

SITZUNG

Nr.Ue/Fr/18/14 vom 2. Mai 1989

Neuhausen am Rheinfall,
Ortsplanung; Genehmigung

I.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat die Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, grundlegend überarbeitet und durch einen Plan der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV) ergänzt. Nach Durchführung des Informations- und Mitwirkungsverfahrens im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 1. September 1988 der revidierten und ergänzten Ortsplanung zugestimmt. Ueber die im Verlauf der öffentlichen Auflage vom 21. September bis 10. Oktober 1988 erhobenen Rekurse hat der Regierungsrat entschieden.

Mit Schreiben vom 29. November 1988 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat.

II.

Nach Art. 1 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 (BauG) bedürfen Bauordnungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren überprüft der Regierungsrat die Ortsplanungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die kantonalen Stellen gemäss Umweltschutzorganisation befasst. Zum Plan Empfindlichkeitsstufen nach LSV wurde zudem im Sinne von Art. 44 Abs. 4 LSV das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft angehört.

a) Die Prüfung hat ergeben, dass das vorgeschriebene Verfahren eingehalten worden ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat wurde die Planung öffentlich aufgelegt und den Betroffenen ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt.

b) Zur Bauordnung ergeben sich folgende Hinweise:

Art. 28: Die in diesem Artikel enthaltene Kompetenzzuweisung entbindet nicht davon, das Verfahren im Sinne von Art. 4 und Art. 33 Abs. 2 i.V.m. § 17 der Verordnung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsverordnung) vom 14. Dezember 1982 einzuhalten, insbesondere betroffene Grundeigentümer vor der Beschlussfassung über die Zoneneinteilung ihrer Grundstücke anzuhören.

Art. 51: Die Gemeinde hat darauf verzichtet, diese Bestimmung etwas umfassender zu gestalten. Namentlich fehlen Vorschriften über die Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu den Gewässern. Der Gemeinderat ist deshalb einzuladen, mittels Baulinien angemessene Abstände festzulegen.

Art. 54: Hinsichtlich Schutzzielen, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmassnahmen wird auf das Naturschutzinventar verwiesen.

Sind nun aber über die in Art. 54 enthaltenen Vorschriften hinaus weitere Bestimmungen über die einzelnen Naturschutzzonen und -objekte zu erlassen, denen für den einzelnen Grundeigentümer verbindliche Wirkung zukommen soll, genügt der Hinweis auf das Inventar nicht. Art. 7 Abs. 3 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) schreibt vor, dass die für Schutzzonen erforderlichen Schutzziele in Form von Rechtssätzen festzulegen seien.

Art. 6 NHG verpflichtet die Gemeinden, die entsprechenden Inventare zu erstellen und ermächtigt den Regierungsrat, Fristen anzuset-

zen. Ein Inventarentwurf liegt vor; eine Frist von zwei Jahren erscheint angemessen.

Diese Hinweise bieten keinen Anlass, der Bauordnung die Genehmigung ganz oder teilweise zu versagen.

c) Der vorgelegte Zonenplan erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 14 ff. RPG und des BauG. Das gesamte Gemeindegebiet wird erfasst und den gesetzlichen vorgegebenen Zonen und Gebieten zugewiesen. Lediglich in zwei Punkten sind die folgenden Hinweise angebracht:

- Im Zusammenhang mit dem Waldfeststellungsverfahren wurde festgestellt, dass die Zuweisung des gemeindeeigenen Grundstücks GB Nr. 245 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unzweckmässig ist. Der Gemeinderat hat sich indessen bereiterklärt, bei einer nächsten Teilrevision dem Einwohnerrat die Umzonung dieses Grundstücks in die Freihaltezone zu beantragen.
- Die recht umfangreiche Gruppe von Gewerbebauten im "Chlaffental" wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Anordnung kann nur so verstanden werden, dass dieser Bereich längerfristig wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll. Jedenfalls dürfen damit die bestehenden zonenfremden Bauten nur im Sinne von Art. 55 BauG unterhalten werden. Eine Inanspruchnahme der Ausnahmeklausel gemäss Art. 24 RPG bei allfälligen baulichen Erweiterungen oder Zweckänderungen ist nicht in Aussicht zu nehmen.

Diese zwei Hinweise begründen keine Rückweisung des Zonenplanes. Dennoch kann der Plan nur unter dem Vorbehalt abweichender Entscheide in allfälligen Rechtsmittelverfahren gegen die vom Regierungsrat entschiedenen Rekurse genehmigt werden.

d) Im Plan der Empfindlichkeitsstufen nach LSV sind nur die Gebiete hervorgehoben, welche im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden mussten. Mit

einer flächendeckenden Darstellung könnte die Uebersicht verbessert werden. Dies ändert indessen nichts daran, dass die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen richtig erfolgte.

e) Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Genehmigung der Ortsplanung Neuhausen am Rheinfall erfüllt sind.

III.

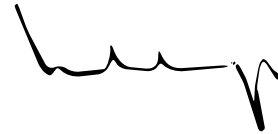
Auf Antrag des Baudepartementes wird

b e s c h l o s s e n

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 1. September 1988 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Bauordnung, Zonenplan und Plan der Empfindlichkeitsstufen nach LSV, wird genehmigt, der Zonenplan unter dem Vorbehalt abweichender Entscheide in allfälligen weiteren Rechtsmittelverfahren.
2. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall wird eingeladen
 - a) angemessene Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern mittels Baulinien festzulegen;
 - b) das Inventar gemäss Art. 6 Natur- und Heimatschutzgesetz innert zwei Jahren abschliessend zu erstellen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8212 Neuhausen am Rheinfall
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der unterzeichneten Bauordnungen und Pläne
 - Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen
 - Kantonsforstamt

- Grundbuchamt
- Hochbauamt
- Kant. Laboratorium
- Landwirtschaftsamt
- Meliorations- und Vermessungsamt
- Rechtsdienst Baudepartement
- Sekretariat Departement des Innern
- Tiefbauamt
- Zentralstelle für Wein- und Obstbau
- Amt für Denkmalpflege
- Bauinspektorat
- Amt für Vorgeschichte
- Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:

A handwritten signature in black ink, consisting of several connected loops and a final downward stroke.

SITZUNG

. Ue/De/22/17 vom 11. Juni 1991

Neuhausen am Rheinfeld,
Bauordnungsänderung;
Genehmigung

I.

Mit Beschluss vom 24. Januar 1991 hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfeld die Art. 43 Abs. 1 und 46 Abs. 1 der Bauordnung geändert. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Februar bis 4. März 1991; allfällig Betroffenen wurde ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Rekurse wurden nicht erhoben. Mit Schreiben vom 5. März 1991 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfeld um Genehmigung der Aenderung durch den Regierungsrat.

II.

Die Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988 wurde vom Regierungsrat am 2. Mai 1989 genehmigt. Im Interesse der Rechtsbeständigkeit sind Aenderungen nur dann vorzunehmen, wenn wesentliche Aspekte dies gebieten oder Fehler sichtbar werden, die behoben werden müssen.

Bei der vorliegenden Aenderung handelt es sich um die Oeffnung der Gewerbezone sowie der Industriezone III für Dienstleistungsbetriebe, mithin um einen Mangel, der nunmehr behoben wird. Die vorgenommene kleine Aenderung lässt sich daher rechtfertigen, um so mehr als es sich lediglich um eine Nutzungserweiterung handelt. An den technischen Bauvorschriften ändert sich nichts.

Mit der Prüfung der Vorlage waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst. Bedenken werden namentlich von der Natur- und Heimatschutzkommission angemeldet, welche die Oeffnung wohl als richtig erachtet, indessen flankierende Massnahmen in Form von geeigneten Gestaltungs- und Ausnützungsvorschriften für Neubauten und Umnutzungen insbesondere in der Industriezone III als notwendig bezeichnet. Der Regierungsrat kann sich indessen diesen Bedenken nicht anschliessen. Eine Ungleichbehandlung von Industriebauten und solchen für Dienstleistungsbetriebe innerhalb derselben Bauzone erscheint nicht vertretbar, um so mehr als Art. 9 der Bauordnung ohnehin eine gute Einfügung der Bauten in die Umgebung verlangt. Demzufolge kann die nachgesuchte Genehmigung erteilt werden.

III.

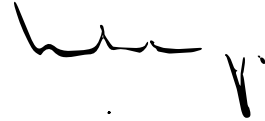
Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 24. Januar 1991 beschlossene Aenderung der Art. 43 Abs. 1 und 46 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8212 Neuhausen am Rheinfall
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der unterzeichneten Bauordnungen und Zonenpläne
 - Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen

- Kantonsforstamt
- Grundbuchamt
- Hochbauamt
- Kantonales Laboratorium, Schweizersbildstrasse 71, 8200 Schaffhausen
- Landwirtschaftsamt
- Meliorations- und Vermessungsamt
- Rechtsdienst Baudepartement
- Sekretariat Departement des Innern
- Tiefbauamt
- Amt für Vorgeschichte
- Zentralstelle für Wein- und Obstbau, Charlottenfels, 8212 Neuhausen am Rheinfall
- Amt für Denkmalpflege
- Bauinspektorat
- Energiefachstelle
- Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:



SITZUNG

Nr. Bo/Sp/6/8

vom 14. Februar 1995

Neuhausen am Rheinfall; Genehmigung einer Totalrevision des Reglementes über die Gemeinschaftsantennenanlage und einer Änderung der Bauordnung

I.

1. An seiner Sitzung vom 12. Januar 1995 hat der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall im Rahmen einer Totalrevision das Reglement über den Bau, Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (GAN-Reglement) erlassen und eine ersatzlose Streichung von Art. 16 der Bauordnung vom 1. September 1988 beschlossen.
2. Mit Schreiben vom 20. Januar 1995 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall den Regierungsrat um Genehmigung der erwähnten Erlassänderungen.

II.

1. Gemäss Art. 195 des Gesetzes über das Gemeindewesen für den Kanton Schaffhausen (Gemeindengesetz) vom 9. Juli 1892 bedürfen rechtsetzende Erlasse der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die Genehmigungspflicht für die Änderung von Bauordnungen ergibt sich ausserdem aus Art. 1 Abs. 1 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964.
2. Mit der Prüfung der geänderten Erlasse befasste sich der Rechtsdienst des Baudepartementes. Dabei hat sich ergeben, dass die nachgesuchte Genehmigung ohne weiteres erteilt werden kann.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Das Reglement über den Bau, Betrieb und Unterhalt der Gemeinschaftsantennenanlage der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 12. Januar 1995 sowie die vom Einwohnerrat am 12. Januar 1995 beschlossene Aufhebung von Art. 16 der Bauordnung vom 1. September 1988 werden genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall (mit einem genehmigten GAN-Reglement)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt
 - Rechtsdienst des Baudepartementes (308); im Doppel, mit Akten und einem genehmigten GAN-Reglement

DER STAATSSCHREIBER:





Regierungsrat des Kantons Schaffhausen

Protokoll vom 31. Juli 2001

Nr. D/Sp/31/26

Neuhausen am Rheinfall, 6. Teilrevision Zonenplan (Parzellen GB Nr. 62,74,857,937 1696, 1769,1822,1948,1439) 4. Teilrevision Bauordnung sowie 1. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen; Genehmigung

I.

Der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. Juni 2001 die 6. Teilrevision des Zonenplanes, umfassend die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 62 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbezone, die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 74 von der Freihaltezone in die Gewerbezone, die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 857 von der Industriezone I in die Industriezone III sowie die Umzonung der Parzellen GB Nr. 937, 1696, 1769, 1822, 1948 sowie einer Teilfläche von GB Nr. 1439 von der Industriezone II in die Industriezone IV beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die 4. Teilrevision der Bauordnung (neu Art. 27 Abs. 1, Art. 46 Abs. 1, Art. 47 Abs. 1, und 2 und Art. 48 Abs. 1) sowie die 1. Teilrevision der "Empfindlichkeitsstufen" beschlossen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Juni bis 5. Juli 2001. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2001 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 6. Teilrevision des Zonenplanes, der 4. Teilrevision der Bauordnung sowie der 1. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen, Änderungen der Bauordnung sowie Änderungen der Empfindlichkeitsstufen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.

Art. 28 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 2. Mai 1989 ermächtigt den Einwohnerrat, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen. Bei den vom Einwohnerrat beschlossenen Zonenplanänderungen handelt es sich um kleinere Anpassungen innerhalb der bestehenden Zonenordnung.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Zonenplanänderungen, die Änderung der Bauordnung, sowie die Anpassung der Empfindlichkeitsstufen rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wurden die Zonenplanänderungen, die Änderung der Bauordnung sowie die Änderung der Empfindlichkeitsstufen öffentlich aufgelegt.

Während des Genehmigungsverfahrens wurden keine Gründe gegen die 6. Teilrevision des Zonenplanes und die 4. Teilrevision der Bauordnung sowie die Anpassung der Empfindlichkeitsstufen vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall am 7. Juni 2001 beschlossene 6. Teilrevision des Zonenplanes, umfassend die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 62 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbezone, die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 74 von der Freihaltezone in die Gewerbezone, die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 857 von der Industriezone I in die Industriezone III sowie die Umzonung der Parzellen GB Nr. 937, 1696, 1769, 1822, 1948 sowie einer Teilfläche von GB Nr. 1439 von der Industriezone II in die Industriezone IV, die 4. Teilrevision der Bauordnung (neu Art. 27 Abs. 1, Art. 46 Abs. 1, Art. 47 Abs. 1 und 2 und Art. 48 Abs. 1) sowie die 1. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen werden genehmigt.
2. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird eingeladen, die Ortsplanung gesamthaft zu überprüfen und den geänderten Verhältnissen anzupassen.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall
(Die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt).
- Baudepartement
- Rechtsdienst des Baudepartementes
- Bauinspektorat
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
- Tiefbauamt
- Vermessungsamt
- Hochbauamt
- Grundbuchamt
- Landwirtschaftsamt / Melioration, Charlottenfels, Postfach, 8212 Neuhausen am Rheinfall
- Kantonales Laboratorium
- Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Reto Dubach

**Beschluss vom 08. Juni 2010**

Protokoll-Nr. 23/369

Neuhausen am Rheinfall, 6. Teil-
revision Bauordnung; Genehmi-
gung**I.**

Da in der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall ein erheblicher Handlungsbedarf bei den einzelnen Bauvorschriften der Gewerbezone (und Industriezone) besteht (Bauland für Gewerbebauten ist nur noch in den bestehenden Gewerbebezonen vorhanden und deshalb ist eine haushälterische Nutzung bzw. eine verdichtete Bebauung anzustreben), hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 21. Januar 2010 die 6. Teilrevision der Bauordnung, umfassend Änderungen bei der Messweise der Gebäudehöhe, Änderungen der zulässigen Gebäudehöhe in der Gewerbezone sowie Änderungen der Grenzabstände, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. Januar bis 18. Februar 2010. Es sind keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 24. Februar 2010 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 6. Teilrevision der Bauordnung durch den Regierungsrat.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Änderungen von Bauordnungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen gemäss kantonalen Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die 6. Teilrevision der Bauordnung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat wurde die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die 6. Teilrevision der Bauordnung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 21. Januar 2010 beschlossene 6. Teilrevision der Bauordnung wird genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Bauinspektorat
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt
 - Grundbuchamt
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
 - EKS
 - EWS, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Amt für Grundstückschätzung

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger



Beschluss vom 07. Dezember 2010

Protokoll-Nr. 45/755

Neuhausen am Rheinfall, Änderung 8. Teilrevision sowie 12. Teilrevision des Zonenplanes; Genehmigung

I.

Der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat am 12. Juni 2003 die 8. Teilrevision (SIG-Areal) des Zonenplans gutgeheissen. Die Teilrevision basierte auf den Ergebnissen der Gesamtplanung SIG-Areal und beinhaltet die Ausscheidung einer Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht für dieses Areal. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat die 8. Teilrevision des Zonenplanes mit Beschluss vom 23. September 2003 genehmigt. Die Teilrevision bedarf zur Inkraftsetzung noch eines separaten Beschlusses des Einwohnerrats. Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat den entsprechenden Bericht und Antrag zur Inkraftsetzung bis anhin aber nicht zugestellt. Für das SIG-Areal gelten somit immer noch die bisherigen Zonenfestlegungen (Industriezonen) und die Bauvorschriften dieser Zonen.

Die Gesamtplanung SIG-Areal hat sich in der Zwischenzeit aus verschiedenen Gründen als wenig zielführend erwiesen. Einerseits ging sie von einer radikalen Veränderung aus, welche die ökonomischen Aspekte und Auswirkungen zu wenig berücksichtigte. Andererseits erwies sie sich als zu starr. Für etappierte, über einen längeren Zeitraum stattfindende Veränderungen, welche im Einzelfall aber rasch umgesetzt werden müssen, konnte die Gesamtplanung nicht die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen.

Der Gemeinderat hat in einem Beschluss festgehalten, dass eine Weiterführung der Gesamtplanung SIG-Areal in der bisherigen Form nicht vorgesehen sei. Eine umfassende Inkraftsetzung der 8. Teilrevision des Zonenplans macht daher weder aus Sicht der Gemeinde noch der Grundeigentümerin Sinn.

Aufgrund des heutigen Wissenstandes ist davon auszugehen, dass die Arealentwicklung für eine attraktive Mischnutzung nur gelingen kann, wenn diese an das angrenzende Ortszentrum anschliesst, wobei der Anbindung an den Industrieplatz eine Schlüsselrolle zukommt. Daher muss die Arealentwicklung räumlich vom Industrieplatz ausgehen. Sie hat somit im Nordteil des SIG-Areals zu beginnen und ist mit dem Ortszentrum zu verknüpfen. Die nördliche, an das Ortszentrum angrenzende Arealfläche soll neu der Kernzone I zugeordnet werden. Mit dieser Erweiterung der Kernzone I können die Voraussetzungen sowohl für eine städtebaulich gute

Lösung des Übergangs zwischen den unterschiedlichen Baudichten im Bereich des Industrieplatzes und der Rheinstrasse als auch für eine möglichst flexible baurechtliche Festlegung in diesem wichtigen Entwicklungsgebiet der Gemeinde geschaffen werden.

Aufgrund dieser Vorgeschichte hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall am 26. August 2010 die teilweise Änderung der damaligen 8. Teilrevision (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 23. September 2003) sowie die 12. Teilrevision, umfassend

- a.) die Rückzonung eines Teiles der damaligen 8. Teilrevision des Zonenplanes von der «Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht» in die «Industriezone I» (Teilfläche von GB Nr. 774) sowie die Rückzonung von der «Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht» in die Zone «Verkehrsflächen» (Strassen und Wege, Teilfläche von GB Nr. 1435) beschlossen.
- b.) mit der Rückzonung erfolgt die gleichzeitige Umzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 744 von der «Industriezone I» in die «Kernzone I» sowie eines Teils der Parzelle GB Nr. 1435 von der Zone «Verkehrsflächen» (Strassen und Wege) in die «Kernzone I».

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. bis 23. September 2010. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2010 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung der teilweisen Änderung der 8. Teilrevision des Zonenplanes sowie der 12. Teilrevision des Zonenplanes durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Teilrevisionen von Zonenplänen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die teilweise Änderung der 8. Teilrevision sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem

Beschluss durch den Einwohnerrat wurden die teilweise Änderung der 8. Teilrevision und die 12. Teilrevision öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die teilweise Änderung der 8. Teilrevision sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall am 26. August 2010 beschlossene teilweise Änderung der 8. Teilrevision des Zonenplanes, Rückzonung (RRB vom 23. September 2003), sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinflall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Bauinspektorat
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Grundbuchamt
 - Vermessungsamt
 - Landwirtschaftsamt/Meliorationsamt, Charlottenfels, 8212 Neuhausen am Rheinflall
 - EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - EWS Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Interkantonales Labor
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Koordinationsstelle für öffentlichen Verkehr
 - Amt für Denkmalpflege
 - Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger



Beschluss vom 18. Februar 2014

Protokoll-Nr. 5/78

Rekurse [redacted]
[redacted]
[redacted], alle Neuhausen am Rheinfall, gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall betreffend Änderung Zonenplan (RhyTech-Areal)

In den Rekursachen

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Rekurrenten

g e g e n

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

vertreten durch den Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Rekursgegnerin

betreffend

Änderung Zonenplan (RhyTech-Areal)

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall die 15. Teilrevision des Zonenplans, die 7. Teilrevision der Bauordnung und die 3. Teilrevision des Planes der Empfindlichkeitsstufen gutgeheissen. Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 soll wie folgt geändert werden:

- a) Umzonung einer Teilfläche von 15'483 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.
- b) Umzonung einer Teilfläche von 2'760 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von Strassen und Wege in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.
- c) Umzonung einer Teilfläche von 6'954 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier B.
- d) Umzonung einer Teilfläche von 582 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in Strassen und Wege.
- e) Erlass einer überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser für eine Teilfläche von 4'053 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675.

2. Der Gemeinderat hat den Beschluss betreffend die Abstimmung vom 9. Juni 2013 im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen vom 21. Juni 2013 publiziert (Amtsblatt vom 21. Juni 2013, Nr. 24, S. 900 f.).

3. Gegen die anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 beschlossenen Änderungen haben [REDACTED] Hanspeter Macher, Prisca und Ruedi Widmer, alle Neuhausen am Rheinfall, mit Eingabe an den Regierungsrat vom 10. Juli 2013 Rekurs erhoben und sinngemäss die Aufhebung der Zonenplanänderung beantragt. Hanspeter Macher sowie Prisca und Ruedi Widmer zogen ihren Rekurs wieder zurück.

Mit Eingabe vom 10. Juli 2013 erhoben [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED] alle Neuhausen am Rheinfall, und mit Eingabe vom 11. Juli 2013 erhoben Rosmarie Geisen, Rahel Keller und Alfred Roth, alle Neuhausen am Rheinfall, ebenfalls Rekurs beim Regierungsrat gegen die Zonenplanänderung vom 9. Juni 2013 und beantragten sinngemäss deren Aufhebung. Alfred Roth, Rosmarie Geisen und Rahel Keller haben ihren Rekurs zurückgezogen.

4. [REDACTED] reichte seine Rekursbegründung mit Schreiben vom 14. August 2013 ein. [REDACTED] und [REDACTED] sowie [REDACTED] reichten mit Schreiben vom 7. August, 13. August und 15. August 2013 ihre Rekursbegründungen ein.

5. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartementes forderte gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG,

SHR 172.200) den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und das Planungs- und Naturschutzamt zur Stellungnahme auf.

6. Der Gemeinderat liess sich je mit separaten Schreiben vom 27. August 2013 zu den Rekursen von [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] sowie [REDACTED] vernehmen. In seinen Stellungnahmen beantragte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die Abweisung der Rekurse.
7. [REDACTED] nahmen zur Eingabe des Gemeinderates mit Schreiben vom 13. September 2013 Stellung, [REDACTED] mit Schreiben vom 10. Oktober 2013.
8. Mit Schreiben vom 14. Januar 2014 räumte der Rechtsdienst des Baudepartementes der Grundeigentümerin von GB Nr. 675, 3A Technology & Management AG, Neuhausen am Rheinfall, die Möglichkeit ein, sich zu den Eingaben der Verfahrensbeteiligten vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 teilte die 3A Technology & Management AG mit, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte, indessen über den Fortgang des Verfahrens zu informieren sei.
9. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2013 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen durch den Regierungsrat.
10. 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 Rekurse richten sich gegen dieselbe Planänderung und bezwecken deren Aufhebung. Auch die Argumentationen sind ähnlich. Aus verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigt es sich deshalb, die vier Rekurse in einem einzigen Entscheid abzuhan-

deln. Die Rekurrenten sind jedoch darauf aufmerksam zu machen, dass sie deshalb nicht zu einer notwendigen Streitgenossenschaft geworden sind. Das bedeutet, dass jede rekurserhebende Partei selbstständig allfällige weitere Rechtsmittel ergreifen kann.

2. Die öffentliche Auflage der 15. Teilrevision des Zonenplanes, der 7. Teilrevision der Bauordnung und die 3. Teilrevision des Planes der Empfindlichkeitsstufen (nachfolgend Planung genannt) erfolgte im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen vom 21. Juni 2013. Die Auflagefrist dauerte vom 21. Juni 2013 bis 11. Juli 2013. Sämtliche Rekurrenten haben innert der Auflagefrist Rekurs beim Regierungsrat erhoben. Die Rekursfrist ist somit gewahrt.
3. Der Gemeinderat bringt vor, die Rekurschriften der Rekurrenten genügten nicht der Anforderung von Art. 21 Abs. 1 Satz 1 VRG. Die Rekurserhebung sei ohne Stellung eines Antrages erfolgt. Somit lägen keine rechtsgenügenden Rekurse vor, weshalb nicht darauf einzutreten sei (Stellungnahme Gemeinderat vom 27. August 2013 zu den Rekurschriften der Rekurrenten 1 - 4, S. 2 Ziff. 2).

Gemäss Art. 21 Abs. 1 VRG muss die Rekurschrift einen Antrag und seine Begründung enthalten. Gemäss den Überschriften der Rekurschriften richten sich sämtliche Rekurse gegen die drei Volksabstimmungsbeschlüsse betreffend «15. Teilrevision des Zonenplans, die 7. Teilrevision der Bauordnung und die 3. Teilrevision des Planes der Empfindlichkeitsstufen». Aus dieser Umschreibung in Zusammenhang mit den Begründungen der Rekurse geht zumindest sinngemäss hinreichend deutlich hervor, dass das Resultat der Volksabstimmung (die erwähnten drei Beschlüsse) aufzuheben bzw. nicht zu bewilligen sei.

4. Die Rekurrenten haben frist- und formgerecht Rekurs erhoben: Nachfolgend ist abzuklären, ob die Rekurrenten zur Rekurserhebung legitimiert sind. Die Rechtsmittelbefugnis ist als Prozessvoraussetzung grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen. Dies entbindet die Rechtssuchenden jedoch nach herrschender Auffassung nicht davon, ihre Legitimation darzulegen.
- 4.1 Gemäss Art. 11 Abs. 5 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) kann gegen die Änderung von Zonenplänen Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den

Rechtsschutz in Verwaltungssachen. Schutzwürdig ist ein Interesse, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde. Die Stellung als Bewohner oder Grundeigentümer in einem bestimmten Gebiet bzw. in der Nachbarschaft oder das allgemeine Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung allein begründen kein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung einer Baubewilligung oder Zonenplanänderung. Soweit einzig die Wahrung öffentlicher Interessen in Frage steht, sind dazu in erster Linie die zuständigen Behörden berufen. Grundsätzlich sind die Nachbarn (Dritte) nicht legitimiert, gegen Planfestsetzungen, die eine benachbarte Liegenschaft betreffen, vorzugehen. Soweit Planungsmassnahmen aber eine Auswirkung auf die planerische Behandlung ihres eigenen Landes haben, sind sie zur Beschwerde befugt (BGE 119 Ia 362 E. 1b S. 364). Die Nachbarn müssen eine besondere Nähe zu den bebaubaren Parzellen aufweisen, die der Allgemeinheit fehlt.

- 4.2 Gemäss Art. 33c der neuen Bauordnungsbestimmung darf in den Sonderzonen Rhy-Tech-Quartier A und B die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen (Art. 33 Abs. 1). Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird: Bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A, bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B, bis auf 80.00 m für ein Gebäude und bis auf 60.00 m für ein weiteres Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» (Art. 33c Abs. 2).

Die Grundstücke der Rekurrenten werden von der angefochtenen Zonenplanänderung nicht direkt erfasst. Die Abstände der rekurrentischen Grundstücke zur überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 betragen für das Grundstück der Rekurrenten 1 (GB Nr. 1208) ca. 180 m, für das Grundstück der Rekurrenten 2 (GB Nr. 780) ca. 220 m, für das Grundstück der Rekurrenten 3 (GB Nr. 1568) ca. 230 m und für das Grundstück der Rekurrenten 4 (GB Nr. 1132) ca. 200 m.

- 4.3 Gemäss Bundesgericht hängt die Rekursberechtigung, gleichgültig, ob sich das Rechtsmittel gegen eine Baubewilligung oder gegen einen Nutzungsplan richtet, nur davon ab, ob und inwiefern sich die bewilligte Baute oder Anlage bzw. die festgesetzte Nutzung nachteilig auf das Grundstück des Betroffenen auswirken kann. Aus diesem Grund ist näher zu prüfen, worin die besondere Beziehungsnähe der Beschwerdeführenden zu den von den Nutzungsänderungen betroffenen Gebieten besteht. Dabei ist zum einen der Abstand zwischen den Grundstücken, zum anderen die Art und Intensität der befürchteten Auswirkungen entscheidend (BGE 1A.266/2006 vom 25. April 2007 E. 3). Sämtliche Rekurrenten rügen die überlagernde Zone «Bereich für Hochhäuser», in welcher zwei Gebäude von maximal 80 m und 60 m Höhe erstellt werden können. Die Rekurrenten machen insbesondere geltend, sie (bzw. ihre eigenen Grundstücke) würden mehr als die Allgemeinheit von Schattenwurf bzw. dem Entzug von Besonnung oder Tageslicht betroffen. Zur räumlichen Situation ist festzuhalten, dass sich die rekurrentischen Grundstücke östlich bzw. nordöstlich der von der Zonenplanänderung betroffenen Parzelle GB Nr. 675 befinden, getrennt durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn, welche in diesem Bereich in Nord-Süd-Richtung verläuft und der Zollstrasse, welche von Ost nach West verläuft und die Bahnlinie unterquert. Die beiden vorerwähnten Hauptverkehrsachsen trennen das Gebiet des Rhy-Tech-Areals vom rekurrentischen Wohnquartier.
- 4.4 Die Halter AG Entwicklungen, Zürich, beabsichtigt das RhyTech-Areal in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu entwickeln (vgl. Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013, S. 5). Zum Schattenwurf durch die zwei (auf der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser») geplanten Hochhäuser hat der Gemeinderat ausgeführt, dass - analog den Vorschriften für die Stadt Zürich - die Halter AG den Schattenwurf habe aufzeigen müssen und die hinterliegenden Gebiete nicht von mehr Schatten betroffen würden, als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt werde (vgl. Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013, S. 20). Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Schattenwurf auf § 30 der Allgemeinen Bauordnung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 bzw. die 2-Stunden-Schattenkurve bezieht. Demnach gilt als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf von Hochhäusern (über 25 m Höhe) im Sinne von § 284 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG): a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen; b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern

dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

4.5 Gemäss der entsprechenden 2-Stunden-Schattenkurve zum Projekt «MATISSE» (vgl. unten, III. Erw. 3, S. 13) ist zwar davon auszugehen, dass die Grundstücke der Rekurrenten an den mittleren Wintertagen nie länger als zwei Stunden beschattet werden. Indessen ist die 2-Stunden-Schattenkurve für die Frage der Betroffenheit bzw. der Rekurslegitimation nicht (allein) massgeblich. Werden durch eine Bauordnungs- bzw. Zonenplanänderung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ausserordentlich hohe Gebäude errichtet werden können, so ist als grundsätzlich legitimiert zu beurteilen, wer durch mögliche Hochhäuser mehr Schatten zu erdulden hat, als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt würde. Bei einer möglichen Gebäudehöhe von 80 m ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Umgebung in nordwestlicher Richtung in einem (Teil-) Radius zumindest bis rund 240 m mehr als die Allgemeinheit durch Schattenwurf bzw. den Entzug von Besonnung oder Tageslicht betroffen ist. Die Abstände der rekurrentischen Grundstücke zur überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 betragen rund 180 m bis 230 m. Aufgrund der Lage der rekurrentischen Grundstücke (nordwestlich der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser) kann nicht ausgeschlossen werden bzw. ist zu vermuten, dass durch die möglichen Hochhäuser zu gewissen Zeiten während des Jahres mehr Schatten auf die rekurrentischen Grundstücke fällt, als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt würde. Die Rekurrenten sind daher grundsätzlich zur Rekurshebung legitimiert.

4.6 Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall macht geltend, die Rekurrenten legen nicht dar, inwiefern sie von der 5. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt sein sollten. Zumindest diesbezüglich fehle es ihnen an der Rekurslegitimation (Rekursantworten vom 27. August 2013 Ziff. I.4). Stünde allein die 5. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen (ES) zur Diskussion, wäre den Rekurrenten die Legitimation abzuspochen. Die Revision des ES-Plans ist Teil eines ganzen Revisions-Pakets (Zonenplan, Bauordnung, ES-Plan), das zum Ziel hat, die Realisierung u.a. der beiden Hochhäuser zu ermöglichen. Es besteht mithin ein Sachzusammenhang zwischen den einzelnen Teilrevisionen. Da die in der Hauptsache legitimierten Rekurrenten die planerischen Grundlagen der beiden Hochhäuser bekämpfen, wäre es grundsätzlich wohl gerechtfertigt, die Rekurslegitimation hinsichtlich des ganze Revisions-Pakets (inklusive 5. Teilrevision des Plans

der Empfindlichkeitsstufen) zu bejahen. Die Frage kann indessen offen gelassen werden, da die Rekurse ohnehin abzuweisen sind.

5. Die Rekurrenten machen geltend, dass die zwei in der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» möglichen Hochbauten ihre Liegenschaften negativ beeinträchtigen würden. So werde die Aussicht eingeschränkt und ihre Liegenschaften würden durch Schattenwurf beeinträchtigt. Weiter machen sie geltend, von den Hochhäusern aus sei ein Einblick in die umliegenden Wohnhäuser möglich. Dadurch werde ihre Privatsphäre tangiert. Auch werde der Vogelzug durch die Hochhäuser beeinträchtigt bzw. gestört. Im Übrigen machen die Rekurrenten auch einen Wertverlust ihrer Liegenschaften und eine Beeinträchtigung der Landschaft geltend (Rekursbegründung Rekurrenten 2 vom 15. August 2013, S. 1 ff.; Rekursbegründung Rekurrent 4 vom 13. August 2013, S. 2 ff.; Rekursbegründung Rekurrenten 3 vom 7. August 2013, S. 1 f.; Rekursbegründung Rekurrent 1 vom 14. August 2013, S. 2 ff.).
6. Das alte Baugesetz für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 beschränkte die Gebäudehöhe auf maximal 24 m (Art. 54a BauG). Das geltende kantonale Baugesetz enthält keine Vorschrift mehr zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Gemeinden können sie daher im Rahmen ihrer Planungsautonomie grundsätzlich selbst und frei bestimmen.
7. Zum Schattenwurf von Hochhäusern hält das Bundesgericht, ausgehend von bestehenden kantonalen Regelungen und aufgrund systematischer Studien über den Entzug von Sonnenschein, fest, dass die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche (Äquinoktien) oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfe. Kantone, die auf diesem Gebiet nicht legiferiert hätten, seien nicht verpflichtet, sich strikt an die diesbezüglichen Vorschriften anderer Kantone zu halten. Insbesondere komme dem Wert von zwei Stunden keine absolute Bedeutung zu. Zu beachten seien die Verhältnisse des Einzelfalls und das öffentliche Interesse an einer Heraufsetzung der zulässigen Dauer des Schattenwurfs. Den kantonalen Behörden stehe bei der Würdigung der lokalen Gegebenheiten ein weites Ermessen zu (Entscheid des Bundesgerichts 1C_539/2011 vom 3. September 2012, E. 4.3 m.w.H.). Bei dieser Interessenabwägung sei eine Würdigung der Verhältnisse des Einzelfalls und der lokalen Gegebenheiten vorzunehmen. So ist das Interesse der Rekurrenten an ausreichender Besonnung bzw. das öffentliche Interesse an gesundem Wohnen (Art. 3 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG, SR 700]) gegen das in Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG umschriebene öffentliche Interesse an

der haushälterischen Bodennutzung gegeneinander abzuwägen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass mit der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes eine verdichtete Bauweise, eine kompakte Siedlungsstruktur bzw. Siedlungsentwicklung nach ihnen angestrebt wird. Mit Bauen in die Höhe können diese Ziele grundsätzlich erfüllt werden.

Weiter ist festzuhalten, dass die beiden möglichen Hochhäuser eines Quartierplans bedürfen. Die Bauordnung begrenzt einerseits die maximal zulässigen Höhen der beiden Hochhäuser, nämlich 80 m bzw. 60 m, andererseits verlangt sie für Bauten über 20 m zwingend die Durchführung eines Quartierplanverfahrens (und eine besonders gute Gesamtlösung, vgl. oben, Erw. 4.2). Wie hoch tatsächlich gebaut werden darf, steht zurzeit daher noch nicht fest. Erst im Quartierplanverfahren wird die maximal zulässige Höhe festgelegt. Es ist deshalb im Quartierplanverfahren zu prüfen, ob die Hochhäuser die Nachbarliegenschaften unzumutbar durch Schattenwurf beeinträchtigen oder nicht. Mit der Zonenplanänderung und der Änderung der Bauordnung wird lediglich der mögliche Rahmen definiert, der nicht zu beanstanden ist (vgl. auch oben, E. 6 sowie Art. 18 BauG). Im vorliegenden Rekursverfahren ist die Rüge des Schattenwurfs daher nicht weiter zu prüfen.

8. Die Rekurrenten machen geltend, die Hochhäuser führten zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Landschaft am Rheinfall. Die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) hat zu den Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal in ihrem Gutachten vom 12. März 2013 Folgendes ausgeführt: «Die ENHK kommt zum Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen wird. Zur Wahrung der von Art. 6 NHG geforderten grösstmöglichen Schonung muss sichergestellt werden, dass die beiden Hochhäuser weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung, noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten können.» (Gutachten ENHK vom 12. März 2013, S. 2). Der Regierungsrat teilt die Meinung der ENHK, dass das BLN-Gebiet Rheinfall nur leicht beeinträchtigt werden kann. In den nachfolgenden Verfahren (Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren) sind die Behörden gehalten, die Empfehlungen der ENHK umzusetzen. Die überlagernde Zone «Bereich für Hochhäuser» ist daher nicht zu beanstanden.
9. Die Rekurrenten befürchten, dass zwei Hochhäuser von 60 m bzw. 80 m Höhe allenfalls den Vogelzug beeinträchtigen könnten. Zwar dürfte es zutreffen, dass Hochhäuser generell ein gewisses Risiko für Vögel darstellen. Selbst wenn Zugvögel am betref-

fenden Ort saisonal ihre Kreise ziehen, so wären Kollisionen von Vögeln mit den betreffenden Bauten indessen kein natur- bzw. umweltrechtlich so erheblicher Nachteil, dass die Rechtmässigkeit der vorliegenden Zonenplanänderung in Frage gestellt werden könnte. Die Hochhäuser sind nicht transparent und können von Vögeln grundsätzlich wahrgenommen werden. Sie stellen für Vögel daher keine existenzielle Bedrohung dar.

10. Die Rekurrenten machen weiter geltend, die geplanten Änderungen der Nutzungsordnung hätten einen Wertverlust ihrer Liegenschaften zur Folge (Rekursbegründung Rekurrent 4 vom 13. August 2013, S. 2, Rekursbegründung Rekurrent 1 vom 14. August 2013, S. 3 Ziff. 6). Ob diese Befürchtung zutrifft, ist nicht im vorliegenden Rekursverfahren zu prüfen. Die Rekurrenten hätten diese Frage allenfalls der Schätzungskommission für Enteignungen vorzulegen, denn sie machen sinngemäss eine materielle Enteignung geltend (vgl. Art. 47a ff. des Enteignungsgesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964, SHR 711.100). Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussichtlicher künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird (BGE 131 I 730 E. 2; BGE 134 II 49 E. 11). Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht. Gestützt auf Art. 684 i.V.m Art. 679 ZGB wären unter gewissen Voraussetzungen gegebenenfalls auch die Zivilgerichte zuständig, einen möglichen Wertverlust der Liegenschaften bzw. einen allfälligen Schadenersatzanspruch zu beurteilen.
11. Die Rekurrenten machen geltend, die geplanten Hochhäuser führten zu ca. 500 Neuzuzügern, die die bestehende Strasseninfrastruktur zusätzlich belasteten. Einerseits werde dadurch die durch den Bau des teuren Galgenbucktunnels erhoffte Verkehrsberuhigung auf der Zoll- und Klettgauerstrasse zunichte gemacht. Andererseits wachse die Gefährdung für die Kinder auf ihrem Schulweg. Sollte dies weitere Verkehrsmassnahmen nötig machen, würde die bereits angespannte Finanzlage der Gemeinde noch weiter verschlechtert (Rekursbegründung Rekurrenten 2, S. 3). Die vorliegend angefochtene Planung wurde in der Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 von der

Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gutgeheissen. Das angestrebte Wachstum ist somit demokratisch legitimiert. Da nur rechtliche, nicht politische Fragen Gegenstand eines Rekursverfahrens sein können, ist auf die von den Rekurrenten aufgeworfenen Fragen zu den möglichen Konsequenzen des Wachstums nicht weiter einzutreten.

12. Die Rekurrenten fürchten um ihre Privatsphäre, da von den Hochhäusern ein Einblick in die umliegenden Wohnhäuser möglich sei. Für den Schutz der Privatsphäre ist die bauliche Dichte entscheidend; je dichter, desto weniger Privatsphäre. Die Dichte wird massgeblich durch die zulässige Ausnützung und die Grenzabstände definiert. Stehen - wie teils in städtischen Verhältnissen - die Häuser sehr nahe beieinander, sind Einblicke in benachbarte Wohnungen möglich, unabhängig von der Höhe der Gebäude. Dies ist hinzunehmen. Im Übrigen können sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit Vorhängen vor Einblicken schützen.
13. Die Befürchtung der Rekurrenten, auf dem RhyTech-Areal lagerten unter Umständen unbekannte Altlasten (Rekursbegründung Rekurrent 1 vom 14. August 2013, S. 5 Ziff. 11; Rekursbegründung Rekurrenten 2 vom 15. August 2013, S. 3 Ziff. 9) sind nicht im vorliegenden Verfahren betreffend Zonenplanänderung zu prüfen, zumal das betreffende Gebiet bereits einer Bauzone zugewiesen ist. Die Frage der Altlasten ist - zumindest bei bereits überbauten Gebieten und wenn keine aktuelle Gefährdung vorliegt - grundsätzlich jeweils beim Vorliegen konkreter Bauvorhaben zu prüfen. Dasselbe gilt bezüglich der Hinweise der Rekurrenten zum geologischen Untergrund bzw. zur Tektonik. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss macht zu Recht geltend, dass diese Fragen erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen seien (Stellungnahme des Gemeinderates vom 27. August 2013, S. 5 f.).
14. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegenden Rekurse abzuweisen sind, soweit darauf einzutreten ist.
15. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Rekurrenten als unterliegende Partei. Demnach haben sie die Kosten des Verfahrens zu gleichen Teilen zu tragen (vgl. Art. 27 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'200.-- sind den Rekurrenten zu gleichen Teilen (Fr. 800.--) unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses aufzuerlegen. Der Rekurrent 1 leistete einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.--, die Rekurrenten 2-4 einen solchen in der Höhe von je Fr. 500.--. Dem Rekurrenten 1 ist daher Fr. 700.-- (Differenz zwischen dem Kostenvorschuss und seinem Anteil an den Verfahrenskosten) zurückzuerstatten.

III.

1. Gemäss Art. 26 RPG bzw. Art. 6 in Verbindung mit Art. 11 BauG bedürfen Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates, dem volle Überprüfungsbefugnis zukommt. Sind Rekurse gegen Bauordnungen und Zonenpläne beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2013 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen durch den Regierungsrat.
2. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planung bzw. die Bauordnungsbestimmungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen der Amtsstellen reichte das Planungs- und Naturschutzamt dem Rechtsdienst des Baudepartementes mit Schreiben vom 24. Januar 2014 die Planungsunterlagen mit Antrag auf Genehmigung ein.
3. Das RhyTech-Areal umfasst eine Fläche von rund 26'000 m². Der heutige Gebäudebestand weist rund 20 Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude auf. Diese sind aktuell nur teilweise genutzt, namentlich vom Technologiepark «rhytech». Dieser beherbergt verschiedene Firmen im Bereich Materialwissenschaften und Oberflächentechnologien, welche insgesamt rund 70 Arbeitsplätze anbieten. Die Bauten wurden zwischen 1898 und 2004 erstellt und sind in unterschiedlichem Zustand. Das Areal ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Die Halter AG Entwicklungen, Zürich, beabsichtigt, das RhyTech-Areal in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und mit Unterstützung der Gemeinde zu entwickeln. Ziel ist, ein attraktives dichtes Mischquartier mit der Hauptnutzung Wohnen, hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Fitness, Detailhandel, Gastronomie etc. zu schaffen. Die heute vom Technologiepark «rhytech» genutzten Gebäude sollen gezielt aufgewertet werden und in die neue Gesamtüberbauung integriert werden. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und der vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des RhyTech-Areals führte die Halter AG ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durch. Ziel der ersten Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Ortes und die Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung, Nutzungsanordnung und Aussenraum. Dabei gab es keine Auflagen hinsichtlich der Mindest- oder Maximalausnützung oder der Frage, ob die zentrale Halle stehen bleiben soll. Basie-

rend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe wurden in einer zweiten Stufe die schlüssigsten Strategieansätze und Konzepte vertieft sowie ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet, der als Grundlage für die weitere Arealentwicklung dienen soll. Dabei wurde eine Bandbreite für die Ausnützung vorgegeben und empfohlen, die zentrale Halle stehen zu lassen. Gemäss Aussagen der Gemeinde überzeugte das Gewinnerprojekt «MATISSE» das Beurteilungsgremium, weil es als schlüssiges, unschematisches Gesamtkonzept vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier schafft und dadurch das ehemals isolierte Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem attraktiven Ort mit einer neuen Gesamtidentität werden lässt.

Das RhyTech-Areal liegt heute in einer Industriezone, in der Gebäude mit einer Höhe von 20 m erlaubt sind. Die angestrebte Entwicklung dieses Areals erfordert somit eine Umzonung in eine Sonderzone, in der sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind. Mit den vorgeschlagenen Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Plans der Empfindlichkeitsstufen werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass im Rahmen von Quartierplanvorschriften für ein Gebäude die zulässige Gebäudehöhe bis auf 80 m und für ein weiteres bis auf 60 m erhöht werden kann. Zwingend erforderlich ist, dass so eine besonders gute Gesamtlösung erreicht werden kann.

Die Einwohnergemeinde hat an der Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 eine 15. Teilrevision des Zonenplanes und eine 7. Teilrevision der Bauordnung beschlossen. Es handelt sich dabei um folgende neue Artikel: Art. 27 Abs. 1, Art. 33a (Sonderzonen RhyTech-Quartier. Grundsatz), Art. 33b (2. Besondere Vorschriften, a. zulässige Baudichte), Art. 33c (b. zulässige Gebäudehöhen), Art. 33c (Grenzabstand, Gebäudeabstand). Zudem hat die Einwohnergemeinde an der Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2013 noch die 3. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen beschlossen (Zuweisung der Sonderzone RhyTech-Quartier A und B zur Empfindlichkeitsstufe, ES III). Die öffentliche Auflage der Planung erfolgte vom 27. Juni bis 11. Juli 2013.

4. Die Prüfung der mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen hat ergeben, dass die Zonenplanänderung bzw. die vorstehend erwähnten drei Beschlüsse rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach den Beschlüssen anlässlich der Abstimmung vom 9. Juni 2013 wurde die Planung öffentlich aufgelegt. Die formellen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung der Planung vom 9. Juni 2013 sind erfüllt. Inhaltliche Mängel der Planung wurden keine festgestellt. Die vorstehend

erwähnten drei Beschlüsse sind rechtmässig zustande gekommen und als zweckmässig zu beurteilen. Die Genehmigung ist daher zu erteilen.

IV.

Demgemäss wird

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

1. Die Rekurse von [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] sowie [REDACTED] alle Neuhausen am Rheinfall, werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'200.--, werden den Rekurrenten 1-4 zu gleichen Teilen (je Fr. 800) unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses auferlegt (Konto Nr. 6500.207.6501). Den Rekurrenten 2-4 sind noch je Fr. 300.-- in Rechnung zu stellen.
3. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten 1 Fr. 700.-- zurückzuerstatten.
4. Die anlässlich der Abstimmung vom 9. Juni 2013 beschlossene 15. Teilrevision des Zonenplans, die 7. Teilrevision der Bauordnung und die 3. Teilrevision des Planes der Empfindlichkeitsstufen werden genehmigt.
5. Das Planungs- und Naturschutzamt wird eingeladen, die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss Kantonaler Umweltschutz Organisation nach Rechtskraft dieses Beschlusses über die Genehmigung des Zonenplans, der Bauordnung und des Planes der Empfindlichkeitsstufen zu orientieren.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] vom 20. September 1971).

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

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3A Technology & Management AG, Badische Bahnhofstrasse 16, 8212 Neuhausen am Rheinflall
- Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall, 8212 Neuhausen am Rheinflall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Baudepartement (franziska.hug@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartementes (beatrice.saad@ktsh.ch); 388; mit Akten Nrn. RR.1541/2013 I und RR.1541/2013 II
- Tiefbauamt, Strassen und Gewässer (juerg.schulthess@ktsh.ch; peter.eberlin@ktsh.ch)
- Grundbuchamt (gbamt@ktsh.ch)
- Hochbauamt (mario.laeubli@ktsh.ch)
- Vermessungsamt (va@ktsh.ch; hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Interkantonales Labor (peter.waespi@ktsh.ch)
- EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- SH Power, Mühlenstrasse 19, 8201 Schaffhausen
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission KNHK (beatrice.moll@ktsh.ch)
- Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr (rene.meyer@ktsh.ch)
- Stadtplanungsamt (erich.fischer@stsh.ch)
- Energiefachstelle (bernhard.dubochet@ktsh.ch)

- Denkmalpflege (flurina.pescatore@ktsh.ch)
- Finanzverwaltung (susanne.schweri@ktsh.ch)
- Finanzkontrolle (gianni.vavassori@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger

Beschluss vom 21. Februar 2017

Protokoll-Nr. 6/103

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, 16. Teilrevision des Zonenplanes (Bereich Parzelle GB Nr. 933), 8. Teilrevision Bauordnung (Art. 47 Abs. 3, Art. 51a); Genehmigung

I.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall befindet sich mitten in den Arbeiten zur Nutzungsplanungsrevision. Dabei ist die Vorprüfungsphase abgeschlossen und der Gemeinderat schätzt, dass die Unterlagen zur Genehmigung der Nutzungsplanungsrevision im Laufe 2018 vorliegen. Da bei der IVF Hartmann AG aber dringende Ausbauprojekte anstehen (notwendig zur Erhaltung des Standortes Neuhausen am Rheinfall) und schon ein Quartierplan vorliegt, der aber erst nach der Genehmigung der Zonenplananpassung und Anpassung der Bauordnung genehmigt werden kann, wurde der Antrag gestellt, dass die Zonenplanänderung und die Anpassung der Bauordnung vorzuziehen seien. Mit einem Verzicht auf die jetzige Teilrevision würde die IVF Hartmann AG mit ihren dringenden Ausbauprojekten ca. 2-3 Jahre blockiert. Auf Grund des Vorgenannten haben der Gemeinde- und der Einwohnerrat beschlossen, die 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung vorzuziehen und diese Änderungen (die der Nutzungsplanungsrevision nicht entgegenstehen) dann in die neue Nutzungsplanung einfließen zu lassen. Der Einwohnerrat hat deshalb am 18. August 2016 die 16. Teilrevision des Zonenplanes beschlossen.

Diese umfasst folgende Änderungen:

- a) Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 745 von Bahnareal in die Industriezone I.
- b) Eine überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager» in der Industriezone I.

Weiter hat der Einwohnerrat am 18. August 2016 die Änderung der Bauordnung, umfassend die Anpassung von Art. 47 Abs. 3 für den «Bereich für Hochregallager» sowie den neuen Art. 51a betreffend die Gewässerabstandslinie im Bereich Rheinufer beschlossen. Die öffentliche Auflage der 16. Teilrevision (Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 745, überlagernde Zone «Bereich für Hochregallager» sowie Gewässerabstandslinie) und der 8. Teilrevision der Bauordnung (Art. 47 Abs. 3 und neu Art. 51a) erfolgte vom 14. Oktober bis 2. November 2016. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 11. November 2016 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 16. Teilrevision des Zonenplanes und der 8. Teilrevision der Bauordnung durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen und Änderungen von Bauordnungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat wurde die 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwendungen vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

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

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 18. August 2016 beschlossene 16. Teilrevision des Zonenplanes, umfassend die Einzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 745 vom Bahnareal in die Industriezone I, die Festlegung einer überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» in der Industriezone I und die Gewässerabstandslinie, wird genehmigt.
2. Gleichzeitig wird die ebenfalls am 18. August 2016 vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall beschlossene 8. Teilrevision der Bauordnung, umfassend die Anpassung von Art. 47 Abs. 3 und neu Art. 51a, genehmigt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinflall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Tiefbauamt (dino.giuliani@ktsh.ch; juerg.schulthess@ktsh.ch; peter.eberlin@ktsh.ch)
- Grundbuchamt (gbamt@ktsh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
- EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- SH Power, Mühlenstrasse 19, 8201 Schaffhausen

DER STAATSSCHREIBER STV:



Christian Ritzmann