichen auf das Argument des attraktiven Wohnens und der optimalen Höhenstaffelung. Wie im vorigen Abschnitt erläutert, ist der entscheidende Faktor bei der Bewerkstelligung von attraktivem Wohnraum nicht primär die Geschosszahl, sondern der Grundriss, die Architektur und die Erschliessung. Mit anderen Worten lässt sich das von der Rekursgegnerin verfolgte Ziel, nämlich attraktiven Wohnraum zu schaffen, auch in einem Baukörper, welcher – wie die Wohnhäuser des übrigen Quartierplans auch – über vier Vollgeschosse verfügt, erreichen. Zudem wird auch bei einem viergeschossigen Baukörper eine mehr als nur befriedigende Höhenstaffelung erzielt. Weil rein finanzielle Interessen eine Privilegierung des Teilgebietes gegenüber dem übrigen Quartierplangebiet nicht zu rechtfertigen vermögen, ist die Geschosszahl im Sinne des rekurrentischen Eventualantrages bei vier zu belassen.

6. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der vorliegende Rekurs teilweise gutzuheissen ist. Der Entscheid der Rekursgegnerin vom 4. November 2003 betreffend Revision Quartierplan Herbstäcker bzw. Ziff. 5 der geänderten Bauvorschriften vom 28. Januar 2003 ist in dem Sinne abzuändern, als im Teilgebiet mit den GB Nrn. 2211, 2089 und 1959 höchstens vier Vollgeschosse zulässig sind. Im Übrigen ist der Entscheid der Rekursgegnerin zu bestätigen.
7. Gemäss Art. 27 Abs. 1 VRG werden die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Behörden können Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn ihre Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet war (Art. 27 Abs. 1 und 3 VRG). Die Praxis bezüglich der Annahme von offensichtlicher Unbegründetheit von Rechtsbegehren oder Anordnungen ist restriktiv. Im vorliegenden Fall waren die Verhältnisse nicht so klar und eindeutig, nicht zuletzt bedingt durch heikle raumplanerische Fragen. Eine offensichtlich unbegründete Anordnung der Behörde liegt somit nicht vor, weshalb der Rekursgegnerin keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind.

Betreffend Geschösszahl gilt die Rekursgegnerin als unterliegende Partei; der Entscheid der Rekursgegnerin wird im Übrigen bestätigt. Die Verfahrenskosten sind auf Fr. 1'600.-- festzusetzen. Die Parteien haben daher die Verfahrenskosten je zur Hälfte zu tragen, wobei der Rekursgegnerin, wie oben erläutert, keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind. Die Rekurrenten sind somit in Höhe von Fr. 800.-- kostenpflichtig, wobei je Fr. 400.-- auf die Rekurrenten 1 und 2 entfallen.

8. Die Rekurrenten machen eine Parteientschädigung geltend. Gemäss Art. 28 VRG kann die unterliegende Partei oder Behörde zu einer angemessenen Entschädigung

verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren. Auch der bloss teilweise obsiegenden Partei kann eine Parteientschädigung zugesprochen werden. Dem Regierungsrat steht bei der Zusprechung einer Parteientschädigung nach Art. 28 VRG ein weiter Ermessensspielraum offen (OGE vom 15. November 1991 i.S. A., S. 6), wobei eine zurückhaltende Praxis besteht. Im konkreten Fall kann nicht von einer offensichtlichen Unbegründetheit gesprochen werden. Eine Parteientschädigung kann daher nicht zugesprochen werden.

III.

Demgemäss wird

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

1. Der Rekurs der Stockwerkeigentümergeinschaft Langrietstrasse 12/14, Neuhausen am Rheinfall, sowie gegen den Entscheid der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 4. November 2003 wird teilweise gutgeheissen.
2. Der Entscheid des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 4. November 2003 bzw. Ziffer 5 Satz 1 der diesem Entscheid zu Grunde liegenden Bauvorschriften der 4. Änderung des Quartierplans Herbstäcker vom 28. Januar 2003 wird wie folgt geändert:

"Im Teilgebiet sind höchstens vier Vollgeschosse zulässig (ersetzt Art. 40 Abs. 1 BauO)."
3. Im Übrigen wird der Entscheid des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 4. November 2003 bestätigt.
4. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.--, werden den Rekurrenten je zu einem Viertel auferlegt (je Fr. 400.--).
5. Es wird keine Prozessentschädigung zugesprochen.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, 8201 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichts-

beschwerde 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.

7. Mitteilung an:

- RA Dr. Gion Hendry, Sporrengasse 1, Postfach 671, 8201 Schaffhausen (einschreiben)
- Gemeinderat Neuhausen, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben; unter Rückgabe der Akten)
- Baudepartement
- Rechtsdienst des Baudepartementes (308); mit Rekursakten Nr. 2765/2003, im Doppel
- Planungs- und Naturschutzamt
- Finanzverwaltung

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Reto Dubach