

Beschluss vom 18. Februar 2014



Protokoll-Nr. 5/78

Rekurse

[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 Rekursschriften 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 Rekursschriften der Rekurrenten 1 - 4, S. 2 Ziff. 2).

Gemäss Art. 21 Abs. 1 VRG muss die Rekursschrift einen Antrag und seine Begründung enthalten. Gemäss den Überschriften der Rekursschreiben 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 Rekurserhebung 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 ganzen 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, unschema-tisches Gesamtkonzept vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier schafft und da-durch das ehemals isolierte Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem att-aktiven 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 beschlos-sen. Es handelt sich dabei um folgende neue Artikel: Art. 27 Abs. 1, Art. 33a (Sonder-zonen RhyTech-Quartier. Grundsatz), Art. 33b (2. Besondere Vorschriften, a. zulässi-ge Baudichte), Art. 33c (b. zulässige Gebäudehöhen), Art. 33c (Grenzabstand, Ge-bäudeabstand). 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 recht-mässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach den Beschlüssen anlässlich der Ab-stimmung 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 Plans 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 Rheinfall
- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, 8212 Neuhausen am Rheinfall (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