

Protokoll-Nr. 40/925

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, 19. Teilrevision Zonenplan und 1. Änderung Baulinienplan Nr. 15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse); Genehmigung

I.

Die Genehmigung umfasst die 19. Teilrevision des Zonenplanes der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und die 1. Änderung des damit verbundenen Baulinienplans Nr. 15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse). Die zwei Planungsänderungen werden in einem kombinierten Verfahren genehmigt. Ziel dieser Planungsänderungen ist es, eine rechtlich verbindliche, planerische Grundlage für eine Überbauung auf dem Agip-Tankstelle-Geviert zwischen der Klettgauer- und der Engestrasse zu schaffen. Damit soll das heute unternutzte Bauland besser genutzt werden. Parallel dazu wird der Baulinienplan Nr. 15 aus dem Jahr 1960 dem heutigen Strassenverlauf angepasst. Die Planungsänderung schafft darüber hinaus die planerische Grundlage, um am Verkehrsknoten Enge- und Klettgauerstrasse eine bessere Verkehrsführung für Fussgänger zu realisieren. Als Grundlage für die Planungsänderung sowie die Qualitätssicherung dienten laut Planungsbericht Variantenstudien und eine Testplanung, die von einer unabhängigen Experten-Gruppe beurteilt wurde sowie ein Freiraumkonzept.

Am 24. November 2020 hat der Gemeinderat die 19. Teilrevision des Zonenplans und die 1. Änderung des Baulinienplans Nr. 15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse) zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) freigegeben.

Die öffentliche Auflage mit Ausschreibung im Amtsblatt der 19. Teilrevision des Zonenplanes nach Art. 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) erfolgte vom 27. November bis am 28. Dezember 2020.

Die öffentliche Auflage mit Ausschreibung im Amtsblatt des Baulinienplans Nr. 15 nach Art. 14 des BauG erfolgte vom 27. November bis am 17. Dezember 2020. Für beide Planungen sind keine Einwendungen eingegangen.

Aufgrund einer darauffolgenden Planänderung, einer Verschiebung der Freihaltezone, wurden die betroffenen Grundeigentümer (Direktanstösser) am 25. August 2021 schriftlich über die Planänderungen informiert und zu einer schriftlichen Stellungnahme eingeladen. Dagegen sind

zwei Einwendungen eingegangen. Diese wurden laut Planungsbericht im Gespräch mit den Grundeigentümern gelöst. Auf eine erneute öffentliche Auflage wurde verzichtet.

Der Gemeinderat hat am 11. Januar 2022 die 19. Teilrevision genehmigt und an den Einwohnerrat weitergeleitet. Sie wurde am 3. März 2022 durch den Einwohnerrat genehmigt. Die Teilrevision untersteht gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 dem fakultativen Referendum. Gegen den Beschluss des Einwohnerrates wurde kein Referendum ergriffen.

Die öffentliche Auflage (Rekursverfahren) erfolgte vom 1. bis 22. April 2022. Es wurde kein Rekurs gegen die Planung erhoben.

II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 BauG bedürfen Änderungen der Bauordnung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der Nutzungsplanung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet.
3. Im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung sind von den kantonalen Fachstellen keine Einwände gegen die 19. Teilrevision des Zonenplanes der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und die 1. Änderung des damit verbundenen Baulinienplans Nr.15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse) eingegangen. Dem Planungsvorhaben stehen keine planungs- und umweltrechtlichen Hindernisse entgegen.
4. Die Festsetzung einer allfälligen kantonalen Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertausgleichsgesetz, die durch Neueinzonungen und Umzonungen entsteht, wird in einem separaten Verfahren verfügt.
5. Die Vorgaben der Vorprüfung vom 18. Mai 2020 sowie die übergeordneten Vorgaben der kantonalen und der kommunalen Richtplanung (Siedlungsentwicklungsstrategie) sind erfüllt.

6. Laut einer Vorabklärung des Strassen- und Bahnlärms können die massgebenden Lärmimmissionsgrenzen der Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III) gemäss der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, auf den Grundstücken der geplanten Überbauung tags und nachts voraussichtlich eingehalten werden. Mit dem Baugesuch soll ein Lärmgutachten zum Strassenlärm sowie ein Schallschutznachweis gemäss SIA Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) verlangt werden.
7. Auf dem Grundstück GB Nr. 1140 befindet sich heute eine Tankstelle. Eine Belastung des Untergrunds kann nicht ausgeschlossen werden. Gemäss Art 31 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG) vom 22. Januar 2007 muss das Aushubmaterial bei Anzeichen oder Hinweisen vorgängig untersucht werden. Bei entsprechenden Belastungshinweisen ist das Interkantonale Labor beizuziehen.
8. Die bestehende Erschliessung (Elektrizität) sollte nicht überdeckt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

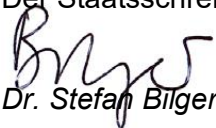
b e s c h l o s s e n :

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 3. März 2022 beschlossene 19. Teilrevision Zonenplan und 1. Änderung Baulinienplan Nr.15 (Teil Engestrasse / Klettgauerstrasse wird genehmigt.
2. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird eingeladen, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung abzuschliessen und damit auch die Bauordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.
3. Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (claudius.neukomm@sh.ch; andrea.meier@sh.ch, pna.sekretariat@sh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
- Koordinationsstelle Öffentlicher Verkehr (KÖV) (rene.meyer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Fachstelle Lärm (erich.fischer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@sh.ch)
- Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
- SHPower (lutz.wangler@shpower.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger