STADT SCHAFFHAUSEN

Teilrevision Bauordnung und Zonenplan
Planungsbericht zum Einwendungsverfahren

Gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG

Zur Beschlussfassung des Stadtrats für die Vorlage an den Grossen Stadtrat

14. August 2025

1 – Ausgangslage

Mit Beschluss vom 10. September 2024 hat der Stadtrat die bereinigte Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan beraten und zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) verabschiedet. Die Planunterlagen lagen 30 Tage vom 16. November bis zum 16. Dezember 2024 öffentlich auf. In diesem Zeitraum konnten sich alle interessierten Personen zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendung einreichen.

Zur breiten Information und Einbindung der Bevölkerung wurde die Vorlage im Rahmen von zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen sowie über eine eigens eingerichtete Mitwirkungshomepage vorgestellt. Ergänzend wurden alle Haushalte mit einer Informationszeitung bedient und über soziale Medien (Instagram und Facebook) auf das Verfahren aufmerksam gemacht.

Mit dem vorliegenden Bericht zum Einwendungsverfahren nimmt der Stadtrat Stellung zu den eingegangenen Rückmeldungen. Die Berichterstattung richtet sich an Politik, Verwaltung und die Bevölkerung sowie Vereine und Verbände von Schaffhausen.

Soweit Anträge berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt wurden, sind diese in Form von Änderungen in die Vorlage eingeflossen. Nicht berücksichtigte Anträge werden als Kenntnisnahmen entgegengenommen.

Der Stadtrat dankt allen Mitwirkenden für ihr Engagement und die eingereichten Rückmeldungen.

2 – Einwendungsverfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 369 Anträge von 59 Einwenderinnen und Einwendern eingegangen. Diese stammen von Privatpersonen, Vereinen, Verbänden und weiteren Interessengruppen. Die Anträge enthalten neben konkreten Änderungsvorschlägen teils auch Fragen oder reine kommentierende Stellungnahmen zur Revision. Inhaltlich lassen sich die Einwendungen rund 45 thematischen Schwerpunkten zuordnen, darunter insbesondere:

- Themen mit Ortsbezug Hemmental (83 Anträge).
- Begrünung (74 Anträge)
- Baumbestand (25 Anträge)
- Einwendungen betreffen Begehren zur Zonierung (28 Anträge)
- Formelle Aspekte (33 Anträge)
- Einwendungen, die keinen Zusammenhang mit der Teilrevision aufweisen oder grundsätzlich nicht über die Nutzungsplanung geregelt werden können (21 Anträge)
- Diverse weitere Einwendungen (105 Anträge) zu verschiedensten Einzelthemen (bspw. Verschattung, Umgebungsgestaltung, Naturschutz, Hochhauszonen)

Im Zuge der Auswertung wurden mit einzelnen Interessengruppen ergänzende Gespräche geführt. Für die Thematik zum Schutz der Trockenwiesen und -weiden (TWW) in Hemmental fand zudem eine separate Infoveranstaltung mit den betroffenen Einwenderinnen und Einwendern (insb. Grundeigentümerschaften und Naturverbände) statt.

Im vorliegenden Bericht sind sämtliche Anträge einzeln aufgeführt, mit einer jeweiligen Stellungnahme der Stadt versehen und abschliessend hinsichtlich ihrer Berücksichtigung bewertet (berücksichtigt / teilweise berücksichtigt / nicht berücksichtigt). Auch Einwendungen, die

keine konkreten Anträge, sondern lediglich Fragen oder Stellungnahmen enthalten, sind im Bericht dokumentiert und, soweit erforderlich, kommentiert oder beantwortet.

3 – Stellungnahme der Stadt Schaffhausen zu den Einwendungen

Der Stadtrat hat den Umgang mit den Einwendungen im Sinne von Art. 11 Abs. 2 Baugesetz (BauG) in einem Bericht darzulegen. Ziel des Berichts ist es, auf die vorgebrachten Einwendungen und deren Begründungen im Einzelnen einzugehen, eine nachvollziehbare Stellungnahme der Stadt Schaffhausen zu liefern und transparent darzulegen, wie mit den jeweiligen Anliegen umgegangen wird.

Mit Beschluss vom *2. September 2025* hat der Stadtrat über den Umgang mit den Einwendungen befunden und den vorliegenden Bericht verabschiedet.

4 – Ergebnis des Einwendungsverfahrens

Bei den meistdiskutierten Themen wie TWW Hemmental, Grünflächenziffer oder Fällbewilligung Bäume zeigt sich, dass die eingegangenen Einwendungen inhaltlich sehr unterschiedlich und teils gegensätzlich ausfielen. Während sich Naturverbände für eine noch restriktivere Handhabung zugunsten der Natur aussprachen (umfassendere Auszonungen bei TWW-Flächen, höhere Grünflächenziffern, strengerer Baumschutz usw.), lehnten andere Interessengruppen und Grundeigentümerschaften die vorgesehenen Massnahmen (Verzicht auf Auszonungen, Grünflächenziffern, Baumschutz usw.) gänzlich ab. Angesichts dieser divergierenden Positionen vertritt der Stadtrat die Auffassung, dass mit dem eingeschlagenen Mittelweg eine sachgerechte und verhältnismässige Lösung gefunden wurde, die den unterschiedlichen Interessen in ausgewogener Weise Rechnung trägt.

Im Übrigen verfolgt der Stadtrat die Haltung, dass Anträge, welche die Teilrevision inhaltlich verbessern und nachvollziehbar begründet sind, nach Möglichkeit berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden hingegen Anträge, die nicht ausreichend begründet, sachlich nicht nachvollziehbar sind oder nicht über die Nutzungsplanung geregelt werden können. Dasselbe gilt für neue Themen, die keinen direkten Bezug zur aktuellen Teilrevision aufweisen. Diese Einwendungen werden jedoch gesammelt und für eine nächste Revision vorgemerkt.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Umgang mit den Anträgen:

- 57 Anträge können berücksichtigt werden
- 67 Anträge können teilweise berücksichtigt werden
- 191 Anträge können nicht berücksichtigt werden
- 23 Anträge betreffen nicht die Nutzungsplanung
- 31 Eingaben sind Fragen oder Stellungnahmen und werden zur Kenntnis genommen/beantwortet

Teilrevision Bauordnung und Zonenplan: Planungsbericht zum Einwendungsverfahren der öffentlichen Auflage vom 16. November bis 16. Dezember 2024

STADT SCHAFFHAUSEN

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
1	Abstellplätze	Art. 25	Aufhebung des Bonuses aufgrund von realisierten Parkfelder wird begrüsst	Der Bau von Parkfelder darf kein Anreiz mit sich bringen.	Wird zur Kenntnis genommen.					x
2	Abstellplätze	Art. 27	Reduktion der Parkplätze bei Quartierplänen	Die Mehrausnützung bei Quartierplänen bzw. sowie bei qualitätssichernden Verfahren darf nicht auch zu Mehrverkehr führen. Darum soll für Quartierpläne konsequent eine Reduktion der erlaubten PP Zahl (z.B 30%) festgelegt werden. Denkbar ist auch ein Kapazitätsnachweis oder ein Mobilitätsmanagement einzufordern	Für Quartierpläne wird fallweise über die Anzahl der erlaubten PP-Zahl befunden. Die Festlegung eines pauschalen Reduktionsfaktors für sämtliche Quartierpläne ist nicht zielführend, zumal die Thematik abhängig von der Lage (Zentralität) und Erschliessung (ÖV) ist. Diese Anforderungen werden daher individuell im Zuge der Quartierplanvorschriften definiert. Der Grundsatz zum Umgang mit zukünftigem Mehrverkehr (z.B. aufgrund von baulicher Verdichtung) wird im städtischen Gesamtverkehrskonzept festgehalten. Demnach ist der Mehrverkehr über ÖV sowie Fuss-/Veloverkehr aufzunehmen und der motorisierte Individualverkehr zu stabilisieren. Die Anwendung von entsprechenden Reduktionsfaktoren bei guter ÖV-Erschliessung wird entsprechend angestrebt.			x		
3	Altstadtzone	Art. 32	Die überbordende und nicht sinnvolle Regulierung bis hin zur vorgeschriebenen Verputzart, bzw. Materialisierung lässt faktisch keine Freiheiten eines Grundeigentümers mehr zu. Der gesamte Artikel ist markant zu entschärfen.	Die geltenden VKD-Rahmenbedingungen ermöglichen eine gezielte Steuerung der Erhaltenswürdigkeit unter Beizug der Denkmalpflege. Dies muss und kann für die Erhaltung des gepflegten Altstadtbildes genügen, sind doch schon diese Vorgaben für einen Liegenschaftsbesitzer sehr einschneidend und mit hohen Zusatzkosten verbunden. Die Beibehaltung dieses Artikels führt zwangsläufig zum Verfall von Liegenschaften, da für die Eigentümer die entstehenden Zusatzkosten nicht mehr refinanzierbar sein werden. Dies wird umso deutlicher, als dass die markant sinkenden Erdgeschossmieten eine Querfinanzierung nicht mehr zulassen, was dazu führen wird, auf teure kunsthandwerkliche Sanierungen zu verzichten. Die BO-Formulierung verhindert / erschwert hiermit einen ausgewogenen refinanzierbaren Umgang mit alter Bausubstanz.	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die heute rechtskräftige Bauordnung ist schon fast 20 Jahre alt. Bei der Teilrevision wurden daher unteranderem auch einzelne Artikel der Bauordnung auf Aktualität überprüft und in Absprache mit den zuständigen Fachstellen mit der heute angewendeten Bewilligungspraxis abgeglichen. Die daraus abgeleitet Anpassungen in Bauordnung und Zonenplan entsprechen somit der bereits heute praktizierter Praxis. Mit Anpassung der entsprechenden Artikel kann somit gegenüber der Bauherrschaft mehr Transparenz zu den geltenden Anforderungen und Vorgaben an Bauvorhaben geschaffen werden. Die Baubewilligungsverfahren können dadurch an Effizienz gewinnen und Unklarheiten seitens Bauherrschaft von Beginn weg ausgeräumt werden. Dieser Grundsatz wurde auch bei den Vorschriften zur Altstadt (Art. 32) angewendet, wodurch die grundlegenden Anforderungen der Denkmalpflege in die Bauordnung eingeflossen sind. Die in der Bauordnung getroffenen Vorgaben sind in Anbetracht der vorliegenden Schutzwürdigkeit von nationaler Bedeutung (Erhaltungsziel A ISOS: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen / Abbruchverbot / Detailvorschriften für Veränderungen) möglichst präzise zu fomulieren. In Absprache mit der Denkmalpflege kann die Formulierung von Artikel 32 punktuell noch summarischer zusammengefasst und teilweise gekürzt werden. Zudem können gewisse Formulierungen des Artikels zu den Erläuterungen der Bauordnung verschoben werden.	x				
4	Altstadtzone	Art. 32	Es sei in diesem Zusammenhang insbesondere auf Absatz 2 dieses Artikels verwiesen. Dass mit solchen Detail-Vorschriften jegliche Flexibilität und «Anpassungsfähigkeit» an den Einzelfall verhindert wird, muss nicht besonders hervorgehoben werden.	1. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass der Entwurf für die Teilrevision - punkto Anzahl der einzelnen Bestimmungen - verglichen mit der geltenden Bauordnung aus dem Jahre 2005 zwar nicht erweitert worden ist. Berücksichtigt man indes den Inhalt der einzelnen Vorschriften, stellt man fest, dass dieser nicht nur umfangmässig stark «zugenommen hat. Gleiches gilt auch bezüglich des Detaillierungsgrades der einzelnen Bestimmungen. Ein Beispiel für diese exorbitante Zunahme der Regelungsdichte ist Art. 32 des Entwurfes: So soll bei Bauvorhaben in der Altstadt jede bauliche Massnahme Bauvorhaben in der Altstadt jede bauliche Massnahme bis ins kleinste Detail definiert und geregelt werden.	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die heute rechtskräftige Bauordnung ist schon fast 20 Jahre alt. Bei der Teilrevision wurden daher unteranderem auch einzelne Artikel der Bauordnung auf Aktualität überprüft und in Absprache mit den zuständigen Fachstellen mit der heute angewendeten Bewilligungspraxis abgeglichen. Die daraus abgeleitet Anpassungen in Bauordnung und Zonenplan entsprechen somit der bereits heute praktizierter Praxis. Mit Anpassung der entsprechenden Artikel kann somit gegenüber der Bauherrschaft mehr Transparenz zu den geltenden Anforderungen und Vorgaben an Bauvorhaben geschaffen werden. Die Baubewilligungsverfahren können dadurch an Effizienz gewinnen und Unklarheiten seitens Bauherrschaft von Beginn weg ausgeräumt werden. Dieser Grundsatz wurde auch bei den Vorschriften zur Altstadt (Art. 32) angewendet, wodurch die grundlegenden Anforderungen der Denkmalpflege in die Bauordnung eingeflossen sind. Die in der Bauordnung getroffenen Vorgaben sind in Anbetracht der vorliegenden Schutzwürdigkeit von nationaler Bedeutung (Erhaltungsziel A ISOS: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen / Abbruchverbot / Detailvorschriften für Veränderungen) möglichst präzise zu fomulieren. In Absprache mit der Denkmalpflege kann die Formulierung von Artikel 32 punktuell noch summarischer zusammengefasst und teilweise gekürzt werden. Zudem können gewisse Formulierungen des Artikels zu den Erläuterungen der Bauordnung verschoben werden.	x				
5	Altstadtzone	Art. 32	Weiter sind die besonderen Vorschriften (Art. 32) der Altstadtzone masslos übertrieben. Dies geht aus unserer Sicht viel zu weit und wir beantragen diesen Artikel zu überarbeiten und eigentümerfreundlicher zu gestalten.	Wir verstehen nicht, warum Dachgauben in den oberen Geschossen sich den Dachgauben in dem unteren Dachgeschoss unterzuordnen haben. Diese Vorschrift kommt einer Verhinderung gleich und ist aufzuheben. Weiter soll neben vielen anderen Auflagen zusätzlich noch die Materialisierung vorgeschrieben werden.	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die heute rechtskräftige Bauordnung ist schon fast 20 Jahre alt. Bei der Teilrevision wurden daher unteranderem auch einzelne Artikel der Bauordnung auf Aktualität überprüft und in Absprache mit den zuständigen Fachstellen mit der heute angewendeten Bewilligungspraxis abgeglichen. Die daraus abgeleitet Anpassungen in Bauordnung und Zonenplan entsprechen somit der bereits heute praktizierter Praxis. Mit Anpassung der entsprechenden Artikel kann somit gegenüber der Bauherrschaft mehr Transparenz zu den geltenden Anforderungen und Vorgaben an Bauvorhaben geschaffen werden. Die Baubewilligungsverfahren können dadurch an Effizienz gewinnen und Unklarheiten seitens Bauherrschaft von Beginn weg ausgeräumt werden. Dieser Grundsatz wurde auch bei den Vorschriften zur Altstadt (Art. 32) angewendet, wodurch die grundlegenden Anforderungen der Denkmalpflege in die Bauordnung eingeflossen sind. Die in der Bauordnung getroffenen Vorgaben sind in Anbetracht der vorliegenden Schutzwürdigkeit von nationaler Bedeutung (Erhaltungsziel A ISOS: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen / Abbruchverbot / Detailvorschriften für Veränderungen) möglichst präzise zu fomulieren. In Absprache mit der Denkmalpflege kann die Formulierung von Artikel 32 punktuell noch summarischer zusammengefasst und teilweise gekürzt werden. Zudem können gewisse Formulierungen des Artikels zu den Erläuterungen der Bauordnung verschoben werden.	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
6	Altstadtzone	Art. 32	9. Ein Beispiel für eine völlig überzogene Regelungsdichte sind auch - wie bereits dargelegt - die «besonderen Vorschriften» der Altstadtzone in Art. 32 Abs. 2 BauO (vgl. Wortlaut im Anhang).	Neben der Farbgebung für die Fassaden, welche auf die umliegenden Liegenschaften und den «ortstypischen Charakter der Altstadt» abzustimmen ist, werden auch die «Werkstoffe» für den Verputz/Anstrich definiert. Ähnliches gilt für die Fenster, Erker und deren Sprossen, für die «aussenliegende Beschattung» (?), für die Dachgestaltung inkl. Ziegel für Dachvorsprünge, für Dachflächenfenster, technische Geräte, Brandmauer etc. Mit den Absätzen 2 und 3 dieser Bestimmung will der Stadtrat sogar die «Anforderungen an bauliche Veränderungen» regeln, welche grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig sind (vgl. Ausführungen auf S. 34 Planungsbericht). Dass eine solche - völlig ausser Rand und Band - geratene Normenflut nicht nur als verfehlte Gesetzgebungspolitik zu qualifizieren ist, sondern auch zu höheren Kosten, zur Verlängerung und Komplizierung der einzelnen Verfahren etc. führen, muss wohl nicht speziell erwähnt werden.	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die heute rechtskräftige Bauordnung ist schon fast 20 Jahre alt. Bei der Teilrevision wurden daher unteranderem auch einzelne Artikel der Bauordnung auf Aktualität überprüft und in Absprache mit den zuständigen Fachstellen mit der heute angewendeten Bewilligungspraxis abgeglichen. Die daraus abgeleitet Anpassungen in Bauordnung und Zonenplan entsprechen somit der bereits heute praktizierter Praxis. Mit Anpassung der entsprechenden Artikel kann somit gegenüber der Bauherrschaft mehr Transparenz zu den geltenden Anforderungen und Vorgaben an Bauvorhaben geschaffen werden. Die Baubewilligungsverfahren können dadurch an Effizienz gewinnen und Unklarheiten seitens Bauherrschaft von Beginn weg ausgeräumt werden. Dieser Grundsatz wurde auch bei den Vorschriften zur Altstadt (Art. 32) angewendet, wodurch die grundlegenden Anforderungen der Denkmalpflege in die Bauordnung eingeflossen sind. Die in der Bauordnung getroffenen Vorgaben sind in Anbetracht der vorliegenden Schutzwürdigkeit von nationaler Bedeutung (Erhaltungsziel A ISOS: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen / Abbruchverbot / Detailvorschriften für Veränderungen) möglichst präzise zu fomulieren. In Absprache mit der Denkmalpflege kann die Formulierung von Artikel 32 punktuell noch summarischer zusammengefasst und teilweise gekürzt werden. Zudem können gewisse Formulierungen des Artikels zu den Erläuterungen der Bauordnung verschoben werden.	x				
7	Bäume	Allgemeine Bemerkungen	Abstandsvorschriften für Pflanzungen zu Nachbargrundstücken wurden im Kanton Zürich angepasst (EG ZGB). Bäume können nun näher zur Nachbargrenze gepflanzt werden. Auch die Pflanzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund wurden gelockert (VErV). Die Stadt Schaffhausen sollte sich dafür einsetzen, dass diese gesetzliche Grundlage auch in unserem Kanton überarbeitet wird.		Wird zur Kenntnis genommen.					x
8	Bäume	Art. 11	Der Artikel ist übergriffig und extrem, daher zu streichen.	Der aktuelle Art. 11 BauO-SH schreibt vor, dass der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten ist. In den empfindlichen Gebieten sind abgehende Bäume in der Regel zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn enge Platzverhältnisse oder fachliche Gründe dagegen sprechen. Diese (heutige) Bestimmung scheint sinnvoll und austariert. Diese Regelung ist offensichtlich streng genug. Schaffhausen ist eine sehr Grüne Stadt mit sehr vielen Bäumen. Die Besitzer von privaten Grundstücken nehmen die Verantwortung wahr und gehen sehr nachhaltig mit dem privaten Baubestand um. Das übergeordnete kantonale Recht sieht in Art. 35 Abs. 4 BauG vor, dass an eine Baubewilligung die Auflage geknüpft werden kann, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden. Art. 11 Abs. 1 revBauO-SH sieht im Einklang mit dem kantonalen BauG vor, dass der Baumbestand im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen ist. Art. 11 Abs 2 revBauO-SH hingegen geht weit über Art. 35 Abs. 4 BauG hinaus, indem das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1m über dem Boden, bewilligungspflichtig würde, und gemäss den Erläuterungen für jede solche Fällung (auch unabhängig von einem Bauprojekt) eine Baubewilligung oder ein gesondertes Verfahren erfordert. Erst im Rahmen eines solchen Baubewilligungsverfahrens würde geprüft, ob die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Abs. 3 (u.a. Pflege des Baumbestands) gegeben sind. Abs. 4 verlangt, ohne Möglichkeit einer Interessenabwägung, zwingend eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf Kosten des Gesuchstellers, und die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf unabhängig vom Stammumfang einer Bewilligung. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet. Der Artikel unterscheidet nicht zwischen den verschiedenen Baumarten. So sind zumindest schnell wachsende Bäume wie Fichten nicht zwingen zu schützen. Daraus ergibt sich: • Art. 11 Abs. 2-4 revBauO-SH widersprechen der Kompetenzdelegation in Art. 35 Abs. 4 des kantonalen BauG. • Die Regelung der Stadt Schaffhausen würde weiter gehen als sogar die extremen Regelung der Städte Zürich und Basel («In den Städten Zürich und Basel gibt es sogenannte Baumschutzgebiete, in denen Bäume ab einem Umfang von mehr als 80 bzw. 50 Zentimetern nur mit einer besonderen Bewilligung gefällt werden. In Zürich ist dieses Baumschutzgebiet jedoch nicht flächendeckend, sondern bezieht sich nur auf besonders empfindliche Quartiere. Im Kanton Basel-Stadt sind auch Bäume in übrigen Gebieten geschützt, wenn sie einen Stammesumfang von über 90 ZenEmetern aufweisen.» (heps://naturschutz.ch/Qpps/nachhaltig-leben/baumschutz-im-siedlungsgebiet/140395). • Die Regelung ist unklar bzw. unverhältnismässig, soweit sie «mehrstämmige Bäume» betrifft und dort «der Umfang der Teilstämme zusammengerechnet» würde. Hat etwa ein buschartiger Baum zehn Teilstämme mit im Schnitt mehr als 8 cm Umfang, würde die Fällung des Busches eine Baubewilligung (!) erfordern. • Art. 11 Abs. 2-4 revBauO-SH wären ein unverhältnismässiger Eingriff ins Privatrecht. Die Regelung differenziert nicht nach besonders empfindlichen Quartieren (wie etwa in den Städten Zürich und Basel) und widerspricht damit dem verwaltungsrechtlichen Erfordernis der Verhältnismässigkeit: Zur Erreichung des in Art. 35 Abs. 4 des kantonalen BauG vorgegebenen gesetzlichen Zieles, «dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt und Grünflächen erhalten oder geschaffen werden» ist die undifferenzierte Bewilligungspflicht jeglichen Fällens ab einem gewissen Stammumfang weder erforderlich noch verhältnismässig im engeren Sinne (Interessenabwägung). Das ergibt sich auch daraus, dass sogar die extremen Baumschutzvorlagen der Städte Zürich und Basel differenzierter sind als die vorgeschlagene Regelung der Stadt Schaffhausen. • Die Vorlage unterlässt zudem eine Regulierungsfolgenabschätzung. Erfordert jedes Fällen eines Baumes mit dem gegebenen Mindestumfang auf Stadtgebiet eine Baubewilligung nach Art. 69ff. BauO (gemäss Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 2) inklusive Prüfung des Bewilligungskataloges nach Art. 11 Abs. 3, so ist von einer massiven Zunahme der Baubewilligungen auszugehen, welche mit den heutigen Ressourcen der städtschen Baubehörden nicht zu bewältigen sein wird. Eine Schätzung in der Stadt Münster (Deutschlang) geht von Personalkosten von EUR 190'000 pro Jahr aus (https://www.muensterschezeitung.de/lokales/staedte/muenster/baumschutzsatzung-rat-oktoberpersonalkosten-2831478). Eine Baumschutzverordnung wurde aus Kosten- und Aufwandsgründen in der deutschen Stadt Paderborn nach nur zwei Jahren wieder abgeschah (heps://www.radiohochsQN.de/nachrichten/paderborn-hoexter/detailansicht/paderborner-rat-kipptbaumschutzsatzung.html). • Eine Baubewilligung für das Fällen eines Baumes kostet sowohl die Stadt (Personalkosten) als auch den Antragsteller, da eine Baubewilligung nicht gratis erteilt wird. • Der Sinn von Baumschutzbestimmungen ist sogar bei Naturschutzverbänden umstritten: «Kritiker behaupten, dass der Schutz ab einem bestimmten Stammumfang dazu führe, dass die Bäume gefällt werden, bevor sie diesen Umfang erreichen.» (https://naturschutz.ch/Qpps/nachhalQgleben/baumschutz-im-siedlungsgebiet/140395).	Eine Bewilligungspflicht für Baumfällungen ist eine verhältnismässige Massnahme, um die klimatischen, ökologischen und sozialen Vorteile des Baumbestands zu bewahren. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes. Der neu vorgesehene Artikel wurde durch den Kanton vorgeprüft und nicht beanstandet. Ein Widerspruch zur kantonalen Gesetzgebung liegt daher nicht vor.			x		
9	Bäume	Art. 11	Antrag 1 "Wohnhygiene"- Passus streichen.	Die Entfernung von Bäumen soll gemäss Art. 11 Abs. 3 Lit. d aus Gründen der Wohnhygiene erlaubt sein. Was bedeutet "Wohnhygiene"?	In den Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 2 lit. c) wird präzisiert, was unter Wohnhygiene zu verstehen ist. Der Aspekt der Wohnhygiene spielt bei der Fällung von Bäumen grundsätzlich dann eine Rolle, wenn Bäume die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerschaft beeinträchtigen. Dies kann durch ihre Grösse, ihr Wachstum oder ihren Zustand der Fall sein. Eine pauschale Definition, die sämtliche Fälle abdeckt, ist jedoch nicht möglich. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Aspekte der Klimaadaption – insbesondere die Bedeutung der Beschattung – bei der Beurteilung von Wohnhygiene-Gründen angemessen berücksichtigt werden müssen.			x		
10	Bäume	Art. 11	Antrag 2: Der Begriff «gleichwertige Ersatzpflanzung» ist zu präzisieren. Es sollen daher mindestens drei neue Bäume für einen gefällten gepflanzt werden. Zudem sind ausnahmslos einheimische, standortgemässe Bäume gemäss Positivliste zuzulassen.	Die Pflanzung eines jungen Baumes als Ersatz für einen alten Baum ist unzureichend.	Die Regelung einer gleichwertigen Ersatzpflanzung ist ein weitreichende und zweckmässige Massnahme für die Umgebungsgestaltung auf privaten Grundstücken und trägt massgebend zum Erhalt des Baumbestandes bei. Auf eine Erhöhung der Ersatzpflanzung für einen gefällten Baum wird verzichtet. Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten. Bei jenen Bauvorhaben, bei welchen erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung gestellt werden, hat der geplante Baumbestand im Freiraum einen wichtigen Einfluss auf die Beurteilung.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
11	Bäume	Art. 11	Antrag 3: In den Erläuterungen soll erwähnt werden, was bezüglich Hecken gilt. Es soll auch auf das Informationsblatt «Einheimische Bäume und Sträucher» verwiesen werden: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744.		Zur Schaffung eines einheitlichen Vollzugs in Fragen des Ermessensspielraums werden themenspezifische Merkblätter eingesetzt. Das bestehende Informationsblatt «Einheimische Bäume und Sträucher» wird entsprechend angepasst. Zudem wird für das Verfahren der Baumfällungsbewilligung ein neues Merkblatt ausgearbeitet, auf das in den Erläuterungen verwiesen wird. Dadurch wird sichergestellt, dass die relevanten Informationen zu Hecken und einheimischen Gehölzen klar und einheitlich kommuniziert werden. In den Erläuterungen wird zudem auf den Umgang mit Hecken verwiesen werden: Die Fällbewilligung gilt nur für Bäume, nicht für Hecken. Markante Bäume und wildwachsende Hecken unterstehen dem Schutz gemäss der kantonalen Naturschutzverordnung.	x				
12	Bäume	Art. 11	Antrag 4: Die Bauordnung soll für Neubauprojekte auch Neupflanzungen von Bäumen verlangen (Anzahl in Abhängigkeit von der Grösse der Parzelle).	Auf Parzellen, die neu überbaut werden und noch keine/wenige Bäume stehen, sollen auch Neupflanzungen verlangt werden können.	Die grundsätzliche Idee, den Baumbestand nicht bloss zu wahren, sondern zu erweitern, um eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, ist begrüssenswert. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes, sind unbestritten. Allerdings wird die Einführung einer Baumpflanzpflicht abgelehnt. Statt einer Pflicht zur Pflanzung sollte der Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung bestehender Bäume gelegt werden. Baumpflanzungen sollten nicht obligatorisch sein, sondern auf freiwilliger Basis durch die Grundeigentümerschaften erfolgen. Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren.			x		
13	Bäume	Art. 11	Bei Neubauten sollen Pflanzungen von Bäumen Pflicht werden.	Schwammstadt, Beschattung, Lebensqualität - es braucht mehr Bäume in Schaffhausen.	Die grundsätzliche Idee, den Baumbestand nicht bloss zu wahren, sondern zu erweitern, um eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, ist begrüssenswert. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes, sind unbestritten. Allerdings wird die Einführung einer Baumpflanzpflicht abgelehnt. Statt einer Pflicht zur Pflanzung sollte der Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung bestehender Bäume gelegt werden. Baumpflanzungen sollten nicht obligatorisch sein, sondern auf freiwilliger Basis durch die Grundeigentümerschaften erfolgen. Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren.			x		
14	Bäume	Art. 11	Wir begrüssen den Schutz und die Erhaltung der Bäume.	siehe Begründung erster Antrag zum Artikel 11…	Wird zur Kenntnis genommen.					x
15	Bäume	Art. 11	11. 2) Der Artikel ist übergriffig und daher zu streichen oder aber markant dahingehend zu entschärfen, als dass nur Baumbestände von erhöhter Güte gemeint sind. Der Artikel impliziert, wonach JEDER Baum, unabhängig von seiner Holzqualität, unter diesen Artikel fällt.	Es ist gänzlich unverständlich, dass z.B. eine Birke, eine Fichte, eine Tanne oder eine Buche, welche eher als «Billighölzer» gelten, unter diese Bewilligungsvorgabe fallen sollten. Die Birke, die Tanne und die Fichte sind eher schnellwachsende Hölzer, welche sicherlich keinen besonderen Schutz bedürfen. Die Ausformulierung ist zu einschränkend gewählt und darf keinen Einzug in eine BO erlangen. Selbstverständlich können markante und wertvolle Bäume dieser Formulierung folgen...	Die Einwendung, dass bestimmte Baumarten wie Birken, Fichten oder Tannen aufgrund ihrer schnellen Wachstumsrate und ihrer Einschätzung als „Billighölzer“ keinen besonderen Schutz verdienen, greift zu kurz und berücksichtigt nicht die vielfältigen ökologischen und klimatischen Funktionen, die alle Bäume, unabhängig von ihrer Holzqualität, erfüllen. Jeder Baum trägt in seinem eigenen Tempo zur Verbesserung der Lebensqualität bei und ist daher grundsätzlich zu schützen.			x		
16	Bäume	Art. 11	In den Erläuterungen zum Art.11 Abs 2 wird festgesetzt, dass die Fällung von Bäumen ab einem Umfang von 80 cm bewilligungspflichtig sind. Ich empfinde das als sehr vorbildlich. Müsste der Schutz der Bäume mit Umfang 80 cm und mehr nicht noch strenger formuliert werden?	Denn werden die Bäume vor widerrechtlichem Fällen mit der vorgeschlagenen Formulierung wirklich geschützt? Reichen da die Bestimmungen des Baugesetzes (sehw. Art 85 und 87) wirklich aus? Denn wenn ein Baum einmal gefällt ist, dann lässt sich die Wiederherstellung nur schwer und sehr langfristig erreichen.	Eine strengere Regelung ist ein weitreichender Eingriff in die Umgebungsgestaltung auf privaten Grundstücken und führt zu einem hohen Kontroll- und Verwaltungsaufwand. Auf eine solche wird daher verzichtet. Mit dem festgelegten Mass von 80 cm Umfang wird ein zweck- und verhältnismässiges Kriterium eingeführt.			x		
17	Bäume	Art. 11	Baumpflanzungspflicht als zusätzlicher Artikel	Baumschutz gut und wichtig. Baumpflanzpflicht wie im Kt. Zürich neu möglich soll geprüft werden: z. B. in Zone xy sind bei Neubauten oder bei Umbauten mit einer wesentlichen Veränderung der Umgebung pro zm² der nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksfläche / der anrechenbaren Grundstücksfläche mindestens ein grosskroniger oder drei kleinkronige Bäume vorzusehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird.	Die grundsätzliche Idee, den Baumbestand nicht bloss zu wahren, sondern zu erweitern, um eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, ist begrüssenswert. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes, sind unbestritten. Allerdings wird die Einführung einer Baumpflanzpflicht abgelehnt. Statt einer Pflicht zur Pflanzung sollte der Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung bestehender Bäume gelegt werden. Baumpflanzungen sollten nicht obligatorisch sein, sondern auf freiwilliger Basis durch die Grundeigentümerschaften erfolgen. Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
18	Bäume	Art. 11	Der Begriff «gleichwertige Ersatzpflanzung» ist zu präzisieren. Ein junger Baum als Ersatz für einen alten Baum reicht nicht aus. Die Biomasse ist in gleichem Ausmass zu ersetzen. Es sollten mindestens drei neue Bäume für einen gefällten gepflanzt werden. Zudem sind nur einheimische Bäume gemäss Positivliste zuzulassen.	Ein junger Baum als Ersatz für einen alten Baum reicht nicht aus. Die Biomasse ist in gleichem Ausmass zu ersetzen. Es sollten mindestens drei neue Bäume für einen gefällten gepflanzt werden. Zudem sind nur einheimische Bäume gemäss Positivliste zuzulassen.	Die Regelung einer gleichwertigen Ersatzpflanzung ist ein weitreichende und zweckmässige Massnahme für die Umgebungsgestaltung auf privaten Grundstücken und trägt massgebend zum Erhalt des Baumbestandes bei. Auf eine Erhöhung der Ersatzpflanzung für einen gefällten Baum wird verzichtet. Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten. Bei jenen Bauvorhaben, bei welchen erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung gestellt werden, hat der geplante Baumbestand im Freiraum einen wichtigen Einfluss auf die Beurteilung.			x		
19	Bäume	Art. 11	Die Bauordnung sollte für Neubauprojekte auch Neupflanzungen für Bäume verlangen (Anzahl in Abhängigkeit von der Grösse der Parzelle).	Bäume tragen wesentlich zu besserem Wohnklima bei und schaffen gute Bedingungen für eine höhere Artenvielfalt.	Die grundsätzliche Idee, den Baumbestand nicht bloss zu wahren, sondern zu erweitern, um eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, ist begrüssenswert. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes, sind unbestritten. Allerdings wird die Einführung einer Baumpflanzpflicht abgelehnt. Statt einer Pflicht zur Pflanzung sollte der Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung bestehender Bäume gelegt werden. Baumpflanzungen sollten nicht obligatorisch sein, sondern auf freiwilliger Basis durch die Grundeigentümerschaften erfolgen. Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren.			x		
20	Bäume	Art. 11	PNSH beantragt, dass in den Erläuterungen dargelegt wird, unter welchen Bedingungen wohnhygienische Gründe das Fällen von Bäumen erlaubt werden soll.	Gemäss Gesetzestext soll die Entfernung von Bäumen aus Gründen der Wohnhygiene erlaubt sein. Das ist unseres Erachtens ein Gummiartikel, denn es wird in den Erläuterungen nicht dargelegt, wann die Wohnhygiene betroffen ist. Ist das etwa der Fall, wenn die freie Sicht reduziert ist oder wenn eine Beschattung stattfindet? Gerade aus Gründen der Klimaadaption wird zukünftig eine Beschattung zunehmend wichtiger.	Der Antrag wird berücksichtigt. In den Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 2 lit. c) wird präzisiert, was unter Wohnhygiene zu verstehen ist. Der Aspekt der Wohnhygiene spielt bei der Fällung von Bäumen grundsätzlich dann eine Rolle, wenn Bäume die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerschaft beeinträchtigen. Dies kann durch ihre Grösse, ihr Wachstum oder ihren Zustand der Fall sein. Eine pauschale Definition, die sämtliche Fälle abdeckt, ist jedoch nicht möglich. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Aspekte der Klimaadaption – insbesondere die Bedeutung der Beschattung – bei der Beurteilung von Wohnhygiene-Gründen angemessen berücksichtigt werden müssen.	x				
21	Bäume	Art. 11	11. 2) Der Artikel ist übergriffig und daher zu streichen oder aber markant dahingehend zu entschärfen, als dass nur Baumbestände von erhöhter Güte gemeint sind. Der Artikel impliziert, wonach JEDER Baum, unabhängig von seiner Holzqualität, unter diesen Artikel fällt.	Es ist gänzlich unverständlich, dass z.B. eine Birke, eine Fichte, eine Tanne oder eine Buche, welche eher als «Billighölzer» gelten, unter diese Bewilligungsvorgabe fallen sollten. Die Birke, die Tanne und die Fichte sind eher schnellwachsende Hölzer, welche sicherlich keinen besonderen Schutz bedürfen. Die Ausformulierung ist zu einschränkend gewählt und darf keinen Einzug in eine BO erlangen. Selbstverständlich können markante und wertvolle Bäume dieser Formulierung folgen...	Die Einwendung, dass bestimmte Baumarten wie Birken, Fichten oder Tannen aufgrund ihrer schnellen Wachstumsrate und ihrer Einschätzung als „Billighölzer“ keinen besonderen Schutz verdienen, greift zu kurz und berücksichtigt nicht die vielfältigen ökologischen und klimatischen Funktionen, die alle Bäume, unabhängig von ihrer Holzqualität, erfüllen. Jeder Baum trägt in seinem eigenen Tempo zur Verbesserung der Lebensqualität bei und ist daher grundsätzlich zu schützen.			x		
22	Bäume	Art. 11	Der in Art. 11 der neuen Bauordnung aufgenommene Baumschutz können wir nicht nachvollziehen und lehnen diesen entschieden ab.	Erstens ist das ein ungeheuerlicher Eingriff in das Privateigentum und zweitens würde diese Überregulierung zu Personalaufstockungen führen. Zudem geht die Regulierung weit über diejenige von grossen Städte wie Zürich und Basel hinaus! Dieser Artikel ist ersatzlos zu streichen. Wir brauchen keine Gartenpolizei!	Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren. Allgemein finden Kontrollen nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens bereits in der heutigen Bewilligungspraxis statt. In diesem Zuge ist auch die Thematik Fällbewilligung zu bearbeiten. Es wird, wie in anderen Bereichen aber auch an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert. Hat die Stadt Kenntnis von einer unbewilligten Fällung eines normrelevanten Baumes, wird sie aktiv werden müssen.			x		
23	Bäume	Art. 11	Antrag A: In den Erläuterungen ist darzulegen, aus welchen wohnhygienischen Gründen das Fällen von Bäumen zugelassen wird. Noch besser wäre es, diesen Passus zu streichen.	Die Entfernung von Bäumen soll gemäss Art. 11 Abs. 3 Lit. d aus Gründen der Wohnhygiene erlaubt sein. Das ist unseres Erachtens ein unklarer Begriff. Geht es hier um die freie Sicht oder um die Beschattung, die im Sinne der Klimaanpassung in Zukunft immer wichtiger wird? Es sollten auf Parzellen, die neu überbaut werden und noch keine/wenige Bäume haben, auch Neupflanzungen verlangt werden.	In den Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 2 lit. c) wird präzisiert, was unter Wohnhygiene zu verstehen ist. Der Aspekt der Wohnhygiene spielt bei der Fällung von Bäumen grundsätzlich dann eine Rolle, wenn Bäume die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerschaft beeinträchtigen. Dies kann durch ihre Grösse, ihr Wachstum oder ihren Zustand der Fall sein. Eine pauschale Definition, die sämtliche Fälle abdeckt, ist jedoch nicht möglich. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Aspekte der Klimaadaption – insbesondere die Bedeutung der Beschattung – bei der Beurteilung von Wohnhygiene-Gründen angemessen berücksichtigt werden müssen.	x				
24	Bäume	Art. 11	Antrag B: Der Begriff «gleichwertige Ersatzpflanzung» ist zu präzisieren. Ein junger Baum als Ersatz für einen alten Baum reicht nicht aus. Die Biomasse ist in gleichem Ausmass zu ersetzen. Es sollten mindestens drei neue Bäume für einen gefällten gepflanzt werden. Zudem sind nur einheimische Bäume gemäss Positivliste zuzulassen.		Die Regelung einer gleichwertigen Ersatzpflanzung ist ein weitreichende und zweckmässige Massnahme für die Umgebungsgestaltung auf privaten Grundstücken und trägt massgebend zum Erhalt des Baumbestandes bei. Auf eine Erhöhung der Ersatzpflanzung für einen gefällten Baum wird verzichtet. Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten. Bei jenen Bauvorhaben, bei welchen erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung gestellt werden, hat der geplante Baumbestand im Freiraum einen wichtigen Einfluss auf die Beurteilung.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
25	Bäume	Art. 11	Antrag C: In den Erläuterungen sollte auch erwähnt werden, was bezüglich Hecken gilt. Zudem ist auf das Informationsblatt «Einheimische Bäume und Sträucher» zu verweisen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/3174		Zur Schaffung eines einheitlichen Vollzugs in Fragen des Ermessensspielraums werden themenspezifische Merkblätter eingesetzt. Das bestehende Informationsblatt «Einheimische Bäume und Sträucher» wird entsprechend angepasst. Zudem wird für das Verfahren der Baumfällungsbewilligung ein neues Merkblatt ausgearbeitet, auf das in den Erläuterungen verwiesen wird. Dadurch wird sichergestellt, dass die relevanten Informationen zu Hecken und einheimischen Gehölzen klar und einheitlich kommuniziert werden. In den Erläuterungen wird zudem auf den Umgang mit Hecken verwiesen werden: Die Fällbewilligung gilt nur für Bäume, nicht für Hecken. Markante Bäume und wildwachsende Hecken unterstehen dem Schutz gemäss der kantonalen Naturschutzverordnung.	x				
26	Bäume	Art. 11	Antrag D: Die Bauordnung sollte für Neubauprojekte auch Neupflanzungen für Bäume verlangen (Anzahl in Abhängigkeit von der Grösse der Parzelle).		Die grundsätzliche Idee, den Baumbestand nicht bloss zu wahren, sondern zu erweitern, um eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu fördern, ist begrüssenswert. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes, sind unbestritten. Allerdings wird die Einführung einer Baumpflanzpflicht abgelehnt. Statt einer Pflicht zur Pflanzung sollte der Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung bestehender Bäume gelegt werden. Baumpflanzungen sollten nicht obligatorisch sein, sondern auf freiwilliger Basis durch die Grundeigentümerschaften erfolgen. Ein Baumschutz ist aus ökologischer Sicht der effektivste Weg, um den wertvollen Baumbestand zu bewahren und gleichzeitig langfristig die klimatischen und ökologischen Vorteile zu sichern. Dabei sollten vor allem die nachhaltige Pflege und der langfristige Erhalt der Bäume im Vordergrund stehen, um deren positive Wirkung auf das Mikroklima und die Lebensqualität zu garantieren.			x		
27	Bäume	Art. 11 Abs. 2-5	Streichung Art. 11.2-5 (Baumfällverbot)	Ein geschützter Baumbestand ist in Parks und im öffentlichen Raum wichtig und dagegen haben wir nicht. Doch wenn ein Grundstücksbesitzer einen Baum in senen Garten pflanzt, vielleicht sogar aus Unkenntnis, wie gross er wird, sollte er diesen bei Bedarf auf eigenen Entscheid wieder fällen dürfen. Einen Ersatzbaum an einem anderen Ort zu pflanzen ist unrealistisch. Bei den meisten Kleingrundstückbesitzer wäre dies auf dem Nachbargrundstück und somit nicht möglich. Dieser Satz muss unbedingt gestrichen werden.	Der Baumschutz ist eine verhältnismässige Massnahme, um die klimatischen, ökologischen und sozialen Vorteile des Baumbestands zu bewahren. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes.			x		
28	Bäume	Art. 11 Abs. 3 Lit. d	Gemäss Gesetzestext soll die Entfernung von Bäumen aus Gründen der Wohnhygiene erlaubt sein. Das ist unseres Erachtens ein Gummiartikel und nicht mehr zeitgemäss (siehe andere Städte), denn es wird in den Erläuterungen nicht dargelegt, wann die Wohnhygiene betroffen ist. Ist das etwa der Fall, wenn die freie Sicht reduziert ist oder wenn eine Beschattung stattfindet?	Gerade aus Gründen der Klimaadaption wird zukünftig eine Beschattung zunehmend wichtiger. Die SL-FP beantragt, dass die Bedingungen für wohnhygienische Gründe sehr restriktiv ausgelegt werden.	In den Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 2 lit. c) wird präzisiert, was unter Wohnhygiene zu verstehen ist. Der Aspekt der Wohnhygiene spielt bei der Fällung von Bäumen grundsätzlich dann eine Rolle, wenn Bäume die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerschaft beeinträchtigen. Dies kann durch ihre Grösse, ihr Wachstum oder ihren Zustand der Fall sein. Eine pauschale Definition, die sämtliche Fälle abdeckt, ist jedoch nicht möglich. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Aspekte der Klimaadaption – insbesondere die Bedeutung der Beschattung – bei der Beurteilung von Wohnhygiene-Gründen angemessen berücksichtigt werden müssen.		x			
29	Bäume	Art. 11	Artikel ist zu streichen	Zu grosser Eingriff in das Privateigentum. Baumbestand kann ein geplantes Bauprojekt massiv behindern.	Der Baumschutz ist eine verhältnismässige Massnahme, um die klimatischen, ökologischen und sozialen Vorteile des Baumbestands zu bewahren. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes.			x		
30	Bäume	Art. 11	Artikel ist zu streichen	Zu grosser Eingriff in das Privateigentum. Baumbestand kann ein geplantes Bauprojekt massiv behindern.	Der Baumschutz ist eine verhältnismässige Massnahme, um die klimatischen, ökologischen und sozialen Vorteile des Baumbestands zu bewahren. Bäume spielen eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden Umfeldes. Ihre positiven Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Anwohnenden und Beschäftigten, durch das Schaffen eines angenehmen, natürlichen Umfeldes.			x		
31	Bäume	Art. 11	Herabsetzung der Grenzabstände für grosse Bäume.	In der Grünflächenziffer und den Hinweisblättern bei Grün Schaffhausen werden anrechenbare Oberflächenbeschaffenheiten detailliert formuliert. Die grösste Wirkung für eine Kühlung der unmittelbaren Umgebung und auch als CO2-Speicher sehe ich in grossen Bäumen. Weshalb können Abstände für grosse Bäume nicht reduziert werden? Genau in den Grenzbereichen bestünde doch am meisten Platz für Wurzelwerk und es wäre ein wirkungsvoller Hebel für die ökologischen Ziele. Dies wäre ein einfacher und effizienter Weg, die immer kleineren Grundstücke anständig zu bepflanzen und zu beschatten. Natürlich mag das einigen Nachbarn verärgern. Der positive Effekt wäre wohl aber enorm. Bei der Grünflächenziffer will man ja auch extrem weit gehen.	Die Grenzabstände können nicht über die Nutzungsplanung / Bauordnung geregelt werden. Die Abstände der Grenzabstände für Bäume ist im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; SHR 210.100) geregelt und daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.				x	

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
32	Begrünung	Allgemeine Bemerkungen	Nebst der Quantität braucht es unseres Erachtens aber noch mehr Qualität auf den Grünflächen. Schottergärten sind zu verbieten.	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	**Stellungnahme Begrünung** Die räuml. Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet gem. kant. Richtplan (vgl. Kant. RP, Stand 2021: 2-1-1) statt. Dies ist ein bewusster Entscheid hinsichtlich eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden, damit die zukünftige Generation noch Spielraum bei der räuml. Entwicklung besitzt. Auch der städt. Richtplan Siedlung (beschlossen vom Stadtrat am 22.01.19) setzt sich das Ziel, sich innerhalb des Siedlungsgebiets zu entwickelt. Im Zuge der Innenentwicklung ist gemäss kant. RP hinsichtlich der Siedlungsqualität darauf zu achten, dass quartierbedeutsame Grünflächen, insbes. Park-, Spiel- und Erholungsflächen, erhalten bleiben oder neu geschaffen werden. Der städt. RP Siedlung präzisiert dieses Ziel und sieht vor, dass zugunsten der Lebensqualität genügend Raum für Freiräume und Landschaft erhalten und geschaffen wird. Ein zentrales Ziel aus dem Freiraumkonzept ist, dass pro Einwohner/in ausreichend priv. Freiraum zur Verfügung stehen soll. Mit der vorliegenden Teilrev. werden diese übergeordneten Vorgaben nun in die komm. Nutzungsplanung integriert. Ein weiteres Ziel des städt. RP und der Klimastrategie ist es, die Klimaadaption zu fördern, Freiräume zu sichern sowie Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten oder neu zu schaffen. Die Klimaerwärmung und der Verlust an Artenvielfalt erfordern es, dass ökologisch wertvolle Grünflächen trotz verdichteter Bauweise gesichert und geschaffen werden. Diese Flächen bieten nicht nur wichtige Lebensräume für Flora u. Fauna, sondern tragen auch zur ökologischen Vernetzung im Siedlungsraum bei. Ein gutes Mikroklima und ein attraktives Umfeld kommen zudem den Bewohnenden und Beschäftigten zugute. Die ökol. wertvollen Grünflächen stärken die durch die GZ geforderten Mindestgrünflächen qualitativ. In der aktuellen Rev. werden die Grünflächen thematisiert und konkrete Massnahmen formuliert. Zur Förderung der Biodiversität, der Versickerung und der Durchgrünung des Siedlungsgebiets wird der neue Artikel 24a eingeführt. Für Wohnzonen wird eine Grünflächenziffer (GZ) zwischen 0.3 und 0.5 festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben. (vgl. S. 29 ff., Kap. 4.2, Planungsbericht nach Art. 47 RPV). Eine Reduktion oder gar ein Verzicht auf die GZ kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Eine Abschaffung der Regelung würde die übergeordneten Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen. Die GZ stammt aus dem Beitritt zur IVHB und es ist in der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz geregelt, was als anrechenbar gilt. Mit dem neuen Art. 24a werden die Voraussetzung für die Grünflächen zusätzlich in der städtischen Bauordnung präzisiert, um die nötige Qualität der Begrünung zu gewährleisten. Ein Grossteil der Grundstücke in der Stadt erreicht mit der heutigen Umgebungsgestaltung bereits die vorgeschlagene GZ und den geforderten nicht überbauten Bereich (vgl. Kurzbericht Analyse der Grünflächen vom 24.10.24). Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtl. Vermessung. Dabei bestehen jedoch gewisse Ungenauigkeiten in der Zuteilung der Bodenbedeckungskategorien, was sich entsprechend vereinzelt auf die berechneten Grünanteile auswirken kann. Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrev. nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die GZ und die Anforderungen an ökol. wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen und Arbeitsplatzzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte o. ökol. wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind.			x		
33	Begrünung	Allgemeine Einwendung zum Planungsbericht	Einwendungen gegenüber Berechnung der Grünflächenziffer (Art. 24a)	Grundlegend ist die Vekleinerung der Grünflächenziffer von 20% auf 15% in den Industrieareale zu befürworten. Jedoch wurde mit dem Einführen des Artikels 24a BauO die Umsetzung eingeschränkt. So sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche gestattet. Hier stellt sich die Frage, ob dann begrünte Flachdächer oder eine begrünte Fassade trotzdem gestattet sind, da das zitierte Merkblatt mit der geplanten Revision nicht mehr übereinstimmt. Gleichzeitig wird man mit der Frage konfrontiert, ob im Falle einer PV-Anlage die Grünfläche auf dem Dach immer noch zählt. Trotzdem ist positiv zu werten, dass eine Ersatzabgabe möglich ist. Jedoch ist noch nicht weiter bekannt, in welcher Form diese zu berechnen ist. Der Grünraum soll primär im öffentlichen Raum und dem angrenzenden Strassenraum thematisiert werden, um auf den Industrie-Parzellen möglichst hohe Flexibilität zu lassen. Für die zukünftigen Entwicklungen im Herblingertal scheinen die Anpassungen und neu eingeführten Artikel in die Bauordnung als einschränkende Massnahmen. Die Industriareale müssen flexibel und schnell veränderungsfähig sein. Durch die Einführung neuer Prozesse, insbesondere der Wettbewerbspflicht, werden die Entwicklungsphasen immer länger. Ein Unternehmen muss zum Beispiel schnellstmöglich Business Cases darlegen können, um betriebliche Entscheidungen treffen zu können. Durch diese Verlängerung des Prozesses, anhand dieser qualitätssichernden Massnahmen aus baurechtlicher Sicht, können diese für die Unternehmen nicht stattfinden. Somit ist eine Gebietsentwicklung mit dem Treiber private Grundeigentümer unter solchen Umständen nicht attraktiv, das Herblingertal verliert seine Konkurrenzfähigkeit und Standortattraktivität.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Für die Industriezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt und somit teilweise reduziert. Im Gegenzug werden jedoch auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Eine weitere Reduktion oder gar ein Verzicht auf die Grünflächenziffer kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Eine Abschaffung der Regelung würde die übergeordneten Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen. Die Grünflächenziffer stammt aus dem Beitritt zur IVHB und es ist in der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz geregelt, was als anrechenbar gilt. Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind in der anrechenbaren Grünfläche nicht zulässig, da Bäumen und anderer Vegetation in diesen Bereichen genügend Platz für den Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Regelung trägt dazu bei, dass ausreichend durchwurzelbarer Boden zur Verfügung steht, um das Wachstum und die langfristige Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.			x		
34	Begrünung	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Nebst der Quantität braucht es unseres Erachtens aber noch mehr Qualität auf den Grünflächen.	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Qualität der Grünflächen wird bereits ausdrücklich eingefordert. Der neue Artikel 24a der Bauordnung stellt sicher, dass nicht nur eine Mindestgrünfläche eingehalten wird, sondern dass diese auch ökologisch wertvoll gestaltet wird. Damit wird sichergestellt, dass die Grünflächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung und zum Mikroklima leisten.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
35	Begrünung	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Schottergärten sind zu verbieten.	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohn- und Arbeitsplatzzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind.			x		
36	Begrünung	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Zur Anpassung an die Klimaerhitzung wurden bereits viele gute Elemente aufgenommen. Noch wenig ersichtlich sind Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Regenwasser und Kaltluftleitbahnen (Kaltluftströme sind durch die Stellung der Bauten zu gewährleisten). Wir verweisen auf die Erfahrungen des Kantons Zürich, der sein Planungs- und Baugesetz angepasst hat. Die Firma Sutter von Känel Wild hat ein entsprechendes Werkbuch dazu verfasst: https://www.skw.ch/20240819_werkbuch_klima_fassun.4370.pdf	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	Da Fassadenbegrünungen im Verhältnis zum Wartungs- und Pflegeaufwand einen zu kleinen Effekt auf das Mikroklima haben, wird auf eine entsprechende Vorschrift verzichtet. Der Nutzen ist weniger stark ausgeprägt als beispielsweise bei einer bodengebundenen Baumbepflanzung und Begrünung. Mit anderen Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologisch wertvolle Grünflächen, Baumpflanzvorgaben, Einschränkung Versiegelung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um die Biodiversität und den Klimaschutz zu fördern. Die Berücksichtigung von Kaltluftströmen sind mit der kommunalen Nutzungsplanung schwierig umsetzbar. Es wird darauf verzichtet, hierzu eine pauschale Vorgaben einzuführen. Vielmehr sollen solche Aspekte bei spezifischen Areal- und Gebietsentwicklung mitberücksichtigt werden.			x		
37	Begrünung	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Wir sind der Meinung, dass der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) noch stärker Erwähnung finden sollte. Das BAFU hat eine gute Hilfestellung rausgegeben mit konkreten Vorschlägen und Mustervorschriften, wie der ökologische Ausgleich auch auf Stufe Gemeinde verankert werden kann. Das Thema sollte auch in den Erläuterungen Erwähnung finden.	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	Mit der Einführung der Grünflächenziffer, Einschränkung der Versiegelung, Fällpflicht für Bäume und Dachbegrünung wird mit der Revision schon über verschiedene Wege die Ökologie gefördert. Auf die Einführung von weiteren Artikeln in der Bauordnung wird in der vorliegenden Revision verzichtet. Die allfällige Berücksichtigung von Mustervorschriften gemäss Hilfestellung BAFU kann für zukünftige Revisionen der Bauordnung geprüft werden.			x		
38	Begrünung	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Abstandsvorschriften für Pflanzungen zu Nachbargrundstücken wurden im Kanton Zürich angepasst (EG ZGB). Bäume können nun näher zur Nachbargrenze gepflanzt werden. Auch die Pflanzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund wurden gelockert (VErV). Die Stadt Schaffhausen sollte sich dafür einsetzen, dass diese gesetzliche Grundlage auch in unserem Kanton überarbeitet wird.	Die allgemeine Stossrichtung der Teilrevision erachten wir als gut. Innere Verdichtung und mehr Grünflächen sind für uns zentral.	Die Grenzabstände für Pflanzen können nicht über die Nutzungsplanung / Bauordnung geregelt werden. Die Abstände der Grenzabstände für Bäume ist im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; SHR 210.100) geregelt und daher nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.				x	
39	Begrünung	Art. 11a	Die Natur ist höher zu gewichten und der Artikel entsprechend anzupassen.	Dieser Artikel (11a) ist anzupassen: Wenn Mauern oder Zäune den Durchgang für Tiere behindern oder wenn bestehende Bepflanzungen keine standortgemässen einheimischen Pflanzen aufweisen, dann sollen die Einfriedungen und Bepflanzungen angepasst werden können.	Die Bestimmung zielt primär zur Gestaltung des Vorgartenbereichs und auf die Erhaltung des bestehenden Strassencharakters ab. Die Übernahme wesentlicher Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung dient der Wahrung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes und der gestalterischen Kontinuität. Eine verpflichtende Anpassung an naturschützerischer Kriterien würde diesen Zweck unterlaufen, da dadurch bestehende ortstypische Gestaltungselemente verändert oder entfernt werden könnten. Zudem würde die Umsetzung solcher Anpassungen unverhältnismässig in die Eigentumsrechte eingreifen. Detailierte Aspekte der Umgebungsgestaltung können im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden.			x		
40	Begrünung	Art. 11a	Die Formulierung des Artikels ist für einen Grundeigentümer unklar und zu überarbeiten oder ganz zu streichen.	Der Planungsbericht impliziert wohl bewusst, wonach Grundeigentümer in der freien Ausgestaltung ihrer Vorgärten mit diesem Artikel massiv eingeschränkt werden. Es ist nicht klar, was mit «bestehendem Strassencharakter als Vorgartenbereich» gemeint sein soll. Dies lässt bei Baubewilligungen einen zu grossen (subjektiven) Beurteilungs-Spielraum von Grün Schaffhausen /Bewilligungsbehörde in der Ablehnung eines Projektes aufkommen. Auch hier ist dem Liegenschaftsbesitzer zu ermöglichen, die Gestaltung nach seinen Wünschen vorzunehmen. Mutmasslich subsummiert sich hinter dieser Auslegung auch die Steingartenthematik. Alleine schon die Auslegung dieses Artikels könnte als Übergriffigkeit seitens der Bewilligungsbehörde verstanden werden.	Die Bestimmung zielt primär zur Gestaltung des Vorgartenbereichs und auf die Erhaltung des bestehenden Strassencharakters ab. Die Übernahme wesentlicher Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung dient der Wahrung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes und der gestalterischen Kontinuität. Die vorgesehene Regelung erlaubt eine differenzierte Nutzung des Vorgartens, ohne die Einheitlichkeit des Strassenbildes oder die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen. Im Planungsbericht kann der Artikel entsprechend noch zusätzlich erläutert werden.		x			
41	Begrünung	Art. 11a	Art. 11a: Diese Vorgärten sollen in Wohngebieten nicht bebaut und unterbaut werden und sind wichtig für das Stadtklima. Die Vorgärten werden zunehmend für die Parkierung genutzt. z.B.: Grundsatz: In den Wohnzonen ist der Raum zwischen strassenseitiger Baulinie und der Grenze der Verkehrsanlage grundsätzlich als Garten zu gestalten. Der Vorgarten ist gegenüber dem Strassenraum mit einer Einfriedung anzugrenzen. Ausnahmen: In Ausnahmefällen darf ein Teil, höchstens aber die Hälfte des Vorlandes, anders ausgestaltet werden, sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden. Soweit mit dem Quartierbild vereinbar, darf die Einfriedung zum Strassenraum nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge des Grundstücks geöffnet werden.		Die geltenden Vorgaben stellen sicher, dass Vorgärten grundsätzlich als Garten zu gestalten sind, was deren klimatische Funktion erhält. Gleichzeitig wird eine gewisse Flexibilität gewährt, um individuelle Gestaltungsanforderungen zu berücksichtigen. Die Vorgaben zur Freiraumgestaltung sind bereits in der kommunalen Nutzungsplanung integriert. Diese berücksichtigen die Bedeutung von Grünflächen für das Stadtklima und die Lebensqualität. Die vorgesehene Regelung erlaubt eine differenzierte Nutzung des Vorgartens, ohne die Einheitlichkeit des Strassenbildes oder die Siedlungsqualität zu beeinträchtigen. Eine strengere Regulierung wird als unverhältnismässiger Eingriff in die Rechte der Eigentümerschaften eingestuft. Zudem ist mit Art. 24a zur Grünflächenziffer bereits geregelt, dass anrechenbare Grünflächen nicht unterbaut werden dürfen.			x		
42	Begrünung	Art. 11a	Die Natur ist höher zu gewichten und der Artikel entsprechend anzupassen.	Der Raum zwischen strassenseitiger Fassade und Grenze der Verkehrsanlage ist abgestimmt auf den Charakter der Strasse als Vorgartenbereich zu gestalten. Wesentliche Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung sind vom bestehenden Strassencharakter zu übernehmen. PNSH erachtet diesen Punkt als unbefriedigend. Wenn etwa Mäuerchen oder Maschendrahtzäune den Durchgang für Tiere unterbinden oder wenn die bestehende Bepflanzung keine standortgemässen einheimischen Pflanzen aufweisen (wird explizit von Art. 18b Abs. 2 NHG), dann sollen die Einfriedungen und Bepflanzungen auch angepasst werden können.	Die Stadt verfügt über eine Positivliste für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient. Zudem ist nicht klar definiert, in welchem Umfang bestehende Einfriedungen und Bepflanzungen angepasst werden sollen. Die geltenden Vorschriften ermöglichen bereits eine naturnahe Gestaltung, ohne dass eine generelle Anpassungspflicht erforderlich ist. Eine Änderung des Artikels ist daher nicht vorgesehen.			x		
43	Begrünung	Art. 11a	Antrag: Die Natur ist höher zu gewichten und der Artikel entsprechend anzupassen.	Mit diesem neuen Artikel sind wir nicht einverstanden. Wenn z.B. Mauern oder Zäune den Durchgang für Tiere verunmöglichen oder wenn die bestehende Bepflanzung keine standortgemässen einheimischen Pflanzen aufweisen, dann sollten die Einfriedungen und Bepflanzungen angepasst werden können.	Die Bestimmung zielt primär zur Gestaltung des Vorgartenbereichs und auf die Erhaltung des bestehenden Strassencharakters ab. Die Übernahme wesentlicher Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung dient der Wahrung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes und der gestalterischen Kontinuität. Eine verpflichtende Anpassung an naturschützerischer Kriterien würde diesen Zweck unterlaufen, da dadurch bestehende ortstypische Gestaltungselemente verändert oder entfernt werden könnten. Zudem würde die Umsetzung solcher Anpassungen unverhältnismässig in die Eigentumsrechte eingreifen. Detailierte Aspekte der Umgebungsgestaltung können im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geklärt werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
44	Begrünung	Art. 24a	Grundlegend ist die Reduktion von 20% auf 15% der Grünflächenziffiner in Industriearealen zu befürworten. Jedoch wurde mit dem Einführen des Artikels 24a BauO die Umsetzung eingeschränk. So sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche gestattet. Hier stellt sich die Frage, ob dann begrünte Flachdächer oder eine begrünte Fassade trotzdem zugerechnet werden. Gleichzeitig wird man mit der Frage konfrontiert, ob im Falle einer P V-Anlage die Grünfläche auf dem Dach immernoch zählt.	Trotzdem ist positiv zu werten, dass eine Ersatzabgabe möglich ist. Jedoch ist noch nicht weiter bekannt, in welcher Form diese zu berechnen ist. Der Grünraum soll primär im öffentlichen Raum thematisiert werden, um auf den Industrie-Parzellen möglichst hohe Flexibilität zu lassen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Für die Industriezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt und somit teilweise reduziert. Im Gegenzug werden jedoch auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Eine weitere Reduktion oder gar ein Verzicht auf die Grünflächenziffer kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Eine Abschaffung der Regelung würde die übergeordneten Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen. Die Grünflächenziffer stammt aus dem Beitritt zur IVHB und es ist in der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz geregelt, was als anrechenbar gilt. Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind in der anrechenbaren Grünfläche nicht zulässig, da Bäumen und anderer Vegetation in diesen Bereichen genügend Platz für den Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Regelung trägt dazu bei, dass ausreichend durchwurzelbarer Boden zur Verfügung steht, um das Wachstum und die langfristige Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.			x		
45	Begrünung	Art. 24a	Streichung Art. 24a (Grünflächenziffer und wertvolle Grünanteile)	Die Werte der Grünflächenanteilen müssen auch in allen Tabellen in der Bauordnung gestrichen werden. Die Grundeigentümer sollen über die Gestaltung und Grünanteile ihrer Grundstücke selbst entscheiden können. - Die Privaten Grundstücke sind oft sehr klein und gut ausgenutzt. Der Anteil Umschwung ist nach Abzug Wohnen und Erschliessung klein und oft weniger als die Hälfte des Grundstücks. Aus unserer Sicht soll der Grundeigentümer über seinen Aussenraum selbst entscheiden können und darauf seine Hobbys ausüben können. - Dabei habe ich aus einem Strassenabschnitt neu überbauter Grundstücke wie folgt ausgewertet: Die eher kleinen Grundstücke weisen einen Umschwung zwischen 41 % und 68% aus. Dabei ist in dieser Fläche der Sitzplatz und die Wege ums Haus enthalten sowie ev. ein Schwimmbad, Abstellflächen, Gehege etc. und der Gemüsegarten, diese alle nicht zur ökologisch hochwertigen Fläche zählen wie verlangt. Der Gemüsegarten und überhaupt Selbstversorgung werden zunehmend wieder mehr an Bedeutung erhalten und haben bei der neuen Bauordnung zu wenig Platz. Nicht alle Menschen sind gleich. Die einen investieren in ihren gepflegten Rasen, ein Englischer Garten, eine überdachte Lounge etc. - Die überdeckte Tiefgarage zählt nicht zur Grünfläche, obwohl eine überdeckte Tiefgarage den freien Parkplätzen vorzuziehen ist. So kann ein Grundstück nicht mehr optimal genutzt werden. - Beim Gewerbe wird ein Grünflächenanteil von 15 % verlangt. Nicht viel auf den ersten Blick. Doch je nach Gewerbe ist die Abstellfläche und Lagerfläche entscheidend und jeder m2 zählt. Für den Gewerbler ist die Grünflächenziffer eine grosse Einschränkung.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
46	Begrünung	Art. 24a	Antrag 1: Die Grünflächenziffer ist für jede Zone zu erhöhen.	Die Einführung einer Grünflächenziffer ist begrüssenswert. Sie ist aber in der vorliegenden Teilrevision für alle Zonen klar zu gering. Es fehlt auch ein Merkblatt zum Thema (aktuell existiert nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist unpräzis, da so auch kaum bepflanzte "Geröllgärten" angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Damit könnten auch nur Exoten gepflanzt werden. Das ist störend.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel jedoch nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Die aktuelle GZ stellt ein ausgewogenes Mittelmass dar und ist gut erreichbar. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
47	Begrünung	Art. 24a	Antrag 2: Aufnahme eines generellen Verbots von Geröll- resp. Schottergärten.	Die Einführung einer Grünflächenziffer ist begrüssenswert. Sie ist aber in der vorliegenden Teilrevision für alle Zonen klar zu gering. Es fehlt auch ein Merkblatt zum Thema (aktuell existiert nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist unpräzis, da so auch kaum bepflanzte "Geröllgärten" angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Damit könnten auch nur Exoten gepflanzt werden. Das ist störend.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
48	Begrünung	Art. 24a	Die Grünflächenziffer ist viel zu klein. Sie muss für jede Zone erhöht werden. Die Grünflächen sollen begrünt sein und es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Schottergärten müssen verboten werden.	Eine Schwammstadt braucht mehr grün und weniger versiegelte Flächen. Grünflächen sind insbesondere in den Quartieren und in Vorgärten wichtig.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
49	Begrünung	Art. 24a	24 a 2) Die Begriffe «ökologisch wertvoll» & «Positivliste» sind zu streichen.	Wohl die Mehrheit der Grundeigentümerschaft erfreut sich an einer schönen, individuellen Umgebungsgestaltung. Mit der Artikelausformulierung wirkt die BO übergriffig und greift damit in die Eigentumsrechte eines Liegenschaftsbesitzers in allzu starker Ausprägung ein. Es muss möglich sein, einem Liegenschaftsbesitzer in der Herrichtung seines Gartens möglichst hohe Handlungs- & Gestaltungsfreiheit zuzugestehen. Es ist Aufgabe und Ansporn der öffentlichen Hand, dies auf ihren Flächen umzusetzen und dies nicht von Liegenschaftsbesitzern einzufordern. Ein solch drastischer Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht angezeigt.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
50	Begrünung	Art. 24a	24 a. 1) Der Artikel ist neu zu formulieren, damit z.B. Unterniveaubauten von bis 5.00 m1 um den Baukörper herum ebenfalls zur Grünfläche zählen.	Der Artikel ist unlogisch aufgebaut (insbesondere für kleinere Parzellen massivst nachteilig). Praktisch immer schliessen auskragende Unterniveaubauten an die Untergeschosse des Hauptgebäudes an. In diesen Bereichen würde kein Bauherr Bäume pflanzen, welche die ungewollte Beschattung, das Verwehren der Aussicht und Laubansammlungen in den Dachrinnen zur Folge hätte. Die Begründungen im Planungsbericht, wonach sich das Wurzelwerk mit zu geringer Überdeckung nicht entwickeln könne, unterliegt einer Fehlbeurteilung, da niemand Bäume so nahe an sein Haus stellen mag. Tut er dies trotzdem, ist es nicht Sache der BO, dies für andere einschränkend zu verfügen.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die Festlegung, Unterniveaubauten von der anrechenbaren Grünfläche auszuschliessen, auf einer nachhaltigen Gestaltung der Freiflächen basiert. Ziel ist es, ökologisch wertvolle Grünflächen zu schaffen, die zur Verbesserung der Biodiversität und zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets beitragen. Auch kleinere Parzellen leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Die Praxis zeigt, dass das Grosskornige Bäume bei unterbauten Flächen nicht gedeien können. Eine generelle Zulassung von Unterniveaubauten würde das Ziel einer ökologisch hochwertigen Freiraumgestaltung untergraben. Die Regelung zur nicht unterbauten Grünfläche stellt sicher, dass ausreichend Raum für das Wachstum von Bäumen und die Versickerung von Regenwasser bleibt. Daher wird bewusst beschränkt, dass die Grünflächenziffer nicht unterbaut sein soll, um eine vollständige Unterbauung des Grundstücks zu verhindern.			x		
51	Begrünung	Art. 24a	Reduktion Anteil ökologisch wertvoller Grünflächen	Der Wert von 50% ist zwar wünschenswet jedoch in der Praxis kaum Praktikabel. Mit einem solch hohen Wert wird der ganze Artikel gefährdet.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da der Anteil von 50 % ökologisch wertvoller Grünflächen ein zentrales Ziel zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraums darstellt. Eine Reduktion würde die Wirksamkeit der Massnahme erheblich schwächen. Die Bestimmung lässt bewusst Spielraum bei der Ausgestaltung, sodass auch kleinere Flächen durch geeignete Elemente wie Kleinstrukturen oder standortgerechte Bepflanzungen zur ökologischen Vernetzung beitragen können.			x		
52	Begrünung	Art. 24a	Die beiden Artikel 21a und 24a sind zu überarbeiten.	Die neue Berechnung der Grünflächenziffer wie in Art. 24a stipuliert, verhindert in unverhältnismässiger Weise die grundsätzlich angestrebte innere Verdichtung in den Wohnzonen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
53	Begrünung	Art. 24a	In den nächsten Absätzen gehen wir auf einige Artikel ein, welche wir so nicht in der Revision befürworten	Grundlegend ist die Reduktion von 20% auf 15% der Grünflächenziffer in den Industriearealen zu befürworten. Jedoch wurde mit dem Einführen des Artikels 24a BauO die Umsetzung eingeschränkt. So sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche gestattet. Hier stellt sich die Frage, ob dann begrünte Flachdächer oder eine begrünte Fassade trotzdem gestattet sind. Gleichzeitig wird man mit der Frage konfrontiert, ob im Falle einer PV-Anlage die Grünfläche auf dem Dach immer noch zählt. Trotzdem ist positiv zu werten, dass eine Ersatzabgabe möglich ist. Jedoch ist noch nicht weiter bekannt, in welcher Form diese zu berechnen ist. Der Grünraum soll primär im öffentlichen Raum thematisiert werden, um auf den IndustrieParzellen möglichst hohe Flexibilität zu lassen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Für die Industriezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt und somit teilweise reduziert. Im Gegenzug werden jedoch auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Eine weitere Reduktion oder gar ein Verzicht auf die Grünflächenziffer kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Eine Abschaffung der Regelung würde die übergeordneten Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen. Die Grünflächenziffer stammt aus dem Beitritt zur IVHB und es ist in der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz geregelt, was als anrechenbar gilt. Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind in der anrechenbaren Grünfläche nicht zulässig, da Bäumen und anderer Vegetation in diesen Bereichen genügend Platz für den Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Regelung trägt dazu bei, dass ausreichend durchwurzelbarer Boden zur Verfügung steht, um das Wachstum und die langfristige Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
54	Begrünung	Art. 24a	•Antrag A: Die Grünflächenziffer ist für jede Zone zu erhöhen.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
55	Begrünung	Art. 24a	•Antrag B: Aufnahme eines generellen Verbots von sogenannten Schottergärten.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
56	Begrünung	Art. 24a	•Antrag C: In den Erläuterungen sowie auch im neuen, noch zu erstellenden Merkblatt zur Grünflächenziffer soll darauf hingewiesen werden, dass die anrechenbaren Grünflächen vollständig begrünt sein müssen und nur standortgemässe einheimische Pflanzen eingesetzt werden dürfen. Der Verweis auf Art. 18b Abs. 2 NHG (ökologischer Ausgleich) ist anzubringen.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Aufgrund dem Ziel der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Die aktuelle GZ stellt ein ausgewogenes Mittelmass dar und ist gut erreichbar. Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind.		x			
57	Begrünung	Art. 24a	Die Grünflächenziffer ist zu streichen	Zu grosser Eingriff in das Privateigentum. Eine Grünflächenziffer steht der moderaten Aufzonung zu wieder und kann diese behindern. Die Grünflächenziffer verunmöglicht sinnvolle unterirdische Einstellhallen oder sehr teure Parkierungslösungen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
58	Begrünung	Art. 24a	Unterbauung der anrechenbaren Grünflächen ist zuzulassen.	5.Schaffhausen geht deutlich weiter als der Kanton Zürich und will grundsätzlich Grünflächen (in Wohnzonen 30 – 50 %) weder über- (logisch) noch unterbaut anrechnen, egal wie mächtig eine Überdeckung sein könnte. Im Kanton Zürich ist seit 2017 über die Harmonisierung der Baubegriffe die Grünfläche unterbaubar. Genau definiert ist die dafür nötige Überdeckung nicht, bzw. nur mit bepflanzbar angegeben. Es wird von 50 cm Überdeckung ausgegangen. Diese Variante mit Überbauung ermöglicht ebenso das; ''… durchgrünte Stadtbild zu bewahren und die zusammenhängende Versiegelung und Erwärmung des Stadtraums … zu begrenzen.'' Weshalb also diese massive Beschneidung? Es wird eine Verdichtung angestrebt und die Ausnützungsziffer erhöht. Gleichzeitig werden – zBsp. Tiefgaragen – in Zukunft für die Realität zu klein gebaut werden. In der Realität geht der reale Individualverkehr nicht zurück und in der Folge werden die Anzahl Fahrzeuge nicht abnhemen. Wieso wird hier also eine defacto Beschneidung der Möglichkeiten hingenommen? Wo werden die Fahrzeuge, die nicht mehr auf der Parzelle abgestellt werden können (!) in Zukunft parkiert? Ich bin der Meinung, dass Wunsch (neue Baugesetzrevision) und Realität nicht funktionieren werden. Hinzu kommt, wenn ich das richtig verstanden habe, dass ein Kiesplatz als Sitzplatz angerechnet werden darf, ein Kiesplatz als Parkplatz jedoch nicht? Die Argumente der Gesetzesrevision kann ich nicht nachvollziehen, da diese alle mit einer genügenden Überdeckung eine Unterbauung ebenso erreicht werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die Festlegung, Unterniveaubauten von der anrechenbaren Grünfläche auszuschliessen, auf einer nachhaltigen Gestaltung der Freiflächen basiert. Ziel ist es, ökologisch wertvolle Grünflächen zu schaffen, die zur Verbesserung der Biodiversität und zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets beitragen. Auch kleinere Parzellen leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Die Praxis zeigt, dass Grosskronige Bäume bei unterbauten Grünflächen nicht gedeien können. Eine generelle Zulassung von Unterniveaubauten würde das Ziel einer ökologisch hochwertigen Freiraumgestaltung untergraben.			x		
59	Begrünung	Art. 24a	Dieser Artikel ist mehr als nur unverhältnismässig, grundeigentümerfeindlich und ebenfalls ersatzlos zu streichen.	Zum Thema Gartenpolizei gehört auch die Einführung einer Grünflächenziffer (Art. 24a). Es kann nicht sein, dass die Stadt vorschreibt, was gepflanzt werden muss, wo Ast- und Steinhaufen aufgeschichtet werden müssen, usw. Weiter ist nicht verständlich, warum überdeckte Tiefgaragen bei der Berechnung der Grünflächenziffer nicht berücksichtigt werden sollen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
60	Begrünung	Art. 24a	Antrag A: Die Grünflächenziffer ist für jede Zone zu erhöhen.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
61	Begrünung	Art. 24a	Antrag B: Aufnahme eines generellen Verbots von sogenannten Schottergärten.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab.			x		
62	Begrünung	Art. 24a Abs. 1	Antrag: Genügend überdeckte Unterniveaubauten und unterirdische Bauten dürfen an die anrechenbare Grünfläche angerechnet werden.	Diese Einschränkung ist grundsätzlich nachvollziehbar, sie erschwert indes eine zweckmässige Grundstücksnutzung erheblich. Ausserdem steht sie nicht im Einklang mit der Definition der Grünflächenziffer, die von "bepflanzten" Bodenflächen spricht. Zweckmässiger wäre es, den Begriff der bepflanzten Bodenfläche zu konkretisieren, z.B. wie dies im Kanton Zürich im neuen §12 Abs. 2 ABV erfolgt: "Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet." Ergänzend könnte eine Mindestüberdeckung von z.B. einem Meter festgelegt werden. Die beabsichtigte Förderung von Bäumen könnte stattdessen mit einer Baumpflanzpflicht erfolgen. Die Nichtanrechnung von überdeckten Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten könnte sogar kontraproduktiv sein, indem aus Kostengründen nur eine absolut minimale Überdeckung realisiert wird, da die Flächen ja ohnehin nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden dürfen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die Festlegung, Unterniveaubauten von der anrechenbaren Grünfläche auszuschliessen, auf einer nachhaltigen Gestaltung der Freiflächen basiert. Ziel ist es, ökologisch wertvolle Grünflächen zu schaffen, die zur Verbesserung der Biodiversität und zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets beitragen. Auch kleinere Parzellen leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Die Praxis zeigt, dass Grosskronige Bäume bei unterbauten Grünflächen nicht gedeien können. Eine generelle Zulassung von Unterniveaubauten würde das Ziel einer ökologisch hochwertigen Freiraumgestaltung untergraben.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
63	Begrünung	Art. 24a Abs. 2	Antrag: Verzicht auf eine Positivliste der zulässigen Bepflanzungen.	Die Beschränkung der zulässigen Bepflanzung auf Pflanzen der Positivliste erscheint sehr bürokratisch und schiesst über das Ziel hinaus. Die Liste müsste dauernd aktualisiert werden und in jedem Gartenbaucenter der Region aushängen und jedem Gartenbauunternehmer bekannt sein. Auch ist eine Kontrolle wohl kaum bzw. nur mit grossem Aufwand durchführbar. Es ist ausreichend, wenn die Positivliste im Sinne einer Empfehlung im entsprechenden Merkblatt aufgeführt wird.	Allgemein finden Kontrollen der Bepflanzung je nach Pflanzsaison bereits in der heutigen Bewilligungspraxis nach der Bauabnahme eines Bauvorhabens statt. In diesem Zuge ist auch die Thematik Grünflächenziffer zukünftig zu bearbeiten. Es wird, wie in anderen Bereichen aber auch an die Eigenverantwortung der Bevölkerung appelliert.			x		
64	Begrünung	Art. 37	Grünflächenziffer ist zu erhöhen!	Grünflächenziffer wurde zu tief angesetzt.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
65	Begrünung	Art. 37	Grünflächenziffer für alle Wohnzonen erhöhen	Wir erachten die Grünflächenziffer für alle Wohnzonen noch als zu tief.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
66	Begrünung	Art. 37/38	Grünflächenziffer für alle Wohnzonen erhöhen.	Die Grünflächenziffer ist für alle Wohnzonen zu tief.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
67	Begrünung	Art. 37/38	Antrag: Grünflächenziffer für alle Wohnzonen erhöhen.	Wir erachten die Grünflächenziffer für alle Wohnzonen noch als zu tief.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
68	Begrünung	Art. 38	Grünflächenziffer für alle Wohnzonen erhöhen	Wir erachten die Grünflächenziffer für alle Wohnzonen noch als zu tief.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird.			x		
69	Begrünung	Art. 38	Die Grünflächenziffer ist zu streichen.	Zu grosser Eingriff in das Privateigentum. Eine Grünflächenziffer steht der moderaten Aufzonung zu wieder und kann diese behindern. Die Grünflächenziffer verunmöglicht sinnvolle unterirdische Einstellhallen oder sehr teure Parkierungslösungen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
70	Begrünung	Art. 38	Die Grünflächenziffer ist zu streichen.	Zu grosser Eingriff in das Privateigentum. Eine Grünflächenziffer steht der moderaten Aufzonung zu wieder und kann diese behindern. Die Grünflächenziffer verunmöglicht sinnvolle unterirdische Einstellhallen oder sehr teure Parkierungslösungen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
71	Begrünung	Art. 38	Die SL-FP begrüsst die Einführung einer Grünflächenziffer. Wir hinterfragen jedoch die Höhe der Grünflächenziffer, die unseres Erachtens zu klein ist. Die SL-FP beantragt ein generelles Verbot von Schottergärten, nicht zuletzt aus Gründen des Klimaschutzes und der Biodiversität. Dieses Verbot ist in der Bauordnung explizit zu verankern. Anderseits erwarten wir in den Erläuterungen zur Grünflächenziffer, dass die anrechenbaren Grünflächen vollständig begrünt sein müssen und nur standortgemässe einheimische Pflanzen eingesetzt werden dürfen (Art. 18b Abs. 2 NHG).	Gemäss Definition Ziff. 8.5 Anhang kantonales Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstückfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Die SL-FP erachtet diese Definition als ungenügend. Denn einerseits können teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden und anderseits sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch ausschliesslich Exoten gepflanzt werden.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind.			x		
72	Begrünung	Art. 38 Abs. 6	Es ist die Höhe der Grünflächenziffern zu überprüfen.	Die Einführung der Grünflächenziffer wird ausdrücklich begrüsst. Allerdings werden die Auswirkungen auf die Bodennutzung zu wenig eingehend behandelt. Flächen über Tiefgaragen sind bspw. generell nicht anrechenbar, auch müssen ja noch 15 % Spielflächen realisiert werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten werden dadurch stark eingeschränkt und die haushälterische Bodennutzung erschwert.	Die Grünflächenanalyse wird im Planungsbericht ergänzt. Ein Grossteil der Grundstücke in der Stadt Schaffhausen erreicht mit der heutigen Umgebungsgestaltung bereits die vorgeschlagene Grünflächenziffer und den geforderten nicht überbauten Bereich (vgl. Kurzbericht Analyse der Grünflächen vom 24. Oktober 2024). Die GIS-Analyse der Grünanteile basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung. Dabei bestehen jedoch gewisse Ungenauigkeiten in der Zuteilung der Bodenbedeckungskategorien, was sich entsprechend vereinzelt auf die berechneten Grünanteile auswirken kann.		x			
73	Begrünung	Art. 41	Grünflächenziffer ist zu tief angesetzt. Sie muss erhöht werden. Grünflächen müssen ökologisch wertvoll sein, es dürfen keine invasive Neophyten gepflanzt werden. Neubauten in der Industriezone müssen bodenschonend und möglichst mehrgeschossig erstellt werden.	Grünflächen erhalten!	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Allfällige Vorschriften für eine Mindestdichte sind in zukünftigen Revisionen zu prüfen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.			x		
74	Begrünung	Art. 41	•Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen. •Antrag B: In der Gewerbezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen. •Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			
75	Begrünung	Art. 41/42	Antrag 1 Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen.	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Es soll auch explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
76	Begrünung	Art. 41/42	Antrag 2: In der Gewerbezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen.	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Es soll auch explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab.		x			
77	Begrünung	Art. 41/42	• Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen. •Antrag B: In der Gewerbezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen. •Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			
78	Begrünung	Art. 42	•Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen. •Antrag B: In der Gewerbezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen. •Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
79	Begrünung	Art. 42	Art. 42.4 Die Grünflächenziffer ist zu streichen	Eine Grünflächenziffer behindert eine sinnvolle und umfassende Nutzung des Grundstückes. Es kann Verkehrsflächen einschränken und verunmöglichen. Es kann Lagerflächen einschränken.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
80	Begrünung	Art. 44	Art. 44.5 die Grünflächenziffer ist zu streichen	Eine Grünflächenziffer behindert eine sinnvolle und umfassende Nutzung des Grundstückes. Es kann Verkehrsflächen einschränken und verunmöglichen. Es kann Lagerflächen einschränken.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
81	Begrünung	Art. 45	Grünflächenziffer ist zu tief angesetzt. Sie muss erhöht werden. Grünflächen müssen ökologisch wertvoll sein, es dürfen keine invasive Neophyten gepflanzt werden. Neubauten in der Industriezone müssen bodenschonend und möglichst mehrgeschossig erstellt werden.	Grünflächen erhalten!	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt.			x		
82	Begrünung	Art. 45	•Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
83	Begrünung	Art. 45	•Antrag B: In der Industriezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			
84	Begrünung	Art. 45/46	Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Zudem solle explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
85	Begrünung	Art. 45/46	Antrag 2: In der Industriezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen.	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Zudem solle explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
86	Begrünung	Art. 45/46	Antrag 3: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Zudem solle explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Allfällige Vorschriften für eine Mindestdichte sind in zukünftigen Revisionen zu prüfen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
87	Begrünung	Art. 45/46	• Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
88	Begrünung	Art. 45/46	•Antrag B: In der Industriezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
89	Begrünung	Art. 46	•Antrag A: Die Grünflächenziffer ist auf mindestens 20% zu erhöhen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x		
90	Begrünung	Art. 46	•Antrag B: In der Industriezone ist in Abweichung zu Art. 24 Abs. 2 die gesamte Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden. Das entsprechende Merkblatt ist anzupassen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Aufgrund des Ziels der Innenentwicklung und der voranschreitenden verdichteten Bauweise ist den Grünflächen besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer (GZ) ein zweckmässiges Instrument, um die Versiegelung des Bodens einzuschränken. Die bauliche Ausnützung soll durch die GZ jedoch in der Regel nicht eingeschränkt werden, weshalb auf eine Erhöhung verzichtet wird. Für die Industrie- und Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt. Gleichzeitig werden auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Mit der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine bodensparende und verdichtete Bauweise in den Arbeitsplatzzonen angestrebt. Die Gebietsentwicklung ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision und wird in einem separaten Verfahren behandelt. Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächenziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.			x			
91	Begrünung	Art. 46	Art. 46.4 die Grünflächenziffer ist zu streichen	Eine Grünflächenziffer behindert eine sinnvolle und umfassende Nutzung des Grundstückes. Es kann Verkehrsflächen einschränken und verunmöglichen. Es kann Lagerflächen einschränken.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
92	Begrünung	Art. 47	Antrag: Neuer Absatz 3: 3 Ein möglichst grosser Anteil der Zone wird als naturnahe, qualitativ hochwertige Grünfläche ausgestaltet. Auch der Versiegelungsgrad wird minimiert.	Es fehlt der klare Auftrag, die ZöBAG möglichst naturnah und mit minimaler Versiegelung zu gestalten.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die ZöBAG der Bereitstellung städtischer Infrastruktur mit unterschiedlichen Anforderungen dient (z.B. Schulen, Werke, Verwaltung) und daher flexibel gestaltet werden muss. Die Stadt verfolgt jedoch das Ziel, bei der Umsetzung von Projekten möglichst naturnahe, qualitativ hochwertige Grünflächen zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu minimieren, um mit gutem Beispiel voranzugehen.			x		
93	Begrünung	Art. 47	Neuer Absatz 3: 3 Ein möglichst grosser Anteil der Zone wird als naturnahe, qualitativ hochwertige Grünfläche ausgestaltet. Auch der Versiegelungsgrad wird minimiert.	Es fehlt ein klarer Auftrag, die ZöBAG möglichst naturnah und mit geringster Versiegelung zu gestalten.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die ZöBAG der Bereitstellung städtischer Infrastruktur mit unterschiedlichen Anforderungen dient (z.B. Schulen, Werke, Verwaltung) und daher flexibel gestaltet werden muss. Die Stadt verfolgt jedoch das Ziel, bei der Umsetzung von Projekten möglichst naturnahe, qualitativ hochwertige Grünflächen zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu minimieren, um mit gutem Beispiel voranzugehen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
94	Begrünung	Art. 47	Antrag: Neuer Absatz 3: 3 Ein möglichst grosser Anteil der Zone wird als naturnahe, qualitativ hochwertige Grünfläche ausgestaltet. Auch der Versiegelungsgrad wird minimiert.	Es fehlt ein klarer Auftrag, die ZöBAG möglichst naturnah und mit geringster Versiegelung zu gestalten.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die ZöBAG der Bereitstellung städtischer Infrastruktur mit unterschiedlichen Anforderungen dient (z.B. Schulen, Werke, Verwaltung) und daher flexibel gestaltet werden muss. Die Stadt verfolgt jedoch das Ziel, bei der Umsetzung von Projekten möglichst naturnahe, qualitativ hochwertige Grünflächen zu schaffen und den Versiegelungsgrad zu minimieren, um mit gutem Beispiel voranzugehen.			x		
95	Begrünung	Art. 55	Strassenränder und Nebenflächen müssen möglichst naturnah gestaltet und dürfen nicht versiegelt werden.	Grünflächen erhalten!	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da es sich bei den genannten Flächen um Verkehrsflächen handelt, die primär der Erschliessung und der Verkehrssicherheit dienen. Eine generelle Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Unversiegelung würde die Zweckmässigkeit und Funktionalität der Flächen beeinträchtigen. Zudem erfolgt die Gestaltung solcher Flächen im Rahmen konkreter Projekte, bei denen ökologische Aspekte bereits im Planungsprozess berücksichtigt werden. Eine Regelung in der Bau- und Zonenordnung wäre daher nicht zielführend und würde die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung von Verkehrsprojekten einschränken.			x		
96	Begrünung	Art. 55	Ergänzung des Artikels mit folgendem Schlusssatz: Die Strassenränder und Nebenflächen sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen.	Es gibt oft gute Möglichkeiten, die Grünflächen in dieser Zone naturnah zu gestalten. Dies ist entsprechend zu erwähnen.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da es sich bei den genannten Flächen um Verkehrsflächen handelt, die primär der Erschliessung und der Verkehrssicherheit dienen. Eine generelle Verpflichtung zur naturnahen Gestaltung und Unversiegelung würde die Zweckmässigkeit und Funktionalität der Flächen beeinträchtigen. Zudem erfolgt die Gestaltung solcher Flächen im Rahmen konkreter Projekte, bei denen ökologische Aspekte bereits im Planungsprozess berücksichtigt werden. Eine Regelung in der Bau- und Zonenordnung wäre daher nicht zielführend und würde die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung von Verkehrsprojekten einschränken.			x		
97	Begrünung	Art.24a) Abs. 2	Streichung des gesamten Absatzes, oder Streichung der Begriffe «ökologisch wertvoll» und «Positivliste»	Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, beispielsweise mit Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente. In diesem Anteil der Grünfläche dürfen nur standortgemässe Bepflanzungen gemäss Positivliste der Stadt Schaffhausen angepflanzt werden. Dieser Absatz ist extrem und übergriffig. Ein Grossteil der Liegenschaftsbesitzer erfreut sich an einem grünen und wertvollen Garten. Da es sich bei den Liegenschaften um Privateigentum handelt ist es nicht Aufgabe der Stadt ins Eigentumsrecht der Besitzer einzugreifen. Zudem ist der Eingriff unnötig und nicht verhältnismässig. Jeder sollte frei sein, seinen Garten selber zu gestalten. Ebenfalls ist eine «Positivliste unnötig» Die Formulierung «auszubilden» zwingt jegliche Landbesitzer ihre Gärten umzubauen. Dies hätte auch einen grossen bürokratischen Aufwand und einen Ausbau der Kontrolle und Überwachung zur Folge.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		
98	Begrünung	Art. 24a	Steingärten sind wo möglich zu verbieten. Für den Rückbau von Versiegelungen sind Anreize zu schaffen. Parkplätze sind wo möglich zugunsten neuer Bäume aufzuheben. Die Umsetzung der 1999 vereinbarten Parkraumplanung („Parkplatzfrieden“) Zur ökol. Aufwertung helfen auch die folgenden Massnahmen: - Quartiere und Plätze wie Neustadt, Schwabentor/Schützengraben, Kirchhofplatz und Walther Bringolf-Platz sind autofrei bzw. verkehrsberuhigt zu gestalten - Möglichst viele „Begegnungszonen“ sind einzuführen und deren Nutzung ist zu überwachen. Die Neustadt z.B. wird trotz signalisierter Begegnungszone häufig als Einfallstor zur Altstadt und zur Durchfahrt zur Rheinstrasse missbraucht - Die „VELOWENDE“ soll gestartet werden. Das System Auto ist in der Stadt zu hinterfragen - umweltfreundliche Alternativen sind zwingend nötig. Der Langsamverkehr führt zu mehr Ruhe und besserer Luft in den Quartieren. Da wo gewohnt wird, sollen Kinder auch auf der Strasse spielen können. - A propos „mehr Ruhe“: Laubbläser sollten verboten werden. "Grün Schaffhausen“ könnte als Vorbild vorausgehen - Die Stadt ist mit dem öV gut erschlossen. Supermärkte ohne ÖVAnschluss, wie z.B. der JUMBO, sollten zukünftig nicht mehr bewilligt werden - gut gelegene Veloabstellplätze u. -räume sind zu fördern - Fördern Sie sichere Schulwege. Gesündere Kinder und weniger Elterntaxi werden die Belohnung sein.	Ihre Zielsetzung: „Grünräume in den Wohnzonen stärken und ökologisch aufwerten“ und "..... Baumbestand erhalten und ergänzen...“. Diese Ziele finden wir bedeutend. Ihre Idee mit der „Grünflächenziffer“ ist genial. Wir danken Ihnen, dass Sie zur öffentlichen Mitwirkung aufgerufen haben. Die vorgeschlagene Teilrevision scheint auf gutem Weg zu sein, eine umweltverträgliche Stadt zu fördern. Haben Sie den Mut, kompromisslos für unser Klima und unsere Natur zu kämpfen. Wir wünschen dazu die nötige Resilienz.	Einige der vorgeschlagenen Massnahmen, wie das Verbot von Steingärten, sind bereits in der bestehenden Bau- und Zonenordnung berücksichtigt, indem Steingärten nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Schottergärten werden in der vorliegenden Teilrevision nicht explizit erwähnt, sind jedoch bereits durch die Grünflächenziffer und die Anforderungen an ökologisch wertvollen Grünanteil ausreichend reguliert. Durch die vorgeschriebene Mindestgrünfläche in Wohnzonen sowie die qualitativen Vorgaben zur Begrünung wird sichergestellt, dass versiegelte oder ökologisch wenig wertvolle Flächen, wie Schottergärten, nur in begrenztem Umfang zulässig sind. Massnahmen wie die autofreien Zonen, die Förderung des Radverkehrs oder die Verbesserung der Schulwegsicherheit sind wichtige Themen, jedoch nicht direkt Teil der Bau- und Zonenordnung, sondern erfordern städtebauliche und verkehrspolitische Planungen. Die bestehenden Regelungen zur ökologischen Aufwertung (Grünflächenziffer und 50 % ökologischer Ausgleich) bieten bereits einen wichtigen Rahmen zur Förderung der ökologischen Qualität der Stadt und sind daher ausreichend.			x		
99	Begrünung	Art. 24a	Die Artikel der Grünflächenziffern und der ökologischen Aufwertung sollen gestrichen werden und der Entscheid dem Eigentümers überlassen werden. Zudem sind wir gegen die Bewilligungspflicht zur Baumfällung. Die Grundeigentümer sollen selbst entscheiden können, wie sie ihren Aussenraum gestalten wollen. Wir wollen nicht, dass die Realisierungsfreiheit der Privaten und der Unternehmungen noch mehr eingeschränkt werden.	Diese Artikel gehen für uns eindeutig viel zu weit. Sie engen die Grundeigentümer über ihr Privateigentum zu stark ein. Ein Empfehlungsblatt zur Sensibilisierung dieser Punkte von Grün Schaffhausen würde ausreichen und bei den Grundeigentümern besser ankommen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen. Die definierte Höhe der Grünflächenziffer wurde vom heutigen Bestand an Grünflächen abgeleitet. Die bestehenden Grundstücke können somit in der Regel die geforderten Grünflächenanteile einhalten.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
100	Begrünung		Grundlegend ist die Reduktion von 20% auf 15% der Grünflächenziffer in den Industriearealen zu befürworten. Jedoch wurde mit dem Einführen des Artikels 24a BauO die Umsetzung eingeschränkt. So sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche gestattet. Hier stellt sich die Frage, ob dann begrünte Flachdächer oder eine begrünte Fassade trotzdem gestattet sind. Gleichzeitig wird man mit der Frage konfrontiert, ob im Falle einer PV-Anlage die Grünfläche auf dem Dach immer noch zählt. Trotzdem ist positiv zu werten, dass eine Ersatzabgabe möglich ist. Jedoch ist noch nicht weiter bekannt, in welcher Form diese zu berechnen ist. Der Grünraum soll primär im öffentlichen Raum thematisiert werden, um auf den Industrie-Parzellen möglichst hohe Flexibilität zu lassen.	Für die zukünftigen Entwicklungen im Herblingertal scheinen die Anpassungen und neu eingeführten Artikel in die Bauordnung als einschränkende Massnahmen. Die Industriearealе müssen flexibel und schnell veränderungsfähig sein. Durch die Einführung neuer Prozesse, insbesondere der Wettbewerbspflicht, werden die Entwicklungsphasen immer länger. Ein Unternehmen muss zum Beispiel schnellstmöglich Business Gases darlegen können, um betriebliche Entscheidungen treffen zu können. Durch diese Verlängerung des Prozesses, anhand dieser qualitätssichernden Massnahmen aus baurechtlicher Sicht, können diese für die Unternehmen nicht stattfinden. Somit ist die Entwicklung an unserem Stand unter solchen Umständen nicht attraktiv, das Herblingertal verliert so seine Konkurrenzfähigkeit.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Für die Industriezonen wird die Grünflächenziffer einheitlich auf 15% festgelegt und somit teilweise reduziert. Im Gegenzug werden jedoch auch die qualitativen Anforderungen an die geforderten Grünflächen erhöht (z.B. keine Unterbauung der Grünflächen). Dadurch wird sichergestellt, dass die Grünflächen trotz des Drucks zur baulichen Verdichtung erhalten bleiben und gestärkt werden. Eine weitere Reduktion oder gar ein Verzicht auf die Grünflächenziffer kommt aus diesen Gründen nicht in Betracht. Die Vorgaben stellen einen sinnvollen und verhältnismässigen strukturellen Ansatz dar, der Flexibilität bietet, ohne die Interessen der Eigentümerschaften unverhältnismässig einzuschränken. Eine Abschaffung der Regelung würde die übergeordneten Zielsetzungen gefährden und langfristig zu Nachteilen für die Allgemeinheit führen. Die Grünflächenziffer stammt aus dem Beitritt zur IVHB und es ist in der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz geregelt, was als anrechenbar gilt. Unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind in der anrechenbaren Grünfläche nicht zulässig, da Bäumen und anderer Vegetation in diesen Bereichen genügend Platz für den Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Regelung trägt dazu bei, dass ausreichend durchwurzelbarer Boden zur Verfügung steht, um das Wachstum und die langfristige Entwicklung von Bäumen zu ermöglichen.			x		
101	Begrünung		Die zahlreichen Verschärfungen der bisherigen Regelungen sind aus unserer Sicht weder notwendig noch wären sie verhältnismässig. Sie werden abgelehnt.	8. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass der Stadtrat die Vorschriften der (geltenden) Bauordnung aus dem Jahre 2005 in mehrfacher Hinsicht verschärfen und ausserdem erweitern will: Beispiele hiefür sind der Baumschutz (vgl.Art. 11 neue BauO) , der Schutz des Vorgartenlandes (vgl. Art. lla neue BauO) , das weitgehende Verbot von Versiegelungen sowie die Vorgaben betreffend Materialwahl und Umgebungsgestaltung (vgl. Art. llb neue BauO) wie auch das Obligatorium zur Dachbegrünung (vgl. Art. 12 neue BauO) und die Vorschriften betreffend Terrainveränderungen (vgl. Art. 13 neue BauO) etc. Ausserdem ist hier noch der Art. 17a zu erwähnen, welcher besondere bauliche (jedoch höchst unklare und bei Baugesuchen konflikt- und interpretationsbeladene Massnahmen) bei Verglasungen gegen Vogelkollisionen vorsieht. Als krass unverständlich sind die Bestimmungen zum Baumschutz zu bezeichnen. Art.11.2 untersagt das Fällen von Bäumen von mehr als 80 cm Durchmesser. Hiervon sind nach aktueller Leseart offensichtlich auch jene Baumarten betroffen, welche als Nutzhölzer minderer Qualität zu gelten haben (z. B. Fichten, Lärchen, Birken etc.). Dieses Vorgehen ist als «übergriffig» und in keiner erkennbaren Weise als zielführend einzuordnen.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Mit der übergeordnet vorgeschriebenen inneren Siedlungsentwicklung sind erhöhte bauliche Dichten in den bestehenden Quartieren möglich und gewährt mehr bauliche Flexiblität zu Gunsten der Bauherrschaften. Mehr bauliche Dichte bedingt jedoch auch qualitative Frei- und Aussenräume. Zudem stehen mit der anhaltenden Klimaerwärmung der Zunahme an Hitzetagen, Extremwetterereignisse insbesondere in Städten grosse Herausforderungen bevor. Mit der Förderung des Baumbestands, Begrünung und Entsiegelung werden den negativen Einflüssen der klimatischen Veränderungen aktiv entgegengewirkt. An den dazu in der Bauordnung vorgesehenen zeckmässigen Vorschriften wird daher festgehalten. Die Regelungen zur Grünflächengestaltung stellen einen verhältnismässigen Eingriff dar, der sorgfältig abgewogen wurde. Ziel ist es, eine Balance zwischen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und den öffentlichen Interessen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Förderung der Biodiversität und der Sicherstellung ökologischer Ausgleichsflächen zu wahren. Die Vorgaben sind so ausgestaltet, dass sie notwendige ökologische Mindestanforderungen definieren, dabei jedoch ausreichend Flexibilität für die individuelle Gestaltung der Aussenräume belassen.			x		
102	Begrünung		Nebeneinander von Grünflächenziffern und Ausnützungsziffern sowie eine Vielzahl weiterer Vorschriften, mit welchen u.a. die Grünflächen erhalten werden sollen, schränkt die Möglichkeit zur ebenfalls beabsichtigten inneren Verdichtung der Wohnzonen in absolut unverhältnismässiger Weise ein. Ins gleiche Kapitel gehört auch die Bestimmung, wonach die Hälfte der Grünflächenziffer als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden ist, wobei «beispielsweise mit Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente» gearbeitet werden könne. In diesem Anteil der Grünflache dürfen lediglich standortgemässe Bepflanzungen nach Massgabe der «Positivliste» der Stadt Schaffhausen angepflanzt werden. In Gewerbe- und Industriezonen (!) sollen sodann für den Fall, eine Begrünung wäre «aus betrieblichen Gründen nachweislich im Umfang der Grünflächenziffer nicht möglich», Ersatzmassnahmen greifen, wobei in den Erläuterungen von «Ersatzabgaben gesprochen wird. Ein solcher Eingriff in die Eigentumsfreiheit der privaten und gewerblichen Grundeigentümer ist offensichtlich grob unverhältnismässig und ist abzulehen.	10. Neu soll in der Stadt Schaffhausen eine Grünflächen-Ziffer eingeführt werden (vgl. Art. 24a Entwurf neue BauO). Festzuhalten ist, dass das «durchgrünte Erscheinungsbild der Wohnzonen von Schaffhausen - wenn schon - auch mit anderen weniger eingriffigen Regelungen als mit der sog. Grünflächenziffer erhalten und gefördert werden kann (vgl. Planungsbericht, S. 29). Im Vordergrund stehen dabei die sog. kommunalen Begrünungsvorschriften, so wie diese beispielsweise § 238a Abs. 2 und 3/5 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vorsehen, welche der Kantonsrat Zürich am 8. April 2024 beschlossen hat. Ein Es stellt sich dabei zudem die Frage, wie der Erhalt dieser wertvollen Grünflachen überprüft werden soll. Eine Gartenpolizei dürfte dabei viel Aufwand aber wenig Ertrag bringen. Apropos: Bei der sog. Positivliste soll es sich um entsprechendes Merkblatt der Stadt Schaffhausen handeln. In den Erläuterungen zur neuen BauO wird darauf hingewiesen, dass die Grünflächenziffer in Ziffer 8.5 im Anhang zum Baugesetz definiert werde (vgl. S. 28 oben): Daraus darf indes nicht abgeleitet werden, dass die Einführung der Grünflächenziffer in den kommunalen BauO für die Gemeinden obligatorisch ist. Es handelt sich beim erwähnten Anhang lediglich um Definitionen (sog. Baubegriffe und Messweisen). Gemäss den Erläuterungen zur IVHB (Ziff. 8.5, Rz 4) kann und darf eine Grünfläche auch über einer unterirdischen, anrechenbaren Baute liegen. Voraussetzung ist lediglich, dass eine genügend starke Erdüberdeckung vorhanden ist, welche eine Bepflanzung zulässt. Mit ändern Worten: Der Stadtrat geht auch mit dem Verbot von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten in der anrechenbaren Grünflache sogar über die «Vorgaben» der IVHB hinaus!	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Grünflächenziffer fördert die Durchgrünung und Ökologie und wirkt dem städtischen Hitzinseleffekt entgegen. Sie kommt Flora und Fauna zu Gute und erhöht die Freiraumqualität. Die gemäss Ziffer 8.5 Anhang des kant. BauG definierte Grünflächenziffer lässt sehr viel Interpretationsspielraum offen. Eine entsprechende Präzisierung gemäss dem neu vorgesehenen Artikel 24a räumt allfällige Unklarheiten aus. Die korrekte Umsetzung der Grünflächenziffer wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens, der Baukontrolle bei Fertigstellung der Umgebungsarbeiten und für die Bepflanzung je nach Pflanzsaison nach Bauabnahme überprüft. Die Kontrolle der Umgebung findet gemäss Art. 74 BauO bereits heute Anwendung. Eine übermässige Einschränkung der baulichen Verdichtung liegt nicht vor. Der heutige Grünanteil in den Quartieren wurde statistisch erhoben. Die davon abgeleitete Grünflächenziffer liegt unter dem bestehenden Grünanteil und gewährleistet genügend Flexibilität für eine bauliche Entwicklung.			x		
103	Begrünung	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Grünflächenziffer mit negativen Folgen für Bau und Entwicklung. Die IVS lehnt deshalb die vorliegenden Entwürfe im Interesse von Industrie und Gewerbe ab.	Die neue Vorgabe der “Grünflächenziffer” und deren Berechnung führen dazu, dass die höhere Ausnutzung keinen Mehrwert bringt und im schlechten Fall gar ein Minderwert resultiert. Dies führt zu einer bedeutenden Verteuerung von Bauten und dürfte einige Besitzer von Neu- und Umbauten abhalten.	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Grünflächenziffer fördert die Durchgrünung und Ökologie und wirkt dem städtischen Hitzinseleffekt entgegen. Sie kommt Flora und Fauna zu Gute und erhöht die Freiraumqualität. Dies gilt auch für die Arbeitsplatzgebiete wobei die Grünflächenziffer im Vergleich zu den Wohnzonen mit 15% hierbei wesentlich tiefer angesetzt sind. Eine übermässige Einschränkung der baulichen Verdichtung liegt nicht vor. Der heutige Grünanteil in den Quartieren wurde statistisch erhoben. Die davon abgeleitete Grünflächenziffer liegt unter dem bestehenden Grünanteil und gewährleistet genügend Flexibilität für eine bauliche Entwicklung. Wir konzentrieren uns auf die wichtigsten und effektivsten ökologischen Massnahmen, wie die ökologische Aufwertung durch die Grünflächenziffer und den ökologischen Ausgleich. Fassadenbegrünung, Wasserflächen und Kaltluftleitbahnen sind zweifellos wichtige Elemente, jedoch sind diese in konkreten Projekten oft flexibler und effektiver umsetzbar, wenn sie im Rahmen spezifischer Planungen berücksichtigt werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
104	Begrünung		Zur Anpassung an die Klimaerhitzung wurden bereits viele gute Elemente aufgenommen. Noch wenig ersichtlich sind Fassadenbegrünung, Wasserflächen, Regenwasser und Kaltluftleitbahnen (Kaltluftströme sind durch die Stellung der Bauten zu gewährleisten).	Wir verweisen auf die Erfahrungen des Kantons Zürich, der sein Planungs- und Baugesetz angepasst hat. Die Firma Sutter von Känel Wild hat ein entsprechendes Werkbuch dazu verfasst: https://www.skw.ch/20240819_werkbuch_klima_fassun.4370.pdf	Siehe Stellungnahme Begrünung, Einwendung Nr. 32 Die Grünflächenziffer fördert die Durchgrünung und Ökologie und wirkt dem städtischen Hitzinseleffekt entgegen. Sie kommt Flora und Fauna zu Gute und erhöht die Freiraumqualität. Dies gilt auch für die Arbeitsplatzgebiete wobei die Grünflächenziffer im Vergleich zu den Wohnzonen mit 15% hierbei wesentlich tiefer angesetzt sind. Eine übermässige Einschränkung der baulichen Verdichtung liegt nicht vor. Der heutige Grünanteil in den Quartieren wurde statistisch erhoben. Die davon abgeleitete Grünflächenziffer liegt unter dem bestehenden Grünanteil und gewährleistet genügend Flexibilität für eine bauliche Entwicklung. Wir konzentrieren uns auf die wichtigsten und effektivsten ökologischen Massnahmen, wie die ökologische Aufwertung durch die Grünflächenziffer und den ökologischen Ausgleich. Fassadenbegrünung, Wasserflächen und Kaltluftleitbahnen sind zweifellos wichtige Elemente, jedoch sind diese in konkreten Projekten oft flexibler und effektiver umsetzbar, wenn sie im Rahmen spezifischer Planungen berücksichtigt werden.			x		
105	Begrünung		Wir sind der Meinung, dass der ökologische Ausgleich (Art. 18b Abs. 2 NHG) noch stärker Erwähnung finden sollte.	Das BAFU hat eine gute Hilfestellung rausgegeben mit konkreten Vorschlägen und Mustervorschriften, wie der ökologische Ausgleich auch auf Stufe Gemeinde verankert werden kann. Das Thema sollte auch in den Erläuterungen Erwähnung finden.	Mit der Einführung der Grünflächenziffer, Einschränkung der Versiegelung, Fällpflicht für Bäume und Dachbegrünung wird mit der Revision schon über verschiedene Wege die Ökologie gefördert. Auf die Einführung von weiteren Artikeln in der Bauordnung wird in der vorliegenden Revision verzichtet. Die allfällige Berücksichtigung von Mustervorschriften gemäss Hilfestellung BAFU kann für zukünftige Revisionen der Bauordnung geprüft werden.			x		
106	Dachbegrünung	Art. 12	Der Artikel ist dahingehend zu präzisieren, als dass der Begriff «so bautechnisch und statisch möglich» einzupflegen sei.	Diese unklare und für einen Liegenschaftsbesitzer mitunter nicht finanzierbare verschärfende Auslegung von Dachbegrünungen ist zu überarbeiten. Viele Liegenschaften (z.B. Holzhäuser) sind statisch so berechnet, dass sie die zu erwartende Dachlast von Schnee aktuell zu tragen vermögen. Eine behördlich geforderte spätere Begrünung ist dann statisch gar nicht mehr möglich. Auch Liegenschaften (Industrie- / Gewerbebauten) mit allenfalls grossen Spannweiten können diesem Anspruch nicht gerecht werden.	Für Bestandesbauten, deren Dächer umfassend saniert werden, kann der statische Aspekt eine Rolle spielen. Bei Neubauten kann die Statik für eine Dachbegrünung jedoch von Anfang an mitgeplant werden soweit dies zweckmässig ist. Sinngemäss wird Art. 12 BauO noch präzisiert, dass bei sanierten Dächer die Statik Einfluss auf die Begrünungspflicht haben kann.		x			
107	Dachbegrünung	Art. 12	klarere Regeln festsetzen, Differenzierung von intensiven und extensiver Begrünung ab best. Grösse Dachaufbau nicht zur Fassaden bzw. Gesamthöhe anrechnen.	Eine grössere Differenzierung bei der Gestaltung der Dachflächen bringt vielfältige Lebensräume mit sich. Wenn der Dachaufbau für eine Extensive Begrünung nicht in die Gebäudehöhe eingerechnet wird (wie in Kt. ZH neu möglich) wird diese Art der Begrünung gefördert. Im Anhang die Musterbestimmungen aus ZH von denen man sich inspirieren darf:	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die bestehende Regelung bereits die notwendige Flexibilität bietet. Die Wahl zwischen intensiver und extensiver Begrünung ist bereits abgedeckt, sodass Bauherrschaften je nach Gegebenheiten die geeignete Begrünungsart wählen können. Zudem wird der Dachaufbau für eine extensive Begrünung nicht gesondert angerechnet, da diese Begrünungsart typischerweise nur eine geringe zusätzliche Aufbauhöhe erfordert. Eine weitergehende Differenzierung oder Anpassung der Höhenanrechnung ist daher nicht erforderlich.			x		
108	Dachbegrünung	Art. 12	Umbenennung und Ergänzung von Art. 12, Dach- und Fassadenbegrünung: 2 Die Begrünung von Fassaden wird aus Klima- und Biodiversitätssicht empfohlen	Das entsprechende städtische Merkblatt heisst «Fassaden- und Dachbegrünung». Die Fassadenbegrünung sollte daher in Art. 12 in einem separaten zweiten Absatz als freiwilliges Element zur Klimaanpassung auch erwähnt werden. Zudem sollte die ökologische Qualität der Bepflanzung mit einheimischen, standortgemässen Pflanzen noch klarer erwähnt werden.	Da Fassadenbegrünungen im Verhältnis zum baulichen Aufwand/Unterhalt einen zu kleinen Effekt auf das Mikroklima haben, wird auf eine entsprechende Vorschrift verzichtet. Der Nutzen ist weniger stark als beispielsweise bei einer Baumbepflanzung. Mit anderen Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologisch wertvolle Grünflächen, Baumschutzvorgaben, Klimaanpassung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um die Biodiversität und den Klimaschutz zu fördern.			x		
109	Dachbegrünung	Art. 12	Der Artikel ist dahingehend zu präzisieren, als dass der Begriff «so bautechnisch und statisch möglich» einzupflegen sei.	Diese unklare und für einen Liegenschaftsbesitzer mitunter nicht finanzierbare verschärfende Auslegung von Dachbegrünungen ist zu überarbeiten. Viele Liegenschaften (z.B. Holzhäuser) sind statisch so berechnet, dass sie die zu erwartende Dachlast von Schnee aktuell zu tragen vermögen. Eine behördlich geforderte spätere Begrünung ist dann statisch gar nicht mehr möglich. Auch Liegenschaften (Industrie- / Gewerbebauten) mit allenfalls grossen Spannweiten können diesem Anspruch nicht gerecht werden.	Für Bestandesbauten, deren Dächer umfassend saniert werden, kann der statische Aspekt eine Rolle spielen. Bei Neubauten kann die Statik für eine Dachbegrünung jedoch von Anfang an mitgeplant werden soweit dies zweckmässig ist. Sinngemäss wird Art. 12 BauO noch präzisiert, dass bei sanierten Dächer die Statik Einfluss auf die Begrünungspflicht haben kann.		x			
110	Dachbegrünung	Art. 12	Antrag A: Umbenennung und Ergänzung von Art. 12, Dach- und Fassadenbegrünung 2 Die Begrünung von Fassaden wird aus Klima- und Biodiversitätssicht empfohlen.	Das entsprechende städtische Merkblatt heisst «Fassaden- und Dachbegrünung». Die Fassadenbegrünung sollte daher in Art. 12 in einem separaten zweiten Absatz als freiwilliges Element zur Klimaanpassung auch erwähnt werden. Zudem sollte die ökologische Qualität der Bepflanzung mit einheimischen, standortgemässen Pflanzen noch klarer erwähnt werden.	Da Fassadenbegrünungen im Verhältnis zum baulichen Aufwand/Unterhalt einen zu kleinen Effekt auf das Mikroklima haben, wird auf eine entsprechende Vorschrift verzichtet. Der Nutzen ist weniger stark als beispielsweise bei einer Baumbepflanzung. Mit anderen Bestimmungen in der Bauordnung (Grünflächenziffer, ökologisch wertvolle Grünflächen, Baumschutzvorgaben, Klimaanpassung etc.) werden bereits vielfältige Instrumente eingeführt, um die Biodiversität und den Klimaschutz zu fördern.			x		
111	einzelne Themen	Art. 10	10 j) Der Begriff «an Siedlungsrändern» sei zu streichen.	Mit dieser Begründung greift die BO in zu absoluter Weise in die freie Umgebungsgestaltungswahl eines Grundstückbesitzers ein. Bauzonen sind so auszugestalten, wonach eine individuelle Beplanzung nicht durch behördliche Auflagen eingeschränkt werden sollten. Will man dies erreichen, wären Übergangszonen auszuscheiden. Schaffhausen ist jedoch eine durch und durch begrünte Stadt mit hoher Lebensqualität, was nicht noch zusätzlich verschärft werden sollte. Die Arguemntation im Planungsbericht vermag nicht zu überzeugen.	Aufgrund der exponierten Lage und Ankünpfung zur unbebauten Landschaft müssen Siedlungsränder besonders sorgfältig gestaltet werden. Einerseits müssen Siedlungsränder einen ortsbaulich verträglichen Übergang zwischen Bau- und Nichtbaugebiet gewährleisten und andererseits die ökologischen Vernetzung zwischen Siedlungsgebiet und Naturlandschaft herstellen. Die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 10 sind daher zwingend zu berücksichtigen.			x		
112	einzelne Themen	Art. 10	10. b) Der Begriff «landschaftlich» ist zu streichen.	Bereits heute zeigen die Bewilligungsverfahren unter argumentativem Beizug der unzähligen Merkblätter eine unklare Haltung und Begründung seitens der Bewilligungsbehörde (insbesondere Grün Schaffhausen greift immer häufiger in Baubewilligungsverfahren ein). Wird nun der Begriff «landschaftlich» eingepflegt, können hier jegliche Sachthemen aus ökologischer und umgebungsgestalterischer, behördlicher Optik zur Rückweisung eines Baugesuches führen.	Nicht nur schutzwürdige Hochbauten gilt es bei Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen sondern auch die unbebauten Landschaften. Dies unterstreicht auch der kant. Richtplan, welcher die schützenswerten Landschaften kartiert und die im Zonenplan aufgenommen werden müssen.			x		
113	einzelne Themen	Art. 10b)	Die bisherige Regelung ist ausreichend. Verzicht auf "landschaftlich"	Wird der Begriff «landschaftlich» eingepflegt, können hier jegliche Sachthemen aus ökologischer und umgebungsgestalterischer, behördlicher Optik zur Rückweisung eines Baugesuches führen.	Nicht nur schutzwürdige Hochbauten gilt es bei Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen sondern auch die unbebauten Landschaften. Dies unterstreicht auch der kant. Richtplan, welcher die schützenswerten Landschaften kartiert und die im Zonenplan aufgenommen werden müssen.			x		
114	einzelne Themen	Art. 13	Streichung des Einschubs «Wertvolle Lebensräume sollen, wenn möglich, erhalten werden».	Es ist unklar, was in diesem Zusammenhang unter «wertvollen Lebensräumen» verstanden wird. Sollten damit Lebensräume im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG SH gemeint sein, so wäre eine entsprechende Schutzzone auszuscheiden. Auch im Planungsbericht finden sich hierzu keine Erläuterungen.	Wertvolle Lebensräume sind im Naturschutzinventar festgehalten und entpsrechen im Zonenplan schon gesichert. Eine zusätzliche Regelung bei Terrainveränderungen ist daher obsolet. Der Satz zu den Lebensräumen kann entsprechend gemäss Einwendung gestrichen werden.	x				
115	einzelne Themen	Art. 21 Abs. 1	Ergänzung «Bei Gebäuden mit Schrägdächern»	Die Formulierung ist sprachlich unscharf.	Präzisierung ist nachvollziehbar. Art. 21 Abs. 1 soll entpsrechend ergänzt werden.	x				
116	einzelne Themen	Art. 22	gut so	Vereinfachung wird sehr begrüsst!	Wird zur Kenntnis genommen.					x

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
117	einzelne Themen	Art. 38 Abs. 3	Minimale Ausnutzung bei Neubauten festlegen	Neubauten sollen eine minimale Dichte erfüllen. z.B 70% der maximalen Dichte gemäss Regelbauweise	Eine deutliche Unterschreitung der zulässigen maximalen baulichen Ausnutzung in Wohnzonen kommt in der aktuellen Bewilligungspraxis in Abetracht der beschränkten Wohnraumflächen und erhöhten Bodenpreise kaum mehr vor. Eine Regelung zur Mindestausnützung erübrigt sich somit.			x		
118	einzelne Themen	Art. 31 Abs. 3	Antrag: Streichung des Rahmenplans Altstadt	Diesen Rahmenplan gibt es bisher nicht. Dies führte in der Praxis in verschiedenen Fällen zu Verwirrung. Es ist zudem fraglich, ob ein solcher Rahmenplan planerisch überhaupt zweckmässig wäre. Daher schlagen wir die ersatzlose Streichung vor.	Beim erwähnten Rahmenplan gemäss Art. 31 Abs. 3 handelt es sich um den durch den Stadtrat verabschiedeten Nutzungsrichtplan Altstadt vom 24, Januar 1990. Der Nutzungsrichtplan ist entsprechend noch gültig und wird fallweise bei Baugesuchen beigezogen. Zur Vermeidung von Missverständnissen soll die Begrifflichkeit/Formulierung unter Art. 31 Abs. 3 angepasst und anstelle des Rahmenplans den Nutzungsrichtplan erwähnt werden.	x				
119	einzelne Themen	Art. 38	Die neu geschaffene 4 / MG - Zone soll generell ein 5. Obergeschoss zulassen.	Die Aufzonung von + 14.30 % BGF ist für die W 4 zu begrüssen. Viele Grundstücke werden jedoch diesen Bonus nie realisieren können, womit der Gedanke der inneren Verdichtung falliert und ins Leere läuft. Mit einem 5. Obergeschoss wird es möglich sein, solche Reserven auch konsumieren zu können. Im Zuge des Mehrwertausgleichsgesetzes dürfte eine Verhinderung eines 5. Geschosses zu Einsprachen führen, da die Konsumation wie dargelegt, nicht umgesetzt werden kann, den der Grundeigentümer mit der Mehrwertabgabe zu begleichen hätte. Überlegenswert wäre auch ein Ausweiten eines zusätzlichen Geschosses in gewissen Zonen der W2/ER und W 3/ER, bzw. W 3/SH.	Eine Ausnützungsziffer von 0.80 kann im Rahmen der erlaubten Anzahl von 4 Vollgeschossen konsumiert werden. Auf S.29 des Planungsberichts wird anhand von Berechnungsbeispielen aufgezeigt, dass - auch unter Berücksichtigung der Grünflächenziffer - ausrechend Grundstücksfläche für die Gebäudegrundfläche gewährleistet ist.			x		
120	einzelne Themen	Art. 38 Abs. 3	Es ist zu überprüfen, ob die Aufhebung der Mindestausnützung im Sinne der Innenentwicklung vertretbar ist	Es fehlen Erläuterungen, weshalb die Vorschriften zur Mindestausnützung ersatzlos gestrichen werden. Vorschriften zur Mindestausnützung sind aus unserer Sicht im Sinne der haushälterischen Bodennutzung von grosser Bedeutung.	Eine deutliche Unterschreitung der zulässigen maximalen baulichen Ausnutzung in Wohnzonen kommt in der aktuellen Bewilligungspraxis in Abetracht der beschränkten Wohnraumflächen und erhöhten Bodenpreise kaum mehr vor. Eine Regelung zur Mindestausnützung erübrigt sich somit. Die Thematik kann im Planungsbericht noch erläutert werden.		x			
121	einzelne Themen	Art. 42 Abs. 4	Überprüfung des Satzes «Grenzabstand ggü. Bauten mit Wohnnutzung min»	Müsste es hier nicht heissen: "Gegenüber Bauzonen mit Wohnnutzung?" Ansonsten könnte ein neues Gebäude mit Wohnnutzungen plötzlich dazu führen, dass ein bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück baurechtswidrig würde.	Die Definition eines zusätzlichen Abstands gegenüber Bauten mit Wohnnutzung kann in Art. 42 Abs. 4 gestrichen werden. Mit Anpassung bzw. Einschränkung der Wohnnutzung in Gewerbezonen sind reine Wohnbauten grundsätzlich nicht mehr zulässig. Zudem gilt nach wie vor Art. 22 Abs. 1., wonach gegenüber anderen Zonen jeweils die die strengeren Abstandsvorschriften gelten. Art. 44 Abs. 5 zur Zone ID kann analog ebenfalls angepasst und der separate Grenzabstand gegeüber Bauten mit Wohnnutzung gestrichen werden.	x				
122	einzelne Themen	Art. 48	Reservezonen sind beizubehalten.	Das Raumplanungsgesetz (RPG) lässt die Ausscheidung von Reservezonen ausdrücklich zu und ist für die weitere Entwicklungsfähigkeit der Stadt von Bedeutung, zumal wohl die Aufzonungskonsumation in den W2/LE und W2/ER nicht den erwarteten Effekt einer Verdichtung bringen dürften.	Die Stadt hat im Sinne des RPG den Flächenbedarf der Bauzonen für die nächsten 15 Jahre im Zuge der Teilrevision ermittelt. Die Stadt verfügt über erheblich Baulandreserven durch nicht überbaute oder unternutzte Bauland-Grundstücke. Zusammen mit den moderaten Aufzonungen und Transformationsgebieten kann der effektive Bearf vollständig abgedeckt werden. Der Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen zeigt zudem auf, dass die heutige Bauzonendimensionerung in der langfristigen Betrachtung ein theoretisches Bevölkerungspotential bis zu 50'000 Personen aufweist. Die dafür notwendigen Massnahmen (Um-/Aufzonungen) können sodann in einer nächsten Revision getroffen werden, bedingen jedoch keine Einzonungen. Der langfristige Bedarf für eine allfällige Aktivierung von Reservezone ist somit nicht gegeben. Zudem handelt es sich bei der Reservezone analog zur Landwirtschaftszone um eine Nichtbauzone. Die bauliche Nutzung der Reserverzone würde somit eine Einzonung bedingen, welche aufgrund der dargelegten Aspekte nicht genehmigungsfähig wäre. Folglich ist die Aufhebung der Reservezone zweckmässig und angezeigt. Im Planungsbericht kann die Thematik entsprechend noch erläutert werden.			x		
123	einzelne Themen	Art. 56	PNSH beantragt, die Erläuterungen anzupassen und die Familiengartenzone als Spezialzone zu benennen. Diese Spezialzone gehört zum Baugebiet. Da die heutigen Familiengärten im Spitzwiesental völlig isoliert sind und zudem das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, beantragen wir deren Aufhebung.	Bei der Familiengartenzone handelt es sich um eine Spezialzone. Der verfassungsmässige Trennungsgrundsatz verpflichtet, das Bau- vom Nichtbaugebiet zu trennen. In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die einem landwirtschaftlichen Zweck dienen, einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordern oder in ihrem Bestand geschützt sind. Nutzungen, wie zum Beispiel ein Gartenhäuschen, die unseres Erachtens in eine Bauzone gehören, sind im Nichtbaugebiet unzulässig. Die Erläuterungen zum Art. 56 Abs. 1, wonach mit der Familiengartenzone die bestehenden und zu sichernden Familiengartenareale innerhalb der Landwirtschaftszone legalisiert und die erforderlichen Reserveflächen geschaffen werden, ist unseres Erachtens missverständlich und fragwürdig.	Bei den bestehenden Familiengartenzonen handelt es sich um rechtmässig genehmigte Zonen, welche ausserhalb des Baugebietes angeordnet sind. Die Familiengartenzonen sind zudem nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Allfällige Anpassungen von Familiengartenzonen können bei Bedarf in zukünftigen Revisionen vorgenommen werden.			x		
124	einzelne Themen	Art. 8	Grundsatz ergänzen: Versiegelte Flächen sind auf minimum zu reduzieren	Klimaanpassung etc.	Die Reduktion der Versiegelung wird bereits mit dem neuen Artikel 11b geregelt.			x		
125	einzelne Themen		Bewirtschaftungskorridor der Landwirtschaftsflächen / Naturschutzflächen oberhalb der Bauzonen: Bitte stellt diese Frage dem Planungs- und Naturschutzamt wie die Flächen bewirtschaftet werden können und von wem.	Die naturnahen Wiesen sind nur so lange schön, solange sie gepflegt werden. An einigen Orten verbuschen die Wiesen und der Wald wächst herunter.	Wird zur Kenntnis genommen. Pflegepläne von Naturobjekten sind nicht Bestandteil der vorliegenden Revision.				x	
126	einzelne Themen		7. Nur schwer verständlich ist in diesem Zusammenhang der Vorschlag des Stadtrates, die bestehende Reservezone (vgl. Art. 48 der geltenden Bauordnung) aufzuheben.	Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht soll diese Zonenart vor allem deshalb eliminiert werden, weil sie angeblich dem übergeordneten Recht widerspricht (vgl. Planungsbericht, S.38). Diese Aussage stimmt nachweislich nicht, zumal das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) die Ausscheidung von Reservezonen ausdrücklich für zulässig erklärt (vgl. Art. 18 Abs. 2 RPG). Die Ausscheidung von (nichtbebauten) Reservezonen scheint uns vor allem deshalb sinnvoll, weil sich bei der inneren Verdichtung mit Sicherheit grössere Probleme ergeben dürften. Ganz abgesehen davon, haben die Umfragen bei der Bevölkerung, welche der Stadtrat im Zuge der Ausarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen hat, ergeben, dass die Schaffhauserinnen und Schaffhauser gegenüber einer unverhältnismässigen Bevölkerungszunahme in ihrer Stadt äusserst skeptisch eingestellt sind.	Die Stadt hat im Sinne des RPG den Flächenbedarf der Bauzonen für die nächsten 15 Jahre im Zuge der Teilrevision ermittelt. Die Stadt verfügt über erheblich Baulandreserven durch nicht überbaute oder unternutzte Bauland-Grundstücke. Zusammen mit den moderaten Aufzonungen und Transformationsgebiete kann der effektive Bearf vollständig abgedeckt werden. Der Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen zeigt zudem auf, dass die heutige Bauzonendimensionerung in der langfristigen Betrachtung ein theoretisches Bevölkerungspotential bis zu 50'000 Personen aufweist. Die dafür notwendigen Massnahmen (Um-/Aufzonungen) können sodann in einer nächsten Revision getroffen werden, bedingen jedoch keine Einzonungen. Der langfristige Bedarf für eine allfällige Aktivierung von Reservezone ist somit nicht gegeben. Zudem handelt es sich bei der Reservezone analog zur Landwirtschaftszone um eine Nichtbauzone. Die bauliche Nutzung der Reserverzone würde somit eine Einzonung bedingen, welche aufgrund der dargelegten Aspekte nicht genehmigungsfähig wäre. Folglich ist die Aufhebung der Reservezone zweckmässig und angezeigt. Im Planungsbericht kann die Thematik entsprechend noch erläutert werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
127	einzelne Themen	Art. 34	12. Es muss möglich sein, auf der ganzen Dachfläche Aufbauten etc. zu errichten.	In Art. 34 lc) wird statuiert, dass Dachaufbauten lediglich in der unteren Dachflache anzuordnen sind. Unseres Erachtens widerspricht diese Bestimmung dem Grundsatz der inneren Verdichtung.	Die Vorschriften zu den Dachaufbauten richten sich nach den Vorgaben der behördenverbindlichen Gestaltungsrichtplänen Buchthalen, Herblingen und Hemmental. Sie finden bereits in der heutigen Bewilligungspraxis Anwendung und schonen das schützenswerte Ortsbild von Dorfkernzonen. Eine Abweichung von dieser bewährten Bewilligungspraxis ist nicht angezeigt.			x		
128	Einzelne Themen	Art. 38 Abs. 9	Überprüfung des Satzes: «Jedes Gebäude verfügt auf mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Aussenraum.»	Was ist mit "Aussenraum" hier genau gemeint: Handelt es sich dabei um einen Sitzplatz? Ist eine Terrasse auch ein Aussenraum? Auch Gebäudezugänge können als "Aussenräume" gezählt werden.	Der Begrif "Aussenraum" soll bei Art. 38 Abs. 8, 9. 12 und 13 durch "Freiraum" ersetzt werden. Zusätzlich soll in den Erläuterungen zu Art. 38 umschrieben werden, was mit "Freiraum" gemeint ist. Grundsätzlich geht es darum, die Freiraumstruktur der verschiedenen Bautypologien zu umschreiben/sichern. Der Begriff "Freiraum" betrifft sowohl private als auch öffentliche Freiräume sowie Erschliessungsflächen. Es geht somit um die von Hochbauten freigehaltenen Flächen.	x				
129	Einzelne Themen	Art. 65d Abs. 1	Streichung von Abs. 1, eventualiter Präzisierung	Die Bestimmung ist sehr schwammig formuliert. Gemäss Art. 10 lit. j sind Bauten im Bereich von Siedlungsrändern ohnehin besonders sorgfältig zu gestalten. Das ist ausreichend, daher ist der Absatz zu streichen. Ansonsten müsste konkretisiert werden, was beispielsweise unter der Abstimmung der Materialisierung und der Farbgebung auf die Umgebung konkret gemeint ist. Auch im Bericht ist hierzu nichts zu finden.	Art. 65d Abs. 1 kann gestrichen werden. Die zentrale Anforderungen an eine besonders sorgfälltige Gestaltung ist mit Art. 65d Abs. 2 sowie Art. 10 BauO bereits vorgegeben. Konkretere Vorgaben zur Materialisierung sind individuell im Zuge des Bewilligungsverahrens zu prüfen.	x				
130	Energie und Lufthygiene	Art. 19	PNSH beantragt deshalb, dass die erhöhten Anforderungen auch für noch unbelastete Gebiete mit erhöhter Wahrscheinlichkeit für Inversionen gelten, falls stark emittierende Anlagen installiert werden sollen.	Gemäss Abs. 2 stellt der Stadtrat in lufthygienisch vorbelasteten Gebieten höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung. Was geschieht jedoch in solchen Gebieten, die von häufigen Inversionslagen und einer möglichen Schadstoffanreicherung betroffen sind, selbst wenn keine Vorbelastung besteht? Wenn in solchen Gebieten stark emittierende Anlagen wie Holzfeuerungen installieret werden, können sich während den Inversionen extrem hohe Schadstoffkonzentrationen ergeben, ohne dass heute eine Vorbelastung vorhanden ist.	Aufgrund der revidierten Energiegesetzgebung und der damit verbundenen Einschränkung von fossilen Hetzsystemen ist Art. 19 Absatz 2 nicht mehr relevant und wird in der Praxis auch nicht mehr angewendet. Art. 19 Abs. 2 sowie der Begriff "Lufthygiene" im Titel kann daher gestrichen werden.			x		
131	Energie und Lufthygiene	Art. 19	Die erhöhten Anforderungen haben auch für noch unbelastete Gebiete mit erhöhter Wahrscheinlichkeit für Inversionslagen zu gelten, falls stark emittierende Anlagen installiert werden sollen.	Gemäss Abs. 2 stellt der Stadtrat in lufthygienisch vorbelasteten Gebieten höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung. Was ist mit Gebieten, die von häufigen Inversionslagen und einer möglichen Schadstoffanreicherung betroffen sind, selbst wenn keine Vorbelastung besteht? Wenn in solchen Gebieten stark emittierende Anlagen wie Holzfeuerungen installiert werden, können sich während den Inversionen sehr hohe Schadstoffkonzentrationen ergeben, ohne dass heute eine Vorbelastung vorhanden ist.	Aufgrund der revidierten Energiegesetzgebung und der damit verbundenen Einschränkung von fossilen Hetzsystemen ist Art. 19 Absatz 2 nicht mehr relevant und wird in der Praxis auch nicht mehr angewendet. Art. 19 Abs. 2 sowie der Begriff "Lufthygiene" im Titel kann daher gestrichen werden.			x		
132	Energie und Lufthygiene	Art. 19 Abs. 2	Streichung Art. 19 Abs. 2	Gemäss diesem Absatz stellt der Stadtrat in lufthygienisch vorbelasteten Gebieten höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung. Die entsprechende Erläuterung wird gestrichen, nicht aber der Absatz in der Bauordnung. Diese Bestimmung ist mit der revidierten Energiegesetzgebung nicht mehr zeitgemäss.	Aufgrund der revidierten Energiegesetzgebung und der damit verbundenen Einschränkung von fossilen Hetzsystemen ist Art. 19 Absatz 2 nicht mehr relevant und wird in der Praxis auch nicht mehr angewendet. Art. 19 Abs. 2 sowie der Begriff "Lufthygiene" im Titel kann daher gestrichen werden.	x				
133	Formelles	2.2 Zielsetzung der Teilrevision	Die umfassende "Teilrevision" der Bauordnung ist keine Teilrevision sondern bedarf einer kompletten Revision mit einer Volksabstimmung.	Der Umfang ist so umfangreich, dass eine ordentliche Revision ausgeführt werden muss mit einer Volksabstimmung	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrev. der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrev. und in welchen Fällen eine Teilrev. vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrev. vorgenommen wird, dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrev. und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
134	Formelles	Allgemeine Bemerkungen	Die Hilfsmittel zur Baubewilligung (Merkblätter, Informationsblätter, etc.) sollten besser und vor allem zentraler verankert werden.	Zurzeit sind sie auf verschiedene Orte verteilt und so nicht auffindbar. Im Leitfaden sind auch nicht alle wichtigen Hilfsmittel erwähnt (u.a. zum Freiraum): https://www.stadt-schaffhausen.ch/dienste/100090 https://www.stadt-schaffhausen.ch/_docn/4981540/Leitfaden_Baugesuche_neu.pdf https://www.stadt-schaffhausen.ch/publikationen/401932 https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744 https://www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt/38170	Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baubpolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
135	Formelles	Allgemeine Einwendung	Wir ersuchen um Mitteilung auf welcher rechtlichen Grundlage Ihr Entscheid fusst, welcher die Revision als «Teilrevision» rechtfertigt.	Wir sind erstaunt über den Titel dieser Revision, warum bezeichnet sie der Stadtrat als Teilrevision? Wenn wir die Änderungen in der Bauordnung (rot) betrachten, so kann aus unserer Sicht nicht mehr von einer Teilrevision gesprochen werden, dies nachdem rund dreiviertel der Textzeilen rot dargestellt sind. Aus unserer Sicht handelt es sich um sehr viele Änderungen gegenüber der heutigen Bauordnung, weshalb wir meinen es würde sich hier um eine ordentliche Revision handeln, was dazu führt, dass die Änderungen den StimmbürgerInnen anlässlich einer Volksabstimmung zur Genehmigung vorzulegen sind.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrev. der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrev. und in welchen Fällen eine Teilrev. vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrev. vorgenommen wird, dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrev. und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
136	Formelles	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	•Die Hilfsmittel zur Baubewilligung (Merkblätter, Informationsblätter, etc.) sollten besser und vor allem zentraler verankert werden. Zurzeit sind sie auf verschiedene Orte verteilt und so nicht auffindbar. Im Leitfaden sind auch nicht alle wichtigen Hilfsmittel erwähnt (u.a. zum Freiraum): https://www.stadt-schaffhausen.ch/dienste/100090 https://www.stadt-schaffhausen.ch/_docn/4981540/Leitfaden_Baugesuche_neu.pdf https://www.stadt-schaffhausen.ch/publikationen/401932 https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744 https://www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt/38170	Allgemeine Bemerkungen	Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baubpolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				
137	Formelles	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Über das Ziel des Stadtrates für eine Stadtentwicklung mit einem zusätzlichen Bevölkerungswachstum von 6'000 Einwohnern ist eine Volksabstimmung notwendig.	Der Stadtrat plant an dem Volkswillen vorbei. 1) Der zusätzliche Wohnraum fördert die übermässige Zuwanderung und die bestehende Infrastruktur kann dieses Wachstum nicht tragen. Jedenfalls hat der Stadtrat nicht den Mut diese auch entsprechend auszubauen. Beispiele: Stadion Breite - Vernachlässigt seit 30 Jahren - statt die bestehenden notwendigen Sportanlagen zu unterhalten (zB Tribüne und Garderoben umzubauen zu einem Quartierzentrum mit Clubbeiz) wlässt man die Infrastruktur verfallen. KSS statt das alte Hallenbad abzureissen um mehr Platz für die Freianlagen zu schaffen will man es erhalten.... 2) Jetzt schon leiden die Naherholungsgebiete und Naturschutzgebiete der Stadt an der übermässigen Nutzung (Sanden, Felsentäli, Rheinufer) - jetzt schon wird in Grundwassergebiete gebaut und Empfehlungen von externen Gutachten (Abriss der Rückhaltebecken Hemmentalebach) missachtet. 3) Industrie: Der geplante Wachstum ist auf Pendler ausgelegt, grosse Firmen bleiben nicht nachhaltig in der Stadt - die Entwicklung ist auf Pendler ausgelegt - Mit Ablehnung des Autobahnausbau ist die Utopie 6'000 mehr Einwohner eigentlich vom Tisch da der ÖV schon am Limit ist.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrevision der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrevision und in welchen Fällen eine Teilrevision vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrevision vorgenommen dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrevisionen und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
138	Formelles	Art. 11b	Es ist unter Erläuterungen auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» hinzuweisen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Dies Vorgaben sind sehr begrüssenswert. Es fehlt nur noch der Hinweis auf die Hilfsmittel.	In den Erläuterungen wird auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» hingewiesen.	x				
139	Formelles	Art. 11b	Es ist unter Erläuterungen auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» hinzuweisen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Dies Vorgaben sind sehr begrüssenswert. Es fehlt nur noch der Hinweis auf die Hilfsmittel.	In den Erläuterungen wird auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» hingewiesen.	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
140	Formelles	Art. 17a	Das Merkblatt ist zu überarbeiten und am richtigen Ort verfügbar zu machen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Das erwähnte Merkblatt «Licht und Transparenz» aus dem Jahr 2014 ist veraltet und auf der angegebenen Website gar nicht zu finden.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Das entsprechende Merkblatt "Licht und Transparenz" wird auf Aktualität geprüft und wo nötig angepasst oder ersetzt. Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baupolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				
141	Formelles	Art. 17a	Antrag: Das Merkblatt ist zu überarbeiten und am richtigen Ort verfügbar zu machen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Das erwähnte Merkblatt «Licht und Transparenz» aus dem Jahr 2014 ist veraltet und auf der angegebenen Website gar nicht zu finden.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Das entsprechende Merkblatt "Licht und Transparenz" wird auf Aktualität geprüft und wo nötig angepasst oder ersetzt. Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baupolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				
142	Formelles	Art. 19a	Das Merkblatt ist wie erwähnt anzupassen und am richtigen Ort verfügbar zu machen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Das erwähnte Merkblatt «Licht und Transparenz» aus dem Jahr 2014 ist veraltet und auf der angegebenen Website gar nicht zu finden. Unsere Erwartung ist, dass die Vorgaben der BAFU-Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» in das städtische Merkblatt integriert und konsequent eingehalten werden. Zentral sind darin die Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen (7-Punkte-Plan) auf Seite 18. Auf den Seiten 21 und 149 wird zudem erwähnt, dass zum Schutz der Tierwelt die Licht-/Farbtemperatur 2'700 Kelvin nicht übersteigen sollte. In den Auflagen der Stadt wird noch immer 3'000 Kelvin angegeben.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Das entsprechende Merkblatt "Licht und Transparenz" wird auf Aktualität geprüft und wo nötig angepasst oder ersetzt. Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baupolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				
143	Formelles	Art. 19a	Antrag: Das Merkblatt ist wie erwähnt anzupassen und am richtigen Ort verfügbar zu machen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	Das erwähnte Merkblatt «Licht und Transparenz» aus dem Jahr 2014 ist veraltet und auf der angegebenen Website gar nicht zu finden. Unsere Erwartung ist, dass die Vorgaben der BAFU-Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» in das städtische Merkblatt integriert und konsequent eingehalten werden. Zentral sind darin die Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen (7-Punkte-Plan) auf Seite 18. Auf den Seiten 21 und 149 wird zudem erwähnt, dass zum Schutz der Tierwelt die Licht-/Farbtemperatur 2'700 Kelvin nicht übersteigen sollte. In den Auflagen der Stadt wird noch immer 3'000 Kelvin angegeben.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Das entsprechende Merkblatt "Licht und Transparenz" wird auf Aktualität geprüft und wo nötig angepasst oder ersetzt. Die verschiedenen Merk-/Informationsblätter betreffen je nach Thematik verschiedene Fachbereiche und Zuständigkeit. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden bei der Ablage der Merkblätter noch weitere Optimierungen vorgenommen. So sollen alle Merkblätter, die bei einer Baubewilligung relevant sind, neben der Ablage bei den einzelnen Fachbereichen zusätzlich zentral bei der Baupolizei zugänglich sein und in der Bauordnung entsprechend verlinkt werden. Somit ist die Aktualität stets gewährleistet.	x				
144	Formelles	Art. 24a	Antrag C: In den Erläuterungen sowie auch im neuen, noch zu erstellenden Merkblatt zur Grünflächenziffer soll darauf hingewiesen werden, dass die anrechenbaren Grünflächen vollständig begrünt sein müssen und nur standortgemässe, einheimische Pflanzen gepflanzt werden dürfen. Der Verweis auf Art. 18b Abs. 2 NHG (ökologischer Ausgleich) ist anzubringen.	Die Einführung einer Grünflächenziffer ist begrüssenswert. Sie ist aber in der vorliegenden Teilrevision für alle Zonen klar zu gering. Es fehlt auch ein Merkblatt zum Thema (aktuell existiert nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist unpräzis, da so auch kaum bepflanzte "Geröllgärten" angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Damit könnten auch nur Exoten gepflanzt werden. Das ist störend.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			
145	Formelles	Art. 24a	Antrag C: In den Erläuterungen sowie auch im neuen, noch zu erstellenden Merkblatt zur Grünflächenziffer soll darauf hingewiesen werden, dass die anrechenbaren Grünflächen vollständig begrünt sein müssen und nur standortgemässe einheimische Pflanzen eingesetzt werden dürfen. Der Verweis auf Art. 18b Abs. 2 NHG (ökologischer Ausgleich) ist anzubringen.	Wir befürworten die Einführung einer Grünflächenziffer, erachten diese aber für alle Zonen als zu gering. Es fehlt zudem noch ein Merkblatt zum Thema (aktuell gibt es nur eines zur Industriezone). Gemäss kantonalem Baugesetz entspricht die Grünflächenziffer dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unter anrechenbarer Grünfläche werden natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen auf dem Grundstück verstanden, die weder versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Diese Definition ist zu wenig präzise, da so auch teilbepflanzte Schottergärten angelegt werden können. Zudem sagt die Grünfläche nichts über die Qualität der Bepflanzung aus. Dadurch könnten auch nur Exoten gepflanzt werden.	Um einen einheitlichen Umgang im Vollzug in Fragen des Ermessensspielraums zu schaffen, können themenspezifische Merkblätter dienen. Ein entsprechendes Merkblatt zur Grünflächentziffer wird erstellt und löst bestehende Merk-/Informatonsblätter zu diesem Thema ab. Die Stadt verfügt zudem über ein Informationsblatt für standortgerechte und einheimische Pflanzen, welche als orientierende Vorgabe für Bepflanzungen dient.		x			
146	Formelles	Art. 27	In den Erläuterungen ist der Verweis auf die Parkplatzverordnung und insbesondere die Artikel 11 - 13 aufzunehmen. Zudem ist auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» hinzuweisen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	In den Erläuterungen fehlt der Hinweis auf die Parkplatzverordnung, die in Art. 11 klare Anforderungen an die Ausgestaltung von Abstellplätzen enthält, u.a. in Abs. 8, wo folgendes steht: «Oberirdische Abstellplätze sind unversiegelt zu erstellen und zu begrünen. Abweichungen sind zu begründen.»	In den Erläuterungen wird auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf die «Parkplatzverordnung» hingewiesen.	x				
147	Formelles	Art. 27	1) Parkplatzreduktion bei Quartierplänen	1) Die Mehrausnützung bei Quartierplänen darf nicht zu Mehrverkehr führen. Darum soll für Quartierpläne eine Reduktion der erlaubten PP Zahl festgelegt werden.	Die Anforderungen an eine umweltverträgliche Mobilität zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs und ÖV wird neu im Merkblatt zum Quartierplan aufgenommen. Zudem ist die Thematik zur Parkierung bereits in der Parkplatzverordnung geregelt ist. Eine zusätzliche Regelung in der Bauordnung ist nicht vorgesehen.		x			
148	Formelles	Art. 27	2) Im Rahmen von Quartierplänen sind Velofördermassnahmen wünschenswert.	2) Veloförderungsmassnahmen sind gemäss Gesamtverkehrskonzept ein wichtiges Thema!	Im Sinne der Einwendung soll Art. 64a Abs. 2 wie folgt ergänzt werden: *Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu stärken gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen,* Die Anforderungen an eine umweltverträgliche Mobilität zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs und ÖV soll zudem neu im Merkblatt zum Quartierplan aufgenommen werden. In Art. 65b ist bereits festgelegt, dass Quartierzentren gut durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erschlossen sein müssen. Zudem regelt Art. 27 die Bereitstellung von Abstellplätzen und Einstellräumen für Velos und Motorfahrräder bei Neu- und Umbauten sowie Zweckänderungen.	x				
149	Formelles	Art. 27	Antrag: In den Erläuterungen ist der Verweis auf die Parkplatzverordnung und insbesondere die Artikel 11 - 13 aufzunehmen. Zudem ist auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» hinzuweisen: https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744	In den Erläuterungen fehlt der Hinweis auf die Parkplatzverordnung, die in Art. 11 klare Anforderungen an die Ausgestaltung von Abstellplätzen enthält, u.a. in Abs. 8, wo folgendes steht: «Oberirdische Abstellplätze sind unversiegelt zu erstellen und zu begrünen. Abweichungen sind zu begründen.»	In den Erläuterungen wird auf das Infoblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sowie auf die «Parkplatzverordnung» hingewiesen.	x				
150	Formelles	Art. 7	Die Richt- und Rahmenpläne können "bei der Stadtplanung" und online! eingesehen werden	Die Richt- und Rahmenpläne sollen auch online für alle niederschwellig zugänglich sein	Die kommunalen Richtpläne (Richtplän Siedlung, Gestaltungsrichtpläne Dorfkernzonen usw.) sind bereits online aufgeschaltet. Bei den Rahmenplänen handelt es sich generell um spezifische behördenverbindliche Planungen zu einzelnen Arealen, die bei der Stadtplanung eingesehen werden können.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
151	Formelles	Art. 70	Antrag: Ergänzung von Abs. 2: Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen und ökologischen Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.	Kleine Ergänzung zur Präzisierung der Wichtigkeit der Naturanliegen.	Die Ergänzung von Absatz 2 um das Wort "ökologisch" wird berücksichitgt.	x				
152	Formelles	Art. 73	Art. 73 ist zu belassen	Das sinnvolle Instrument der Plangenehmigung ist beizubehalten. Es ist ein einfaches Mittel, kleine Anpassungen oder Ergänzungen im vereinfachten Verfahren einzugeben.	Das kantonale Baugesetz sieht das vereinfachte und das ordentliche Verfahren als die zwei Arten von zulässigen Baubewilligungen vor. Das Plangenehmigungsverfahren, welches seit 2005 in der Stadt Schaffhausen existiert, ist jedoch im Baugesetz nicht vorgesehen bzw. zulässig. Im Rahmen der Teilrevision muss dieser Artikel daher gestrichen werden. Die Stadt bedauert diese Notwendigkeit und erkennt an, dass das Verfahren zweckmässig war.			x		
153	Formelles	Art. 74 Abs. 1 lit. h	Verschiebung von Abs. 1 lit. h in einen eigenen Artikel «Baufreigabe».	Die Einführung der Baufreigabe wird begrüsst. Die Baufreigabe ist aber keine Kontrolle, sondern sie steht zu Beginn der Bauarbeiten. Daher ist ein eigenständiger Artikel zur Baufreigabe einzufügen.	Im Rahmen der Anpassungen wird der Übertitel zu Artikel 74 umbenannt in "Meldepflicht und Baufreigabe". Somit wird klar, dass sowohl die Kontrolle/Meldepflicht als auch die Baufreigabe unter Art. 74 geregelt ist.		x			
154	Formelles	Art. 77	Zur Prüfung ist vorzusehen, inwiefern es sich tatsächlich um eine Teilrevision und nicht um eine Gesamtrevision handelt.	Aufgrund der markant dichter und teilweise einschneidend ausgefallenen Reglementierungen (welche grossmehrheitlich nicht zu beanstanden sind) und der damit einhergehenden Zonenplanrevision (Aufzonungen) stellt sich die Frage, weshalb hier nicht der Souverän als genehmigendes Organ vorgesehen ist. Nach Sichtung des 208 Seiten!! starken Planungsberichtes entsteht der Eindruck, wonach zwingend eine Gesamtrevisionsoptik anzusetzen wäre, welche dem Volk vorzulegen ist.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrevision der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch.			x		
					Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrevision und in welchen Fällen eine Teilrevision vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrevision vorgenommen dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrevisionen und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.					
155	Formelles	Art. 77	Zur Prüfung ist vorzusehen, inwiefern es sich tatsächlich um eine Teilrevision und nicht um eine Gesamtrevision handelt.	Aufgrund der markant dichter und teilweise einschneidend ausgefallenen Reglementierungen (welche grossmehrheitlich nicht zu beanstanden sind) und der damit einhergehenden Zonenplanrevision (Aufzonungen) stellt sich die Frage, weshalb hier nicht der Souverän als genehmigendes Organ vorgesehen ist. Nach Sichtung des 208 Seiten!! starken Planungsberichtes entsteht der Eindruck, wonach zwingend eine Gesamtrevisionsoptik anzusetzen wäre, welche dem Volk vorzulegen ist.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrevision der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrevision und in welchen Fällen eine Teilrevision vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrevision vorgenommen dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrevisionen und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
156	Formelles	Art. 9	Antrag: Neuer dritter Absatz: 3 Mindestens ein Drittel der Mitglieder der Kommission sind ausgewiesene Naturschutzfachleute. Zudem: In den Erläuterungen ist auch der Naturschutz als Themenfeld zu erwähnen.	Die Stadtbildkommission sollte zugleich auch als Naturschutzkommission walten. Mindestens ein Drittel der Mitglieder sollten ausgewiesene Naturschutzfachleute mit regionaler Artenkenntnisse sein. Es wäre auch möglich, eine separate Natur- und Umweltschutzkommission zu bilden.	Die Stadtbildkommission wird durch den Stadtrat gewählt und berät als Fachgremium den Stadtrat sowie die Baubehörde auf dem Gebiet des Städtebaus, der Architektur sowie des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Ihr Ziel ist es, die architektonische und gestalterische Qualität zugunsten des Stadtbildes zu erhalten, zu fördern und weiterzuentwickeln. Dabei wird auch der Aspekt von Freiraum, Ökologie und Begrünung einbezogen. Die Zusammensetzung der Stadtbildkommision ist im entsprechenden Merkblatt festgehalten. Dabei ist erwähnt, dass neben Denkmalpflege und Architektur auch Vertreter von Landschaftsarchitektur und Grün Schaffhausen berücksichtigt werden müssen. Eine weitere Präzisierung der Zusammensetzung wird als nicht notwendig erachtet.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
157	Formelles	Art. 9	Klärung wann die STABIKO eingesetzt wird	Artikel 9 fehlt, da es wohl keine Änderung gab. Was sind "wichtige öffentliche und private Bauvorhaben". Gibt es einen Bezug zu Art. 10 ? Oder kann eingegrenzt werden in welchen Gebieten oder bei welchen Verfahren.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die Klärung darüber, wann die Stadtbildkommission eingesetzt wird, gemäss der Stadtverfassung beim Stadtrat liegt. Der Stadtrat hat die Möglichkeit, zur Vorprüfung oder zur Vornahme einzelner Geschäfte besondere Kommissionen zu ernennen oder Sachverständige beizuziehen. Diese Regelung betrifft nicht die Bauordnung, sondern ist in der Zuständigkeit des Stadtrats.			x		
158	Formelles	Art. 9	Art. 9 kann nicht ausgewählt werden, daher die Bemerkung dazu hier. Neuer dritter Absatz: 3 Mindestens ein Drittel der Mitglieder der Kommission sind ausgewiesene Naturschutzfachleute. Zudem: In den Erläuterungen ist auch der Naturschutz als Themenfeld zu erwähnen	Die Stadtbildkommission sollte zugleich auch als Naturschutzkommission walten. Mindestens ein Drittel der Mitglieder sollten ausgewiesene Naturschutzfachleute mit regionaler Artenkenntnisse sein. Es wäre auch möglich, eine separate Natur- und Umweltschutzkommission zu bilden.	Die Stadtbildkommission wird durch den Stadtrat gewählt und berät als Fachgremium den Stadtrat sowie die Baubehörde auf dem Gebiet des Städtebaus, der Architektur sowie des Ortsbild- und Denkmalschutzes. Ihr Ziel ist es, die architektonische und gestalterische Qualität zugunsten des Stadtbildes zu erhalten, zu fördern und weiterzuentwickeln. Dabei wird auch der Aspekt von Freiraum, Ökologie und Begrünung einbezogen. Die Zusammensetzung der Stadtbildkommision ist im entsprechenden Merkblatt festgehalten. Dabei ist erwähnt, dass neben Denkmalpflege und Architektur auch Vertreter von Landschaftsarchitektur und Grün Schaffhausen berücksichtigt werden müssen. Eine weitere Präzisierung der Zusammensetzung wird als nicht notwendig erachtet.			x		
159	Formelles	Bauordnung Zonenplan	In diesem Falle bedürfte die Ortsplanungsrevision der Genehmigung durch den Schaffhauser Stimmbürger.	Betrachtet man die einzelnen Bestimmungen des Entwurfes und deren Inhalt mit der nötigen Distanz stellt sich unweigerlich die Frage, ob es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision der Bauordnung handelt. Dasselbe gilt bezüglich des Zonenplanes.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrevision der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrevision und in welchen Fällen eine Teilrevision vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrevision vorgenommen dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrevisionen und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
160	Formelles	Art. 70 Abs. 2	Ergänzung von Art. 70 Abs. 2: Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen und ökologischen Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.	Kleine Ergänzung zur Präzisierung der Wichtigkeit der Naturanliegen.	Die Ergänzung von Absatz 2 um das Wort "ökologisch" wird berücksichitgt.	x				
161	Formelles	Zonenplan revidiert	Über das Ziel des Stadtrates für eine Stadtentwicklung mit einem zusätzlichen Bevölkerungswachstum von 6'000 Einwohnern ist eine Volksabstimmung notwendig.	Der Stadtrat plant an dem Volkswillen vorbei. 1) Der zusätzliche Wohnraum fördert die übermässige Zuwanderung und die bestehende Infrastruktur kann dieses Wachstum nicht tragen. Jedenfalls hat der Stadtrat nicht den Mut diese auch entsprechend auszubauen. Beispiele: Stadion Breite - Vernachlässigt seit 30 Jahren - statt die bestehenden notwendigen Sportanlagen zu unterhalten (zB Tribüne und Garderoben umzubauen zu einem Quartierzentrum mit Clubbeiz) wlässt man die Infrastruktur verfallen. KSS statt das alte Hallenbad abzureissen um mehr Platz für die Freianlagen zu schaffen will man es erhalten.... 2) Jetzt schon leiden die Naherholungsgebiete und Naturschutzgebiete der Stadt an der übermässigen Nutzung (Sanden, Felsentäli, Rheinufer) - jetzt schon wird in Grundwassergebiete gebaut und Empfehlungen von externen Gutachten (Abriss der Rückhaltebecken Hemmentalebach) missachtet. 3) Industrie: Der geplante Wachstum ist auf Pendler ausgelegt, grosse Firmen bleiben nicht nachhaltig in der Stadt - die Entwicklung ist auf Pendler ausgelegt - Mit Ablehnung des Autobahnausbau ist die Utopie 6'000 mehr Einwohner eigentlich vom Tisch da der ÖV schon am Limit ist.	Mit Stadtratsbeschluss vom 15. September 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Ortsplanung in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen und gemischt genutzer Gebiete (Mischzonen), Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogend werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezonen) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha jedoch rund 36% des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unteschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Die Annahme, dass eine Totalrevision der automatischen Volksabstimmung unterliegt, ist falsch. Es ist nicht möglich, in allgemeiner Weise festzulegen, in welchen Fällen eine Totalrevision und in welchen Fällen eine Teilrevision vorzunehmen ist. Zu entscheiden ist von Fall zu Fall, je nach den Umständen. Für den Entscheid, ob eine Total- oder eine Teilrevision vorgenommen dienen u.a. die folgenden Kriterien: Umfang des Erlasses und Häufigkeit der Änderungen, Art der Änderungen, Änderung der Systematik des Erlasses, Zahl der erfolgten Teilrevisionen und Alter des Erlasses, Verhältnis der zu ändernden Artikel zur Gesamtzahl der Artikel des Erlasses. Bei der BauO handelt es sich um einen längeren Erlass mit einer reichhaltigen Praxis und einer Rechtsprechung dazu. Dies spricht dafür, die Systematik der Bestimmungen beizubehalten. U.a. deshalb sowie aufgrund dessen, dass die BauO schon länger nicht mehr revidiert wurde und aufgrund der obigen Erläuterung betr. Teilpakete hat man sich für eine Teilrevision entschieden, zumal verfahrenstechnisch kein Nachteil daraus erwächst.			x		
162	Formelles		3. Anlässlich der Orientierungsveranstaltung vom 20. November 2024 hat der Unterzeichnete darauf hingewiesen, dass der Verfahrensablauf zur Revision der Bauordnung und des Zonenplanes (vgl. u.a. S. 9 des Planungsberichtes) ungenau ist. Dasselbe gilt bezüglich der Publikation der Revision von Bauordnung und Zonenplan im kant. Amtsblatt vom 15. November 2024. Wir ersuchen den Stadtrat deshalb um entsprechende Präzision.	Im Detail: Nach Abwicklung des Mitwirkungsverfahrens hat der Stadtrat unter Berücksichtigung der eingegangenen «Einwendungen» einen definitiven Beschluss über die Ortsplanungsrevision zu fassen. Erst danach wird die Revisionsvorlage dem Grossen Stadtrat zugestellt. Der Übersicht über den Verfahrensablauf auf Seite 9 des Planungsberichtes ist nicht zu entnehmen, dass die betroffenen Grundeigentümer nach der definitiven Beschlussfassung im Grossen Stadtrat Rekurs beim Regierungsrat erheben können. In den Unterlagen wird lediglich auf das Genehmigungsverfahren beim Kanton hingewiesen.	In einem nächsten Schritt werden die Revisionsunterlagen zusammen mit dem Einwendungsbericht dem Stadtrat zur Verabschiedung zu Handen des Grossen Stadtrats verabschiedet. Nach Behandlung und Festsetzung durch den Grossen Stadtrat folgt eine 20-tägige Rekursfrist. Der Kanton (Regierungsrat) entscheidet schliesslich über die Genehmigung und allfällige Rekurse. Der dargelegte Verfahrensablauf kann entsprechend im Planungsbericht (Kapitel 2.5) noch zusätzlich erläutert werden.	x				
163	Formelles		4. Eine der Zielsetzungen der Revision besteht in der Anpassung der Bauordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).Es stellt sich deshalb die Frage, ob weitere Erstreckungen dieser Frist erteilt werden, zumal nicht davon auszugehen ist, dass die Revision der Ortsplanung bis Ende Jahr abgeschlossen ist.	Offenbar hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 20. Dezember 2022 hiefür die Anpassungsfrist definitiv nur bis zum 31. Dezember 2024 erstreckt.	Der Regierungsrat hat die Frist zur Umsetzung der IVHB bis Ende 2026 mit Beschluss vom 3.12.2024 verlängert.					x

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
164	Formelles		Die Vorgaben der neuen Bauordnung verzögern und verunmöglichen Bauvorhaben. Die IVS lehnt deshalb die vorliegenden Entwürfe im Interesse von Industrie und Gewerbe ab.	Die vorgeschlagene Bauordnung mit Zonenplan erweitert die Machtstellung der Baubehörden auf ein unanständiges Mass. Nicht nur für Industrie und Gewerbe, sondern auch für die Wohnungsindustrie würden Erstellungsprozesse unverhältnismässig verzögert, was die Bauten erheblich verteuern wird. Die vorgeschlagenen Prozesse empfinden wir als unangemessene Bevormundung, insbesondere die Pflicht zu Wettbewerben auch für unwichtige und nebensächliche Bauvorhaben. Eine Bauordnung soll pragmatisch sein und nicht dogmatisch. Die Aufgaben der Stadt Schaffhausen sollen sich auf den Öffentlichen Raum beschränken. Privates Eigentum ist nicht mit solchen Einschränkungen und Vorschriften zu belasten.	Eine generelle Pflicht für langwierige Verfahren in den Arbeitsplatzzonen und Wohnzonen sowie eine Wettbewerbspflicht werden mit der vorliegenden Teilreivison nicht vorgeschrieben. Eine Pflicht für ein qualifiziertes Konkurenzverfahren (z.B. Wettbewerb) wird lediglich bei der Realisierung eines Hochhauses oder bei freiwilliger Beanspruchung eines zusätzlichen Ausnützungsbonuses im Zuge eines Quartierplanverfahrens in der Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone gefordert. Ein Transformationsprozes wird im Sinne eines kooperativen Verfahrens nur unter Einbezug betroffener Grundeigentümerschaften angestossen.					x
165	Formelles		Mit diesem Schreiben erheben wir als Grundeigentümerin in der Industriezone mit Dienstleistung im Herblingertal Einwendung gegen verschiedene Punkte der «Revision Bauordnung und Zonenplan Schaffhausen». Durch die Testplanung im Herblingertal beschäftigen wir uns seit mehreren Monaten mit dem Areal und seiner Entwicklung, sowie unserer eigenen Entwicklung innerhalb unserer Grundstücke. Der kürzlich publizierte Zonenplan widerspricht jedoch in einigen Punkten dem Synthesebericht, dies wirft bei uns als Grundeigentümerschaft einige Fragen auf. Grundsätzlich begrüssen wir, dass die Zonen, Industriezone und Industriezone mit Dienstleistung so bestehen bleiben und nicht wie in der Testplanung vorgeschlagen, vereinheitlicht werden. Die Erwartung als Grundeigentümerschaft oder Nutzerin des Areals ist, das Herblingertal attraktiv zu machen für die Industrie, sodass die Unternehmen vernünftig ihre Produktivität steigern können. Die Flexibilität eines Industrie- und Gewerbeareals ist ausschlaggebend für die Unternehmen und das Funktionieren eben dieser. Eine klare Basis und Ausgangslage besteht durch die Baugesetze bereits, welche möglichst viel Handlungsspielraum offen lassen, um auf die einzelnen Bedürfnisse eines Unternehmens einzugehen. Durch die Revision werden gleichwohl Vorschriften ausformuliert, präzisiert und neue Zonen eingeführt, welchen diesen Spielraum einschränken und somit auch die Handlungsmöglichkeiten eines Unternehmens.In den nächsten Absätzen gehen wir auf einige Artikel ein, welche wir so nicht in der Revision befürworten.		Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Bauordnung und der Zonenplan dazu dienen, eine langfristige und ausgewogene Entwicklung des Stadtgebiets zu gewährleisten. Die in der Revision vorgenommenen Präzisierungen und Anpassungen sollen dazu beitragen, Klarheit und Planbarkeit für alle Beteiligten zu schaffen. Die Gebietsentwicklung Herblingertal ist zur Zeit in einem separaten Verfahren in Bearbeitung und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Aktuell werden auf Basis der Testplanung Herblingertal die Synthese und die weiteren Planungsmassnahmen definiert und fertiggestellt. Sollten sich aus der Gbietsentwicklung neue Erkenntnisse herausschälen, welche Einfluss auf die Zonierung haben, erfolgt dies in einem separaten Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften und Unternehmen.					x
166	Gewerbezone / Gewerbe- und Wohnzone	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Sehr geehrte Damen und Herren Mit der Grundlage für einen Ausbau der Gewerbe- und Wohnzonen im Grubenquartier ist eine weitere Belastung dieser Grubenstrasse zu erwarten. Wie ist der entsprechende Ausbau geplant? Wie sind Fahr- und Fussgängerwege geplant, wenn noch mehr Verkehr u.a. Liefer- und Lastwagen durch diese Schnellstrasse brausen? Die Grubenstrasse als Zubringer zu Quartieren und den grossen Gewerbezonen ist schon heute unzureichend ausgebaut. Wir erwarten konkrete Umsetzungskonzepte für die Sicherheit von Fahrradfahrer:innen, Kindern und Fussgänger:innen. Konkret: Ausbau der bestehenden Übergänge mit Mittelinseln, Beleuchtung und funktionierenden Lichtsignalen. Verbreiterung der Radwege auf 1m50 cm bis 2 Meter. Tempo 30, so lange diese Massnahmen nicht umgesetzt sind.	Die Bedingung für eine Ausweitung der Gewerbe- und Wohnzonen im Grubenquartier ist ein entsprechender Ausbau der Grubenstrasse. Die Sicherheit der Quartierbewohner ist nicht gewährleistet auf den Strassenübergängen, den Rad- und Fusswegen entlang Grubenstrasse. Dies ist bereits heute der Fall. Der Ausbau gemäss geplanter Bauordnung und Zonenpläne, also die Grundlage für vermehrte Gewerbetätigkeiten und ausgeweitete Wohnzonen sowie entsprechendem Mehrverkehr im Grubenquartier erfordert eine sorgfältige, auf Sicherheit bedachte Verkehrsplanung, welche sich an Schülerinnen und Schülern, Fussgänger:innen und Farradfahrer:innen ausrichtet.	Die Entwicklung des Grubenquartiers erfolgt in über die separate Gebietsentwicklung "Gruben" und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Vorgesehen ist ein Mischnutzung für Wohnen und Arbeiten. Zur Festlegung der wichtigsten Stossrichtungen für die zukünftige Bebauung, Erschliessung und Nutzung des Quartiers wurde 2024 eine Testplanung durchgeführt, welche nun weiterbearbeitet wird. Dabei ist auch die verkehrliche Erschliessung zu überprüfen. Zukünftiger Mehrverkehr soll gemäss Gesamtverkehrskonzept durch ÖV, Fuss- und Veloverkehr abgefangen werden. Der Ausbau dieser Verkehrsträger ist daher vorgesehen.				x	
167	Gewerbezone / Gewerbe- und Wohnzone	Art. 39	Mindest Gewerbeanteil festlegen	Die Gewerbe- und Wohnzonen werden praktisch als reine Wohnzonen mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe gesehen, was nicht Sinn und Zweck ist. Darum soll eine Minimalanteil von Gewerbenutzungen oder eine Gewerbenutzung für das EG vorgesehen werden. Ansonsten wird das Gewerbe immer weiter verdrängt	Neben der Gewerbe- und Wohnzone gibt es auch reine Gewerbe, Industrie-, sowie Industrie- und Dienstleistungszonen. Ein Mangel an Gewerbeflächen kann nicht verzeichnet werden. Zudem sind mit der vorliegenden Teilrevision keine grundlegenden Veränderungen in den Gewerbezonen vorgesehen. Schwerpunkt für Arbeitsnutzungen befindet sich im Herblingertal. Mit der laufenden Gebietsentwicklung sollen zusätzliche Arbeitslfächen geschaffen werden. Sollte sich zukünftig Handlungsbedarf ergeben, wäre dies in einer nächsten Revision zu behandeln.				x		
168	Gewerbezone / Gewerbe- und Wohnzone	Art. 41	Art. 41.2 ist zu belassen gemäss alter Bauordnung	Der Bau von einzelnen Wohnungen in den Gewerbezone darf nicht eingeschränkt werden. Gut plazierte Wohnungen stören nicht und können zur Sicherheit in der Gewerbezone beitragen	Wohnungen in Gewerbezone führen in der Praxis häufig zu Lärmklagen. Zudem ist darauf zu achten, das Gewerbeflächen nicht durch Wohnnutzungen verdrängt werden. Gewerbezonen sind daher in der Regel für Gewerbenutzungen vorzusehen. Einzelne Wohnungen für Betriebspersonal sind jedoch auch zukünftig zulässig.				x		
169	Hemmental	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Nicht einverstanden sind wir mit den neuen Vorgaben zur Naturschutzzone. Auch betreffend der TWW in Hemmental vertreten wir eine klar andere Haltung. Hier erachten wir eine nochmalige Überarbeitung als zwingend.	Allgemeine Bemerkungen	**Stellungnahme Hemmental** Mit der Teilrevision sind zwei Themen zu bearbeiten, welche direkte Auswirkungen auf Hemmental entfalten. Nachstehend werden die Inhalte dazu erläutert und mit den eingebrachten Einwendungen in Bezug gebracht. <u>1. Zusammenführung der Nutzungsplanungen Hemmental / Schaffhausen</u> Infolge der Fusion von 2009 gilt es, die kommunalen Gesetzgebungen zwischen Hemmental und Schaffhausen zu harmonisieren und zusammenzuführen. Dazu gehört auch die Nutzungsplanung, namentlich die Bauordnung und der Zonenplan. Diese Zusammenführung erfolgt mit vorliegender Teilrevision. Dabei wird das Ziel verfolgt, soweit als möglich einheitliche und gemeinsame Vorschriften für Hemmental und Schaffhausen zu schaffen. Gleichzeitig sind gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die Bauordnung von Schaffhausen stammt aus dem Jahre 2005. Die Bauordnung von Hemmental ist schon über 30 Jahre alt und wurde 1989 festgesetzt. Neben der Zusammenführung ist somit auch eine Aktualisierung der Nutzungsplanung sowohl für Hemmental als auch Schaffhausen im Zuge der Teilrevision dringend angezeigt. Als strategisches Instrument für die Revision dienen die 2019 für Schaffhausen und 2021 für Hemmental vom Stadtrat festgesetzten kommunalen Richtpläne. Sie geben die Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung vor. Die räumliche Entwicklung können Gemeinden allerdings nicht autonom bestimmen. Zahlreiche übergeordnete Vorgaben wie RPG, Sachpläne, Baugesetze, Inventare und Richtpläne auf Stufe Bund und Kanton müssen zwingend berücksichtigt werden. Allem voran müssen Gemeinden gemäss RPG (Art. 15 Abs. 1 und 2) die Dimensionierung der Bauzonen so abstimmen, dass sie dem Bedarf der nächsten 15 Jahren entsprechen. Diese Vorgabe hat direkten grundeigentümerverbindlichen Einfluss auf die Ausscheidung von Bauzonen gemäss Zonenplan als auch auf die zulässige bauliche Dichte pro Zonenart gemäss Bauordnung. Der kantonale Richtplan präzisiert hierbei die bauliche Zieldichte für Schaffhausen und Hemmental: - Hemmental, ländlicher Raum: 40 Raumnutzer / ha - Schaffhausen, Agglomerationskernraum: 90 Raumnutzer/ha				x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
					Mit der Teilrev. wurden die dargelegten Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt. Die Bauzonendimensionierung und zulässigen baulichen Maximaldichten entsprechen gemäss Kapazitätsberechnung (vgl. Kap. 6.1 Planungsbercht) dem effektiven Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Gelichzeitig ist hierbei festzuhalten, dass Hemmental über erhebliche innere Bauland-Reserven verfügt, da bei einem Grossteil der Grundstücke die max. zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Ausnahme bildet die gemäss komm. Richtplan definierte höhere bauliche Dichte entlang der Hauptstrasse, wo zukünftig eine erhöhte AZ zugelassen werden soll. Folglich entstehen durch die Zusammenführung der Nutzungsplanung Schaffhausen und Hemmental gebietsweise Reduktionen der AZ in Hemmental, indem sie an die Vorgaben von Schaffhausen angeglichen werden. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert. Gemäss Art. 48 BauG dürfen altrechtliche Bauten erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im Wesentlichen erhalten bleibt (Besitzstandsgarantie). Bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen zudem gemäss Art. 49 BauG erweitert oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wird und keine überwiegenden priv. oder öff. Interessen entgegenstehen. 2. Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) Gestützt auf Artikel 18a Absätze 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz verordnet der Bundesrat im Sinne der Trockenwiesenverordnung (TwwV vom 13.01.2010) den Schutz der Trockenwiesen von nationaler Bedeutung. Darauf basierend sind die nachgelagerten Planungsträger (Kanton/Gemeinde) verpflichtet, grundeigentümerverbindliche Schutz- und Unterhaltsmassnahmen zu treffen. Die Standorte und Perimeter der TWW-Flächen sind einerseits im Bundesinventar und andererseits im kantonalen Naturschutzinventar eingetragen. Während die Perimeter des Bundesinventars zu einem Grossteil ausserhalb des Baulandes liegen, tangieren die Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars vielerorts Bauland. Der Stadt Schaffhausen obliegt nun den Auftrag im Zuge der vorliegenden Teilrevision den grundeigentümerverbindlichen Schutz der stark gefährdeten und arteinreichen TWW-Flächen in Bauordnung und Zonenplan festzulegen. Da bei dieser raumwirksamen Tätigkeit verschiedene Interessen aufeinandertreffen, namentlich der Natur, Landschafts- und Ortsbildschutz, die Siedlungsentwicklung im Sinne des kommunalen Richtplans Hemmental sowie private Interessen (Bestandsgarantie, Vertrauensschutz, Rechtssicherheit, Aufwendungen für Planungen, Eigentumsfreiheiten), wurde hierfür die raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden vom 16.2.2021 erarbeitet. Dabei sind die obengenannten Interessen gleichermassen in die Beurteilung der Interessenabwägung eingeflossen. Auf Basis der Interessenabwägung wurden schliesslich die definitiven und parzellenscharfen Perimeter der Schutzzonen festgelegt und in den Zonenplan überführt. Demnach sind vom Bundesinventar tangierte Bauzonen auszuzonen. Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach Innen und privater Interessen soll entlang der Hauptstrasse die erste Bautiefe jedoch bebaubar bleiben (ausgenommen vom Bundesinventar tangierte Flächen) und die Ausnützung der zweiten Bautiefe erhalten werden. Somit wird im Sinne einer ausgewogenen Lösung in der ersten Bautiefe teilweise von den ausgeschiedenen Perimetern gemäss kant. Naturschutzinventar abgewichen. Entlang von Nebenstrassen im Bereich von Siedlungsrändern mit geringerer baulicher Dichte (Gehrenhalde, Setzihalde) wird dem Interesse der Siedlungsentwicklung grundsätzlich ein geringeres Gewicht zugestanden. Das von den inventarisierten Flächen tangierte Bauland in diesen Gebieten wird aufgrund der Naturschutzinteressen in der zweiten Bautiefe ausgezont. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen somit aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden. Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung wird jedoch neben dem Schutz der TWW auch ein angemessener Bebauungsspielraum verbleiben (1. Bautiefe bebaubar). Die mit der Teilrevision verfolgten Naturschutzzonen ermöglichen grösstenteils einen Ausnützungstransfer der nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, womit keine bauliche Ausnützung verloren geht. Zudem wird die Ausnützungsziffer entlang der Hauptstrasse im Sinne des Richtplans Siedlung Hemmental und einer verdichteten Bauweise erhöht. Die baulichen Möglichkeiten zum Ausnützungstransfer wurden in einer separaten Machbarkeitsstudie (Anhang B zum Planungsbericht: Grundlagenbericht vom 13. Juni 2023) untersucht. Deren Erkenntnisse sind ebenfalls in die Teilrevision eingeflossen. Bei der Wahl der Schutzmassnahmen bzw. Schutzzonen zu den TWW-Flächen sind einerseits die Erkenntnisse der Interessenabwägung und andererseits die Vorgaben gemäss kantonaler Richtplanung eingeflossen. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2, Tabelle 01 als Schutzmassnahme für die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü) vor. Die überlagernde Naturschutzzone deckt sich gleichzeitig mit den in der Interessenabwägung vorgesehenen Massnahmen, die einen Ausnützungstransfer in die erste Bautiefe ermöglichen. Die Ausnützung der Grundnutzungszone geht somit nicht verloren. Die mit der überlagernden Naturschutzzone bezeichneten Flächen dürfen jedoch nicht überbaut werden. Sie dienen gemäss Art. 58 BauO der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile. Insgesamt kann somit der Schutz der TWW-Flächen gewährleistet und gleichzeitig Potential für die Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung einleiten (Art. 47a ff. EntG) Weitere rechtliche Massnahmen können durch die betroffenen Grundeigentümerschaften oder Interessengruppen nach Festsetzung durch den Grossen Stadtrat im Zuge der zweiten öffentlichen Auflage (Rekursauflage) ergriffen werden.					
170	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Pkt.1 Ausgangslage und Ziel der Interessenabwägung Die Vorlage muss mit sämtlichen zur Verfügung stehenden, legitimen Mitteln, abgewiesen werden.	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung Die Interessenabwägung erfolgte zum grossen Nachteil der betroffenen Eigentümer aus Hemmental.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
171	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Pkt. 2 Grundlagen Die Fachgutachten Hemmental sowie die Fach-Vernehmlassung sind neu zu prüfen und entsprechende Anpassungen sind vorzunehmen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
172	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Pkt. 3 Interessen ermitteln Pkt. 3.1 Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes Die privaten Interessen sind nach Eingang der Einwendungen im Detail zu prüfen und die entsprechenden Erkenntnisse sind den Entscheidungsträgern, im Sinne der Landeigentümer/Hausbesitzern, aufzuzeigen.	Interessenabwägung - „Geschädigte" Die vorliegenden Ausführungen betreffend Interessenabwägungen greifen meiner Ansicht nach zu kurz. Es wird ausschliesslich ein Fazit gezogen und damit gerechtfertigt, dass Auszonungen vorgenommen werden müssen. Detailangaben werden nicht aufgeführt. Ebenso wird auf den Verlust der „geschädigten" Landbesitzer/Hauseigentümer, nicht eingegangen. Durchführung einer Interessenabwägung Hierzu nur ein Fazit: Die Interessen der Landbesitzer wurden meiner Meinung nach, wenn überhaupt, nur marginal berücksichtigt, zumal diese vorgängig nicht in den Prozess miteinbezogen, bzw. sachbezüglich über das vorgesehene Projekt informiert worden sind. Andere Punkte wurden jedoch priorisiert. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Mit Hinweis auf den folgenden Satz: „Die TWW-Inventargebiete sind also keine parzellenscharfe Ausweisung der Schutzgebiete, müssen aber durch die Gemeinden in den Zonenplan überführt werden und können dabei etwas grösser oder kleiner umgesetzt werden". Es stellt sich die Frage, wie diese Auslegung genau definiert werden muss, bzw. wer für die Beurteilung derselben, massgebend ist. Kommunale Festlegungen Von Entwicklungsgrundsätzen, wie im Text aufgeführt, sind wir meiner Meinung nach wieder abgerückt.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiednen Interessen wurden im Zuge des vorliegenden Einwendungsverfahrens nochmals aufgezeigt und geprüft. Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan.		x			
173	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	3.2 Interessen des Ortsbildschutzes Ist hier nicht folgende Frage naheliegend: Die Stadt darf Hemmental - das ehemalige Bauerndorf - nicht Erklärungsbedarf ist in dieser Hinsicht sicherlich angezeigt.	Übergeordnete Interessen Beim Gebiet Herbstel handelt es sich angeblich um eine empfindliche Umgebung. Bei vorgesehenen Anbauten/Neubauten, müssen mit dem neu vorgesehenen Zonenplan massive Einschränkungen in Kauf genommen werden. Dies trifft ebenso auf die anderen aufgeführten Ortsteile zu. Bei der Fahrt nach Hemmental fällt sofort die rechtsseitige Grossbaustelle im Bereich Sommerwies auf. Wieviele m2 dieselbe umfasst, entzieht sich meiner Kenntnis. Jedoch ist kaum vorstellbar, dass sich an dieser „Sonnenhalde" keine schützenswerten Pflanzen, bzw. Tiere befanden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Das Gebiet Sommerwies liegt nicht innerhalb des Bundesinventars Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung und ist daher nicht vergleichbar. Unabhängig davon werden auch im Gebiet Sommerwies die vom kantonalen Naturschutzinventar betroffene Flächen mit einer Naturschutzzone überlagert. Das Bauprojekt betrifft ausschliesslich die Parzelle GB 8659, welche nicht vom Naturschutzinventar betroffen ist.					x
174	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	3.3 Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung Bauzonenkapazität / Entwicklungspotenziale Im Jahr 2009 wurde die Gemeinde Hemmental zur Stadt Schaffhausen eingemeindet. Im Fusionsvertrag ist festgehalten, dass der Umfang der heutigen Bauzone nicht verkleinert wird. Sind solche Verträge nicht rechtsverbindlich ? - oder unterliegen solche Verträge übergeordneter Rechtsgebung ?	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestatten. Trifft dies mit der vorgesehenen Zonenplanung tatsächlich so zu?	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Mit kommunalen Verträgen können übergeordnete Gesetzgebungen nicht ausgehebelt werden.					x
175	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	3.4 Private Interessen Falls die politischen Vertreter der Gemeinde den Pflichten betreffend Naturschutzvorgabe, evtl. nicht nachgekommen sind, darf dies nicht zum Schluss führen, dass dadurch für den Grundstückeigentümer Nachteile erwachsen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mit ein. Anhand der Interessenabwägung soll eine möglichst ausgewogen Lösung gewährleistet werden.			x		
176	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	3.5 Kleinräumige Betrachtung der Interessen der einzelnen Gebiete mit Trockenwiesen Herbstel Im Gegensatz zum Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts ist darauf hinzuwirken, dass das Gebiet im Zonenplan als nicht überlagernde Naturschutzzone definiert wird.	Die vielen verschiedenen Tierarten, (welche nicht explizit aufgeführt sind), haben ausserhalb der Bauzone genügend Flächen zur Verfügung, welche den Anliegen der Naturschutz- und anderen Behörden, Rechnung tragen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der Interessenabwägung werden gewisse Flächen in der zweiten Bautiefe aufgrund des Bundesinventars und des kantonalen Inventars mit einer Schutzzone überlagert und ausgezont. Baulicher Entwicklungsspielraum verbleibt in der ersten Bautiefe.			x		
177	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	4 Interessen bewerten Bundesinventar der TWW bis zur Strasse: Die Verhältnismässigkeit ist dabei zu berücksichtigen, was leider nicht in allen Punkten erfolgte. Gebiet an einer Nebenstrasse: Bei Grundstücken, die sich bereits in der Bauzone befinden, muss individuell abgewogen werden, ob es zweckmässig ist, die Gärten und Umschwünge aus der Bauzone zu entlassen.	Im Gebiet Herbstel würde dies eine diametraie Wirkung erzeugen, da seitens der Eigentümer vermutlich kein grosses Interesse mehr besteht, entsprechende Landschaftspflege auszuführen. Wildwuchs und Verdornungen wären die Folge.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt.			x		
178	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	4.1 Argumentationslinie Bundesinventar: Ausnahmebewilligungen müssen möglich sein. Bautiefe bereits bebaute Grundstücke: Bautiefe unbebaute Grundstücke: Mit den vorgesehenen Bautiefen/Abständen, lassen sich auf diesen Parzellen keine zweckmässigen Gebäude mehr erstellen. Ich bin diesbezüglich nicht direkt betroffen, jedoch erachte ich es als anmassend, solche Werte zu definieren.	Bundesinventar: Falsche Vorgehensweise - Darf nicht generell Auswirkungen auf alle Gebiete haben. Diese Ausführungen kommen einer „Enteignung" gleich und dürfen so keinesfalls umgesetzt werden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Vorgaben des Bundesinventars gilt es zu berücksichtigen. Allfällige Ausnahmebewillgungen im Sinne Art. 51 BauG wären im Zuge eines Baubewillgungsverfahrens zu behandeln und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Bebaubarkeit in der ersten Bautiefe wurde in einer separaten Machbarkeitsstudie (Anhang B Planungsbericht) untersucht und nachgewiesen. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand.		x			
179	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	4.7 Bauzonenkapazität und Flächenbilanz Der Vorschlag der Auszonung / überlagender Zone im Gebiet Herbstel ist, durch die politischen Instanzen von Stadt und Kanton, mit aller Deutlichkeit abzulehnen.	Von den Landeigentümern/Liegenschaftsbesitzern wird erwartet, dass nicht auf rechtliche Vorgaben übergeordneter Behörden verwiesen, sondern auf die speziellen örtlichen Gegebenheiten von Hemmental hingewiesen wird.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen.			x		
180	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	5 Begründung des Entscheids Herbstel: Die ca. 85 Prozent (ca. 2'200 m2) sollen nicht ausgezont werden. Die dadurch beschriebenen Nachteile habe ich bereits aufgeführt.	Obwohl das Gebiet peripher liegt, ist es Ansichtssache, ob es für das Ortsbild nur bedingt von Bedeutung ist. Dies ist eine Sache des Blickwinkels.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
181	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Die Vorlage muss mit sämtlichen legitimen zur Verfügung stehenden Mitteln abgewiesen werden.	Die Interessenabwägung erfolgte zum grossen Nachteil der betroffenen Eigentümer aus Hemmental.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mitein. Anhand der Interessenabwägung wird eine möglichst ausgewogen Lösung angestrebt.			x		
182	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Die Fachgutachten Hemmental sowie die Fach- Vernehmlassung ist neu zu prüfen und entsprechende Anpassungen sind vorzunehmen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mitein. Anhand der Interessenabwägung wird eine möglichst ausgewogen Lösung angestrebt.			x		
183	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Die privaten Interessen sind nach Eingang der Einwendungen im Detail zu prüfen und die entsprechenden Erkenntnisse sind den Entscheidungsträgern, im Sinne der Landeigentümer/Hausbesitzern, aufzuzeigen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiednen Interessen wurden im Zuge des vorliegenden Einwendungsverfahrens nochmals aufgezeigt und geprüft. Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan.		x			
184	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Übergeordnete Interessen Ist hier nicht folgende Frage naheliegend: „Die Stadt darf" „Hemmental - das ehemalige Bauerndorf - nicht" Erklärungsbedarf ist in dieser Hinsicht sicherlich angezeigt	Beim Gebiet Herbstel handelt es sich angeblich um eine empfindliche Umgebung. Bei vorgesehenen Anbauten/Neubauten, müssen, mit dem neu vorgesehenen Zonenplan, massiven Einschränkungen in Kauf genommen werden. Dies trifft ebenso auf die anderen aufgeführten Ortsteile zu. Bei der Fahrt nach Hemmental fällt sofort die rechtsseitige Grossbaustelle im Bereich Sommerwies auf. Wieviele m2 dieselbe umfasst, entzieht sich meiner Kenntnis. Jedoch ist kaum vorstellbar, dass sich an dieser „Sonnenhalde" keine schützenswerten Pflanzen, bzw. Tiere befinden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Das Gebiet Sommerwies liegt nicht innerhalb des Bundesinventars Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung und ist daher nicht vergleichbar. Unabhängig davon werden auch im Gebiet Sommerwies die vom kantonalen Naturschutzinventar betroffene Flächen mit einer Naturschutzzone überlagert. Das Bauprojekt betrifft ausschliesslich die Parzelle GB 8659, welche nicht vom Naturschutzinventar betroffen ist.					x
185	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Bauzonenkapazität / Entwicklungspotenziale Im Jahr 2009 wurde die Gemeinde Hemmental zur Stadt Schaffhausen eingemeindet. Im Fusionsvertrag ist festgehalten, dass der Umfang der heutigen Bauzone nicht verkleinert wird. Sind solche Verträge nicht rechtsverbindlich - oder unterliegen solche Verträge übergeordneter Rechtsgebung.	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Trifft dies mit der vorgesehenen Zonenplanung tatsächlich so zu?	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Mit kommunalen Verträgen können übergeordnete Gesetzgebungen nicht ausgehebelt werden.					x
186	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Falls die poetischen Vertreter der Gemeinde den Pflichten betreffend Naturschutzvorgabe, evti. nicht nachgekommen sind, darf nicht zum Schluss führen, dass sich dadurch für den Grundstückeigentümer Nachteile erwachsen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mit ein. Anhand der Interessenabwägung soll eine möglichst ausgewogen Lösung gewährleistet werden.			x		
187	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Herbstel im Gegensatz zum Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts ist darauf hinzuwirken, dass das Gebiet im Zonenplan als nicht überlagernde Naturschutzzone definiert wird.	Die vielen verschiedenen Tierarten, (welche nicht explizit aufgeführt sind), haben ausserhalb der Bauzone genügend Flächen zur Verfügung, welche den Anliegen der Naturschutz- und anderen Behörden, Rechnung tragen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der Interessenabwägung werden gewisse Flächen in der zweiten Bautiefe aufgrund des Bundesinventars und des kantonalen Inventars mit einer Schutzzone überlagert und ausgezont. Baulicher Entwicklungsspielraum verbleibt in der ersten Bautiefe.			x		
188	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Bundesinventar der TWW bis zur Strasse: Die Verhältnismässigkeit ist dabei zu berücksichtigen, was leider nicht in allen Punkten erfolgte. Gebiet an einer Nebenstrasse: Bei Grundstücken, die sich bereits in der Bauzone befinden, muss individuell abgewogen werden, ob es zweckmässig ist, die Gärten und Umschwünge aus der Bauzone zu entlassen.	Im Gebiet herbstel, würde dies eine diametrale Wirkung erzeugen, da seitens der Eigentümer vermutlich keine grosses Interesse mehr besteht, entsprechende Landschaftspflege auszuführen. Wildwuchs und Verdornungen wären die Folge.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt.			x		
189	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Bundesinventar: Falsche Vorgehensweise - Darf nicht generell Auswirkungen auf alle Gebiete haben. Ausnahmebewilligungen müssen möglich sein. Bautiefe bereits bebaute Grundstücke: Was hier aufgeführt ist grenzt an „Behördenwilkür".Bautiefe unbebaute Grundstücke: Mit den vorgesehenen Bautiefen/Abständen, lassen sich auf diesen Parzellen keine zweckmässlgen Gebäude mehr erstellen. Ich erachte es als anmassend, solche Werte zu definieren.	Bundesinventar: Falsche Vorgehensweise - Darf nicht generell Auswirkungen auf alle Gebiete haben. Diese Ausführungen kommen einer „Enteignung" gleich und dürfen so keinesfalls umgesetzt werden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Vorgaben des Bundesinventars gilt es zu berücksichtigen. Allfällige Ausnahmebewillgungen im Sinne Art. 51 BauG wären im Zuge eines Baubewillgungsverfahrens zu behandeln und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Bebaubarkeit in der ersten Bautiefe wurde in einer separaten Machbarkeitsstudie (Anhang B Planungsbericht) untersucht und nachgewiesen. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand.		x			
190	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Der Vorschlag der Auszonung / überlagender Zone im Gebiet Herbstel ist durch die politischen Instanzen von Stadt und Kanton mit aller Deutlichkeit und den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln, abzulehnen.	Von den Landeigentümern/Liegenschaftsbesitzern wird erwartet, dass nicht auf rechtliche Vorgaben üoergeordneter Behörden verwiesen- sondern auf die speziellen örtlichen Gegebenheiten von Hemmental, hingewiesen wird.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
191	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Die Ausführungen zeigen gewisse Widersprüche zu den Zielsetzungen der Teilvevision auf. Die angestrebte räumliche Entwicklung wird in der Nutzungsplanung tatsächlich gesichert, jedoch zum Nachteil der Bewohner von Hemmental.	Ob ein entsprechendes Entwicklungspotenzial von bis zu 120 Personen möglich ist, stelle ich in Frage. Ebenso wäre interessant zu wissen, wie dieser Wert genau erhoben wurde. Interessenabwägung - „Geschädigte" Die vorliegenden Ausführungen betreffend Interessenabwägungen greifen meiner Ansich nach zu kurz. Es wird ausschtiesslich ein Fazit gezogen und damit gerechtfertigt, dass Auszonungen vorgenommen werden müssen. Detailangaben werden, nicht aufgeführt. Ebenso wird auf den Verlust der „geschädigten Landbesitzer/Hauseigentümer, nicht eingegangen. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Durchführung einer Interessenabwägung Hierzu nur ein Fazit: Die Interessen der Landbesitzer wurden meiner Meinung nach, wenn überhaupt, nur marginal berücksichtigt, zumal diese vorgängig nicht in den Prozess miteinbezogen, bzw. sachbezüglich über das vorgesehene Projekt informiert worden sind. Andere Punkte wurden jedoch priorisiert. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Mit Hinweis auf den folgenden Satz: „Die TWW-.nventargebiete sind also keine parzellenscharfe Ausweisung der Schutzgebiete, müssen aber durch die Gemeinden in den Zonenplan überführt werden und können dabei etwas grösser oder kleiner umgesetzt werden" stellt sich die Frage, wie diese Auslegung genau definiert werden muss, bzw. wer für die Beurteilung derselben, massgebend ist. Unterliegen -wir da unter Umständen nicht einer Behördenwillkür. Kommunale Festlegungen Von Entwicklungsgrundsätzen, wie im Text aufgeführt, sind wir meiner Meinung nach wieder abgerückt.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse und den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Mit der Übersicht zu den Bauzonen gemäss Kapitel 6,1 Planungsbericht wird aufgezeigt, dass für Hemmental bis 2040 Wohnflächen-Potential für zusätzlich rund 150 Personen besteht. Sowohl die priv. Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrev. eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG)					x
192	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Herbstel: Obwohl das Gebiet peripher liegt, ist es Ansichtssache, ob es für das Ortsbild nur bedingt von Bedeutung ist. Dies ist eine Sache des Blickwinkels. Die ca. 85 Prozent (ca. 2'200 m2) sollen nicht ausgezont werden. Zudem sind sämtliche, ausgewiesenen und bestehende Baulandparzellen auf dem ehemaligen Gebiet von Hemmental ebenfalls nicht auszuzonen und auch nicht zu verkleinern. Für das Quartiergebiet Hemmental ist eine eigene Bau- und Nutzungsordnung sowie einen separaten Zonenplan zu erstellen. Hemmental ist gesondert zu betrachten. Dies wird auch im Fusionsvertrag erwähnt. Die "kleine Landsgemeinde" ist baulich wie ökologisch nicht mit einer Stadt wie Schaffhausen zu vergleichen.	Eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung für das gesamte Stadtgebiet ist nicht zielführend. Das schlichte Bauerndorf Hemmental ist nicht mit den Gegebenheiten der Stadt Schaffhausen zu vergleichen. Es ist nicht notwendig, dass einzelne Bäume erhalten werden müssen. Auch ist in unserem Baugebiet eine Grünflächenziffer überhaupt nicht notwendig und nachvollziehbar. Unsere intakte Natur innerhalb und ausserhalb vom Wohngebiet links und rechts vom "Strassendorf" entlang macht eine solche Einhaltung einer Grünflächenziffer mehr als wett.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zu den Auszonung wurde in der Interessenabwägung untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen. Mit der erfolgten Fusion von Hemmental und Schaffhausen ist die Zusammenlegung der Nutzungsplanung zwingend notwendig. Wo notwendig, wurden in der revidierten Bauordnung jedoch spezifische Zonen für Hemmental ausgewiesen.			x		
193	Hemmental	Art. 37/38	Auf eine Reduktion der Ausnutzungsziffern in den E- und WN-Zonen von 0.45 auf 0.4 bzw. von 0.5 auf 0.4 (Seiten 59 und 61 im Revisionsbericht) sei zu verzichten.	Diese Grundstücke sind bereits mehrheitlich überbaut. Eine Reduktion der Ausnutzungsziffer könnte dazu führen, dass einzelne Grundstücke übernutzt sind. Deshalb der Antrag, auf diese unnötige Reduktion zu verzichten.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen.Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert.			x		
194	Hemmental	Art. 38	Streichung einzelner Sätze in Art. 38. 10 (Wohnzone, 2. besondere Vorschriften)	Folgende rot markierte und durchgestrichene Sätze aus der Bauordnung schränken die Grundeigentümer massiv ein und sollen gestrichen werden. 10 Die Zone für Einzel- und Reihenbauten Hemmental W2/ERH zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Die Gebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen. Das erste Untergeschoss muss für Erschliessungszwecke talseitig freigelegt STREICHEN: "und zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden." Die Kote (Oberkante fertig Boden) des für Erschliessungszwecke freigelegten Geschosses darf maximal 0.5 m über dem Niveau der Strasse liegen. STREICHEN: "Entlang der fassadenseiten in Richtung der Hangneigung sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere sind Terrainveränderungen für die Errichtung von seitlich angeordneten Aussensitzplätzen nicht zulässig." - Sitzplätze auf der Seite sollen möglich sein! Alle bestehenden Häuser haben schon heute einen Sitzplatz auf der Hangseite. - Entlang der Strasse müssen Garagen und Abstellräume auf der ganzen Fläche möglich sein, zudem unter Umständen die Geschossfläche sich auf ein Minimum beschränkt und nicht zwingend der Geschossfläche der oberen Geschosse entspricht (weniger Aushub).	Der Richtplan Siedlung Hemmental schreibt entlang der Hauptstrasse eine höhere bauliche Dichte und Stärkung dieser Siedlungsstruktur vor. Das erste Untergeschoss soll aus gestalterischen Gründen daher Bezug zum Strassenraum aufnehmen und talseitig freigelegt werden und im Sinne der Belebung des Strassenraums zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Somit verbleiben immernoch 2/3 der Geschossflächen für Garagen und Abstellräume womit ausreichen Spielraum gewährleistet ist. Bezüglich Terrainveränderungen ist insbesondere darauf zu achten, dass entlang der Fassadenseiten in Richtung der Hangneigung Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden, da solche Terrainveränderungen in der steilen Hanglage bald einmal die Errichtung von Stützmauern erforderlich machen. Mit der Einschränkung von Terrainveränderungen wird der Vorgabe des Richtplans Siedlung Hemmental entsprochen, welche die Erhaltung dieser Grünkorridore und Sichtbeziehungen zur dahinterliegenden Landschaft vorschreibt. Der letzte Satz von Art. 38 Abs. 10 bezüglich Aussensitzplätzen kann hingegen gestrichen werden bzw. erübrigt sich mit der generell vorgeschriebenen Einschränkung von Terrrainveränderungen.			x		
195	Hemmental	Art. 38	Art. 38 (Ausnützungsziffern von W2/ER und W2/LE in Hemmental): Die heutigen Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental der beiden Zonen WN mit AZ 0.50 und E mit AZ 0.45 werden mit den neuen Zonenbezeichnungen W2/ER und W2/LE reduziert auf AZ 0.40 Diese Zonen müssen mindestens auf gleiche Ausnützungsziffer wie bisher angehoben werden oder mit einem H analog ERH und gleicher AZ ergänzt werden.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen.Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert.			x		
196	Hemmental	Planungsbericht nach Art. 47 RPV, PKt. 5.9	Pkt. 5.9 - Ein- und Auszonungen Die Ausführungen zeigen gewisse Widersprüche zu den Zielsetzungen der Teilrvevision auf. Die angestrebte räumliche Entwicklung wird in der Nutzungsplanung tatsächlich gesichert, jedoch zum Nachteil der Bewohner von Hemmental.	Ob ein entsprechendes Entwicklungspotenzial von bis zu 120 Personen möglich ist, stelle ich in Frage. Ebenso wäre interessant zu wissen, wie dieser Wert genau erhoben wurde. Interessenabwägung - „Geschädigte" Die vorliegenden Ausführungen betreffend Interessenabwägungen greifen meiner Ansicht nach zu kurz. Es wird ausschliesslich ein Fazit gezogen und damit gerechtfertigt, dass Auszonungen vorgenommen werden müssen. Detailangaben werden nicht aufgeführt. Ebenso wird auf den Verlust der „geschädigten" Landbesitzer / Hauseigentümer, nicht eingegangen. Durchführung einer Interessenabwägung Hierzu nur ein Fazit: Die Interessen der Landbesitzer wurden meiner Meinung nach, wenn überhaupt, nur marginal berücksichtigt, zumal diese vorgängig nicht in den Prozess miteinbezogen, bzw. sachbezüglich über das vorgesehene Projekt informiert worden sind. Andere Punkte wurden jedoch priorisiert. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Mit Hinweis auf den folgenden Satz: „Die TWW-Inventargebiete sind also keine parzellenscharfe Ausweisung der Schutzgebiete, müssen aber durch die Gemeinden in den Zonenplan überführt werden und können dabei etwas grösser oder kleiner umgesetzt werden". Stellt sich die Frage, wie diese Auslegung genau definiert werden muss, bzw. wer für die Beurteilung derselben, massgebend ist. Kommunale Festlegungen Von Entwicklungsgrundsätzen, wie im Text aufgeführt, sind wir meiner Meinung nach wieder abgerückt.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse und den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Mit der Übersicht zu den Bauzonen gemäss Kapitel 6,1 Planungsbericht wird aufgezeigt, dass für Hemmental bis 2040 Wohnflächen-Potential für zusätzlich rund 150 Personen besteht. Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan.					x

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
197	Hemmental	Stellungnahme und Anträge Zonenplan Auszonungen in Hemmental	Prüfung von freiwilligen Entschädigungsleistungen bei Auszonungen.	In Hemmental müssen einige Areal wegen der Lage in einem TWW-Objekt ausgezont werden. Dies stellt für die betroffenen Grundeigentümer eine grossen Eingriff dar, sind aber planerisch unvermeidbar. Auch wenn der Tatbestand einer materiellen Enteignung nicht gegeben sein sollte, empfehlen wir die Prüfung einer freiwilligen Entschädigung unter gewissen Bedingungen. Dadurch könnte die Akzeptanz bei den Betroffenen erhöht werden und langwierige Rechtsstreitigkeiten können vermieden werden. Die Kostenfolgen dürften überschaubar sein, da es sich insgesamt nicht um grosse Flächen handelt. Zudem sei darauf hingewiesen, dass auch bei früheren Revisionen, beispielsweise bei der Revision 1982, freiwillige Entschädigungszahlungen geleistet wurden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Für Entschädigungszahlungen bedarf es einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Eine Entschädigung ist nur möglich, wenn eine Enteignung bzw. Entschädigungspflicht vorliegt.			x		
198	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Trockenwiesen und -weiden in Hemmental Betrifft: Diverse Parzellen nördlich entlang Haupt-Strasse (Wiesengasshalde) und Gehrenhalde sowie Setzihalde in Hemmental. Antrag PNSH: Sämtliche Parzellen und Teile von Parzellen, welche im Perimeter des Kantonalen Naturschutzinventars Schaffhausen gemäss RRB vom 6.7.2021 liegen, seien als Naturschutzzonen auszuscheiden.	1. Vorbemerkung In mehreren Gebieten ist es aufgrund der Trockenwiesenthematik zu kleineren Auszonungen gekommen, was begrüsst wird. Es geht hier um die Parzellen im Bereich Wiesengasshalde, Gehrenhalde und Setzihalde, wo Flächen weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen, obwohl sie als Trockenwiesen von nationaler Bedeutung im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen. 2. Trockenwiesen von nationaler Bedeutung An den Hängen von Hemmental bestehen äusserst wertvolle Trockenwiesen. Sowohl das Naturschutzinventar von 1997 als auch die Kartierung im Hinblick auf das Bundesinventar 2004 als auch das Fachgutachten von November 2020 weisen klar aus, dass die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind und insbesondere im Bereich Wiesengasshalde bis an die Strasse reichen. Die Festlegung des Perimeters des TWW-Objekts Nr. 3223 durch den Bundesrat im Jahr 2010 erfolgte entlang der bisherigen Bauzonengrenze. Dies verstiess erheblich gegen die anwendbaren Abgrenzungskriterien und ist somit rechtsfehlerhaft. Sie ist jedoch ohnehin nicht parzellenscharf, sondern muss noch umgesetzt werden. Dies wurde mit der Festsetzung im kantonalen Naturschutzinventar als Schutzobjekt von nationaler Bedeutung parzellenscharf begonnen und soll mit der Zonenplanrevision grundeigentümerverbindlich abgeschlossen werden. Das vom Kanton eingeholte Fachgutachten vom 3. November 2020 bestätigt auf eindrückliche Weise, wie wertvoll die Trockenwiesen sind. Es zeigt auf, dass die betroffenen Trockenwiesen gesamtschweizerisch gesehen einzigartig sind, und eine enorme Bedeutung für die Artenvielfalt im Kanton Schaffhausen und für die Erhaltung seltener und gefährdeter Lebensräume sowie für die Erhaltung zahlreicher seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten der Nordschweiz und teilweise sogar der gesamten Schweiz haben. Jedes Teilgebiet trägt dabei zu einem wesentlichen Teil zur grossen Artenvielfalt und zum hohen Anteil an gefährdeten Arten und Lebensräumen im gesamten Untersuchungsgebiet bei. Entsprechend ist bei einer Verkleinerung der Trockenwiesenflächen nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt zu rechnen, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten (vgl. S. 1 und 66 des Fachgutachtens). Alle Teilgebiete sind gemäss Fachgutachten wertvoll und einmalig, d.h. sie beherbergen unterschiedliche Arten, weshalb für den Erhalt der Artenvielfalt alle Teilflächen vollumfänglich erhalten bleiben müssen (S. 69, siehe auch S. 15, Abbildung 2 des Fachgutachtens). Das Fachgutachten zeigt auf, dass sämtliche darin als schützenswerte Lebensräume beurteilten Flächen ohne weiteres die Qualität von TWW von nationaler Bedeutung haben und sogar schweizweit zu den wertvollsten TWW-Flächen überhaupt gehören.Gestützt auf das Fachgutachten vom 3. November 2020 wurde im kantonalen Naturschutzinventar das Schutzobjekt «Oberberg Südwest» festgesetzt. Das gesamte Schutzobjekt ist gemäss Objektblatt von höchstem botanischen, zoologischen und Vernetzungs-Wert und klarerweise von nationaler Bedeutung. Mit dem kantonalen Schutzinventar hat der Kanton die parzellenscharfe Umsetzung des nationalen TWW-Objekts vorgenommen. Angesichts der wissenschaftlich eindeutigen Grundlagen besteht kein Ermessensspielraum für den kommunalen Planungsträger, in der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung von dieser übergeordneten Vorgabe abzuweichen. Es handelt sich um ein TWW-Objekt von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 18a NHG und der Trockenwiesenverordnung (TwwV); eine Bebauung zu Wohnzwecken ist innerhalb dieses Objekts nicht zulässig und daher nicht bewilligungsfähig (vgl. Art. 7 TwwV). Auch nach kantonalem Recht ist innerhalb des Perimeters des kantonalen Schutzobjekts eine Bebauung ausgeschlossen. Nachdem gemäss Fachgutachten jedes Teilgebiet vollumfänglich erhalten bleiben muss, andernfalls nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt zu rechnen wäre, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten, würde jeder bauliche Eingriff die Schutzziele massiv verletzen und wären entsprechende Bewilligungen nach Art. 8b Abs. 3 NHG/SH nicht bewilligungsfähig. Dies war auch die klare Meinung des Kantons im Rahmen der 2. Vorprüfung. Diese enthielt die Bemerkung: «Im Kantonalen Naturschutzinventar enthalten sind unter anderem Objekte, die am Ortsrand von Hemmental liegen und teilweise in das heutige Baugebiet hineinragen. Es handelt sich um (kantonale) Schutzobjekte (gem. NHG Art. 8) von nationaler Bedeutung. Diese Schutzobjekte weisen schutzwürdige Lebensräume wie Halbtrockenrasen (Art. 14, Abs. 3 und Anhang 1 NHV CH) und geschützte Arten (Art. 20 und Anhang 2 und 3 der NHV CH) sowie schutzwürdige Arten gemäss Rote Liste Arten gemäss NHG auf. Aufgrund der Bedeutung ist die ungeschmälerte Erhaltung der Schutzobjekte übergeordnet und von nationalem Interesse. Mit der kommunalen Nutzungsplanung sind die kantonalen Schutzobjekte zu erhalten und zu sichern.» Und als «Zwingende Vorgabe»: «Rund um das Dorf Hemmental sind alle Parzellen und Teilflächen gemäss dem rechtsgültigen kantonalen Naturschutzinventar 2021 als übergeordnete Naturschutzzonen auszuscheiden. Eine Ausscheidung als Bauzone mit überlagernder Naturschutzzone widerspricht zum einen dem kantonalen Inventar, insbesondere dem Schutzziel Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Schönheit und Unversehrtheit. Die Bauzone widerspricht damit den Schutzzielen, und die Grundnutzung ist wie in Art. 58 Abs. 3 BauO angemerkt, nicht mehr gewährleistet.» Davon wird nun abgewichen, dies gemäss der tabellarischen Zusammenstellung zur Umsetzung der 2. Kantonalen Vorprüfung aufgrund einer Besprechung mit dem PNA. Demnach soll die erste Bautiefe bebaut werden können, während auf der zweiten Bautiefe eine nur überlagernde Naturschutzzone vorgesehen ist. Weshalb von den unmissverständlichen planerischen und rechtlichen Vorgaben abgewichen werden können soll, ist nicht ersichtlich. Eine solche Abweichung würde den Ermessensspielraum bei der Abgrenzung von Biotopen von nationaler Bedeutung deutlich sprengen und ist daher nicht rechtskonform. 3. Zur vorgenommenen Interessenabwägung Der Planungsbericht verweist zum Umgang mit den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung auf die Interessenabwägung der EWP vom 16. Februar 2021. Diese «Interessenabwägung» weist eklatante Mängel auf. Es seien hier nur die wichtigsten Fehler kurz aufgeführt: 3.1 Fehlende Klärung der übergeordneten rechtlichen und planerischen Voraussetzungen: •Die Interessenabwägung wurde vor der Aufnahme der Flächen in das kantonale Naturschutzinventar vorgenommen. Die planerische und rechtliche Ausgangslage hat sich seither somit erheblich verändert. •Das übergeordnete nationale Interesse am Erhalt der noch bestehenden Naturwerte wird nicht benannt. Der Bund ist durch internationale Konventionen und nationale Instrumente (z.B. Biodiversitätsstrategie von 2012) im Übrigen sogar verpflichtet, die Schutzgebiete zu vergrössern. •Art. 18 Abs. 1ter NHG verlangt nicht einfach nur überwiegende Interessen am Eingriff, sondern fordert ausdrücklich, dass dieser sich nicht vermeiden lasse. Dieser Umstand wird nicht behandelt. Die Zerstörung der Trockenwiesen lässt sich ohne weiteres vermeiden. Es gibt keinen Grund, weshalb in diese Biotope eingegriffen werden müsste. Sowohl ein nennenswertes Wachstum in Hemmental selber als auch ein erhebliches Wachstum in Schaffhausen sind auch ohne diese Flächen gewährleistet. •Jede Beeinträchtigung solcher schutzwürdigen Lebensräume ist nur mit Schaffung von gleichwertigem Ersatz zulässig. Aufgrund der Einmaligkeit der Flächen und deren herausragendem Wert wäre hier ein angemessener Ersatz weder auf planerischer Ebene noch auf Stufe der einzelnen Bauprojekte überhaupt möglich, die Lebensräume und geschützten Arten gingen unwiederbringlich verloren. Dieses Thema wird nicht behandelt. 3.2Zu kleinräumige Betrachtung: Es wird in Verletzung von Art. 15 Abs. 3 RPG nur die Situation in Hemmental betrachtet. Es sollen in Hemmental einmalige, höchst wertvolle Trockenhänge von nationaler Bedeutung, welche eine Vielzahl an Rote-Liste-Arten beherbergen, geopfert werden, dies für eine lockere Überbauung mit geringer Ausnützung, um ein zusätzliches lokales Wachstum von gerade mal 25 bis 35 Personen zu ermöglichen. Betrachtet man das gesamte fusionierte Gemeindegebiet, wird ersichtlich, wie absurd dies ist: Die gesamte Stadt Schaffhausen hat rund 38'000 Einwohner und aktuell Reserven für zusätzliche 4'000 Personen an deutlich zentralerer, besser erschlossener Lage. 3.3Fehlende Betrachtung anderer Massnahmen: Selbst wenn man nur kleinräumig Hemmental betrachtet, wird in der Interessenabwägung nicht aufgezeigt, wie mittels Auf- oder Umzonungen und weiterer Instrumente eine zusätzliche Siedlungsentwicklung ermöglicht werden kann, ohne dass schutzwürdige Biotope beeinträchtigt werden. 3.4Abstellen auf falschen Ausgangszustand: Der fehlende Vollzug der Naturschutz- und Raumplanungsgesetzgebung führte dazu, dass etliche der äusserst wertvollen Trockenwiesen in der vormaligen Gemeinde Hemmental, welche seit Jahrzehnten unter Schutz stehen müssten, bereits überbaut und verloren gegangen sind. Es geht nicht an, den verbleibenden Rest implizit als 100% zu betrachten, von welchen daher ohne Weiteres einiges zerstört werden dürfe. 3.5Einseitige Anwendung des RPG: Das RPG verlangt nicht nur Verdichtung, sondern auch Abstimmungen über die Gemeindegrenzen hinaus mit dem Ziel, Natur und Landschaft zu schonen (Art. 15 Abs. 3), sowie Schutzzonen für Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen oder andere geeignete Massnahmen (Art. 17). 3.6Den nationalen Interessen am Erhalt der Naturwerte und der Vergrösserung der Schutzgebiete, den Biotopen von materiell nationaler Bedeutung und den in diesen vorkommenden, nach nationalem Recht geschützten Arten, steht ein Ortsbild von nur regionaler Bedeutung gegenüber. Dieser Umstand wird nicht behandelt. 3.7Angebliches Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung: Es ist weder vom Ortsbild her noch historisch begründet zwingend, die erste Bautiefe entlang aller Strassen zu überbauen. Die offenen Wiesenhänge bilden Bestandteil des Dorfcharakters. Für Hemmental charakteristisch war und ist gerade – ausserhalb des ältesten Kerns – die nur lockere Überbauung entlang den Strassen mit vielen Lücken, in denen die erhaltenswerten Steilhänge mit Wiesen und Gebüschen bis an die Strasse herunter reichen. 3.8Zu grosse Gewichtung privater Interessen: Die Überprüfungsfrist von 15 Jahren für die Zonenplanung ist inzwischen schon zweimal verstrichen, und es haben seither etliche Rechtsänderungen stattgefunden, weshalb der Aspekt der Rechtssicherheit bzw. Planbeständigkeit vernachlässigbar ist. Die Interessen wurden also teilw. falsch ermittelt, und eine Gewichtung der Interessen hat überhaupt nicht stattgefunden. Die vorgenommene Interessenabwägung ist angesichts des massiven Ungleichgewichts zw. den etlichen im Spiel stehenden nationalen Interessen, welche einen vollständigen Schutz aller Trockenwiesen und den Erhalt der dort vorkommenden Populationen verlangen, und den nur kommunalen Interessen an einer Bebaubarkeit klar rechtsverletzend. Eine Bebauung, auch nur der ersten Bautiefe, erweist sich bei korrekter Vornahme der Interessenabwägung als klar unzulässig, zumal gemäss Fachgutachten jede Verkleinerung der Fläche und somit schon ein einzelnes Bauprojekt zum definitiven Verlust von bedrohten Arten führen kann. Die öff. nat. Interessen am vollumfänglichen Erhalt sämtlicher Teilgebiete dieser eminent wichtigen Trockenwiesen von nat. Bedeutung, geht den priv. und komm. Interessen an einer Bebauung vor. Anzumerken ist, dass ein Überbauen der 1. Bautiefe auch die Bewirtschaftung der darüberliegenden Flächen massiv erschweren, wenn nicht sogar ganz verunmöglichen würde (Steinschlaggefahr durch die Bewirtschaftung; Abtransport des Schnittguts). Dass diese mit einer überlagernden Naturschutzzone versehen werden sollen, reicht zu deren Erhalt daher nicht aus.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
				4. Fazit Die schweizweit einzigartigen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung müssen mit einer fachlich korrekten Umsetzung des TWW-Bundesinventarobjekts zwingend vollumfänglich unter Schutz gestellt werden. Die Grundnutzung als Bauzone erweist sich ohnehin als unzulässig und faktisch als nicht umsetzbar und somit nutz- und zwecklos, da aufgrund des Status als Trockenwiese von nat. Bedeutung und aufgrund der Lage im Perimeter des kantonalen Schutzinventars (und gegen dessen Schutzziele verstossend) jede Baubewilligung verweigert werden müsste. Sinnvollerweise wird der gesamte Perimeter des kant. Naturschutzinventars Objektblatt «Oberberg Südwest» als Naturschutzzone ausgeschieden. Dies lässt der kant. Richtplan zu: Schutzobjekte und Schutzzonen unterscheiden sich nach den Definitionen in Art. 7 und Art. 8 NHG/SH einzig dadurch, dass bei Schutzobjekten eher Einzelobjekte gemeint sind, während Schutzzonen i.d.R. grossflächig ausfallen. Eine genaue Abgrenzung gibt es nicht. Obwohl das Objekt «Oberberg Südwest» als Schutzobjekt bezeichnet ist, handelt es sich angesichts seiner grossen Ausdehnung über sehr viele Parzellen und verschiedene Grundnutzungen hinweg tatsächlich eher um eine Schutzzone. Für die Umsetzung der Zonen von kant. Bedeutung sieht der Richtplan in L2.3 ausdrücklich das Ausscheiden von Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG als mögliche Massnahme vor. Es ist sogar zu prüfen, ob nicht eine Zone «Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung» zu schaffen ist, oder ob die nationale Bedeutung zumindest in der Legende erwähnt werden kann. Biotopen von nat. Bedeutung liegt eine viel strengere Rechtssprechung zu Grunde. Ebenso sind zwingend angrenzend an die Biotope noch ökol. ausreichende Pufferzonen auszuscheiden. Der Richtplannutzer sollte daher die wichtige Information erhalten, dass es sich nicht einfach um ein komm. oder kant. Schutzgebiet handelt sondern eben um ein solches von nat. Bedeutung. Anzumerken ist, dass es sich dabei nicht um entschädigungspflichtige Auszonungen bzw. materielle Enteignungen handelt, da die aktuell gültige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1989 schon seit langem nicht mehr RPG-konform ist und die 15-jährige Planungsfrist schon mehr als zweimal abgelaufen ist. Einer Bebauung standen und stehen erhebliche rechtl.Hindernisse entgegen. Anzumerken ist auch, dass der kant. Richtplan betreffend die hier massgeblichen Kapitel aus dem Jahr 2015 stammt und die Erkenntnisse aus dem Fachgutachten und die Aufnahme des Gebiets in das kant. Schutzinventar als Teil der Umsetzung des TWW-Objekts von nat. Bedeutung in ihm noch nicht enthalten sind. Das ist selbstverständlich keine Entschuldigung, um auf veraltete Planungsgrundlagen abzustellen. Sollte argumentiert werden, die beantragten – rechtl. einzig zulässigen – Lösungen verstiessen gegen die Richtplanvorgaben, wäre die Ortsplanungsrevision zu sistieren und zunächst der kant. Richtplan zu revidieren.						
199	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Verfahrensantrag: Die Ortsplanrevision sei mit den hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend Bauprojekte in den Trockenwiesen in Hemmental angemessen zu koordinieren.	5. Zum Verfahrensantrag Aktuell sind zwei Rechtsfälle hängig, welche Parzellen im betroffenen Gebiet betreffen und in welchen genau die hier aufgeführten rechtlichen Fragen eine Rolle spielen. Im Fall betreffend die Parzelle GB Nr. 5163 wird demnächst ein Entscheid des Obergerichts erwartet. Sofern sich das Obergericht materiell zur Sache äussert, dürfte die unterliegende Partei sie an das Bundesgericht weiterziehen. Mit einem Entscheid des Bundesgerichts in diesem Einzelfall bestünde voraussichtlich definitiv Klarheit darüber, wie mit den TWW in Hemmental umzugehen ist. Es wäre unsinnig, die Zonenplanrevision festzusetzen, kurz bevor ein solcher rechtskräftiger Entscheid vorhanden ist. Nötigenfalls ist Hemmental von der Zonenplanrevision vorerst auszuklammern und sind die betroffenen Parzellen mit einer Planungszone zu belegen. Sollte sich das Obergericht nicht materiell äussern, sondern die Sache aus formellen Gründen zurückweisen, könnte es sich hingegen rechtfertigen, die rechtlichen Fragen besser im Zonenplanrevisionsverfahren zu klären als mittels eines Einzelfalles (was von vornherein sinnvoller gewesen wäre). Jedenfalls ist die Ortsplanungsrevision je nach dannzumaligen Stand der Rechtsmittel sinnvoll mit diesen zu koordinieren.	Die vorliegende Revision wird mit den sich in Bearbeitung befindenden Rechtsfällen koordiniert. Bis zur Festsetzung der Teilrevision dauert es noch einige Zeit. Allfällige neue Erkenntnisse aus den pendenten Rechtsfällen werden sodann in die vorliegende Teilrevision einfliessen. Die Einführung einer Planungszone im Zuge der Teilrevision ist nicht vorgesehen.	x				
200	Hemmental	Zonenplan revidiert	Bauland belassen.	Im Fusionsvertrag von Hemmental und Schaffhausen (26.02.2008) steht unter 2.3.4. dass der Umfang der jetzigen Bauzone nicht verkleinert wird. Im Zonenplan konnte ich keine Aufzonung feststellen. Jedoch finden sich Auszonungen und neu überlagernde Naturschutzzonen, was einer Auszonung in der Realität ebenfalls ähnlich kommen kann. Wo also findet der Erhalt der Bauzone zum Zeitpunkt der Gemeindefusion Einklang in den neuen Zonenplan? Oder wird hier der Fusionsvertrag gebrochen?	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Ausnützungsziffer entlang der Hauptstrasse wird im Sinne des Richtplans Siedlung Hemmental und einer verdichteten Bauweise erhöht. Zusätzlich ist südseitig der Hauptstrasse neben einer erhöhten Ausnützungsziffer neu auch ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.			x		
201	Hemmental	Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen	Standortanalyse	Als Architekt des bewilligten Bauprojektes (blockiert durch Einsprachen der Umweltverbände) habe ich innerhalb der aktuellen Baugesetze die volle Ausnützung innerhalb der ersten Bautiefe von 22.00 m eingehalten. Der Planungsbericht zum konkreten Beispiel negiert, dass nach zukünftiger Gesetzeslage eine Ausnützung wie bisher nicht mehr möglich ist. Wohl gesteht er eine Erhöhung der Ausnützung, macht diese aber gleich wieder zunichte durch gegenläufige Anforderungen: keine gestuften seitlichen Sitzplätze (also Balkone innerhalb des Volumens, statt Ausnützung für Wohnfläche), Zwangsnutzung des Strasssengeschosses (wohin mit genügend Parkplätzen, welche in der Realität eben gebraucht werden?!) etc. Wie gesagt unterstützte die Stadt das vorliegende Projekt mit der Bewilligung, torpediert aber nun eben dieses in einem teuren Planungsbericht und mit neuen Gesetzen. Und wer käme für eine Entschädigung für eine verringerte Ausnützung (gegenüber der Ist-Situation) gegenüber der erlaubten Maximalausnützung auf, wenn dies nachgewiesen werden kann?	Der Richtplan Siedlung Hemmental schreibt entlang der Hauptstrasse eine höhere bauliche Dichte und Stärkung dieser Siedlungsstruktur vor. Das erste Untergeschoss soll aus gestalterischen Gründen daher Bezug zum Strassenraum aufnehmen und talseitig freigelegt werden und im Sinne der Belebung des Strassenraums zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Somit verbleiben immernoch 2/3 der Geschossflächen für Garagen und Abstellräume womit ausreichen Spielraum gewährleistet ist. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kl. Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kl. Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss BauO Hemmental u. orientiert sich am Bestand. Bezüglich Terrainveränderungen ist insbesondere darauf zu achten, dass entlang der Fassadenseiten in Richtung der Hangneigung Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden, da solche Terrainveränderungen in der steilen Hanglage bald einmal die Errichtung von Stützmauern erforderlich machen. Mit der Einschränkung von Terrainveränderungen wird der Vorgabe des Richtplans Siedlung Hemmental entsprochen, welche die Erhaltung dieser Grünkorridore und Sichtbeziehungen zur dahinterliegenden Landschaft vorschreibt. Der letzte Satz von Art. 38 Abs. 10 bezüglich Aussensitzplätzen kann hingegen gestrichen werden bzw. erübrigt sich mit der generell vorgeschriebenen Einschränkung von Terrrainveränderungen.		x			
202	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Auf eine Reduktion der bestehenden Bauzonen sei zu verzichten oder - dort wo übergeordnetes Recht diese unabdingbar macht - - durch Umzonungen in etwa gleichem Ausmass zu kompensieren, - anstelle von Auszonungen Nutzungsüberlagerungen anzustreben.	Verschiedene bestehende Bauzonenflächen (Wohnzonen) wurden durch den kantonalen bzw. städtischen Richtplan oder überlagernde Zonen bereits erheblich beschnitten. Bauprojekte mussten durch die Reduktion auf eine Bautiefe (Wisegasshalde) reduziert werden, weitere werden vollständig verunmöglicht. Vor diesem Hintergrund erscheint es dem Dorfverein unabdingbar, im Zusammenhang mit der Revision von Bauordnung und Zonenplan Entwicklungsmöglichkeiten für Hemmental aufrecht zu erhalten - so wie dies in weiteren Stadtteilen ebenfalls möglich sein soll. Aus heutiger Sicht ist eine wie in Ziffer 2.3.4. des Fusionsvertrages erwähnte Umwandlung der noch nicht erschlossenen Gewerbezone in eine Wohnzone wenig sinnvoll, grenzt diese doch nicht unmittelbar an bestehende Wohnzonen an. Hingegen können wir uns vorstellen, dass die in der ZöBAG liegenden, an die Wohnzone angrenzenden stadteigenen Grundstücke GB-Nr. 5360 und GB-Nr. 5355 (oder Teilbereiche davon) für Kompensationszwecke umgezont werden könnten. Eine Auszonung bzw. Umzonung einer Teilfläche von GB-Nr. 5355 in die Landwirtschaftszone - so wie dies aus der Plangrundlage zu Änderungen Grundnutzungszonen ersichtlich ist - kommt aus Sicht des Dorfvereins keinesfalls in Frage.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar und können nicht durch überlagerte Naturschutzzonen ersetzt werden. Der Bedarf für eine Kompensation der ausgezonten Flächen ist nicht gegeben. Die Dimensionierung der Bauzonen muss im Sinne des Bundesgesetztes über die Raumplanung (RPG) auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre abgestützt werden. Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Bevor neues Bauland eingezont werden darf, müssen die bestehenden Reserven (unternutzte oder unbebaute Grundstücke) genutzt werden. Zudem sind die erwähnten Grundstücke GB 5366/5360 im Sinne des Richtplans Siedlung Hemmental für öffentliche Nutzungen (Frei-/Begegnungsraum) vorgesehen und stehen nicht für Wohnnutzungen zur Verfügung.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
203	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Der Dorfverein beantragt, es sei im Bereich der GB-Nr. 2078 oder 2063 eine ZöBAG (OeBA) (Teilfläche) für mindestens 10 öffentliche Parkplätze auszuscheiden.	Der Ortsteil Hemmental ist der Ausgangspunkt für viele Wander- und Langlaufbegeisterte. Seit vor etwa 2 Jahren die Parkierungsmöglichkeiten auf dem kantonseigenen Grundstück GB-Nr. 2078 entfallen, hat sich die Parkplatzsituation in Hemmental massiv verschlechtert, da nur wenige offizielle Parkplätze zur Verfügung stehen. Leider konnte auch der Randenbus diese Situation nicht entschärfen. Sollte überdies das erheblich erklärte Postulat von Bernhard Egli und Hermann Schlatter „Randenüberfahrt neu gedacht" vom 20. Februar 2024 mit dem Sonntags- und Feiertagsfahrverbot umgesetzt werden, dürfte sich die Parkierungssituation in Hemmental namentlich an Wochenenden weiter verschärfen. Seitens der Stadtplanung wurde gegenüber dem schreibenden Vertreter des Dorfvereins geäussert, eine Umwandlung von Teilbereichen des stadteigenen Areals GB-Nr. 2063 sei nicht möglich, da dieses Grundstück nicht unmittelbar an die Wohnzone anschliesse. Dies wäre bei GB-Nr. 2078 nicht der Fall, allerdings ist dieses Grundstück im Eigentum des Kantons. Bei einer allfälligen Umzonung von GB-Nr. 2078 wäre zu prüfen, ob der Kanton bereit wäre, dieses Grundstück der Stadt abzutreten, mit der Stadt abzutauschen oder einer Zonenplanänderung zur Wiedererrichtung von offiziellen öffentlichen Parkplätzen zuzustimmen. Zur Vermeidung von Dauerparkierern - welche den Kanton zur Aufhebung des früheren Parkregimes veranlasst hatten - müssten diese Parkplätze mit einer definierten Parkzeitbeschränkung beschildert werden.	Die Stadt möchte Hand bieten für eine öffentliche Parkiermöglichkeit auf der an die Strasse angrenzenden Teilfläche innerhalb des Grundstücks GB 2078. Das besagte Grundstück befindet sich momentan im Eigentum des Kantons. In Absprache mit dem Baudepartement soll die Stadt mittels Landabtausch mit dem Kanton das besagte Grundstück in das städtische Eigentum übernehmen. Zudem soll eine geringfügige Vergrösserung der angrenzenden Strassenparzelle (ca. 160 m2) innerhalb GB 2078 vorgesehen werden. Somit kann die Voraussetzung für die Realisierung von öffentlichen Abstellplätzen geschaffen werden.	x				
204	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Wir beantragen auf Auszonungen, insbesondere in Hemmental, zu verzichten. Falls übergeordnetes Recht vollzogen werden muss, so soll dies mit Überlagerungen vollzogen werden.	Dies hat den Vorteil, dass die Grundstückbesitzer keinen Minderwert erfahren und damit auch keine Entschädigung fällig wird, da die AZ der überlagernden Fläche im verbleibenden, nicht überlagerten Bauland, voll konsumiertet werden kann. Dazu kommt, dass im Fusionsvertrag mit Hemmental festgehalten wird, die Bauzonengrösse sei zu belassen! Weiter kann mit dieser Varianten langjährige Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar und können nicht durch überlagerte Naturschutzzonen ersetzt werden. Zudem ist zu erwähnen, dass bei einer Überlagerung der ersten und zweiten Bautiefe kein Bauland mehr verbleibt für den Transfer bzw. die Überbauung. Die Ausnützung könnte entpsrechend auch nicht konsumiert werden. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.			x		
205	Hemmental	Zonenplan: Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen	Auch betreffend der TWW in Hemmental vertreten wir eine klar andere Haltung. Hier erachten wir eine nochmalige Überarbeitung als zwingend.	Nicht einverstanden sind wir mit den neuen Vorgaben zur Naturschutzzone	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
206	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Antrag: Sämtliche Parzellen und Teile von Parzellen, welche im Perimeter des Kantonalen Naturschutzinventars Schaffhausen gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) vom 6. Juli 2021 liegen, sind als Naturschutzzonen auszuscheiden.	In mehreren Gebieten ist es aufgrund der Trockenwiesenthematik zu kleineren Auszonungen gekommen, was zu begrüssen ist. Es geht hier um die Parzellen im Bereich Wiesengasshalde, Gehrenhalde und Setzihalde, wo Flächen weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen, dies, obwohl sie als Trockenwiesen von nationaler Bedeutung im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen. Dass die Trockenwiesen teilweise bis an die Strasse hinunter äusserst wertvoll, sogar schweizweit einzigartig sind, und dass gemäss dem vom Kanton eingeholten Fachgutachten deren vollumfänglicher Erhalt erforderlich ist, ist allgemein bekannt. Sie wurden entsprechend ins kant. Naturschutzinventar aufgenommen. Dass nun Parzellen und Teile von Parzellen, die Trockenwiesen von nationaler Bedeutung enthalten und im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen, (weiterhin) in die Bauzone zu liegen kommen, ist rechtlich nicht zulässig. Die korrekte Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung erfordert deren vollumfänglichen Schutz. Weiter sind Baubewilligungen auf diesen Parzellen gar nicht möglich, da jede Bautätigkeit gegen die Schutzziele des kantonalen Schutzinventars verstossen würde, will heissen, vom Kanton entsprechend gar nicht bewilligt werden könnte! Die Parzellen in der Bauzone zu belassen, ist auch deswegen nutzlos… Die Interessenabwägung, auf welche in den Planungsunterlagen verwiesen wird, taugt nicht zur Begründung, weshalb von den rechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll: Etliche nationale Raumplanungsgrundsätze und etliche Interessen von nationaler Bedeutung am Erhalt der Trockenwiesen stehen nur kommunalen Interessen und untergeordneten privaten Interessen an einer Bebaubarkeit der Parzellen entgegen. Ausformuliert zeigt sich, wie absurd das Ergebnis ist: Einmalige, höchst wertvolle und nicht ersetzbare Trockenhänge von nationaler Bedeutung, welche eine Vielzahl an Rote-Liste-Arten beherbergen, sollen geopfert werden für eine lockere Überbauung mit geringer Ausnützung, um ein zusätzliches lokales Wachstum von gerade mal 25 bis 35 Personen zu ermöglichen. Das ist ein klares no go. Die Parzellen sind alle einer Naturschutzzone (übergeordnet) zuzuweisen. Sollte das planerisch nicht möglich oder sinnvoll sein, sind sie der Landwirtschaftszone zuzuweisen und vollumfänglich mit einer überlagernden Naturschutzzone (übergeordnet) zu überlagern.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
207	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Verfahrensantrag: Die Ortsplanrevision ist mit den hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend Bauprojekte in den Trockenwiesen in Hemmental angemessen zu koordinieren.		Die vorliegende Revision wird mit den sich in Bearbeitung befindenden Rechtsfällen koordiniert.Bis zur Festsetzung der Teilrevision dauert es noch einige Zeit. Allfällige neue Erkenntnisse aus den pendenten Rechtsfällen werden sodann in die vorliegende Teilrevision einfliessen.	x				
208	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Antrag SL-FP: Sämtliche Parzellen und Teile von Parzellen, welche im Perimeter des Kantonalen Naturschutzinventars Schaffhausen gemäss RRB vom 6.7.2021 liegen, seien als Naturschutzzonen auszuscheiden.	1. Vorbemerkung In mehreren Gebieten ist es aufgrund der Trockenwiesenthematik zu kleineren Auszonungen gekommen, was begrüsst wird. Es geht hier um die Parzellen im Bereich Wiesengasshalde, Gehrenhalde und Setzihalde, wo Flächen weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen, obwohl sie als Trockenwiesen von nationaler Bedeutung im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen. 2. Trockenwiesen von nationaler Bedeutung An den Hängen von Hemmental bestehen äusserst wertvolle Trockenwiesen. Sowohl das Naturschutzinventar von 1997 als auch die Kartierung im Hinblick auf das Bundesinventar 2004 als auch das Fachgutachten von November 2020 weisen klar aus, dass die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind und insbesondere im Bereich Wiesengasshalde bis an die Strasse reichen. Die Festlegung des Perimeters des TWW-Objekts Nr. 3223 durch den Bundesrat im Jahr 2010 erfolgte entlang der bisherigen Bauzonengrenze. Dies verstiess erheblich gegen die anwendbaren Abgrenzungskriterien und ist somit rechtsfehlerhaft. Sie ist jedoch ohnehin nicht parzellenscharf, sondern muss noch umgesetzt werden. Dies wurde mit der Festsetzung im kantonalen Naturschutzinventar als Schutzobjekt von nationaler Bedeutung parzellenscharf begonnen und soll mit der Zonenplanrevision grundeigentümerverbindlich abgeschlossen werden. Das vom Kanton eingeholte Fachgutachten vom 3. November 2020 bestätigt auf eindrückliche Weise, wie wertvoll die Trockenwiesen sind. Es zeigt auf, dass die betroffenen Trockenwiesen gesamtschweizerisch gesehen einzigartig sind, und eine enorme Bedeutung für die Artenvielfalt im Kanton Schaffhausen und für die Erhaltung seltener und gefährdeter Lebensräume sowie für die Erhaltung zahlreicher seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten der Nordschweiz und teilweise sogar der gesamten Schweiz haben. Jedes Teilgebiet trägt dabei zu einem wesentlichen Teil zur grossen Artenvielfalt und zum hohen Anteil an gefährdeten Arten und Lebensräumen im gesamten Untersuchungsgebiet bei. Entsprechend ist bei einer Verkleinerung der Trockenwiesenflächen nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt zu rechnen, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten (vgl. S. 1 u. 66 des Fachgutachtens). Alle Teilgebiete sind gemäss Fachgutachten wertvoll und einmalig, d.h. sie beherbergen unterschiedliche Arten, weshalb für den Erhalt der Artenvielfalt alle Teilflächen vollumfänglich erhalten bleiben müssen (S. 69, siehe auch S. 15, Abbildung 2 des Fachgutachtens). Das Fachgutachten zeigt auf, dass sämtliche darin als schützenswerte Lebensräume beurteilten Flächen ohne weiteres die Qualität von TWW von nationaler Bedeutung haben und sogar schweizweit zu den wertvollsten TWW-Flächen überhaupt gehören. Gestützt auf das Fachgutachten vom 3. November 2020 wurde im kantonalen Naturschutzinventar das Schutzobjekt «Oberberg Südwest» festgesetzt. Das gesamte Schutzobjekt ist gemäss Objektblatt von höchstem botanischen, zoologischen und Vernetzungs-Wert und klarerweise von nationaler Bedeutung. Mit dem kantonalen Schutzinventar hat der Kanton die parzellenscharfe Umsetzung des nationalen TWWObjekts vorgenommen. Angesichts der wissenschaftlich eindeutigen Grundlagen besteht kein Ermessensspielraum für den kommunalen Planungsträger, in der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung von dieser übergeordneten Vorgabe abzuweichen. Es handelt sich um ein TWW-Objekt von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 18a NHG und der Trockenwiesenverordnung (TwwV); eine Bebauung zu Wohnzwecken ist innerhalb dieses Objekts nicht zulässig und daher nicht bewilligungsfähig (vgl. Art. 7 TwwV). Auch nach kantonalem Recht ist innerhalb des Perimeters des kantonalen Schutzobjekts eine Bebauung ausgeschlossen. Nachdem gemäss Fachgutachten jedes Teilgebiet vollumfänglich erhalten bleiben muss, andernfalls nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt falt zu rechnen wäre, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten, würde jeder bauliche Eingriff die Schutzziele massiv verletzen und wären entsprechende Bewilligungen nach Art. 8b Abs. 3 NHG/SH nicht bewilligungsfähig. Dies war auch die klare Meinung des Kantons im Rahmen der 2. Vorprüfung. Diese enthielt die Bemerkung: «Im Kantonalen Naturschutzinventar enthalten sind unter anderem Objekte, die am Ortsrand von Hemmental liegen und teilweise in das heutige Baugebiet hineinragen. Es handelt sich um (kantonale) Schutzobjekte (gem. NHG Art. 8) von nationaler Bedeutung. Diese Schutzobjekte weisen schutzwürdige Lebensräume wie Halbtrockenrasen (Art. 14, Abs. 3 und Anhang 1 NHV CH) und geschützte Arten (Art. 20 und Anhang 2 und 3 der NHV CH) sowie schutzwürdige Arten gemäss Rote Liste Arten gemäss NHG auf. Aufgrund der Bedeutung ist die ungeschmälerte Erhaltung der Schutzobjekte übergeordnet und von nationalem Interesse. Mit der kommunalen Nutzungsplanung sind die kantonalen Schutzobjekte zu erhalten und zu sichern.»	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
				Und als «Zwingende Vorgabe»: «Rund um das Dorf Hemmental sind alle Parzellen und Teilflächen gemäss dem rechtsgültigen kantonalen Naturschutzinventar 2021 als übergeordnete Naturschutzzonen auszuscheiden. Eine Ausscheidung als Bauzone mit überlagernder Naturschutzzone widerspricht zum einen dem kantonalen Inventar, insbesondere dem Schutzziel Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Schönheit und Unversehrtheit. Die Bauzone widerspricht damit den Schutzzielen, und die Grundnutzung ist wie in Art. 58 Abs. 3 BauO angemerkt, nicht mehr gewährleistet.» Davon wird nun abgewichen, dies gemäss der tabellarischen Zusammenstellung zur Umsetzung der 2. Kantonalen Vorprüfung aufgrund einer Besprechung mit dem PNA. Demnach soll die erste Bautiefe bebaut werden können, während auf der zweiten Bautiefe eine nur überlagernde Naturschutzzone vorgesehen ist. Weshalb von den unmissverständlichen planerischen und rechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll, ist nicht ersichtlich. Eine solche Abweichung würde den Ermessensspielraum bei der Abgrenzung von Biotopen von nationaler Bedeutung deutlich sprengen und ist daher nicht rechtskonform. 3. Zur vorgenommenen Interessenabwägung Der Planungsbericht verweist zum Umgang mit den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung auf die Interessenabwägung der EWP vom 16. Februar 2021. Diese «Interessenabwägung» weist eklatante Mängel auf. Es seien hier nur die wichtigsten Fehler kurz aufgeführt: 3.1 Fehlende Klärung der übergeordneten rechtlichen und planerischen Voraussetzungen: • Die Interessenabwägung wurde vor der Aufnahme der Flächen in das kantonale Naturschutzinventar vorgenommen. Die planerische und rechtliche Ausgangslage hat sich seither somit erheblich verändert. • Das übergeordnete nationale Interesse am Erhalt der noch bestehenden Naturwerte wird nicht benannt. Der Bund ist durch internationale Konventionen und nationale Instrumente (z.B. Biodiversitätsstrategie von 2012) im Übrigen sogar verpflichtet, die Schutzgebiete zu vergrössern. • Art. 18 Abs. 1ter NHG verlangt nicht einfach nur überwiegende Interessen am Eingriff, sondern fordert ausdrücklich, dass dieser sich nicht vermeiden lasse. Dieser Umstand wird nicht behandelt. Die Zerstörung der Trockenwiesen lässt sich ohne weiteres vermeiden. Es gibt keinen Grund, weshalb in diese Biotope eingegriffen werden müsste. Sowohl ein nennenswertes Wachstum in Hemmental selber als auch ein erhebliches Wachstum in Schaffhausen sind auch ohne diese Flächen gewährleistet. • Jede Beeinträchtigung solcher schutzwürdigen Lebensräume ist nur mit Schaffung von gleichwertigem Ersatz zulässig. Aufgrund der Einmaligkeit der Flächen und deren herausragendem Wert wäre hier ein angemessener Ersatz weder auf planerischer Ebene noch auf Stufe der einzelnen Bauprojekte überhaupt möglich, die Lebensräume und geschützten Arten gingen unwiederbringlich verloren. Dieses Thema wird nicht behandelt. 3.2 Zu kleinräumige Betrachtung: Es wird in Verletzung von Art. 15 Abs. 3 RPG nur die Situation in Hemmental betrachtet. Es sollen in Hemmental einmalige, höchst wertvolle Trockenhänge von nationaler Bedeutung, welche eine Vielzahl an Rote-Liste-Arten beherbergen, geopfert werden, dies für eine lockere Überbauung mit geringer Ausnützung, um ein zusätzliches lokales Wachstum von gerade mal 25 bis 35 Personen zu ermöglichen. Betrachtet man das gesamte fusionierte Gemeindegebiet, wird ersichtlich, wie absurd dies ist: Die gesamte Stadt Schaffhausen hat rund 38'000 Einwohner und aktuell Reserven für zusätzliche 4'000 Personen an deutlich zentralerer, besser erschlossener Lage. 3.3 Fehlende Betrachtung anderer Massnahmen: Selbst wenn man Hemmental nur kleinräumig betrachtet, wird in der Interessenabwägung nicht aufgezeigt, wie mittels Auf- oder Umzonungen und weiterer Instrumente eine zusätzliche Siedlungsentwicklung ermöglicht werden kann, ohne dass schutzwürdige Biotope beeinträchtigt werden. 3.4 Abstellen auf falschen Ausgangszustand: Der fehlende Vollzug der Naturschutz- und Raumplanungsgesetzgebung führte dazu, dass etliche der äusserst wertvollen Trockenwiesen in der vormaligen Gemeinde Hemmental, welche seit Jahrzehnten unter Schutz stehen müssten, bereits überbaut und verloren gegangen sind. Es geht nicht an, den verbleibenden Rest implizit als 100% zu betrachten, von welchen daher ohne Weiteres einiges zerstört werden dürfe. 3.5 Einseitige Anwendung des RPG: Das RPG verlangt nicht nur Verdichtung, sondern auch Abstimmungen über die Gemeindegrenzen hinaus mit dem Ziel, Natur und Landschaft zu schonen (Art. 15 Abs. 3), sowie Schutzzonen für Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen oder andere geeignete Massnahmen (Art. 17). 3.6 Den nationalen Interessen am Erhalt der Naturwerte und der Vergrösserung der Schutzgebiete, den Biotopen von materiell nationaler Bedeutung und den in diesen vorkommenden, nach nationalem Recht geschützten Arten, steht ein Ortsbild von nur regionaler Bedeutung gegenüber. Dieser Umstand wird nicht behandelt. 3.7 Angebliches Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung: Es ist weder vom Ortsbild her noch historisch begründet zwingend, die erste Bautiefe entlang aller Strassen zu überbauen. Die offenen Wiesenhänge bilden Bestandteil des Dorfcharakters. Für Hemmental charakteristisch war und ist gerade – ausserhalb des ältesten Kerns – die nur lockere Überbauung entlang den Strassen mit vielen Lücken, in denen die erhaltenswerten Steilhänge mit Wiesen und Gebüschen bis an die Strasse herunter reichen. 3.8 Zu grosse Gewichtung privater Interessen: Die Überprüfungsfrist von 15 Jahren für die Zonenplanung ist inzwischen schon zweimal verstrichen, und es haben seither etliche Rechtsänderungen stattgefunden, weshalb der Aspekt der Rechtssicherheit bzw. Planbeständigkeit vernachlässigbar ist. Die Interessen wurden also teilweise falsch ermittelt, und eine Gewichtung der Interessen hat überhaupt nicht stattgefunden. Die vorgenommene Interessenabwägung ist angesichts des massiven Ungleichgewichts zwischen den etlichen im Spiel stehenden nationalen Interessen, welche einen vollständigen Schutz aller Trockenwiesen und den Erhalt der dort vorkommenden Populationen verlangen, und den nur kommunalen Interessen an einer Bebaubarkeit klar rechtsverletzend. Eine Bebauung, auch nur der ersten Bautiefe, erweist sich bei korrekter Vornahme der Interessenabwägung als klar unzulässig, zumal gemäss Fachgutachten jede Verkleinerung der Fläche und somit schon ein einzelnes Bauprojekt zum definitiven Verlust von bedrohten Arten führen kann. Die öffentlichen nationalen Interessen am vollumfänglichen Erhalt sämtlicher Teilgebiete dieser eminent wichtigen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung, geht den privaten und kommunalen Interessen an einer Bebauung vor. Anzumerken ist, dass ein Überbauen der 1. Bautiefe auch die Bewirtschaftung der darüberliegenden Flächen massiv erschweren, wenn nicht sogar ganz verunmöglichen würde (Steinschlaggefahr durch die Bewirtschaftung; Abtransport des Schnittguts). Dass diese mit einer überlagernden Naturschutzzone versehen werden sollen, reicht zu deren Erhalt daher nicht aus. 4. Fazit a. Die schweizweit einzigartigen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung müssen mit einer fachlich korrekten Umsetzung des TWW-Bundesinventarobjekts zwingend vollumfänglich unter Schutz gestellt werden. Die Grundnutzung als Bauzone erweist sich ohnehin als unzulässig und faktisch als nicht umsetzbar und somit nutz- und zwecklos, da aufgrund des Status als Trockenwiese von nationaler Bedeutung und aufgrund der Lage im Perimeter des kantonalen Schutzinventars (und gegen dessen Schutzziele verstossend) jede Baubewilligung verweigert werden müsste. Sinnvollerweise wird der gesamte Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars Objektblatt «Oberberg Südwest» als Naturschutzzone ausgeschieden. b. Dies lässt der kantonale Richtplan zu: Schutzobjekte und Schutzzonen unterscheiden sich nach den Definitionen in Art. 7 und Art. 8 NHG/SH einzig dadurch, dass bei Schutzobjekten eher Einzelobjekte gemeint sind, während Schutzzonen in der Regel grossflächig ausfallen. Eine genaue Abgrenzung gibt es nicht. Obwohl das Objekt «Oberberg Südwest» als Schutzobjekt bezeichnet ist, handelt es sich angesichts seiner grossen Ausdehnung über sehr viele Parzellen und verschiedene Grundnutzungen hinweg tatsächlich eher um eine Schutzzone. Für die Umsetzung der Zonen von kantonaler Bedeutung sieht der Richtplan in L2.3 ausdrücklich das Ausscheiden von Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG als mögliche Massnahme vor. Es ist sogar zu prüfen, ob nicht eine Zone «Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung» zu schaffen ist, oder ob die nationale Bedeutung zumindest in der Legende erwähnt werden kann. Biotopen von nationaler Bedeutung liegt eine viel strengere Rechtsprechung zu Grunde. Ebenso sind zwingend angrenzend an die Biotope noch ökologisch ausreichende Pufferzonen auszuscheiden. Der Richtplannutzer sollte daher die wichtige Information erhalten, dass es sich nicht einfach um ein kommunales oder kantonales Schutzgebiet handelt, sondern eben um ein solches von nat. Bedeutung. c. Anzumerken ist, dass es sich dabei nicht um entschädigungspflichtige Auszonungen bzw. materielle Enteignungen handelt, da die aktuell gültige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1989 schon seit langem nicht mehr RPG-konform ist und die 15-jährige Planungsfrist schon mehr als zweimal abgelaufen ist. Einer Bebauung standen und stehen erhebliche rechtliche Hindernisse entgegen. d. Anzumerken ist auch, dass der kantonale Richtplan betreffend die hier massgeblichen Kapitel aus dem Jahr 2015 stammt und die Erkenntnisse aus dem Fachgutachten und die Aufnahme des Gebiets in das kantonale Schutzinventar als Teil der Umsetzung des TWW Objekts von nationaler Bedeutung in ihm noch nicht enthalten sind. Das ist selbstverständlich keine Entschuldigung, um auf veraltete Planungsgrundlagen abzustellen. Sollte argumentiert werden, die beantragten – rechtlich einzig zulässigen – Lösungen verstiessen gegen die Richtplanvorgaben, wäre die Ortsplanungsrevision zu sistieren und zunächst der kant. Richtplan zu revidieren.						
209	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Verfahrensantrag: Die Ortsplanrevision sei mit den hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend Bauprojekte in den Trockenwiesen in Hemmental angemessen zu koordinieren.	5. Zum Verfahrensantrag Aktuell sind zwei Rechtsfälle hängig, welche Parzellen im betroffenen Gebiet betreffen und in welchen genau die hier aufgeführten rechtlichen Fragen eine Rolle spielen. Im Fall betreffend die Parzelle GB Nr. 5163 wird demnächst ein Entscheid des Obergerichts erwartet. Sofern sich das Obergericht materiell zur Sache äussert, dürfte die unterliegende Partei sie an das Bundesgericht weiterziehen. Mit einem Entscheid des Bundesgerichts in diesem Einzelfall bestünde voraussichtlich definitiv Klarheit darüber, wie mit den TWW in Hemmental umzugehen ist. Es wäre unsinnig, die Zonenplanrevision festzusetzen, kurz bevor ein solcher rechtskräftiger Entscheid vorhanden ist. Nötigenfalls ist Hemmental von der Zonenplanrevision vorerst auszuklammern und sind die betroffenen Parzellen mit einer Planungszone zu belegen. Sollte sich das Obergericht nicht materiell äussern, sondern die Sache aus formellen Gründen zurückweisen, könnte es sich hingegen rechtfertigen, die rechtlichen Fragen besser im Zonenplanrevisionsverfahren zu klären als mittels eines Einzelfalles (was von vornherein sinnvoller gewesen wäre).	Die vorliegende Revision wird mit den sich in Bearbeitung befindenden Rechtsfällen koordiniert. Bis zur Festsetzung der Teilrevision dauert es noch einige Zeit. Allfällige neue Erkenntnisse aus den pendenten Rechtsfällen werden sodann in die vorliegende Teilrevision einfliessen. Die Einführung einer Planungszone im Zuge der Teilrevision ist nicht vorgesehen.	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
210	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Antrag: Sämtliche Parzellen und Teile von Parzellen, welche im Perimeter des Kantonalen Naturschutzinventars Schaffhausen gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) vom 6. Juli 2021 liegen, sind als Naturschutzzonen auszuscheiden.	Begründung: In mehreren Gebieten ist es aufgrund der Trockenwiesenthematik zu kleineren Auszonungen gekommen, was begrüsst wird. Es geht hier um die Parzellen im Bereich Wiesengasshalde, Gehrenhalde und Setzihalde, wo Flächen weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen, obwohl sie als Trockenwiesen von nationaler Bedeutung im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen. Dass die Trockenwiesen teilweise bis an die Strasse hinunter äusserst wertvoll, sogar schweizweit einzigartig sind, und dass gemäss dem vom Kanton eingeholten Fachgutachten deren vollumfänglicher Erhalt erforderlich ist, ist hinlänglich bekannt. Sie wurden entsprechend in das kantonale Naturschutzinventar aufgenommen. Dass nun Parzellen und Teile von Parzellen, die Trockenwiesen von nationaler Bedeutung enthalten und im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen, (weiterhin) in die Bauzone zu liegen kommen, ist rechtlich nicht zulässig. Die korrekte Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung erfordert deren vollumfänglichen Schutz. Weiter sind Baubewilligungen auf diesen Parzellen gar nicht möglich, da jede Bautätigkeit gegen die Schutzziele des kantonalen Schutzinventars verstossen würde und vom Kanton entsprechend nicht bewilligt werden könnte. Die Parzellen in der Bauzone zu belassen, ist auch deswegen sinn- und zwecklos. Die Interessenabwägung, auf welche in den Planungsunterlagen verwiesen wird, taugt nicht zur Begründung, weshalb von den rechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass etlichen nationalen Raumplanungsgrundsätzen und etlichen Interessen von nationaler Bedeutung am Erhalt der Trockenwiesen nur kommunale Interessen und untergeordnete private Interessen an einer Bebaubarkeit der Parzellen entgegenstehen. Ausformuliert zeigt sich, wie absurd das Ergebnis ist: Einmalige, höchst wertvolle und nicht ersetzbare Trockenhänge von nationaler Bedeutung, welche eine Vielzahl an Rote-Liste-Arten beherbergen, sollen geopfert werden für eine lockere Überbauung mit geringer Ausnützung, um ein zusätzliches lokales Wachstum von gerade mal 25 bis 35 Personen zu ermöglichen. Die Parzellen sind alle einer Naturschutzzone (übergeordnet) zuzuweisen. Sollte das planerisch nicht möglich oder sinnvoll sein, sind sie der Landwirtschafszone zuzuweisen und vollumfänglich mit einer überlagernden Naturschutzzone (übergeordnet) zu überlagern.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
211	Hemmental	Zonenplan: Trockenwiesen und -weiden in Hemmental	Verfahrensantrag: Die Ortsplanrevision ist mit den hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend Bauprojekte in den Trockenwiesen in Hemmental angemessen zu koordinieren.		Die vorliegende Revision wird mit den sich in Bearbeitung befindenden Rechtsfällen koordiniert.Bis zur Festsetzung der Teilrevision dauert es noch einige Zeit. Allfällige neue Erkenntnisse aus den pendenten Rechtsfällen werden sodann in die vorliegende Teilrevision einfliessen.	x				
212	Hemmental	Zonenplan: ZöBAG in Hemmental	Die SL-FP beantragt deshalb, die ausgewiesenen ZöBAG-Flächen ersatzlos zu streichen. Alternativ könnten die beiden Flächen als W2 eingezont werden und als Abtausch für TWW-Flächen dienen.	Die ausgewiesenen ZöBAG-Areale beim südlichen Dorfausgang erachtet die SL-FP als überflüssig. Was soll dort angelegt werden? Ein Erholungsraum für die Dorfbevölkerung? Hemmental ist in Gehdistanz von wertvollen Grün- und Erholungsräumen umgeben. Oder sind Schulbauten geplant? Das würde angesichts der Grösse des Quartiers Hemmental und der Nähe zur Breite keinerlei Sinn ergeben.	Die ausgewiesene ZÖBAG-Areale liegen in der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits so vor. Im Zuge der Teilrevision werden einzelne Landwirtschafts- und ZÖBAG-Zonen flächengleich abgetauscht (GB 5354 / 5355), damit GB 5355 über einen direkten Anschluss an die Hauptstrasse verfügt. Damit wird der Vogabe gemäss Richtplan Siedlung Hemmental entsprochen, welcher eine öffentliche Grün- und Begegnungszone vorsieht. Öffentliche Schulbauten sind auf diesen Flächen nicht geplant.			x		
213	Hemmental	Zonenplan: ZöBAG in Hemmental	Antrag: Wir beantragen deshalb, die ausgewiesenen ZöBAG-Flächen ersatzlos zu streichen. Alternativ könnten die beiden Flächen als W2 eingezont werden und als Abtausch für TWW-Flächen dienen.	Die ausgewiesenen ZöBAG-Areale beim südlichen Dorfausgang erachten wir als überflüssig. Was soll dort angelegt werden? Ein Erholungsraum für die Dorfbevölkerung? Hemmental ist in Gehdistanz von wertvollen Grün- und Erholungsräumen umgeben. Oder sind Schulbauten geplant? Das würde angesichts der Grösse des Quartiers Hemmental und der Nähe zur Breite keinerlei Sinn ergeben.	Die ausgewiesene ZÖBAG-Areale liegen in der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits so vor. Im Zuge der Teilrevision werden einzelne Landwirtschafts- und ZÖBAG-Zonen flächengleich abgetauscht (GB 5354 / 5355), damit GB 5355 über einen direkten Anschluss an die Hauptstrasse verfügt. Damit wird der Vogabe gemäss Richtplan Siedlung Hemmental entsprochen, welcher eine öffentliche Grün- und Begegnungszone vorsieht. Öffentliche Schulbauten sind auf diesen Flächen nicht geplant. Eine Umzonung zu Wohnzone ist ebenfalls nicht angedacht bzw. zulässig, zumal der Bedarf nach zusätzlichen Wohnzonen für die nächsten 15 Jahre im Sinne RPG nicht gegeben ist.			x		
214	Hemmental	Zonenplan revidiert	Sämtliche Parzellen und Teile von Parzellen, welche im Perimeter des Kantonalen Naturschutzinventars Schaffhausen gemäss RRB vom 6.7.2021 liegen, seien als Naturschutzzonen auszuscheiden, siehe auch Antrag 1a und b.	1. Vorbemerkung In mehreren Gebieten ist es aufgrund der Trockenwiesenthematik zu kleineren Auszonungen gekommen, was begrüsst wird. Es geht hier um die Parzellen im Bereich Wiesengasshalde, Gehrenhalde und Setzihalde, wo Flächen weiterhin in der Bauzone belassen werden sollen, obwohl sie als Trockenwiesen von nationaler Bedeutung im Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars liegen. 2. Trockenwiesen von nationaler Bedeutung An den Hängen von Hemmental bestehen äusserst wertvolle Trockenwiesen. Sowohl das Naturschutzinventar von 1997 als auch die Kartierung im Hinblick auf das Bundesinventar 2004 als auch das Fachgutachten von November 2020 weisen klar aus, dass die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind und insbesondere im Bereich Wiesengasshalde bis an die Strasse reichen. Die Festlegung des Perimeters des TWW-Objekts Nr. 3223 durch den Bundesrat im Jahr 2010 erfolgte entlang der bisherigen Bauzonengrenze. Dies verstiess erheblich gegen die anwendbaren Abgrenzungskriterien und ist somit rechtsfehlerhaft. Sie ist jedoch ohnehin nicht parzellenscharf, sondern muss noch umgesetzt werden. Dies wurde mit der Festsetzung im kantonalen Natur-schutzinventar als Schutzobjekt von nationaler Bedeutung parzellenscharf begonnen und soll mit der Zonenplanrevision grundeigentümerverbindlich abgeschlossen werden. Das vom Kanton eingeholte Fachgutachten vom 3. November 2020 bestätigt auf eindrückliche Weise, wie wertvoll die Trockenwiesen sind. Es zeigt auf, dass die betroffenen Trockenwiesen gesamtschweizerisch gesehen einzigartig sind, und eine enorme Bedeutung für die Artenvielfalt im Kanton Schaffhausen und für die Erhaltung seltener und gefährdeter Lebensräume sowie für die Erhaltung zahlreicher seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten der Nordschweiz und teilweise sogar der gesamten Schweiz haben. Jedes Teilgebiet trägt dabei zu einem wesentlichen Teil zur grossen Artenvielfalt und zum hohen Anteil an gefährdeten Arten und Lebensräumen im gesamten Untersuchungsgebiet bei. Entsprechend ist bei einer Verkleinerung der Trockenwiesenflächen nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt zu rechnen, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten (vgl. S. 1 und 66 des Fachgutachtens). Alle Teilgebiete sind gemäss Fachgutachten wertvoll und einmalig, d.h. sie beherbergen unterschiedliche Arten, weshalb für den Erhalt der Artenvielfalt alle Teilflächen vollum-fänglich erhalten bleiben müssen (S. 69, siehe auch S. 15, Abbildung 2 des Fachgutachtens). Das Fachgutachten zeigt auf, dass sämtliche darin als schützenswerte Lebensräume beurteilten Flächen ohne weiteres die Qualität von TWW von nationaler Bedeutung haben und sogar schweizweit zu den wertvollsten TWW-Flächen überhaupt gehören. Gestützt auf das Fachgutachten vom 3. November 2020 wurde im kantonalen Naturschutzinven-tar das Schutzobjekt «Oberberg Südwest» festgesetzt. Das gesamte Schutzobjekt ist gemäss Objektblatt von höchstem botanischen, zoologischen und Vernetzungs-Wert und klarenweise von nationaler Bedeutung. Mit dem kantonalen Schutzinventar hat der Kanton die parzellenscharfe Umsetzung des nationa-len TWW-Objekts vorgenommen. Angesichts der wissenschaftlich eindeutigen Grundlagen besteht kein Ermessensspielraum für den kommunalen Planungsträger, in der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung von dieser übergeordneten Vorgabe abzuweichen. Es handelt sich um ein TWW-Objekt von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 18a NHG und der Trockenwiesenverordnung (TwwV); eine Bebauung zu Wohnzwecken ist innerhalb dieses Objekts nicht zulässig und daher nicht bewilligungsfähig (vgl. Art. 7 TwwV). Auch nach kantonalem Recht ist innerhalb des Perimeters des kantonalen Schutzobjekts eine Bebauung ausgeschlossen. Nachdem gemäss Fachgutachten jedes Teilgebiet vollumfänglich erhalten bleiben muss, andernfalls nicht nur mit starken Einbussen in der Artenvielfalt zu rechnen wäre, sondern unweigerlich auch mit dem vollständigen Verlust von Rote-Liste-Arten, würde jeder bauliche Eingriff die Schutzziele massiv verletzen und wären entsprechende Bewilligungen nach Art. 8b Abs. 3 NHG/SH nicht bewilligungsfähig. Dies war auch die klare Meinung des Kantons im Rahmen der 2. Vorprüfung. Diese enthielt die Bemerkung:	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
				«Im Kantonalen Naturschutzinventar enthalten sind unter anderem Objekte, die am Ortsrand von Hemmental liegen und teilweise in das heutige Baugebiet hineinragen. Es handelt sich um (kantonale) Schutzobjekte (gem. NHG Art. 8) von nationaler Bedeutung. Diese Schutzobjekte weisen schutzwürdige Lebensräume wie Halbtrockenrasen (Art. 14, Abs. 3 und Anhang 1 NHV CH) und geschützte Arten (Art. 20 und Anhang 2 und 3 der NHV CH) sowie schutzwürdige Arten gemäss Rote Liste Arten gemäss NHG auf. Aufgrund der Bedeutung ist die ungeschmälerte Erhaltung der Schutzobjekte übergeordnet und von nationalem Interesse. Mit der kommunalen Nutzungsplanung sind die kantonalen Schutzobjekte zu erhalten und zu sichern.» Und als «Zwingende Vorgabe»: «Rund um das Dorf Hemmental sind alle Parzellen und Teilflächen gemäss dem rechtsgültigen kantonalen Naturschutzinventar 2021 als übergeordnete Naturschutzzonen auszuscheiden. Eine Ausscheidung als Bauzone mit überlagernder Naturschutzzone widerspricht zum einen dem kantonalen Inventar, insbesondere dem Schutzziel Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Schönheit und Unversehrtheit. Die Bauzone widerspricht damit den Schutzzielen, und die Grund-nutzung ist wie in Art. 58 Abs. 3 BauO angemerkt, nicht mehr gewährleistet.» Davon wird nun abgewichen, dies gemäss der tabellarischen Zusammenstellung zur Umsetzung der 2. Kantonalen Vorprüfung aufgrund einer Besprechung mit dem PNA. Demnach soll die erste Bautiefe bebaut werden können, während auf der zweiten Bautiefe eine nur überlagernde Natur-schutzzone vorgesehen ist. Weshalb von den unmissverständlichen planerischen und rechtlichen Vorgaben abgewichen werden können soll, ist nicht ersichtlich. Eine solche Abweichung würde den Er-messensspielraum bei der Abgrenzung von Biotopen von nationaler Bedeutung deutlich sprengen und ist daher nicht rechtskonform. 2. Zur vorgenommenen Interessenabwägung Der Planungsbericht verweist zum Umgang mit den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung auf die Interessenabwägung der EWP vom 16. Februar 2021. Diese «Interessenabwägung» weist eklatante Mängel auf. Es seien hier nur die wichtigsten Fehler kurz aufgeführt: 1.Fehlende Klärung der übergeordneten rechtlichen und planerischen Voraussetzungen: •Die Interessenabwägung wurde vor der Aufnahme der Flächen in das kantonale Natur-schutzinventar vorgenommen. Die planerische und rechtliche Ausgangslage hat sich seit-her somit erheblich verändert. •Das übergeordnete nationale Interesse am Erhalt der noch bestehenden Naturwerte wird nicht benannt. Der Bund ist durch internationale Konventionen und nationale Instrumente (z.B. Biodiversitätsstrategie von 2012) im Übrigen sogar verpflichtet, die Schutzgebiete zu vergrössern. •Art. 18 Abs. 1ter NHG verlangt nicht einfach nur überwiegende Interessen am Eingriff, son-dern fordert ausdrücklich, dass dieser sich nicht vermeiden lasse. Dieser Umstand wird nicht behandelt. Die Zerstörung der Trockenwiesen lässt sich ohne weiteres vermeiden. Es gibt keinen Grund, weshalb in diese Biotope eingegriffen werden müsste. Sowohl ein nennenswertes Wachstum in Hemmental selber als auch ein erhebliches Wachstum in Schaffhausen sind auch ohne diese Flächen gewährleistet. •Jede Beeinträchtigung solcher schutzwürdigen Lebensräume ist nur mit Schaffung von gleichwertigem Ersatz zulässig. Aufgrund der Einmaligkeit der Flächen und deren heraus-ragendem Wert wäre hier ein angemessener Ersatz weder auf planerischer Ebene noch auf Stufe der einzelnen Bauprojekte überhaupt möglich, die Lebensräume und geschützten Arten gingen unwiederbringlich verloren. Dieses Thema wird nicht behandelt. 2.Zu kleinräumige Betrachtung: Es wird in Verletzung von Art. 15 Abs. 3 RPG nur die Situation in Hemmental betrachtet. Es sollen in Hemmental einmalige, höchst wertvolle Trockenhänge von nationaler Bedeutung, welche eine Vielzahl an Rote-Liste-Arten beherbergen, geopfert werden, dies für eine lockere Überbauung mit geringer Ausnützung, um ein zusätzliches lokales Wachs-tum von gerade mal 25 bis 35 Personen zu ermöglichen. Betrachtet man das gesamte fusio-nierte Gemeindegebiet, wird ersichtlich, wie absurd dies ist: Die gesamte Stadt Schaffhausen hat rund 36'000 Einwohner und aktuell Reserven für zusätzliche 4'000 Personen an deutlich zentralerer, besser erschlossener Lage. 3.Fehlende Betrachtung anderer Massnahmen: Selbst wenn man nur kleinräumig Hemmental betrachtet, wird in der Interessenabwägung nicht aufgezeigt, wie mittels Auf- oder Umzonungen und weiterer Instrumente eine zusätzliche Siedlungsentwicklung ermöglicht werden kann, ohne dass schutzwürdige Biotope beeinträchtigt werden. 4.Abstellen auf falschen Ausgangszustand: Der fehlende Vollzug der Naturschutz- und Raumpla-nungsgesetzgebung führte dazu, dass etliche der äusserst wertvollen Trockenwiesen in der vormaligen Gemeinde Hemmental, welche seit Jahrzehnten unter Schutz stehen müssten, bereits überbaut und verloren gegangen sind. Es geht nicht an, den verbleibenden Rest implizit als 100% zu betrachten, von welchen daher ohne Weiteres einiges zerstört werden dürfe. 5.Einseitige Anwendung des RPG: Das RPG verlangt nicht nur Verdichtung, sondern auch Abstimmungen über die Gemeindegrenzen hinaus mit dem Ziel, Natur und Landschaft zu schonen (Art. 15 Abs. 3), sowie Schutzzonen für Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen oder andere geeignete Massnahmen (Art. 17). 6.Den nationalen Interessen am Erhalt der Naturwerte und der Vergrösserung der Schutzgebiete, den Biotopen von materiell nationaler Bedeutung und den in diesen vorkommenden, nach nationalem Recht geschützten Arten, steht ein Ortsbild von nur regionaler Bedeutung gegenüber. Dieser Umstand wird nicht behandelt. 7.Angebliches Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung: Es ist weder vom Ortsbild her noch historisch begründet zwingend, die erste Bautiefe entlang aller Strassen zu überbauen. Die offenen Wiesenhänge bilden Bestandteil des Dorfcharakters. Für Hemmental charakteristisch war und ist gerade – ausserhalb des ältesten Kerns – die nur lockere Überbauung entlang den Strassen mit vielen Lücken, in denen die erhaltenswerten Steilhänge mit Wiesen und Gebüschen bis an die Strasse herunter reichen. 8.Zu grosse Gewichtung privater Interessen: Die Überprüfungsfrist von 15 Jahren für die Zo-nenplanung ist inzwischen schon zweimal verstrichen, und es haben seither etliche Rechtsän-derungen stattgefunden, weshalb der Aspekt der Rechtssicherheit bzw. Planbeständigkeit ver-nachlässigbar ist. Die Interessen wurden also teilweise falsch ermittelt, und eine Gewichtung der Interessen hat überhaupt nicht stattgefunden. Die vorgenommene Interessenabwägung ist angesichts des massiven Ungleichgewichts zwischen den etlichen im Spiel stehenden nationalen Inte-ressen, welche einen vollständigen Schutz aller Trockenwiesen und den Erhalt der dort vorkommenden Populationen verlangen, und den nur kommunalen Interessen an einer Bebaubarkeit klar rechtsverletzend. Eine Bebauung, auch nur der ersten Bautiefe, erweist sich bei korrekter Vornahme der Interessenabwägung als klar unzulässig, zumal gemäss Fachgutachten jede Verkleinerung der Fläche und somit schon ein einzelnes Bauprojekt zum definitiven Verlust von bedrohten Arten führen kann. Die öffentlichen nationalen Interessen am vollumfänglichen Erhalt sämtlicher Teilgebiete dieser eminent wichtigen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung, geht den privaten und kommunalen Interessen an einer Bebauung vor. Anzumerken ist, dass ein Überbauen der 1. Bautiefe auch die Bewirtschaftung der darüberliegenden Flächen massiv erschweren, wenn nicht sogar ganz verunmöglichen würde (Steinschlaggefahr durch die Bewirtschaftung; Abtransport des Schnittguts). Dass diese mit einer überlagernden Naturschutzzone versehen werden sollen, reicht zu deren Erhalt daher nicht aus. 3. Fazit Die schweizweit einzigartigen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung müssen mit einer fachlich korrekten Umsetzung des TWW-Bundesinventarobjekts zwingend vollumfänglich unter Schutz gestellt werden. Die Grundnutzung als Bauzone erweist sich ohnehin als unzulässig und faktisch als nicht umsetzbar und somit nutz- und zwecklos, da aufgrund des Status als Trockenwiese von nationaler Bedeutung und aufgrund der Lage im Perimeter des kantonalen Schutzinventars (und gegen dessen Schutzziele verstossend) jede Baubewilligung verweigert werden müsste. Sinnvollerweise wird der gesamte Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars Objektblatt «Oberberg Südwest» als Naturschutzzone ausgeschieden. Dies lässt der kantonale Richtplan zu: Schutzobjekte und Schutzzonen unterscheiden sich nach den Definitionen in Art. 7 und Art. 8 NHG/SH einzig dadurch, dass bei Schutzobjekten eher Einzel-objekte gemeint sind, während Schutzzonen in der Regel grossflächig ausfallen. Eine genaue Abgrenzung gibt es nicht. Obwohl das Objekt «Oberberg Südwest» als Schutzobjekt bezeichnet ist, handelt es sich angesichts seiner grossen Ausdehnung über sehr viele Parzellen und verschiede-ne Grundnutzungen hinweg tatsächlich eher um eine Schutzzone. Für die Umsetzung der Zonen von kantonaler Bedeutung sieht der Richtplan in L2.3 ausdrücklich das Ausscheiden von Schutz-zonen gemäss Art. 17 RPG als mögliche Massnahme vor. Es ist sogar zu prüfen, ob nicht eine Zone «Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung» zu schaffen ist, oder ob die nationale Bedeutung zumindest in der Legende erwähnt werden kann. Biotopen von nationaler Bedeutung liegt eine viel strengere Rechtssprechung zu Grunde. Ebenso sind zwingend angrenzend an die Biotope noch ökologisch ausreichende Pufferzonen auszuscheiden. Der Richtplannutzer sollte daher die wichtige Information erhalten, dass es sich nicht einfach um ein kommunales oder kantonales Schutzgebiet handelt sondern eben um ein solches von nationaler Bedeutung. Anzumerken ist, dass es sich dabei nicht um entschädigungspflichtige Auszonungen bzw. materi-elle Enteignungen handelt, da die aktuell gültige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1989 schon seit langem nicht mehr RPG-konform ist und die 15-jährige Planungsfrist schon mehr als zweimal abgelaufen ist. Einer Bebauung standen und stehen erhebliche rechtliche Hindernisse entgegen. Anzumerken ist auch, dass der kantonale Richtplan betreffend die hier massgeblichen Kapitel aus dem Jahr 2015 stammt und die Erkenntnisse aus dem Fachgutachten und die Aufnahme des Gebiets in das kantonale Schutzinventar als Teil der Umsetzung des TWW-Objekts von nationaler Bedeutung in ihm noch nicht enthalten sind. Das ist selbstverständlich keine Entschuldigung, um auf veraltete Planungsgrundlagen abzustellen. Sollte argumentiert werden, die beantragten – rechtlich einzig zulässigen – Lösungen verstiessen gegen die Richtplanvorgaben, wäre die Ortsplanungsrevision zu sistieren und zunächst der kantonale Richtplan zu revidieren.						
215	Hemmental	Zonenplan revidiert	Verfahrensantrag: Die Ortsplanrevision sei mit den hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend Bauprojekte in den Trockenwiesen in Hemmental angemessen zu koordinieren.	Zum Verfahrensantrag Aktuell sind zwei Rechtsfälle hängig, welche Parzellen im betroffenen Gebiet betreffen und in welchen genau die hier aufgeführten rechtlichen Fragen eine Rolle spielen. Im Fall betreffend die Parzelle GB Nr. 5163 wird demnächst ein Entscheid des Obergerichts erwartet. Sofern sich das Obergericht materiell zur Sache äussert, dürfte die unterliegende Partei sie an das Bundesgericht weiterzuziehen. Mit einem Entscheid des Bundesgerichts in diesem Einzelfall bestünde voraussichtlich definitiv Klarheit darüber, wie mit den TWW in Hemmental umzugehen ist. Es wäre unsinnig, die Zonenplanrevision festzusetzen, kurz bevor ein solcher rechtskräftiger Ent-scheid vorhanden ist. Nötigenfalls ist Hemmental von der Zonenplanrevision vorerst auszuklam-mern und sind die betroffenen Parzellen mit einer Planungszone zu belegen. Sollte sich das Obergericht nicht materiell äussern, sondern die Sache aus formellen Gründen zurückweisen, könnte es sich hingegen rechtfertigen, die rechtlichen Fragen besser im Zonenplanrevisionsverfahren zu klären als mittels eines Einzelfalles (was von vornherein sinnvoller gewesen wäre). Jedenfalls ist die Ortsplanungsrevision je nach dannzumaligem Stand der Rechtsmittel sinnvoll mit diesen zu koordinieren.	Die vorliegende Revision wird mit den sich in Bearbeitung befindenden Rechtsfällen koordiniert. Bis zur Festsetzung der Teilrevision dauert es noch einige Zeit. Allfällige neue Erkenntnisse aus den pendenten Rechtsfällen werden sodann in die vorliegende Teilrevision einfliessen. Die Einführung einer Planungszone im Zuge der Teilrevision ist nicht vorgesehen.	x				
216	Hemmental		Die ZöBAG an der Langwiesen soll nicht verkleinert werden. Das können wir nicht nachvollziehen. Zudem sollte aus unserer Sicht die ZöBAG in eine Wohnzone W3/ERH umgewandelt werden sofern nicht ein öffentliches Interesse daran besteht, was uns nicht bekannt ist.		Im Zuge der Teilrevision werden einzelne Landwirtschafts- und ZÖBAG-Zonen flächengleich abgetauscht (GB 5354 / 5355), damit GB 5355 über einen direkten Anschluss an die Hauptstrasse verfügt. Damit wird der Vogabe gemäss Richtplan Siedlung Hemmental entsprochen, welcher eine öffentliche Grün- und Begegnungszone vorsieht. Die ZÖBAG-Fläche wird somit insgesamt nicht verkleinert. Eine Umzonung zu Wohnzone ist nicht angedacht bzw. zulässig, zumal der Bedarf nach zusätzlichen Wohnzonen für die nächsten 15 Jahre im Sinne RPG nicht gegeben ist.			x			
217	Hemmental		Die Auszonungen von Wohn- in Landwirtschaftszone entsprechen nicht mit dem Fusionsvertrag mit Hemmental überein und sollen im Zonenplan bleiben. Dort heisst es, mit mindestens gleichgross bleibender Bauzone.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.				x	

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
218	Hemmental		Die Flächen, wo durch eine Überlagerung das Bauen verunmöglicht ist, sollen mit Parzellen im Guggedal (an der Randenstrasse) abgetauscht werden für einen öffentlichen Parkplatz.	Siehe dazu die kleine Anfrage vom 11.03.2023, Nr. 22 von Sandra Schöpfer. Parkplätze im Dorf insbesondere am Dorfende sind zwingend notwendig. An Sonntagen und bei Anlässen im Dorf, sowie bei grossen Beerdigungen werden die Autos irgendwo abgestellt, weil es keinen Platz dafür hat. Genauso wenn der Nebel in der Stadt hängt oder bei idealen Schneeverhältnissen.	Die Stadt möchte Hand bieten für eine öffentliche Parkiermöglichkeit auf der an die Strasse angrenzenden Teilfläche innerhalb des Grundstücks GB 2078. Das besagte Grundstück befindet sich momentan im Eigentum des Kantons. In Absprache mit dem Baudepartement soll die Stadt mittels Landabtausch mit dem Kanton das besagte Grundstück in das städtische Eigentum übernehmen. Zudem soll eine geringfügige Vergrösserung der angrenzenden Strassenparzelle (ca. 160 m2) innerhalb GB 2078 vorgesehen werden. Somit kann die Voraussetzung für die Realisierung von öffentlichen Abstellplätzen geschaffen werden.	x				
219	Hemmental		Es trifft meines Erachtens nicht zu, dass die räumliche Entwicklung in der Nutzungsplanung (wie von Ihnen beschrieben) gesichert ist. Dieser Satz beinhaltet viel Interpretationsspielraum.	Einleitung: Mit grossem Interesse habe ich (Miteigentümer GB 5014 - 972 m2 - Hemmental, Im Herbstel 57), an der Informationsveranstaltung vom 9. Dezember 2024, 18:00- 19:15 h, in Schaffhausen, Hotel Kronenhof, teilgenommen. Dabei wurden die Zielsetzungen der Teilrevision durch Frau Stadträtin Dr. Katrin Bernath, Baureferat und Herr Marcel Angele, Bereichsleiter Stadtplanung, erläutert. Leider musste ich feststellen, dass diese Zielsetzungen, ausgelegt auf das ehemalige Bauerndorf Hemmental, nicht in allen Punkten den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten wurden abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse und den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Sowohl die privaten Interessen als auch öffentliche Interessen wie bspw. der Naturschutz sind in die vorliegende Teilrevision gleichermassen eingeflossen und ergaben schliesslich die grundeigentümerverbindlichen Festlegung in Bauordnung und Zonenplan.					x
220	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Wohngebiet „Herbstel": Die vorgesehene Zonenplanung ergibt gemäss Vorlage einen flächenmässig kleinen Anteil, wirkt sich für die Grundeigentümer jedoch als grossen Nachteil aus.	Beispiel Parzellen 5012 und 5013: Diese wären weiterhin bebaubar, dies jedoch mit grossen Beschränkungen, wenn die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Die von Ihnen dargelegte Ansichtsweise ist irrtierend und stellt in Frage, ob den Verfassern der „neuen Planung" die örtlichen Verhältnisse überhaupt bekannt sind. Den Grundstückeigentümern, bzw. Hausbesitzern, werden durch die geplanten auszuzonenden Flächen enorme Nachteile, sprich Wertverluste, in Aussicht gestellt. Der prozentuale Anteil der vorgesehenen Flächen, welche ausgezont werden sollen, steht in keinem Verhältnis zum Verlust , welcher den Anwohnern zu Teil kommt. Ausführlichere Einwendungen sind nachstehend ersichtlich:	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Mit den vorgeschriebenen Grenzabstände (klein 4m / gross 6m) verbleibt nachwievor Spielraum für eine bauliche Entwicklung. Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand kann gegenüber den übrigen Fassaden angewendet werden. Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen zudem mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.					x
221	Hemmental		Vertrag zwischen den Einwohnememeinden Schaffhausen und Hemmental über den Zusammenschluss (26. Februar 2008) Pkt.2.3.2 Der Zonenplan und die Bauordnung der Gemeinde Hemmental gelten für den Ortsteil Hemmental weiter, bis sie durch eine neue Regelung ersetzt werden. Pkt.2.3.4 Der Umfang der heutigen Bauzone wird nicht verkleinert, jedoch soll eine Umwandlung der noch nicht erschlossenen Gewerbezone in eine Wohnzone geprüft werden.	Erläuterung-Hinweis Bezugnehmend auf Pkt. 2.3.4, ist mit der vorgesehenen Änderung im Zonenplan genau das Gegenteil der Fall. Die Glaubwürdigkeit unserer politischen Vertreter/Innen würde, im Falle einer Annahme des neuen Zonenplans, in Frage gestellt. Auch im Falle einer übergeordneten Gesetzgebung (Kanton/Bund) wird von den politischen Vertretern/Innen erwartet, dass alle rechtlichen Schritte eingeleitet werden, damit die Vorschläge der auszuzonenden Flächen entkräftet, bzw. abgewiesen werden können. Die Stadt Schaffhausen verfügt über einen Rechtsdienst, welcher die notwendigen Schritte einleiten soll, falls noch nicht geschehen. Das Netzwerk, Stadt-Kanton-Bund, ist durch unsere politischen Instanzen, bereits vorhanden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.			x		
222	Hemmental		Anmerkungen zur Präsentation vom 10. Dezember 2024 im Hotel Kronenhof Folgende Fragen konnten mir nicht abschliessend beantwortet werden: • Wieviele m2 pro betroffene Parzelle sind für eine Auszonung vorgesehen • Sind Entschädigungen für den Wertverlust angedacht • Welche rechtlichen Möglichkeiten werden seitens Behörden (Stadt/Kanton) gegenüber den vorgesehenen Massnahmen ergriffen	Wie ich erfahren habe, hatten nicht alle Grundstückbesitzer Kenntnis von den Informationsveranstaltungen. Es wäre sicher hilfreich gewesen, wenn alle „Betroffenen", es gibt solche die ausserkantonal wohnhaft sind, mittels Brief bzw. „Factsheet" orientiert worden wären. Ich ersuche Sie höflich um Kenntnisnahme der vorliegenden Ausführungen und Weiterleitung an die weiter involvierten Behördenstellen.	Für die Parzelle im Herbstel 57 (GB 5014) ist eine Fläche von 224 m2 zur Auszonung vorgesehen. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG) Weitere rechtliche Massnahmen können durch die betroffenen Grundeigentümerschaften ergriffen werden, indem gegen die vorliegende Teilreivision nach Festsetzung durch den Grossen Stadtrat im Zuge der öffentlichen Auflage Rekurs ergriffen wird.					x
223	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	12. Von den vorgesehenen «Abzonungen» in Hemmental ist abzusehen.	Dabei handelt es sich nämlich um Gebiete, welche zu 95 überbaut sind. Diese planerischen Massnahmen haben zur Folge, dass neu viele Grundstücke als übernutzt zu gelten haben und demzufolge die dort errichteten Gebäude als widerrechtlich einzustufen sind. Dies führt dazu, dass an diesen Liegenschaften kaum noch Veränderungen möglich sind. Gefordert wird deshalb eine kritische Überprüfung der Sachlage und deren Rechts folgen. 12. Im Fusionsvertrag mit Hemmental wird festgehalten, dass die Bauzonengrösse so belassen wird, wie diese im Zeitpunkt der Fusion vorhanden war. Von dieser vertraglich abgesicherten Dimensionierung soll nun zufolge Interessenabwägung (?) abgewichen werden. Es liegt auf der Hand, dass durch diese Auszonungen (6'750 m2) die Grundeigentümer einen markanten Wertverlust erfahren. Es ist davon auszugeben, dass sich die Betroffenen dagegen zur Wehr setzen werden. Mit langjähriger Rechtsstreitigkeit ist zu rechnen!	Siehe "Stellungnahme Hemmental" Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden. Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen.Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert.				x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
224	Hemmental		Die Integration der Bauordnung und Zonenplan vom Ortsteil Hemmental in die der Stadt Schaffhausen ist von Widersprüchen übersät. (Zitat) Bedingt durch die prognostizierte Bevölkerungszahl, geänderte Wohnbedürfnisse und die demografische Entwicklung sollen die Wohnraumresen/en innerhalb der bestehenden Bauzonen aktiviert und wo nötig erhöht werden. (Tatsache) In Hemmental wird die Wohnraumreserve verringert. Da extreme Baulandauszonungen geplant sind welche eine Bebauung mit der Einhaltung der herabgesetzten Ausnützungsziffer, der Vergrösserung der Grenzabstände sowie die Einhaltung der neu geschaffenen Grünflächenziffer verunmöglichen.	Festgestellte Tatsachen 2009 fusionierte das ehemalige Bauerndorf Hemmental mit der Stadt Schaf fhausen. Auf Basis des Richtplans Siedlung Hemmental wird die angestrebte räumliche Entwicklung in der Nutzungsplanung gesichert. Stimmt nicht, sie wird innerhalb der bestehenden Bauzone verringert. Integration Bauordnung und Zonenplan Hemmental Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die wichtigsten Neuerungen in Bauordnung und Zonenplan • Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen um 0.05 bis 0.10 Stimmt nicht. In Hemmental ins besonders im Herbstel wird die Ausnützungsziffer verringert. • Einführung einer Grünflächenziffer, um das durchgrünte Stadtbild zu bewahren und die zunehmende Versiegelung und Erwärmung des Stadtraums zu begrenzen. Hemmental ist und kann davon sicherlich nicht betroffen sein. Hemmental kämpft seit Jahren mit derVerbuschung und Einwaldung der Hänge und Wiesen rund um das Dorf. Vergleicht man das frühere Dorfbild mit dem von 2024 ist ersichtlich, dass der Wald rund ums Dorf sich um ein Vielfaches in Richtung Dorf ausgebreitet hat. • Erhaltung des Baumbestands und Förderung einer sickerfähigen Umgebungsgestaltung als Bestandteil einer klimagerechten Siedlungsstruktur sowie Einschränkung von schädlichen Lichtemissionen für Flora und Fauna. Hemmental hat 100 % keine Probleme mit dem Baumbestand innerhalb des Dorfes. Wie beschrieben muss geachtet werden, dass das Dorf nicht durch den Wald einwächst. Ursprung Schützenswerte Trockenwiesen Dass wir solche artenreichen Wiesen und Gebiete rund ums unser Dorf haben ist einzig und alleine der nachhaltigen Bewirtschaftung durch unsere Vorfahren wie auch durch uns (wir selbst bewirtschaften seit Generationen unsere Magerwiesen und Wälder rund ums Dorf selber) zurückzuführen. Und nun sollen wir genau dafür bestraft werden, indem unser wenig Bauland aus der von uns erhaltenen, intakten Natur, ausgezont werden soll?n Selbst im Fusionsvertrag zwischen Hemmental und der Stadt Schaffhausen unter Ziff. 2.3.4. wurde vereinbart; der Umfang der heuten Bauzone nicht verkleinert wird. Bezugnehmend auf Pkt. 2.3.4, ist mit der vorgesehenen Änderung im Zonenplan genau das Gegenteü der Fall. Es grenzt an behördlicher Willkür, dass nach nicht einmal 15 Jahren dieser Vertrag nach den jetzigen Plänen der Stadtregierung gebrochen werden soll. Die Glaubwürdigkeit unserer politischen Vertreter/Innen, würde, im Falle einer Annahme des neuen Zonenplans, in Frage gestellt.Auch im Falle einer übergeordneten Gesetzgebung (Kanton/Bund) wird von den politischen Vertretern/Innen erwartet, dass alle rechtlichen Schritte eingeleitet werden, damit die Vorschläge der auszuzonenden Flächen, entkräftete, bzw. abgewiesen werden können. Die Stadt Schaffhausen verfügt über einen Rechtsdienst, welcher die notwendigen Schritte einleiten soll, falls noch nicht geschehen. Das Netzwerk, Stadt-Kanton-Bund, ist durch unsere politischen Instanzen, bereits vorhanden. Merkwürdigkeiten. Bei der Fahrt von Schaffhausen nach Hemmental fällt sofort die rechtsseitige Grossbaustelle im Bereich Sommerwies auf. Da werden sage und schreibe 5532 m2, also über eine halbe Hektare am selben Sonnenhang wie bei uns in Hemmental überbaut! Es ist kaum vorstellbar, dass sich an dieser „Sonnenhalde" keine schützenswerten Pflanzen, bzw. Tiere befinden. Ist hier nicht folgende Frage naheliegend? „Die Stadt darf" „Hemmental - unser "Ballenberg" - nicht. Erklärungsbedarf ist in dieser Hinsicht sicherlich angezeigt. Wohngebiet „Herbstel": Die vorgesehene Zonenplanung ergibt gemäss Vorlage einen flächenmässig kleinen Anteil, wirkt sich für die Grundeigentümer jedoch als einschneidenden Nachteil aus. Beispiel Parzellen GB 5012 und GB 5013: Diese wären weiterhin nur noch mit grossen Einschränkungen bebaubar. Wenn die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Die von Ihnen dargelegte Ansichtsweise ist irritierend und stellt in Frage, ob den Verfassern der „neuen Planung", die örtlichen Verhältnisse überhaupt bekannt sind. Den Grundstückeigentümern, bzw. Hausbesitzern, werden durch die geplanten auszuzonenden Flächen, enorme Nachteile, in Aussicht gestellt. Der prozentuale Anteil der vorgesehenen Flächen, welche ausgezont werden sollen, steht in keinem Verhältnis zum Verlust, welcher den Anwohnern zu Teil kommt.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden. Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungziffer (AZ) ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen.Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung bzw. Baulücken). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die AZ in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Ausnahme bildet die gemäss kommunalem Richtplan definierte höhere bauliche Dichte entlang der Hauptstrasse, wo zukünftig eine erhöhte AZ zugelassen werden soll. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert. Mit den vorgeschriebenen Grenzabstände (klein 4m / gross 6m) und Grünflächenziffer (GZ) verbleibt nachwievor geenügend Spielraum für eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung. Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand kann gegenüber den übrigen Fassaden angewendet werden. Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen zudem mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise u. der teilw. schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kl. Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kl. Grenzabstand in den Wohnzonen gem. BauO Hemmental u. orientiert sich am Bestand. Die geforderten Grünflächen gemäss GZ liegen ebenfalls tiefer als der heutige Grünflächenbestand in Hemmental und liegen nicht im Widerspruch zu einer verdichteten Bauweise.		x			
225	Hemmental	Anhang: Raumplanerische Interessenabwägung	Die Vorlage muss mit sämtlichen legitimen zur Verfügung stehenden Mitteln abgewiesen werden. Die Fachgutachten Hemmental sowie die Fach- Vernehmlassung ist neu zu prüfen und entsprechende Anpassungen sind vorzunehmen	Die Interessenabwägung erfolgte zum grossen Nachteil der betroffenen Eigentümer aus Hemmental.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
226	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Die privaten Interessen sind nach Eingang der Einwendungen im Detail zu prüfen und die entsprechenden Erkenntnisse sind den Entscheidungsträgern, im Sinne der Landeigentümer/ Hausbesitzern, aufzuzeigen.	Die vorliegenden Ausführungen betreffend Interessenabwägungen greifen zu kurz. Es wird ausschliesslich ein Fazit gezogen und damit gerechtfertigt, dass Auszonungen vorgenommen werden müssen. Detailangaben werden nicht aufgeführt. Ebenso wird auf den Verlust der „geschädigten" Landbesitzer/Hauseigentümer, nicht eingegangen. Die Interessen der Landbesitzer wurden nicht berücksichtigt, zumal diese vorgängig nicht in den Prozess mmiteinbezogen, bzw. sachbezüglich über das vorgesehene Projekt informiert worden sind.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169			x		
227	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Übergeordnete Interessen Beim Gebiet Herbstel handelt es sich angeblich um eine empfindliche Umgebung. Bei vorgesehenen Anbauten/Neubauten, müssen, mit dem neu vorgesehenen Zonenplan, massiven Einschränkungen in Kauf genommen werden. Dies trifft ebenso auf die anderen aufgeführten Ortsteile zu.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen.					x
228	Hemmental		Bauzonenkapazität / Entwicklungspotenziale Im Fusionsvertrag ist festgehalten, dass der Umfang der heutigen Bauzone nicht verkleinert wird. Sind solche Verträge nicht rechtsverbindlich - oder unterliegen solche Verträge übergeordneter Rechtsgebung?	Gemäss Raumplanungsgesetz sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Trifft dies mit der vorgesehenen Zonenplanung tatsächlich so zu?	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.					x
229	Hemmental		Falls die politischen Vertreter der Gemeinde den Pflichten betreffend Naturschutzvorgabe, evtl. nicht nachgekommen sind, darf nicht zum Schluss führen, dass sich dadurch für den Grundstückeigentümer Nachteile erwachsen.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mit ein. Anhand der Interessenabwägung soll eine möglichst ausgewogen Lösung gewährleistet werden.			x		
230	Hemmental		Herbstel Im Gegensatz zum Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts ist darauf hinzuwirken, dass das Gebiet im Zonenplan als n i c h t überlagernde Naturschutzzone definiert wird.	Die vielen verschiedenen Tierarten, (welche nicht explizit aufgeführt sind), haben innerhalb und ausserhalb der Bauzone von Hemmental genügend Flächen zur Verfügung, welche den Anliegen der Naturschutz- und anderen Behörden, Rechnung tragen. Unsere Halden und Hänge laufen bis in Randen hoch.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der Interessenabwägung werden gewisse Flächen in der zweiten Bautiefe aufgrund des Bundesinventars und des kantonalen Inventars mit einer Schutzzone überlagert und ausgezont. Baulicher Entwicklungsspielraum verbleibt in der ersten Bautiefe.			x		
231	Hemmental		Bundesinventar der TWW bis zur Strasse: Die Verhältnismässigkeit ist dabei zu berücksichtigen, was leider nicht erfolgte. Gebiet an einer Nebenstrasse: Bei Grundstücken, die sich bereits in der Bauzone befinden, muss individuell abgewogen werden, ob es zweckmässig ist, die Gärten und Umschwünge aus der Bauzone zu entlassen.	Im Gebiet Herbstel, würde dies eine diametrale Wirkung erzeugen, da seitens der Eigentümer keine grossen Interessen mehr bestehen, entsprechende Landschaftspflege auszuführen. Wildwuchs und Verdornungen sind wie anfangs beschrieben auch wieder die Folge.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
232	Hemmental		Bundesinventar: Ausnahmebewilligungen müssen möglich sein. Bautiefe bereits bebaute Grundstücke: Diese Ausführungen kommen einer „Enteignung" gleich und dürfen so keinesfalls umgesetzt werden. Was hier aufgeführt ist grenzt an „Behördenwillkür". Bautiefe unbebaute Grundstücke: Mit den vorgesehenen Bautiefen/Abständen, lassen sich auf diesen Parzellen keine zweckmassigen Gebäude mehr erstellen. Es ist anmassend, solche Werte zu definieren.	Bundesinventar: Falsche Vorgehensweise - Darf nicht generell Auswirkungen auf alle Gebiete haben.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Vorgaben des Bundesinventars gilt es zu berücksichtigen. Allfällige Ausnahmebewilligungen im Sinne Art. 51 BauG wären im Zuge eines Baubewillgungsverfahrens zu behandeln und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Bebaubarkeit in der ersten Bautiefe wurde in einer separaten Machbarkeitsstudie (Anhang B Planungsbericht) untersucht und nachgewiesen. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand.		x			
233	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	Der Vorschlag der Auszonung / überlagernder Zone im Gebiet Herbstel ist durch die politisehen Instanzen von Stadt und Kanton mit aller Deutlichkeit und den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln, abzulehnen.	Von den Landeigentümern/Liegenschaftsbesitzern wird erwartet, dass nicht auf rechtliche Vorgaben übergeordneter Behörden verwiesen- sondern auf die speziellen örtlichen Gegebenheiten von Hemmental, hingewiesen wird.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Übergeordnete Gesetzgebungen gilt es zu berücksichigen.			x		
234	Hemmental		5 Begründung des Entscheids Pkt. 5.9 - Ein- und Auszonungen Die Ausführungen zeigen Widersprüche zu den Zielsetzungen der Teilrevision auf.	Die angestrebte räumliche Entwicklung wird in der Nutzungsplanung tatsächlich gesichert, jedoch zum Nachteil der Bewohner von Hemmental.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169					x
235	Hemmental		Interessenabwägung - „Geschädigte" Die vorliegenden Ausführungen betreffend Interessenabwägungen greifen meiner Ansicht nach zu kurz. Es wird ausschliesslich ein Fazit gezogen und damit gerechtfertigt, dass Auszonungen vorgenommen werden müssen.	Detailangaben werden, nicht aufgeführt. Ebenso wird auf den Verlust der „geschädigten Landbesitzer/Hauseigentümer, nicht eingegangen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG).					x
236	Hemmental		Durchführung einer Interessenabwägung Die Interessen der Landbesitzer wurden nicht berücksichtigt, zumal diese vorgängig nicht in den Prozess miteinbezogen, bzw. sachbezüglich über das vorgesehene Projekt informiert worden sind. Andere Punkte wurden jedoch priorisiert.		Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan.					x
237	Hemmental		Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Unterliegen wir da unter Umständen nicht schon wieder einer Behördenwillkür? Kommunale Festlegungen Von Entwicklungsgrundsätzen, wie im Text aufgeführt, wird weit abgerückt.	Mit Hinweis auf den folgenden Satz: „Die TWW-Inventargebiete sind also keine parzellenscharfe Ausweisung der Schutzgebiete, müssen aber durch die Gemeinden in den Zonenplan überführt werden und können dabei etwas grösser oder kleiner umgesetzt werden" stellt sich die Frage, wie diese Auslegung genau definiert werden muss, bzw. wer für die Beurteilung derselben, massgebend ist.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Sowohl die privaten Interessen als auch die Interessen des Naturschutzes sind in die vorliegende Interessenabwägung eingeflossen und ergaben die parzellenscharfe Festlegung der Schutzzonen im Zonenplan.					x
238	Hemmental		Herbstel: Obwohl das Gebiet peripher liegt, ist es Ansichtssache, ob es für das Ortsbild nur bedingt von Bedeutung ist. Dies ist eine Sache es Blickwinkels. Die ca. 85 Prozent (ca. 2'200 m2) sollen nicht ausgezont werden. Zudem sind sämtliche, ausgewiesenen und bestehende Baulandparzellen auf dem ehemaligen Gebiet von Hemmental ebenfalls nicht auszuzonen und auch nicht zu verkleinern. Für das Quartiergebiet Hemmental ist eine eigene Bau- und Nutzungsordnung sowie einen separaten Zonenplan zu erstellen. Hemmental ist gesondert zu betrachten. Dies wird auch im Fusionsvertrag erwähnt. Die "kleine Landgemeinde" ist baulich wie ökologisch nicht mit einer Stadt wie Schaffhausen zu vergleichen. Ich ersuche Sie höflich um Kenntnisnahme der vorliegenden Ausführungen und Weiterleitung an die weiteren involvierten Behördenstellen.	Eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung für das gesamte Stadtgebiet ist nicht zielführend. Das schlichte Bauerndorf Hemmental ist nicht mit den Gegebenheiten der Stadt Schaffhausen zu verglichen. Wir kämpfen gegen die Verwaldung und nicht, dass einzelne Bäume erhalten werden müssen. Auch ist in unserem Baugebiet eine Grünflächenziffer überhaupt nicht notwendig und nachvollziehbar. Unsere intakte Natur innerhalb und ausserhalb vom Wohngebiet links und rechts vom "Strassendorf" entlang macht eine solche Einhaltung einer Grünflächenziffer mehr als wett.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Mit der erfolgten Fusion von Hemmental und Schaffhausen ist die Zusammenlegung der Nutzungsplanung zwingend notwendig. Wo notwendig, wurden in der revidierten Bauordnung jedoch spezifische Zonen für Hemmental ausgewiesen.			x		
239	Hemmental		Meines Erachtens trifft es nicht zu, dass die räumliche Entwicklung in der Nutzungsplanung (wie von Ihnen beschrieben) gesichert ist. Dieser Satz beinhaltet viel Interpretationsspielraum.	Einleitung: Mit grossem Interesse habe ich (Eigentümer GB 5007 Hemmental, Im Herbstel 59), an der Informationsveranstaltung vom 9. Dezember 2024, 18:00 - 19:15 h, in Schaffhausen, Hotel Kronenhof, teilgenommen. Dabei wurden die Zielsetzungen der Teilrevision durch Frau Dr. Kathrin Bernath, erläutert. Leider musste ich feststellen, dass diese Zielsetzungen, ausgelegt auf das ehemalige Bauerndorf Hemmentat, nicht in allen Punkten, den tatsächlichn Gegebenheiten entsprechen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten wurden abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse und den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Sowohl die privaten Interessen als auch öffentliche Interessen wie bspw. der Naturschutz sind in die vorliegende Teilrevision gleichermassen eingeflossen und ergaben schliesslich die grundeigentümerverbindlichen Festlegung in Bauordnung und Zonenplan.					x

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
240	Hemmental		Wohngebiet „Herbstel": Die vorgesehene Zonenplanung ergibt gemäss Vorlage einen flächenmässig kleinen Anteil, wirkt sich für die Grundeigentümer jedoch als grossen Nachteil aus. Beispiel Parzellen 5012 und 5013: Diese wären weiterhin bebaubar, dies jedoch mit grossen Beschränkungen, wenn die vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden müssen.	Die von Ihnen dargelegte Ansichtsweise ist iritierend und stellt in Frage, ob den Verfassern der „neuen Planung", die örtlichen Verhältnisse überhaupt bekannt sind. Den Grundstückeigentümern, bzw. Hausbesitzern, werden durch die geplanten auszuzonenden Flächen, enorme Nachteile, sprich Wertverluste, in Aussicht gestellt. Der prozentuale Anteil der vorgesehenen Flächen, welche ausgezont werden sollen, steht in keinem Verhältnis zumVerlust, welcher den Anwohnern zu Teil kommt. Ausführlichere Einwendungen sind nachstehend ersichtlich: Vertrag zwischen den Einwohnergemeinden Schaffhausen und Hemmental über den Zusammenschluss vom 26. Februar 2008 Pkt.2.3.2 Der Zonenpian und die Bauordnung der Gemeinde Hemmental gelten für den Ortsteil Hemmental weiter, bis sie durch eine neue Regelung ersetzt werden. Pkt.2.3.4 Der Umfang der heutigen Bauzone wird nicht verkleinert, jedoch soll eine Umwandlung der noch nicht erschlossenen Gewerbezone in eine Wohnzone geprüft werden. Erläuterung-Hinweis Bezugnehmend auf Pkt. 2.3.4, ist mit der vorgesehenen Änderung im Zonenplan genau das Gegenteil der Fall. Die Glaubwürdigkeit unserer politischen Vertreter/Innen, würde, im Falle einer Annahme des neuen Zonenplans, in Frage gestellt. Auch im Falle einer übergeordneten Gesetzgebung (Kanton/Bund) wird von den politischen Vertretern/Innen erwartet, dass alle rechtlichen Schritte eingeleitet werden, damit die Vorschlage der auszuzonenden Flächen, entkräftete, bzw. abgewiesen werden können. Die Stadt Schaffhausen verfügt über einen Rechtsdienst, welcher die notwendigen Schritte einleiten soll, falls noch nicht geschehen. Das Netzwerk, Stadt-Kanton-Bund, ist durch unsere politischen Instanzen, bereits vorhanden.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die verschiedenen Interessen wie Naturschutz und private Interessen flossen in die vorliegende Teilrevision mit ein. Anhand der Interessenabwägung soll eine möglichst ausgewogen Lösung gewährleistet werden. Die Abwägung der Verhältnismässigkeit zur Auszonung Herbstel wurde in der Interessenabwägung Seite 27 untersucht und abgehandelt. Die Resultate der Abwägung wurden in den Zonenplan überführt. Mit den vorgeschriebenen Grenzabstände (klein 4m / gross 6m) verbleibt nachwievor Spielraum für eine bauliche Entwicklung. Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand kann gegenüber den übrigen Fassaden angewendet werden. Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen zudem mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. Die vorgesehenen Auszonungen erfolgen aufgrund von übergeordneten Gesetzgebungen/Vorgaben und können nicht durch den kommunalen Fusionsvertrag übersteuert werden.					x
241	Hemmental		Anmerkungen zur Präsentation vom 10. Dezember 2024 im Hotel Kronenhof Folgende Fragen konnten mir nicht abschliessend beantwortet werden: Wieviele m2 pro betroffener Parzelle sind für eine Auszonung vorgesehen Sind Entschädigungen für den Wertverlust angedacht Welche rechtlichen Möglichkeiten werden seitens Behörden (Stadt/Kanton) gegenüber den vorgesehenen Massnahmen ergriffen	Wie ich erfahren habe, hatten nicht alle Grundstückbesitzer Kenntnis von den Informationsveranstaltungen inkl. mir. Ich wurde durch die Einwohner von Hemmental darauf hingewiesen und nicht von den verantwortlichen Behörden. Es wäre sicner hilfreich gewesen, wenn alle „Betroffenen", es gibt solche die ausserkantonal wohnhaft sind, mittels Brief bzw. „Factsheet" orientiert worden wären. Ich ersuche Sie höflich um Kenntnisnahme der vorliegenden Ausführungen und Weiterleitung an die weiteren involvierten Behördenstellen.	Für die Parzelle GB 5007 ist eine Fläche von 183 m2 zur Auszonung vorgesehen. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG) Weitere rechtliche Massnahmen können durch die betroffenen Grundeigentümerschaften ergriffen werden, indem gegen die vorliegende Teilreivision nach Festsetzung durch den Grossen Stadtrat im Zuge der öffentlichen Auflage Rekurs ergriffen wird.					x
242	Hemmental	Zonenplan: Hemmental	3. Innerhalb der Gemeinde stehen Erholungsuchenden keine Parkplätze zur Verfügung. Daher ist es wünschenswert und auch dringend nötig, auf dem Grundstück Parkplätze zu erstellen. 4. Das Grundstück 2078 gehört dem Kanton Schaffhausen, darum dürfte es kein Problem sein die Parzelle in die Bauzone zu überführen.	1. Durch die Auszonung von Teilbereichen der Grundstücke entlang der Hauptstrasse, im Gehren und im Herbstel ist es möglich neue Parzellen einzuzonen. 2. Durch die Aufhebung der Parkplätze auf der Parzelle GB. Nr. 2078 ist für uns Bauern eine unhaltbare Situation entstanden. Randenwanderer parkieren neu entlang der Strasse, was für uns Bauern das passieren mit Erntemaschinen verunmöglicht.	Die Stadt möchte Hand bieten für eine öffentliche Parkiermöglichkeit auf der an die Strasse angrenzenden Teilfläche innerhalb des Grundstücks GB 2078. Das besagte Grundstück befindet sich momentan im Eigentum des Kantons. In Absprache mit dem Baudepartement soll die Stadt mittels Landabtausch mit dem Kanton das besagte Grundstück in das städtische Eigentum übernehmen. Zudem soll eine geringfügige Vergrösserung der angrenzenden Strassenparzelle (ca. 160 m2) innerhalb GB 2078 vorgesehen werden. Somit kann die Voraussetzung für die Realisierung von öffentlichen Abstellplätzen geschaffen werden.	x				
243	Hemmental		Meine Einwendung ist es, dass Hemmental aus der Teilrevision Bauordnung und Zonenplan herausgenommen wird. In Hemmental sind alle Eigentümer, aktuelle und zukünftige, Verlierer. Die Zielsetzung der Teilrevision wird höchstens in Schaffhausen, aber sicher nicht in Hemmental erreicht.	Die Teilrevision der Bauordnung und Zonenplan ist für Hemmental äusserst schlimm. Sie behindert die Entwicklung der Siedlung Hemmental. Leider gibt es keine synoptische Darstellung mit der jetzt gültigen Bauordnung von Hemmental. Die Teilrevision käme schlecht weg. Der Grenzabstand wird erhöht. Ganze Strassenzüge werden abgezont. 6750m2 Bauland wird ausgezont, das entspricht, konservativ gerechnet einem Wert von über 2 Millionen Franken. Überlagerte Zonen schränken das Bauen massiv ein. Die Teilrevision bricht den Artikel 2.3.4 des Fusionvertrages, damit werden alte Streitereien wieder hochkommen. Die Siedlung Hemmental hat kein Problem mit zuwenig Grünflächen. Es gibt keine Überhitzung aufgrund von zuwenigen Bäumen und oder versiegelten Flächen. Das Regenwasser hat genug Platz, um zu versickern. Moderate Aufzonungen gibt es in Hemmental nur wenig entlang der Hauptstrasse und wenn, dann mit neuen Einschränkungen wie ununterbaubare Grünflächenziffer, grösserer Grenzabstand, überlagerte Zonen. Hemmental ist eingeklemmt zwischen Waldabstand, neuem Gewässerraum und neu noch grösserem Grenzabstand, Grünflächenziffer usw. Wie kompliziert Baugesuche in Zukunft werden, lässt sich an den zwei hängigen Bauprojekten an der Hauptstrasse ablesen. Bauverfahren von 5 Jahren und mehr, werden keine Seltenheit sein. Wohnen in Hemmental wird für junge Leute, wenn überhaupt möglich, zum Luxus. Die Teilrevision ist in Hemmental eigentumsfeindlich. Die Stadt Schaffhausen profitiert, das Dorf Hemmental kommt unter den Hammer. Als der Richtplan für die Siedlung Hemmental in der Turnhalle vorgestellt wurde, tönte es noch ganz anders. Da war von moderaten Aufzonungen die Rede. Grosse Teile der Absichten des Baureferats/Stadtplanung wurden weggelassen/nicht erwähnt. - Auszonungen - Abzonungen - Überlagerte Zonen - ununterbaubare Grünflächenziffer - grössere Grenzabstände Auch traurig ist, dass sich Eigentümer nicht auf den Staat, die Behörden verlassen können. Eine Rechtssicherheit existiert scheinbar nicht mehr. Bauland das vollerschlossen, baureif ist, wird plötzlich abgewertet. Befremdlich ist die Grünflächenziffer in Industrie- und Gewerbezone. Diese Zonen sollten in erster Linie dem Gewerbe und der Industrie vorbehalten sein und nicht dem Naturschutz.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Infolge der Fusion von 2009 gilt es, die kommunalen Gesetzgebungen zwischen Hemmental und Schaffhausen zu harmonisieren und zusammenzuführen. Dazu gehört auch die Nutzungsplanung, namentlich die Bauordnung und der Zonenplan. Gleichzeitig sind gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Gemeinden verpflichtet, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre auf Aktualität zu überprüfen und zu überarbeiten. Die Bauordnung von Schaffhausen stammt aus dem Jahre 2005. Die Bauordnung von Hemmental ist schon über 30 Jahre alt und wurde 1989 festgesetzt. Neben der Zusammenführung ist somit auch eine Aktualisierung der Nutzungsplanung sowohl für Hemmental als auch Schaffhausen im Zuge der Teilrevision dringend angezeigt. Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen.Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Ausnahme bildet die gemäss kommunalem Richtplan definierte höhere bauliche Dichte entlang der Hauptstrasse, wo zukünftig eine erhöhte AZ zugelassen werden soll. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert. Mit den vorgeschriebenen Grenzabstände (klein 4m / gross 6m) und Grünflächenziffer verbleibt nachwievor genügend Spielraum für eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung. Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand kann gegenüber den übrigen Fassaden angewendet werden. Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen zudem mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand. Die geforderten Grünflächen gemäss Grünflächenziffer liegen ebenfalls tiefer als der heutige Grünflächenbestand in Hemmental und liegen nicht im Widerspruch zu einer verdichteten Bauweise.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
244	Hemmental		Für alle unsere bisher ohne entsprechende Servitute beeinträchtigten Baugrundstücke erwarte ich zumindest Realersatz, marktgerechte Entschädigung oder so wie bisher zu belassen.	Wir haben zu unseren Grundstücken und deren Pflanzen und Tierbewohner immer sehr Sorge getragen und freiwillig auf Düngung etc. verzichtet. Darum können Sie diese Grundstücke heute als wertvoll bezeichnen. Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 09.12.2024 hat mir Baureferentin Frau Dr. Katrin Bernath auf ihrem Handy gezeigt, dass unsere Grundstücke GB 5293 und GB 5294 von einem Bundes- oder Kantonalen-Amt als besonders wertvoll eingestuft wurden und deshalb auf diesen Flächen gar nicht gebaut werden dürfe. Von einer solchen «Massnahme» hörte ich das erste Mal. Ich wurde nie entsprechend orientiert und schon gar nie wurde mir eine Einsprachemöglichkeit gegeben. Nun frage ich mich, ob das so ist und ob jene Beamten oder Personen etc. unfehlbare Gott gleiche Wesen waren oder noch sind und ich dazu nichts zu sagen habe. Wie erwähnt, wurde ich nie entsprechend orientiert und ich muss die Grundstücke bis heute über die Vermögenssteuer korrekt als Bauland versteuern. Bei unserem Grundstück GB 5001 oberhalb unseres Wohnhauses würde dieses zum Teil ausgezont. Dies verstehe ich nicht. Es ist die gleiche Zone wie die anschliessenden Baugrundstücke, die anders behandelt werden. Eine spätere Zufahrt über das Nachbargrundstück wäre gut möglich. Ein späterer Ausbau oder Erweiterung unseres Wohnhauses würde aufgrund der Ausnützungsziffer erschwert oder verunmöglicht. Zudem würde die Überbauung z.B. mit zusätzlich 1 bis 2 Kleinhäusern durch Auszonung verunmöglicht. Ich glaube, da ist Ihren Planern ein Fehler unterlaufen. Ich verlange zumindest Gleichbehandlung wie bei den anderen Baulandeigentümern und oder Realersatz. Zu erwähnen ist noch, dass ich auch das ganze Grundstück GB 5001 immer als Vermögen zu versteuern hatte und dieses auch in Bezug auf Siedlungsentwässerung als vollwertiges Bauland zu bezahlen hatte. Ich bemängle, dass mit uns Baulandeigentümern nicht das Gespräch gesucht wurde. So kann nicht auf die einzelnen Situationen eingegangen werden. Gemäss Fusionsvertrag Hemmental – Stadt Schaffhausen darf die Bauzone nicht verändert werden. Im jetzigen Vorschlag ist erwähnt, dass die Besitzer von Grundstücken, die eine höhere Ausnützung erhalten, einen entsprechenden Betrag abzugeben haben. Keine Erwähnung findet jedoch eine Entschädigung bei Entwertung der Grundstücke. Ich hoffe, dass auch die involvierten Ämter und Personen die in der Schweiz hochgehaltenen Eigentumsrechte anerkennen und in ihrer Arbeit einfliessen lassen. Denn mit der geplanten Reduzierung und Auszonung ohne marktgerechte Entschädigung werden die Eigentumsrechte mit Füssen getreten. Meine Grundstücke deren Ausnützung als Bauland bisher nie in Frage gestellt wurde, habe ich immer als meine Pensionskasse angesehen. Die Frage der Entschädigung der Grundstücke muss unbedingt im Vorfeld der Planung geklärt sein. Nur so haben die Eigentümer die Möglichkeit ihre Rechte fair wahrzunehmen. Anders als in «normalen» Quartieren haben wir in Hemmental das Problem, dass das Dorf durch die ausbreitenden Hecken und Waldränder bedrängt wird. Hier das wenig zur Verfügung stehende Bauland mit zusätzlicher Grünfläche einzuschränken ist falsch.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG)			x		
245	Hemmental		2. In der E-Zone in Hemmental ist eine Abzonung (die Ausnützungsziffer soll von 0.45 auf 0.4 gesenkt werden) vorgesehen. Dies widerspricht doch dem heutigen Grundsatz der inneren Verdichtung. Weiter erleiden wir Grundeigentümer durch diese Massnahme einen weiteren zusätzlichen Wertverlust. Ich bitte sie auf diese Abzonung zu verzichten. Ich bitten sie, diese vorgesehenen Massnahmen nochmals zu überprüfen und meine Anliegen bei der definitiven Fassung zu berücksichtigen. I. Mit Erstaunen musste ich feststellen, dass unter anderem auch auf meinem Grundstück eine Auszonung vorgesehen ist. Diese Auszonung führt dazu, dass ich einen Wertverlust erleiden werde. Leider ist im Revisionsbericht über eine Entschädigung nichts aufgeführt. Daher die Frage: Wie hoch fällt eine allfällige Entschädigung aus? Mit dieser Auszonung kann ich mich nicht einverstanden erklären. Falls bei uns im Hebstel wegen übergeordnetem Recht eine Baubeschränkung auferlegt werden muss, so bitte ich sie, dies ebenfalls mit einer Zonenüberlagerung zu vollziehen. Mit dieser Variante erleiden die Grundeigentümer keinen Wertverlust, da sie die Ausnützungsziffer vom ganzen Grundstück im unteren Grundstückteil voll konsumieren können.	Als Besitzerin vom Grundstück GB-Nr. 5013 in 8231 Hemmental, nehme ich gerne die Gelegenheit wahr, mich an der Vernehmlassungzu äussern. An der Wiesengasshatde wird auf eine Auszonung verzichtet und mit einer Uberlagerung der Naturschutzzone gearbeitet.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar und können nicht durch eine überlagerte Naturschutzzone ersetzt werden. Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG)			x		
246	Hemmental		Meine Punkte und offenen Fragen an die Stadtplaner: - Bis zum jetzigen Zeitpunkt versteuere ich das Land als Bauland - Durch die Auszonung verliere ich ca. 350 m2 Bauland, was zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstückes führt - Im Planungsbericht wird auf die Frage einer Entschädigung nicht eingegangen -> Ist eine Änderung der Grenzabstände geplant? Wenn nicht, wird eine Bebauung des Grundstücks praktisch unmöglich -> Kann ich für mein Grundstück (Kataster Nr. 5219) mit einer "Uberlagerung" der Nutzung rechnen, wie dies bei den Grundstücken an der Wiesengasshalde geplant ist? Ich bitte um eine zeitnahe Antwort.	Da ich am Informationsabend vom 9. Dezember nicht teilnehmen kann, habe ich mich am Mittwoch, den 4. Dezember 2024 bei Herrn Bill von der Stadtplanung, über die o.g. Teilrevision informiert. Offen bleibt die Frage, warum die betroffenen Grundeigentümer nicht vorgängig zu diesem Thema angeschrieben wurden.	Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG). Mit den vorgeschriebenen Grenzabstände (klein 4m / gross 6m) verbleibt nachwievor Spielraum für eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung. Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand kann gegenüber den übrigen Fassaden angewendet werden. Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen zudem mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand. Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar und können nicht durch eine überlagerte Naturschutzzone ersetzt werden. Bei GB 5219 wurde die überlagernde Schutzzone allerdings fälschlicherweise entgegen den Vorgaben der Interessenabwägung bis in die erste Bautiefe gezogen. Damit die Bebaubarkeit in der 1. Bautiefe gewährleistet bleibt, wird die überlagernde Schutzzone in der ersten Bautiefe aufgehoben. Über die Teilrevision wurde über das Amtsblatt, Informationsschreiben in alle Haushalte und Medienmitteilung sowie Infoveranstaltungen informiert.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
247	Hemmental	Art. 38	Mein Vorschlag wäre, die Zonen W2/ERH und W3/ERH den Grenzabstand mid. Auf 3.5 m festzusetzen, damit würde in den Einfamilienhauszonen E (Gartenparzellen) nichts ändern. Für eine positive Aufnahme meiner Idee wäre ich sehr dankbar.	Nach der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 09.12.24 habe ich den Entwurf nochmals sorgfältig studiert, dabei ist ein wichtiger Art. (Grenzabstand) aufgefallen, der für den Dorfteil Hemmental und deren Bebauung von kleinen Gartenparzellen einschneidend ist. In Art. 38 Wohnzonen W2/ERH und W3/ERH ist der Grenzabstand mid. mit 4.0 m vorgesehen, in der Bauordnung Hemmental Zone E und WN betrug der Grenzabstand 3.5 m. In dieser Zone den Grenzabstand auf 4.0 m zu erhöhen ist sehr einschneidend und verunmöglich bei kleinen Parzellen eine noch mögliche gute Wohnfläche: Gebäudelänge 12.0 x Breite 2x3.5 m = 84.0 m2 x 2 Geschosse 168.0 m2 Wohnfl. Grundstückfläche 330.0 m2 mit Ausn. 0.55 % ergibt eine mögl. Wohnfläche 181.5m2 gem. neuem BO-Entwurf Parzellenbreite 14.0 m abzüglich Grenzabstand = 7.0 m Gebäudebreite abzüglich Gebäudelänge 12.0 m, Breite 7.0 m = 84.0 m2 x 2 Geschosse 168.0 m2 Wohnfläche alte BO Gebäudelänge 12.0 m, Breite 6.0 m = 72.0 m2 x 2 Geschosse 144.0 m2 Wohnfläche neue BO Somit ergibt nach neuer Bauordnung (Grenzabstand 4.0 m)nur eine kleine Wohnfläche bei einer Gebäudebreite von nur noch 6.0 m und das ist sehr einschneidend wenn nicht sogar unmöglich, ergibt auch keine schöne Baute!	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse kann in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand auf 3,5 m reduziert werden. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss Bauordnung Hemmental und orientiert sich am Bestand.	x				
248	Hemmental		Auf eine Senkung der Ausnützungsziffer in Hemmental ist zu verzichten, da die meisten Grundstücke bereits überbaut sind.	Eine solche könnte dazu führen, dass Grundstücke nach der Senkung übernutzt sind und somit das Gebäude in die Widerrechtlichkeit überführt würde. Dies hätte zur Folge, dass jegliche kleine Erweiterung (z.B. Aufbau einer Dachgaube) verunmöglicht würde.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert.			x		
249	Hemmental		Wir sind klar der Meinung, dass die Zone belassen sein muss und die Ausnützungsziffer nicht vermindert werden kann.	Mir ist aufgefallen, dass unsere Parzelle 5218 in Hemmental abgezont wurde. Bisher war die ganze Parzelle Wohnzone E mit Ausnützungsziffer 0.45. Neu wird ein Teil Landwirtschaftsland und der Rest Wohnzone mit Ausnützungsziffer 0.40. Mit der neuen Zuordnung verliert unser Land an Wert und kann auch nicht mehr weitere entwickelt, sprich ausgebaut werden. Auch oberhalb des Hauses ist die Landwirtschaftszone nicht mehr gleich zu nutzen für Sitzplatz etc. wie wir uns das vorstellen.	Siehe "Stellungnahme Hemmental", Einwendung Nr. 169 Im Sinne der durchgeführten Interessenabwägung und den Vorgaben des Bundesinventars sind die vorgenommenen Auszonungen unabdingbar. Die Dimensionierung der Bauzonen sowie die definierte Höhe der Ausnützungsziffer ist abgestimmt auf den effektiven Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre sowohl für Hemmental als auch für Schaffhausen. Hemmental verfügt über erhebliche innere Bauland-Reserven, da bei einem Grossteil der Grundstücke die maximal zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung). Vor diesem Hintergrund können keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, wieso die Ausnützungsziffern (AZ) in Hemmental eine grundsätzlich höhere bauliche Dichte zulassen sollen, als in Schaffhausen. Die von AZ- Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnützungsziffern. Sollten einzelne Gebäude dennoch die zulässige Ausnützung überschreiten, sind sie in ihrem Bestand garantiert.			x		
250	Hemmental	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	PNSH beantragt deshalb, die ausgewiesenen ZöBAG-Flächen ersatzlos zu streichen. Alternativ könnten die beiden Flächen als W2 eingezont werden und als Abtausch für TWW-Flächen dienen.	Die ausgewiesenen ZöBAG-Areale beim südlichen Dorfausgang erachtet PNSH als überflüssig. Was soll dort angelegt werden? Ein Erholungsraum für die Dorfbevölkerung? Hemmental ist in Gehdistanz von wertvollen Grün- und Erholungsräumen umgeben. Oder sind Schulbauten geplant? Das würde angesichts der Grösse des Quartiers Hemmental und der Nähe zur Breite keinerlei Sinn ergeben.	Die ausgewiesene ZÖBAG-Areale liegen in der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits so vor. Im Zuge der Teilrevision werden einzelne Landwirtschafts- und ZÖBAG-Zonen flächengleich abgetauscht (GB 5354 / 5355), damit GB 5355 über einen direkten Anschluss an die Hauptstrasse verfügt. Damit wird der Vogabe gemäss Richtplan Siedlung Hemmental entsprochen, welcher eine öffentliche Grün- und Begegnungszone vorsieht. Öffentliche Schulbauten sind auf diesen Flächen nicht geplant.			x		
251	Hemmental		Anmerkungen zur Präsentation vom 10. Dezember 2024 im Hotel Kronenhof Folgende Fragen konnten nicht beantwortet werden: • Wieviele m2 sind für eine Auszonung vorgesehen? • Sind Entschädigungen für den Wertverlust angedacht? • Welche rechtlichen Möglichkeiten werden seitens Behörden (Stadt/Kanton) gegenüber den vorgesehenen Massnahmen ergriffen?	Mit grossem Interesse habe ich an der Informationsveranstaltung vom 9. Dezember 2024 teilgenommen. Dabei wurden die Zielsetzungen der Teilrevision durch Frau Dr. Kathrin Bernath, erläutert. Leider musste ich feststellen, dass diese Zielsetzungen, ausgelegt auf das ehemalige Bauerndorf Hemmental, in keinen Punkten, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Es trifft nicht zu, dass die räumliche Entwicklung in der Nutzungsplanung (wie von Ihnen beschrieben) gesichert ist. Auch wurden nicht alle Grundstückbesitzer von den Informationsveranstaltungen informiert. Es wäre sicher hilfreich gewesen, wenn alle „Betroffenen", es gibt solche die ausserkantonal wohnhaft sind, mittels Brief bzw. „Fact Sheet" orientiert worden wären.	Für die Parzelle im Gehren 23 (GB 5223) ist keine Auszonung vorgesehen. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen und während den letzten 15 Jahren nicht überbaut wurden. Von allfälligen materiellen Enteignungen betroffene Eigentümerschaften können nach Rechtskrfaft der vorliegenden Teilrevision eigenständig die Einleitung des Verfahrens zur Enteignung enleiten (Art. 47a ff. EntG) Weitere rechtliche Massnahmen können durch die betroffenen Grundeigentümerschaften ergriffen werden, indem gegen die vorliegende Teilreivision nach Festsetzung durch den Grossen Stadtrat im Zuge der öffentlichen Auflage Rekurs ergriffen wird.					x
252	Hochhauszone	Art. 65c	PNSH beantragt eine Ergänzung von Abs. 2 Lit. b: Es ist ausserdem der Nachweis zu erbringen, dass keine übermässige Beschattung, keinen übermässigen Lichtwurf in den Aussenbereich und keine Abschneidung von Durchlüftungsschneisen erfolgen.	Dies um übermässige negative Folgen für Mensch und Natur zu verhindern.	Die Beschattung ist bereits über Art. 21a BauO geregelt. Hinsichtlich Lichtemissionen gilt Art. 19a. Auf zusätzliche Vogaben bezüglich Durchlüftungsschneisen wird verzichtet. Solche Aspekte sind spezifisch im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens zu regeln und unter Einbezug weiterer Interessen und Themen abzuwägen.			x		
253	Hochhauszone	Art. 65c	Antrag: Es ist ausserdem der Nachweis zu erbringen, dass keine übermässige Beschattung, keinen übermässigen Lichtwurf in den Aussenbereich und keine Abschneidung von Durchlüftungsschneisen erfolgen.	Wir beantragen eine Ergänzung von Abs. 2 Lit. b.	Die Beschattung ist bereits über Art. 21a BauO geregelt. Hinsichtlich Lichtemissionen gilt Art. 19a. Auf zusätzliche Vogaben bezüglich Durchlüftungsschneisen wird verzichtet. Solche Aspekte sind spezifisch im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens zu regeln und unter Einbezug weiterer Interessen und Themen abzuwägen.			x		
254	Hochhauszone	Art. 65c Abs. 2	Überarbeitung von Abs. 2 im Sinne der Begründung.	Die Reihenfolge dieser Schritte ist nicht nachvollziehbar. Wie ist der Nachweis in lit. b zu erbringen, wenn noch kein Projektvorschlag vorliegt? Das Konkurrenzverfahren folgt ja erst in lit. d. Vorschlag: Zweistufiges Konkurrenzverfahren vorsehen, wo es in der ersten Stufe um die städtebauliche Bestätigung des Standorts und in der zweiten Stufe um das konkrete Projekt geht. Anschliessend sollte die Rahmenbedingungen im einem Quartierplan und nicht in einem Rahmenplan festgelegt werden. Zudem ist fraglich, ob die Ausnützungserhöhungen, die im Rahmen von Quartierplänen zulässig sind, ausreichen, um Hochhäuser zu errichten. Dies hat zu Folge, dass Hochhäuser wohl nur in Sonderzonen realistisch sind.	Bei Art. 65c Abs. 2 lit a) / b) geht es grundsätzlich um einen generellen Nachweis für eine gute städtebauliche Einpassung des Hochhauses in den ortsbaulichen Kontext, welcher bspw. im Zuge einer Machbarkeitsstudie seitens Bauherrschaft aufgezeigt werden kann. Die besonders sorgfälltige Gestaltung gemäss Art. 10 BauO ist hingegen erst im Zuge des Konkurrenzverfahrens (lit. d)) aufzuzeigen. Zur Vereinfachung und besseren Nachvollziehbarkeit kann daher Art. 65c Abs. 2 lit a) und b) zusammengefasst werden. Zudem kann der Verweis auf die besonders sorgfälltige Gestaltung gemäss Art. 10 BauO zu lit d) bzw. neu c) verschoben werden. Die weiteren Details zum Verfahren sind der Wegleitung zu entnehmen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
255	Industriezone, Gewerbezone	Art. 41/42	Antrag 3: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Die Grünflächenziffer ist zu tief. Es soll auch explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Allfällige Vorschriften für eine Mindestdichte sind in zukünftigen Revisionen zu prüfen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Höhe der Grünflächenziffer wurde von der heute bestehenden Grunfläche abgeleitet und ist zweck- und verhältnismässig.			x		
256	Industriezone, Gewerbezone	Art. 43	Unterscheidung zwischen Verkehrsintensive Nutzungen und Publikumsorientierte Nutzungen	Publikumsorientierte Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport... sollen eine Mobilitätsmanagement bringen um aufzuzeigen dass die Anreise mit dem ÖV und Velo gefördert wird. Verkehrsintensive Nutzungen wie z.B Logistik Betrieb soll ab einer bestimmten Anzahl Fahrten z.B. 200 Fahrten pro Tag. Einen Kapazitätsnachweis bringen, dass der Verkehr auf dem umliegenden Strassennetz während den Spitzenstunden aufgenommen werden kann sowie keine Wohnquartiere beeinträchtigt werden.	Der Umgang mit verkehrsintensiven Nutzungen wird im kantonalen Richtplan geregelt. Demnach sind verkehrsintensive Nutzungen nur zulässig, wenn die Kapazität des übergeordneten Verkehrsnetztes ausreicht. Als verkehrsintensive Einrichtung gelten Nutzungen, die mind. 1500 Fahrten pro Tag erzeugen. Hinsichtlich Förderung der Anreise mittels ÖV oder Velo sowie die Regelung per Mobilitätskonzept ist die Parkplatzverordnung massgebend, welche eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen zulässt in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse.				x	
257	Industriezone, Gewerbezone	Art. 45	•Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Allfällige Vorschriften für eine Mindestdichte sind in zukünftigen Revisionen zu prüfen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Höhe der Grünflächenziffer wurde von der heute bestehenden Grunfläche abgeleitet und ist zweck- und verhältnismässig.			x		
258	Industriezone, Gewerbezone	Art. 45/46	• Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Allfällige Vorschriften für eine Mindestdichte sind in zukünftigen Revisionen zu prüfen und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Höhe der Grünflächenziffer wurde von der heute bestehenden Grunfläche abgeleitet und ist zweck- und verhältnismässig.			x		
259	Industriezone, Gewerbezone	Art. 46	•Antrag C: Es ist ein neuer Absatz aufzunehmen: Bauten in der Industriezone sind bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen.	Wir erachten die Grünflächenziffer noch als zu tief. Zudem sollte explizit erwähnt werden, dass Bauten bodensparend und somit mehrgeschossig zu erstellen sind.	Nicht alle Nutzungen können mehrgeschossig erstellt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung Herblingertal wird eine verdichtete Bauweise für Industrie/Gewerbe untersucht. Hierfür müssen jedoch gebiets- und nutzungsspezifische Aspekte berücksichtigt werden. Eine pauschale Vorschrift für mehrgeschossige Bauten ist daher nicht zielführend. Die Höhe der Grünflächenziffer wurde von der heute bestehenden Grunfläche abgeleitet und ist zweck- und verhältnismässig.			x		
260	Industriezone, Gewerbezone		Mit diesem Schreiben erheben wir als Grundeigentümerin in der Industriezone mit Dienstleistung im Herblingertat Einwendung gegen verschiedene Punkte der «Revision Bauordnung und Zonenplan Schaffhausen». Durch die Testplanung im Herblingertal beschäftigen wir uns seit mehreren Monaten mit dem Areal und seiner Entwicklung, sowie unserer eigenen Entwicklung innerhalb unserer Grundstücke. Der kürzlich publizierte Zonenplan widerspricht jedoch in einigen Punkten dem Synthesebericht, dies wirft bei uns als Grundeigentümerschaft einige Fragen auf. Grundsätzlich begrüssen wir, dass die Zonen, Industriezone und Industriezone mit Dienstleistung so bestehen bleiben und nicht wie in der Testplanung vorgeschlagen, vereinheitlicht werden. Die Erwartung als Grundeigentümerschaft oder Nutzerin des Areals ist, das Herblingertal attraktiv zu machen für die Industrie, sodass die Unternehmen vernünftig ihre Produktivität steigern können. Die Flexibilität eines Industrie- und Gewerbeareals ist ausschlaggebend für die Unternehmen und das Funktionieren eben dieser. Eine klare Basis und Ausgangslage besteht durch die Baugesetze bereits, welche möglichst viel Handlungsspielraum offen lassen, um auf die einzelnen Bedürfnisse eines Unternehmens einzugehen. Durch die Revision werden gleichwohl Vorschriften ausformuliert, präzisiert und neue Zonen eingeführt, welchen diesen Spielraum einschränken und somit auch die Handlungsmöglichkeiten eines Unternehmens. In den nächsten Absätzen gehen wir auf einige Artikel ein, welche wir so nicht in der Revision befürworten:		Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Bauordnung und der Zonenplan dazu dienen, eine langfristige und ausgewogene Entwicklung des Stadtgebiets zu gewährleisten. Die in der Revision vorgenommenen Präzisierungen und Anpassungen sollen dazu beitragen, Klarheit und Planbarkeit für alle Beteiligten zu schaffen. Die Gebietsentwicklung Herblingertal ist zur Zeit in einem separaten Verfahren in Bearbeitung und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Aktuell werden auf Basis der Testplanung Herblingertal die Synthese und die weiteren Planungsmassnahmen definiert und fertiggestellt. Sollten sich aus der Gbietsentwicklung neue Erkenntnisse herausschälen, welche Einfluss auf die Zonierung haben, erfolgt dies in einem separaten Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften und Unternehmen.					x
261	Mehrwertausgleich		Es ist zu fordern, dass konkretisiert wird, in welchen Fällen eine Mehrwertabschöpfung stattfinden soll. Zudem ist vom Stadtrat darzulegen, wieviele Grundeigentümer in welchen Gebieten voraussichtlich von einer Mehrwertabgabe an den Kanton oder die Stadt betroffen sind.	5. Gemäss geltendem Zonenplan bietet die Nutzungsplanung von Schaffhausen «Platz» für weitere 4000 Personen (vgl. Abbildung 5 auf S. 15 des Planungsberichtes). Nach den Vorgaben des Richtplanes Siedlung soll diese Kapazität (inkl. Aufzonungen) um 7'000 Personen erhöht und ein weiteres Wachstum von rund 3'000 Personen mit der «Entwicklung» der Transformationsgebiete ermöglicht werden. Der Richtplan Siedlung sehe damit (so der Planungsbericht) für die nächsten rund 30 Jahre (bis zirka 2050) ein Entwicklungspotential für weitere 10'000 Personen vor, respektive 14'000 Personen «inklusive bestehende Reserven im Bestand». Für die nächsten zirka 15 Jahre könne mit der vorliegenden Teilrevision ein Wachstum von etwa 5'800 bis 6'900 Personen ermöglicht werden. Festzuhalten ist, dass der überwiegende Teil der Einwohner von Schaffhausen in reinen Wohnzonen (30'143) domiziliert ist. Ob die Eigentümer von Liegenschaften in Wohnzonen (insbesondere in jenen mit geringerer Ausnützung) tatsächlich bereit sind, die bestehenden Nutzungsreserven «besser» zu nutzen, ist mehr als fraglich. Offenbar will der Stadtrat Schaffhausen diese zonenplanerischen Massnahmen u.a. deshalb ergreifen, um den planerischen Mehrwert «abschöpfen» zu können. In diese Richtung deuten auch die Ausführungen auf Seite 19 des Planungsberichtes, wo festgehalten wird, dass der planerische Mehrwertausgleich sogar dann gefordert werden könne, wenn in einer bestimmten Zone lediglich die geltende Ausnützungsziffer (und nicht die Wohnzonenarten)erhöht wird. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in Form der Aufzonung könne - so der Stadtrat - auch durch die Anpassung von Bauvorschriften (was heisst das?), den Erlass eines Quartierplanes oder die Festsetzung von Sonderbauvorschriften erzielt werden.	Der Vorwurf, dass die Erhöhungen der Ausnützungsziffern seitens Stadt deshalb vorgesehen wird, um die kommunale Mehrwertabgabe abzuschöpfen, wird entschieden zurückgewiesen. Die Stadt ist gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung verpflichtet, den Bedarf an Bauzonen für die nächsten 15 Jahren in Abhängigkeit der effektiven Nachfrage zu gewährleisten und entsprechende Massnahmen in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Eine dieser Massnahmen betrifft die moderate Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen. Wie im Planungsbericht Kapitel 3.11 und 6.10 erläutert, sind vom kommunalen Mehrwertausgleich Grundstücke betroffen, die grösser sind als 600 m2 und der Mehrwert mindestens 10'000 Fr. oder mehr beträgt. Zentral ist jedoch, dass die die Mehrwertabgabe erst fällig wird, wenn ein entsprechendes Bauvorhaben oder eine Veräusserung des mehrwertabgabepflichtigen Grundstücks erfolgt. Zudem profitieren die betroffenen Grundeigntümerschaften aufgrund der Planungsmassnahme von einer Werterhöhung der Grundstücke, wobei sie 80% dieser Werterhöhung behalten dürfen und 20% als Mehrwertabgabe entrichten müssen. Wie von der Einwenderschaft erwähnt, wird nicht davon ausgegangen, dass alle aufgezonten Grundstücke automatisch eine Nachverdichtung in den nächsten Jahren vornehmen werden. Häufig geschieht dies erst bei einem Generationenwechsel oder einer Veräusserung des entsprechenden Grundstücks. Eine Mehrwertabgabe muss sodann auch nicht automatisch nach Rechtskraft der Teilrevision entrichtet werden, stattdessen wird die Abgabepflicht im Grundbuch vermerkt. Die Schätzung des effektiven Mehrwerts der einzelnen Grundstücke erfolgt in einem separatem Verfahren gemäss Verordnung über den Mehrwertausgleich der Stadt Schaffhausen (700.1b) und kant. Mehrwertaugsgleichsverordnung (700.201) nach Rechtskraft der Planungsmassnahme und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens. Bei der Schätzung des Mehrwerts wird der betroffenen Grundeigentümerschaft zudem rechtliches Gehör sowie Rekursmöglichkeit gewährt.					

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
262	Mehrwertausgleich		Es ist somit zu fordern, dass konkrete Beispiele zur Berechnung der Mehrwertabgabe veröffentlicht werden.	6. Als störend ist mithin das Vorgehen im Zusammenhang mit der offensichtlich bewusst intransparent gewählten Information bezüglich der sich aus den Auf- und Umzonungen resultierenden Mehrwertbeiträgen. Die Informationszeitung lässt diesen für die betroffenen Grundeigentümerschaft wichtigen Mitwirkungsaspekt gänzlich vermissen und wird ausschliesslich im 208 Seiten starken Planungsbericht abgehandelt. Die unter Punkt 3.11 sehr technisch und für einen Laien kaum verständlichen Ausführungen hätten mit einem Beispiel Klarheit über die sich ergebenden finanziellen Konsequenzen schaffen können.	Ein entsprechendes Berechnungsbeispiel ist bereits im Planungsbericht, Kapitel 6.10 (Seite 101) enthalten. Das Kapitel kann nochmals auf Verständlichkeit überprüft und bei Bedarf angepasst werden.		x			
263	Mehrwertausgleich	Planungsbericht Seite 19	Hier erwarten wir eine Auflistung, wie viele Grundeigentümer in welchen Zonen voraussichtlich von einer Mehrwertabgabe betroffen sind und in welcher Höhe sich deren Beiträge bewegen (Stadt und Kanton). Weiter sind wir erstaunt, dass lediglich das Thema Mehrwertabschöpfung im Planungsbericht aufgeführt ist, jedoch von allfälligen Entschädigungen bei den angestrebten Auszonungen nichts erwähnt wird. Dazu erwarten wir eine klare Aussage!	Auf Seite 19 im Planungsbericht wird die Mehrwertabschöpfung beschrieben. Aus unserer Sicht ist diese Aufzählung etwas schwammig und nicht ersichtlich, wer was und wieviel zu zahlen hat.	Wie im Planungsbericht Kapitel 3.11 und zusätzlich unter Kapitel 6.10 erläutert, sind vom kommunalen Mehrwertausgleich Grundstücke betroffen, die grösser sind als 600 m2 und der Mehrwert mindestens 10'000 Fr. oder mehr beträgt. Zentral ist jedoch, dass die die Mehrwertabgabe erst fällig wird, wenn ein entsprechendes Bauvorhaben oder eine Veräusserung des mehrwertabgabepflichtigen Grundstücks erfolgt. Zudem profitieren die betroffenen Grundeigntümerschaften aufgrund der Planungsmassnahme von einer Werterhöhung der Grundstücke, wobei sie 80% dieser Werterhöhung behalten dürfen und 20% als Mehrwertabgabe entrichten müssen. Eine Mehrwertabgabe muss sodann auch nicht automatisch nach Rechtskraft der Teilrevision entrichtet werden, stattdessen wird die Abgabepflicht im Grundbuch vermerkt. Die Schätzung des effektiven Mehrwerts der einzelnen Grundstücke erfolgt in einem separatem Verfahren gemäss Verordnung über den Mehrwertausgleich der Stadt Schaffhausen (700.1b) und kant. Mehrwertaugsgleichsverordnung (700.201) nach Rechtskraft der Planungsmassnahme und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens. Bei der Schätzung des Mehrwerts wird der betroffenen Grundeigentümerschaft zudem rechtliches Gehör sowie Rekursmöglichkeit gewährt. Der Planungsbericht wird hinsichtlich Verständlichkeit nochmals überprüft und angepasst. Kostenschätzungen der Mehrwertabgaben werden jedoch nicht vorgenommen. Über allfällige Entschädigungen aufgrund der Ab-/Auszonungen (materielle Enteignung) wird fallweise durch die Enteignungskommission entschieden. Bei Naturschutzüberlagerungen mit Möglichkeit zu Ausnützungstransfer gibt es tendenziell keine Entschädigung. Jüngste Bundesgerichtsentscheide zeigen auf, dass Entschädigung nicht immer garantiert sind, insbesondere bei Bauzonen, die auf sich auf eine ältere Nutzungsplanung (>15 Jahre) abstützen. Das Verfahren richtet sich nach dem Enteignungsgesetz, nicht nach den rechtlichen Grundlagen betreffend Mehrwertausgleich. Allerdings werden allfällige Entschädigungen aus dem kantonalen bzw. kommunalen (teilweise) Mehrwertausgleichsfonds bezahlt.		x			
264	Naturschutz	Art. 50/58	Antrag 1 Es sind alle nationalen und kantonalen Objekte inkl. Pufferzonen als Naturschutzzonen aufzuführen.	Ich teile dem Standpunkt des Planungs- und Naturschutzamtes (PNA), dass nationale und kantonale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte vollständig (inkl. Pufferzonen) in Form von Naturschutzzonen raumplanerisch geschützt werden (Art. 50) und nur kommunale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte mit einer Schutzüberlagerung geschützt werden (Art. 58). Diese Umsetzung entspricht der Wertigkeit der Schutzgebiete. - Kommunale übergeordnete Schutzgebiete gibt es nicht. Das aktuelle kantonale Inventar ist massgebend, nicht der Richtplan. Dieser ist noch nicht vollumfänglich nachgeführt. Eine Schutzüberlagerung kantonaler Schutzgebiete kann höchstens in Spezialfällen und ausnahmsweise erfolgen, darf jedoch nie die Regel sein! Zudem sind sämtliche Ausnahmen vor Erlass des Zonenplans rekursfähig zu begründen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
265	Naturschutz	Art. 50/58	Antrag 2: Die überlagernde Naturschutzzone ist in der Regel nur für kommunale Objekte anwendbar.	Ich teile dem Standpunkt des Planungs- und Naturschutzamtes (PNA), dass nationale und kantonale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte vollständig (inkl. Pufferzonen) in Form von Naturschutzzonen raumplanerisch geschützt werden (Art. 50) und nur kommunale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte mit einer Schutzüberlagerung geschützt werden (Art. 58). Diese Umsetzung entspricht der Wertigkeit der Schutzgebiete. - Kommunale übergeordnete Schutzgebiete gibt es nicht. Das aktuelle kantonale Inventar ist massgebend, nicht der Richtplan. Dieser ist noch nicht vollumfänglich nachgeführt. Eine Schutzüberlagerung kantonaler Schutzgebiete kann höchstens in Spezialfällen und ausnahmsweise erfolgen, darf jedoch nie die Regel sein! Zudem sind sämtliche Ausnahmen vor Erlass des Zonenplans rekursfähig zu begründen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
266	Naturschutz	Art. 50/58	• Antrag A: Es sind alle nationalen und kantonalen Objekte inkl. Pufferzonen als Naturschutzzonen aufzuführen. •Antrag B: Die überlagernde Naturschutzzone ist in der Regel nur für kommunale Objekte anwendbar.	Wie teilen die Meinung des Planungs- und Naturschutzamtes (PNA), dass nationale und kantonale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte vollständig (inkl. Pufferzonen) in Form von Naturschutzzonen raumplanerisch geschützt werden (Art. 50) und nur kommunale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte mit einer Schutzüberlagerung geschützt werden (Art. 58). Diese Umsetzung entspricht der Wertigkeit der Schutzgebiete. Kommunale übergeordnete Schutzgebiete gibt es nicht. Dabei ist das aktuelle kantonale Inventar massgebend und nicht der Richtplan, weil dieser noch nicht vollumfänglich nachgeführt ist. Eine Schutzüberlagerung kantonaler Schutzgebiete kann höchstens in Spezialfällen und ausnahmsweise erfolgen, darf jedoch nie die Regel sein. Sämtliche Ausnahmen sind vor Erlass des Zonenplans rekursfähig zu begründen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
267	Naturschutz	Art. 58	Eine Schutzüberlagerung von nationalen oder kantonalen Schutzgebieten kann höchstens in Spezialfällen und ausnahmsweise erfolgen, darf jedoch nie die Regel sein. Sämtliche Ausnahmen sind vor Erlass des Zonenplans rekursfähig zu begründen.	Wie auch das Planungs- und Naturschutzamt erachtet es PNSH als richtig und wichtig, wenn -nationale und kantonale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte vollständig (inkl. Pufferzonen) in Form von Schutzzonen raumplanerisch geschützt werden (nach Art. 50), -kommunale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte mit einer Schutzüberlagerung geschützt werden. Diese Umsetzung entspricht der Wertigkeit der Schutzgebiete; kommunale übergeordnete Schutzgebiete gibt es nicht. Dabei ist das aktuelle kantonale Inventar massgebend und nicht der Richtplan, weil dieser noch nicht vollumfänglich nachgeführt ist.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
268	Naturschutz	Art. 58	Wie auch das Planungs- und Naturschutzamt erachtet es die SL-FP als richtig und wichtig, wenn - nationale und kantonale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte vollständig (inkl. Pufferzonen) in Form von Schutzzonen raumplanerisch geschützt werden (nach Art. 50), - kommunale Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte mit einer Schutzüberlagerung geschützt werden.	Diese Umsetzung entspricht der Wertigkeit der Schutzgebiete; kommunale übergeordnete Schutzgebiete gibt es nicht. Dabei ist das aktuelle kantonale Inventar massgebend und nicht der Richtplan, weil dieser noch nicht vollumfänglich nachgeführt ist. Eine Schutzüberlagerung von nationalen oder kantonalen Schutzgebieten kann höchstens in Spezialfällen und ausnahmsweise erfolgen, darf jedoch nie die Regel sein. Sämtliche Ausnahmen sind vor Erlass des Zonenplans rekursfähig zu begründen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
269	Naturschutz	Art. 60	Antrag: 4 Innerhalb des ERS dürfen die Strassen und Feldwege nicht versiegelt werden.	Dieser Artikel behandelt BLN-Gebiete und das Engere Randenschutzgebiet (ERS). Es soll ein neuer Artikel 4 gemäss kantonalem Richtplan (s.S. 13) erlassen werden.	Auf die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan kann in den Erläuterungen zu Art. 60 Abs. 3 verwiesen werden. *Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplanes.*		x			
270	Naturschutz	Art. 60	Dieser Artikel behandelt BLN-Gebiete und das Engere Randenschutzgebiet (ERS). PNSH beantragt einen neuen Abs. 4: Innerhalb des ERS dürfen die Strassen und Feldwege nicht versiegelt werden.	Dies ist im kantonalen Richtplan explizit so vorgegeben.	Auf die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan kann in den Erläuterungen zu Art. 60 Abs. 3 verwiesen werden. *Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplanes.*		x			
271	Naturschutz	Art. 60	Dieser Artikel behandelt BLN-Gebiete und das Engere Randenschutzgebiet (ERS). Die SL-FP beantragt einen neuen Abs. 4: Innerhalb des ERS dürfen die Strassen und Feldwege nicht versiegelt werden.	Begründung: Dies ist im kantonalen Richtplan explizit so vorgegeben.	Auf die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan kann in den Erläuterungen zu Art. 60 Abs. 3 verwiesen werden. *Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplanes.*		x			
272	Naturschutz	Art. 60	Antrag: 4 Innerhalb des ERS dürfen die Strassen und Feldwege nicht versiegelt werden.	Dieser Artikel behandelt BLN-Gebiete und das Engere Randenschutzgebiet (ERS). Wir beantragen einen neuen Artikel 4, da dies im kantonalen Richtplan auf Seiten 139 so vorgegeben ist.	Auf die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan kann in den Erläuterungen zu Art. 60 Abs. 3 verwiesen werden. *Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplanes.*		x			
273	Naturschutz	Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen	3. Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen Die Umsetzung erachtet PNSH in der vorgeschlagenen Form als ungenügend und beantragt die Überarbeitung.	Generell verweisen wir auf unsere Bemerkungen zu Art. 58 der Bauordnung. Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Der Einbezug der Pufferzonen in die Schutzzonen macht bei nationalen oder kantonalen Schutzgebieten Sinn, weil die Kerngebiete vor Nährstoffeinträgen geschützt werden sollen, der Wasserhaushalt sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert werden soll und zudem Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht vermieden werden sollen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.				x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
274	Naturschutz	Zonenplan: Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen	Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone.	Ich verweise wir auf meine Anmerkungen zu Art. 50 und 58 der Bauordnung. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Der Einbezug der Pufferzonen in die Schutzzonen macht bei nationalen oder kantonalen Schutzgebieten Sinn, weil die Kerngebiete vor Nährstoffeinträgen geschützt werden sollen, der Wasserhaushalt sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert werden soll und zudem Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht vermieden werden sollen. Die Umsetzung erachte ich in der vorgeschlagenen Form als ungenügend.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
275	Naturschutz	Zonenplan: Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen	Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone.	Generell verweisen wir auf unsere Bemerkungen zu Art. 58 der Bauordnung. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Der Einbezug der Pufferzonen in die Schutzzonen macht bei nationalen oder kantonalen Schutzgebieten Sinn, weil die Kerngebiete vor Nährstoffeinträgen geschützt werden sollen, der Wasserhaushalt sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert werden soll und zudem Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht vermieden werden sollen. Die Umsetzung erachtet die SL-FP in der vorgeschlagenen Form als ungenügend.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
276	Naturschutz	Zonenplan: Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen	Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone.	Generell verweisen wir auf unsere Bemerkungen zu Art. 50 und 58 der Bauordnung. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Der Einbezug der Pufferzonen in die Schutzzonen macht bei nationalen oder kantonalen Schutzgebieten Sinn, weil die Kerngebiete vor Nährstoffeinträgen geschützt werden sollen, der Wasserhaushalt sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert werden soll und zudem Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht vermieden werden	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
277	Naturschutz	Zonenplan revidiert	Naturschutzzonen sind zu unterteilen in Schutzgebiete von nationaler, kantonaler sowie kommunaler Bedeutung. Es sind alle Objekte als Naturschutzzonen aufzuführen. Bei Objekten von nationaler Bedeutung gilt die Abgrenzung gemäss der Kartierung für das Bundesinventar.	Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Als überlagernde Naturschutzzone sollen nur die Pufferzonen zu den Schutzgebieten ausgewiesen werden. Ökologisch ausreichende Pufferzonen sollen Nährstoffeinträge vom Schutzgebiet abhalten, den Wasserhaushalt sowohl quantitativ wie auch qualitativ sichern und vor allem auch Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht abhalten. Die Grundnutzung richtet sich nach diesen Zielen, kann aber in beschränktem Umfang weitergeführt werden. Daher macht es Sinn, bei den Pufferzonen von überlagernden Naturschutzzonen zu sprechen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
278	Naturschutz	Zonenplan revidiert	Als überlagernde Naturschutzzone sind nur die Pufferzonen zu den oben genannten Schutzgebieten zu bezeichnen.	Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone. Insbesondere werden Biotope von nationaler Be-deutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Als überlagernde Naturschutzzone sollen nur die Pufferzonen zu den Schutzgebieten ausgewiesen werden. Ökologisch ausreichende Pufferzonen sollen Nährstoffeinträge vom Schutzgebiet abhalten, den Wasserhaushalt sowohl quantitativ wie auch qualitativ sichern und vor allem auch Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht abhalten. Die Grundnutzung richtet sich nach diesen Zielen, kann aber in beschränktem Umfang weitergeführt werden. Daher macht es Sinn, bei den Pufferzonen von überlagernden Naturschutzzonen zu sprechen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
279	Naturschutz	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	3. Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen Die Umsetzung erachtet PNSH in der vorgeschlagenen Form als ungenügend und beantragt die Überarbeitung.	Generell verweisen wir auf unsere Bemerkungen zu Art. 58 der Bauordnung. Es ist absolut nicht nachvollziehbar, welche Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden werden und welche als Überlagernde Naturschutzzone. Insbesondere werden Biotope von nationaler Bedeutung als überlagernde Naturschutzzone bezeichnet, obwohl deren Kerngebiete eigentlich Schutzgebiete von hohem Wert sind, auf die Art. 50 der BZO anzuwenden ist. Der Einbezug der Pufferzonen in die Schutzzonen macht bei nationalen oder kantonalen Schutzgebieten Sinn, weil die Kerngebiete vor Nährstoffeinträgen geschützt werden sollen, der Wasserhaushalt sowohl qualitativ als auch quantitativ gesichert werden soll und zudem Störungen wie Bewegung, Lärm und Licht vermieden werden sollen.	Der Umgang mit den Naturschutzzonen wird im Planungsbericht Kapitel 5.2 erläutert. Für sämtliche übergeordnet inventarisierte Naturobjekte sind entsprechende Schutzmassnahmen im Zonenplan vorgesehen (Naturschutzzone als Grundnutzung oder Überlagerung) und der Schutz ist somit gewährleistet. Die Festlegungen der Schutzzonen im Zonenplan für katonale/übergeordnete Schutzobjekte richten sich grundsätzlich an den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan sieht gemäss Kapitel 1-2 "Naturschutz" (Richtplan-Nr. 1-2-9/A) überwiegend die überlagernde Schutzzone als Schutzmassnahme vor. Das Kapitel 1-2 wurde gemäss kant. Richtplan im Jahre 2021 das letzte mal teilrevidiert. Hierbei ist festzuhalten, dass kant. Richtpläne im der Regel einen Planungshorizont von 15-25 Jahren aufweisen. Die Gemeinden müssen sich auf die gemäss RPG vorgeschriebene Planbeständigkeit in der Richt- und Nutzungsplanung verlassen können. Der Entscheid, ob eine überlagernde Schutzzone oder eine Schutzzone als Grundnutzung im Zonenplan vorgesehen wird, ist zudem nicht nur davon abhängig, ob es sich um ein kommunales oder übergeordnetes Schutzobjekt handelt. Es hängt auch davon ab, ob die vom Schutzobjekt tangierte Fläche auch noch für andere Funktionen/Nutzungen genutzt werden kann. Bspw. wird eine Landwirtschaftszone mit einer Schutzüberlagerung versehen, wenn eine extensive Landwirtschaft möglich ist, ohne dabei den Schutzumfang des Naturobjekts zu beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt jedoch unabhängig davon, ob es sich um ein kantonales oder kommunales Schutzobjekt handelt. Auch das vom Kantonsforstamt definierte Waldgebiet wird in der Grundnutzungszone grundsätzlich nicht verändert, sondern mit einer Schutzüberlagerung versehen. Die Haltung, dass nur für kommunale Schutzobjekte die Schutzüberlagerung angewendet werden dürfe, wurde seitens PNA im vorliegenden Verfahren der Stadt nicht vorgegeben. Stattdessen wurde seitens PNA festgehalten, dass Überlagerungen dann anzuwenden sind, wenn neben dem Naturschutz weitere Nutzungen zulässig sind, welche den Schutzumfang nicht schmälern. Dies stützt auch das kantonale Naturschutzinventar, welches für verschiedene Naturschutzobjekte die überlagernde Naturschutzzone als Schutzmassnahme vorgibt.			x		
280	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	A Allgemeine Bestimmungen	Leider hat meine Stellungnahme von heute Nachmittag unglücklicherweise Fehler enthalten. Hier nochmals die Stellungnahme mit der Bitte vorangegangene Ausführungen zu löschen.	Besten Dank	Wird dankend zur Kenntnis genommen.					x

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
281	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Allgemeine Einwendung zur Bauordnung	Keinen Antrag, keine Einwendung, nur ein Kompliment: Vielen Dank für die grosse Arbeit! Es geht in die richtige Richtung, viele gute Punkte wurden aufgenommen, dafür ein Kompliment und ein grosses DANKESCHöN!	DANKE!	Wird dankend zur Kenntnis genommen.					x
282	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Art. 10	A propos „mehr Ruhe“: Laubbläser sollten verboten werden. "Grün Schaffhausen“ könnte als Vorbild vorausgehen	Begründung: Die Abgrenzungen der Gebiete, in denen die erhöhten Anforderungen zur Anwendung gelangen, sind unscharf und zu offen formuliert. Für bauwillige Eigentümer ist nicht auf den ersten Blick ersichtlich, ob erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Es ist unbefriedigend und intransparent, dass die entsprechenden Gebiete einzig in einem unverbindlichen Merkblatt aufgeführt	Ein Verbot von Laubbläsern fällt nicht in den Bereich der Bauordnung, da diese primär bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken und Gebäuden umfasst.				x	
283	nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Art. 19	belassen	Ist gut so, muss man auch sagen	Wird dankend zur Kenntnis genommen.					x
284	nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Art. 51 Abs. 2	Art 51, Abs. 2 der BZO ist zu streichen. Es sind Gewässerräume nach Art. 36a, Gewässerschutzgesetz auszuweisen.	Es ist unklar, ob Art 51 Abs. 2 aufgehoben wird oder nicht. Die in diesem Abschnitt genannten Abstände sind jedoch zu klein und entsprechen nicht den Gewässerräumen nach Art. 36a GschG. Es ist sicher zu stellen, dass auf jeden Fall die Normen gemäss Gewässerschutzgesetz gelten. Insbesondere sind die ausgeschiedenen Gewässerräume auch extensiv zu bewirtschaften.	Die vorgebrachte Einwendung betrifft die Revision zum Gewässerraum. Die Revision Gewässerräume ist zwischenzeitlich rechtskräftig und nicht Bestandteil der aktuellen Teilrevision. Der nun rechtskräftige und neu formulierte Art. 51 sowie die Gewässerräume werden in der Bauordnung und im Zonenplan der Teilrevision aufgenommen als rechtskräftiger Bestand.				x	
285	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	1. Gewässerräume PNSH erwartet, dass die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsraums streng und ohne Ausnahmen erfolgt. Konkret sollen innerhalb des Gewässerraums keinerlei Anlagen und Bauten zugelassen werden, welche nicht dem Gewässerunterhalt dienen. Also auch keine Wander-, Velo- oder Feldwege. Die Gewässerräume dienen als Pufferfläche und als Wanderkorridor für Tiere. Sie müssen folglich naturnah bepflanzt und unterhalten werden.	Grundsätzlich erachten wir die im Kanton Schaffhausen festgelegten Gewässerräume aus Sicht des Naturschutzes als ungenügend. Dies zeigt sich etwa im Vergleich zu den Kriterien im Kanton Zürich. Eine Änderung der vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräume ist aber nicht möglich, zumal sie nach den geltenden Kriterien im Kanton Schaffhausen festgelegt wurden.	Die vorgebrachte Einwendung betrifft die Revision zum Gewässerraum. Die Revision Gewässerräume ist zwischenzeitlich rechtskräftig und nicht Bestandteil der aktuellen Teilrevision. Der nun rechtskräftige und neu formulierte Art. 51 sowie die Gewässerräume werden in der Bauordnung und im Zonenplan der Teilrevision aufgenommen als rechtskräftiger Bestand.				x	
286	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick	In den Quartierzentren muss Tempo 30 eingeführt werden, noch besser eine Begegnungszone mit Tempo 20. Genug überdachte Veloparkplätze müssen vorhanden sein. Die Zufahrt ins Quartierzentrum muss fürs Velo möglichst sicher und attraktiv sein.	Quartierzentren müssen Orte der Begegnung werden. Mit Tempo 50 findet keine Begegnung statt.	Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur technischen Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken in Bezug zur geltenden Zonierung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die überlagernde Quartierzentrumszone gemäss Art. 65b Bauordnung.				x	
287	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite	In den Quartierzentren muss Tempo 30 eingeführt werden, noch besser eine Begegnungszone mit Tempo 20. Genug überdachte Veloparkplätze müssen vorhanden sein. Die Zufahrt ins Quartierzentrum muss fürs Velo möglichst sicher und attraktiv sein. Auf Schulwegen und Kindergartenwegen muss für zu Fussgehende die Sicherheit höchste Priorität haben.	Die Sicherheit im Strassenverkehr lässt auf der Breite zu wünschen übrig. Muss unbedingt möglichst bald angepackt werden, die Hohlenbaumstrasse ist für Schulkinder eine Zumutung!	Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur technischen Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken in Bezug zur geltenden Zonierung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die überlagernde Quartierzentrumszone gemäss Art. 65b Bauordnung.				x	
288	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen	In den Quartierzentren muss Tempo 30 eingeführt werden, noch besser eine Begegnungszone mit Tempo 20. Genug überdachte Veloparkplätze müssen vorhanden sein. Die Zufahrt ins Quartierzentrum muss fürs Velo möglichst sicher und attraktiv sein. Tempo 30 muss bis zur Kreuzung Buchthalerstrasse weitergezogen werden (Bushaltestelle Buchthalen).	siehe Quartierzentrum Alpenblick	Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur technischen Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken in Bezug zur geltenden Zonierung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die überlagernde Quartierzentrumszone gemäss Art. 65b Bauordnung.				x	
289	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Gewässerräume	Aus diesem Grund soll (wenigstens!) die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsraums streng und ohne Ausnahmen erfolgen. Konkret sollen innerhalb des Gewässerraums keinerlei Anlagen und Bauten zugelassen werden, welche nicht explizit dem Gewässerunterhalt dienen. Also auch keine Wander-, Velo- oder Feldwege. Die Gewässerräume dienen als Pufferfläche und als Wanderkorridor für Tiere. Sie müssen folglich ausnahmslos naturnah bepflanzt und unterhalten werden.	Aus meiner Sicht sind die im Kanton Schaffhausen festgelegten Gewässerräume für die Natur absolut ungenügend. Dies zeigt sich etwa im Vergleich zu den Kriterien im Kanton Zürich. Eine Änderung der vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräume ist aber nicht möglich, da sie nach den geltenden Kriterien im Kanton Schaffhausen festgelegt wurden.	Die vorgebrachte Einwendung betrifft die Revision zum Gewässerraum. Die Revision Gewässerräume ist zwischenzeitlich rechtskräftig und nicht Bestandteil der aktuellen Teilrevision. Der nun rechtskräftige und neu formulierte Art. 51 sowie die Gewässerräume werden in der Bauordnung und im Zonenplan der Teilrevision aufgenommen als rechtskräftiger Bestand.				x	
290	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Gewässerräume	Die SL-FP erwartet deshalb, dass die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsraums streng und ohne Ausnahmen erfolgt. Konkret sollen innerhalb des Gewässerraums keinerlei Anlagen und Bauten zugelassen werden, welche nicht dem Gewässerunterhalt dienen. Also auch keine Wander-, Velo- oder Feldwege. Die Gewässerräume dienen als Pufferfläche und als Wanderkorridor für Tiere. Sie müssen folglich naturnah bepflanzt und unterhalten werden.	Grundsätzlich erachten wir die im Kanton Schaffhausen festgelegten Gewässerräume aus Sicht des Naturschutzes als ungenügend. Dies zeigt sich etwa im Vergleich zu den Kriterien im Kanton Zürich. Eine Änderung der vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräume ist aber nicht möglich, zumal sie nach den geltenden Kriterien im Kanton Schaffhausen festgelegt wurden.	Die vorgebrachte Einwendung betrifft die Revision zum Gewässerraum. Die Revision Gewässerräume ist zwischenzeitlich rechtskräftig und nicht Bestandteil der aktuellen Teilrevision. Der nun rechtskräftige und neu formulierte Art. 51 sowie die Gewässerräume werden in der Bauordnung und im Zonenplan der Teilrevision aufgenommen als rechtskräftiger Bestand.				x	
291	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Gewässerräume	Wir erwarten deshalb, dass die Umsetzung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsraums streng und ohne Ausnahmen erfolgt. Konkret sollen innerhalb des Gewässerraums keinerlei Anlagen und Bauten zugelassen werden, welche nicht dem Gewässerunterhalt dienen. Also auch keine Wander-, Velo- oder Feldwege. Die Gewässerräume dienen als Pufferfläche und als Wanderkorridor für Tiere. Sie müssen folglich naturnah bepflanzt und unterhalten werden.	Grundsätzlich erachten wir die im Kanton Schaffhausen festgelegten Gewässerräume aus Sicht des Naturschutzes als ungenügend. Dies zeigt sich etwa im Vergleich zu den Kriterien im Kanton Zürich. Eine Änderung der vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräume ist aber nicht möglich, zumal sie nach den geltenden Kriterien im Kanton Schaffhausen festgelegt wurden.	Die vorgebrachte Einwendung betrifft die Revision zum Gewässerraum. Die Revision Gewässerräume ist zwischenzeitlich rechtskräftig und nicht Bestandteil der aktuellen Teilrevision. Der nun rechtskräftige und neu formulierte Art. 51 sowie die Gewässerräume werden in der Bauordnung und im Zonenplan der Teilrevision aufgenommen als rechtskräftiger Bestand.				x	
292	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Wir sind daher überzeugt, dass Bauordnung und Zonenplan mit dem Gesamtverkehrskonzept eine Symbiose bilden müssen. Unter diesem Aspekt sollen die folgenden Punkte in der Teilrevision berücksichtigt werden: Ihre Zielsetzung: .... gleichzeitig wohnen und arbeiten können.“ Dieses Ziel wird durch kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort erreicht. Kurze Wege wiederum laden zum zu Fussgehen und Velofahren ein. Sichere Wege sind natürlich eine Voraussetzung. Das Auto darf nicht Vorrang haben. Die einfache Trennung der verschiedenenVerkehrsmittel ist anzustreben. Ideen wie z.B. das DURADUCT sind ernst zu nehmen.	Wir haben Ihre Informationszeitung zur "Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan" studiert und sind Ihren Ausführungen an den Veranstaltungen vom 20. November und 9. Dezember gefolgt. Da wir uns persönlich vor allem für Umwelt- und Gesundheitsbelange interessieren und einsetzen, konzentrieren wir unsere Einwendungen und Kommentare auf diese Bereiche. Wohnen und Mobilität sind heute nicht mehr zu trennen.	Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken.				x	

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
293	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Bahnlärm / Industrie- und Gewerbelärm: Gemäss Art. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV) muss die Bauherrschaft von neuen oder wesentlich geänderten Gebäuden einen Nachweis erbringen, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 4 und 6 der LSV eingehalten werden. Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, diesen Nachweis einzuverlangen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der LSV zu prüfen. Die Kosten für den Nachweis sowie für allfällig notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte trägt die Bauherrschaft (Art. 31, Abs 3 LSV). Es ist bahnseitig auf eine grossflächige schallharte Oberfläche zu verzichten, da eine solche als Lärmreflektor wirkt und zu höheren Lärmbelastungen im gegenüberliegenden Wohngebiet führen kann. Bahnlärm (LSV, Anhang 4): Das Bundesamt für Verkehr hat den Lärmbelastungskataster unter "map.geo.admin.ch" publiziert. Für Planungs- und Bauverfahren sind die im Lärmbelastungskataster pro Strecke und Abschnitt aufgeführten "Festgelegte Emissionen Tag/Nacht" relevant. Industrie- und Gewerbelärm (LSV, Anhang 6): Auf SBB-Areal befinden sich teilw. auch Abstellanlagen, Umschlagplätze oder Erhaltungs- und Interventionsanlage. Die dort verursachten Lärmemissionen werden dem Industrie- und Gewerbelärm zugeordnet. Für Planungs- und Bauverfahren sind die entsprechenden lärmrelevanten Tätigkeiten bei der SBB nachzufragen. Lärmschutzwände: Allfällige Lärmschutzwände, die ein Näherbaurecht erfordern, müssen die Anforderungen der Schweizer Norm SN 640570 "Lärmschutz an Strasse und Bahn; Projektierung von Lärmhindernissen" erfüllen. Die Baustatik, die Materialisierung und die Farbgebung müssen der SBB zur Genehmigung vorgelegt werden.		Die angesprochenen Themen sind nicht auf der Ebene der Bauordnung oder der Zonenplan-Revision geregelt werden. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind bereits in der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes sowie in spezifischen Normen und Richtlinien festgelegt. Die Zuständigkeit für die Einhaltung und Umsetzung dieser Bestimmungen wird im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren geklärt. Daher wird der Antrag als nicht stufengerecht eingestuft.				x	
294	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Erschütterungen und Körperschall durch Bahnverkehr: Zugsdurchfahrten können bei Räumen von gleisnahen Liegenschaften zu lästigen Einwirkungen bzgl. Erschütterungen (spürbar) und abgestrahltem Körperschall (hörbar) führen. Abgestützt auf das Umweltschutzgesetzt (USG Art. 21, Abs. 1) muss die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis erbringen, dass ein angemessener baulicher Schutz gegen Erschütterungen vorgesehen ist. Konkret ist nachzuweisen, dass die massgebenden Anhaltswerte für Erschütterungen sowie die Richtwerte für Körperschall, bei neu erstellten Gebäuden in gleisnähe, die für längeren Aufenthalt von Personen dienen, nicht überschritten werden. Für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall gilt die die BEKS, BAV/BAFU vom 20. Dezember 1999. Link: Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) (admin.ch) Falls aufgrund von Prognosen Überschreitungen der Anhalts- und/oder Richtwerte zu erwarten sind, sind Massnahmen am Gebäude vorzusehen. Generell ist im Sinne der Vorsorge auf eine erschütterungsunempfindliche Bausubstanz zu achten (reduzierte Deckeneigenschwingungen). Allgemein kann auch unterhalb der Anhalts- und Richtwerte durch Erschütterungsschutz ein höherer Komfort für die Bewohner erzielt werden. So kann Beanstandungen durch die künftigen Bewohner vorgebeugt werden. Betreffend der Anforderungen und der Unterstützung für die Beurteilung der Erschütterungs- und Körperschallimmissionen eignen sich z.B. die Unterlagen der Stadt Bern: https://www.bern.ch/themen/um-welt-natur-und-energie/larm/downloads-und-links/downloads/Bauen_im_erschuetterungsbelaste-ten_Gebiet_-_erschlossen.pdf. Zu beachten ist, dass Weichen im Gleis den Konfliktbereich erhöhen können, d.h. der kritische Bereich kann bis auf 60m erhöht werden.		Die Regelung von Erschütterungen und Körperschall durch Bahnverkehr erfolgt nicht auf der Ebene der Bauordnung oder des Zonenplans. Die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterungen und Körperschall sind bereits im Umweltschutzgesetz (USG, Art. 21, Abs. 1) sowie in der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS) festgelegt. Die Zuständigkeit für die Einhaltung und Umsetzung dieser Bestimmungen wird im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren geklärt. Daher wird der Antrag als nicht stufengerecht eingestuft.				x	
295	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Nichtionisierende Strahlung: Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 bezweckt die Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung zu schützen. Neben dem Immissionsgrenzwert - der entlang der Bahn in der Regel ein-gehalten wird - legt die Verordnung auch eine vorsorgliche Begrenzung in Form eines Anlagegrenzwertes von 1 µT fest. Bei Neu- und Ausbauten in der Nähe von Bahnanlagen ist folgendes zu beachten: Liegt das Bauvorhaben in einer nach dem 1.1.2000 ausgeschiedenen Bauzone, sind Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) wie Arbeitsplätze, Wohnungen u.a. ausserhalb des Grenzabstands zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes zu erstellen (Art. 16 NISV). Die SBB empfiehlt jedoch, im Sinne der Vorsorge - wenn immer möglich - den Anlagegrenzwert einzuhalten.		Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da die Regelungen zur nichtionisierenden Strahlung (NIS) bereits auf Bundesebene in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, 23. Dezember 1999) festgelegt sind. Die Einhaltung der Anlagegrenzwerte und Immissionsgrenzwerte wird im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren geklärt. Daher wird der Antrag als nicht stufengerecht eingestuft.				x	
296	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Allgemeines: Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschaft selbst dafür verantwortlich, die entsprechenden Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen.		Ist im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu klären und betrifft keine Bestimmung der Bauordnung oder des Zonenplans. Daher wird der Antrag als nicht stufengerecht eingestuft.				x	
297	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Störfallvorsorge (Gilt für grössere Überbauungen entlang von störfallrelevanten Streckenabschnitten gemäss StFV, Anhang 1.2a): Für die Beurteilung von risikorelevanten Bauvorhaben im Konsultationsbereich (Bauvorhaben bis zu einem Abstand von 100m zur Eisenbahnanlage), ist gemäss Planungshilfe “Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich. Die Risikorelevanz ist bei Baugesuchen für Wohn- oder Arbeitsraum > 50/100 Personen bzw. für empfindliche Einrichtungen (Spitäler, Altersheime, Schulen usw.) durch die kantonale Vollzugsbehörde zu prüfen		Ist im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu klären und betrifft keine Bestimmung der Bauordnung oder des Zonenplans. Daher wird der Antrag als nicht stufengerecht eingestuft.				x	
298	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant		Die „VELOWENDE“ soll gestartet werden. Das System Auto ist in der Stadt zu hinterfragen - umweltfreundliche Alternativen sind zwingend nötig. Der Langsamverkehr führt zu mehr Ruhe und besserer Luft in den Quartieren. Da wo gewohnt wird, sollen Kinder auch auf der Strasse spielen können.		Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken.				x	
299	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Hochstrasse	In den Quartierzentren muss Tempo 30 eingeführt werden, noch besser eine Begegnungszone mit Tempo 20. Genug überdachte Veloparkplätze müssen vorhanden sein. Die Zufahrt ins Quartierzentrum muss fürs Velo möglichst sicher und attraktiv sein. Schulwege sind sicher zu gestalten.	Begegnungen ermöglichen, Sicherheit erhöhen!	Die Regelungen zur Verkehrsgeschwindigkeit und zur technischen Gestaltung von Velowegen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der kommunalen Nutzungsplanung. Die Bauordnung regelt bauliche Vorschriften und Regelungen zur Nutzung von Grundstücken in Bezug zur geltenden Zonierung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die überlagernde Quartierzentrumszone gemäss Art. 65b Bauordnung.				x	

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
300	Nicht stufengerecht o. ortsplanungs- relevant	Zonenplan revidiert	Die Transformationszone vordere Breite ist als Sport und Erholungszone zu entwickeln.	Der Stadt Schaffhausen fehlt es an einer nachhaltigen Entwicklung und entsprechenden Freiräumen innerhalb des Stadtgebietes. 1) Die Sportplätze gehören in die Stadt wo die Kinder und auch Sportler sind. 2) In Städten gehören auch Naturnahe Parks und Begegenungszonen 3) Platz für Veranstaltungen sind auch nur noch hier möglich 4) Die bestehende Infrastruktur muss genutzt werden (KSS, Stadion Breite für den gössen Sportclub mit Jugendförderung SVS)	Wird zur Kenntnis genommen. Die Teilrevision definiert die vordere Breite lediglich als Transformationsgebiet. Die effektive Entwicklung der vorderen Breite erfolgt jedoch nicht über den vorliegenden Planungsprozess sondern über eine separate Gebietsentwicklung.				x	
301	qualitätssicherndes Verfahren	Allgemeine Einwendung zum Planungsbericht	Einwendungen gegenüber den Artikeln überlagernde Transformations- und überlagernde Hochhauszone (Art. 65a und 65c). Perimeter Transformationszone Herblingertal ebenfalls in Frage gestellt.	Verwirrend ist aus unserer Sicht erst einmal der Umstand, dass die Transformationszone überhaupt nicht mit dem Perimeter der «Testplanung Herblingertal» übereinstimmt, was zu einer klaren Ungleichbehandlung der Grundeigentümer im gleichen Gebiet führt – ein Gebiet, das eigentlich gemäss Zielsetzung Testplanung einheitlich und umfassend entwickelt werden sollte. Andererseits fordern die obenerwähnten Artikel für die Umstrukturierung in der Transformationszone sowie für die Prüfung und Beurteilung in der Hochhauszone ein «qualitätssicherndes Verfahren». Dieses wird in den Erläuterungen unter Art. 65c wie folgt definiert: «[…]Unter einem qualifizierten Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird.» In der Transformationszone hat das Verfahren zudem noch kooperativ zu erfolgen, also der Stadtrat bestimmt das geeignete Verfahren. Bei einer Entwicklung der Grundstücke und deren Bauten, welche sich von der Regelbauweise abheben wollen, soll somit indirekt eine Art Wettbewerbspflicht mit eingepflegt werden. Hinzu kommt, dass im Herblingertal ein Quartierplan gültig ist, dieser lässt erhöhte Ausnützung zu. Zu den Bestimmungen der Ausnützung findet man in den Erläuterungen Art. 64b Abs. 3 folgende, neue Bestimmung: «Unter einem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird. Die Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund eines Quartierplans ergibt sich aus der jeweiligen Zone und kann beim entsprechenden Artikel zur Zone nachgesehen werden.» Dieser Artikel bekräftigt die Pflicht eines Wettbewerbs bei einer Entwicklung im Herblingertal noch mehr. Für die zukünftigen Entwicklungen im Herblingertal scheinen die Anpassungen und neu eingeführten Artikel in die Bauordnung als einschränkende Massnahmen. Die Industrieareale müssen flexibel und schnell veränderungsfähig sein. Durch die Einführung neuer Prozesse, insbesondere der Wettbewerbspflicht, werden die Entwicklungsphasen immer länger. Ein Unternehmen muss zum Beispiel schnellstmöglich Business Cases darlegen können, um betriebliche Entscheidungen treffen zu können. Durch diese Verlängerung des Prozesses, anhand dieser qualitätssichernden Massnahmen aus baurechtlicher Sicht, können diese für die Unternehmen nicht stattfinden. Somit ist eine Gebietsentwicklung mit dem Treiber private Grundeigentümer unter solchen Umständen nicht attraktiv, das Herblingertal verliert seine Konkurrenzfähigkeit und Standortattraktivität.	Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten. Eine solche Transformation muss jedoch in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Als Resultat des Prozesses können dann - sofern notwendig - allfällige Massnahmen in der Nutzungs-/Sondernutzungsplanung erfolgen wie bspw. Umzonungen oder Quartierpläne. Im Falle Herblingertal wurde ein solcher Prozess bereits angestossen und teilweise Umgesetz im Zuge der durchgeführten Testplanung. Aktuell werden auf Basis der Testplanung die Synthese und die weiteren Planungsmassnahmen definiert. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird die im Zonenplan eingetragene Transformationszone bei Bedarf aktualisiert und mit diesen abgeglichen. Das in Art. 65a Abs. 2 erwähnte qualitätssichernde kooperative Verfahren entspricht im Falle Herblingertal der bereits durchgeführten Testplanung, welche nun noch in einen Rahmenplan überführt werden soll. Dies hat jedoch nichts mit dem gemäss Art. 65c Abs. 2 lit d) geforderten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu tun. Art. 65c gilt ausschliesslich für die Realisierung von Hochhäusern und gilt unabhängig von allfälligen Transformationszonen. Auch die Erläuterung zu Art. 64b hinsichtlich qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren hat keinen Zusammenhang mit der überlagernden Transformationszone gemäss Art. 65a sondern bezieht sich auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus im Sinne Art. 38 Abs. 7. Es ist festzuhalten, dass die überlagernde Transformationszone keinesfalls mit einer generellen Wettbewerbspflicht verbunden ist. Eine solche gilt nur, wenn Hochhäuser realisiert werden sollen. Zudem bieten die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess. Solange dieser nicht erfolgt ist bzw. grundeigentümerverbindlich umgesetzt wurde, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			
302	qualitätssicherndes Verfahren	Art. 65a und Art. 65c	In den nächsten Absätzen gehen wir auf einige Artikel ein, welche wir so nicht in der Revision befürworten	Das nächste Thema betrifft zwei Artikel, welche neu in die Bauordnung Schaffhausen eingeführt wurden. Art. 65a Überlagernde Transformationszone und Art. 65c überlagernde Hochhauszone. Diese fordern einerseits für die Umstrukturierung in der Transformationszone und andererseits für die Prüfung und Beurteilung in der Hochhauszone ein «qualitätssicherndes Verfahren». Dieses wird in den Erläuterungen unter Art. 65c wie folgt definiert: «[...]Unter einem qualifizierten Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird.» In der Transformationszone hat das Verfahren zudem noch kooperativ zu erfolgen, also der Stadtrat bestimmt das geeignete Verfahren. Bei einer Entwicklung der Grundstücke und deren Bauten, welche sich von der Regelbauweise abheben wollen, soll somit indirekt eine Art Wettbewerbspflicht mit eingepflegt werden. Hinzu kommt, dass im Herblingertal ein Quartierplan gültig ist, dieser lässt erhöhte Ausnützung zu. Zu den Bestimmungen der Ausnützung findet man in den Erläuterungen Art. 64b Abs. 3 folgende neue Bestimmung: «Unter einem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird. Die Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund eines Quartierplans ergibt sich aus der jeweiligen Zone und kann beim entsprechenden Artikel zur Zone nachgesehen werden. » Dieser Artikel bekräftigt die Pflicht eines Wettbewerbs bei einer Entwicklung im Herblingertal noch mehr. Für die zukünftigen Entwicklungen im Herblingertal scheinen die Anpassungen und neu eingeführten Artikel in die Bauordnung als einschränkende Massnahmen. Die Industrieareale müssen flexibel und schnell veränderungsfähig sein. Durch die Einführung neuer Prozesse, insbesondere der Wettbewerbspflicht, werden die Entwicklungsphasen immer länger. Ein Unternehmen muss zum Beispiel schnellstmöglich Business Cases darlegen können, um betriebliche Entscheidungen treffen zu können. Durch diese Verlängerung des Prozesses, anhand dieser qualitätssichernden Massnahmen aus baurechtlicher Sicht, können diese für die Unternehmen nicht stattfinden. Somit ist die Entwicklung an unserem Stand unter solchen Umständen nicht attraktiv, das Herblingertal verliert so seine Konkurrenzfähigkeit.	Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten. Eine solche Transformation muss jedoch in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Als Resultat des Prozesses können dann - sofern notwendig - allfällige Massnahmen in der Nutzungs-/Sondernutzungsplanung erfolgen wie bspw. Umzonungen oder Quartierpläne. Im Falle Herblingertal wurde ein solcher Prozess bereits angestossen und teilweise Umgesetz im Zuge der durchgeführten Testplanung. Aktuell werden auf Basis der Testplanung die Synthese und die weiteren Planungsmassnahmen definiert. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird die im Zonenplan eingetragene Transformationszone bei Bedarf aktualisiert und mit diesen abgeglichen. Das in Art. 65a Abs. 2 erwähnte qualitätssichernde kooperative Verfahren entspricht im Falle Herblingertal der bereits durchgeführten Testplanung, welche nun noch in einen Rahmenplan überführt werden soll. Dies hat jedoch nichts mit dem gemäss Art. 65c Abs. 2 lit d) geforderten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu tun. Art. 65c gilt ausschliesslich für die Realisierung von Hochhäusern und gilt unabhängig von allfälligen Transformationszonen. Auch die Erläuterung zu Art. 64b hinsichtlich qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren hat keinen Zusammenhang mit der überlagernden Transformationszone gemäss Art. 65a sondern bezieht sich auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus im Sinne Art. 38 Abs. 7. Es ist festzuhalten, dass die überlagernde Transformationszone keinesfalls mit einer generellen Wettbewerbspflicht verbunden ist. Eine solche gilt nur, wenn Hochhäuser realisiert werden sollen. Zudem bieten die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess. Solange dieser nicht erfolgt ist bzw. grundeigentümerverbindlich umgesetzt wurde, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			
303	qualitätssicherndes Verfahren		Das nächste Thema betrifft zwei Artikel, welche neu in die Bauordnung Schaffhausen eingeführt wurden. Art. 65a Uberlagernde Transformationszone und Art. 65c Uberlagernde Hochhauszone. Für die zukünftigen Entwicklungen im Herblingertal scheinen die Anpassungen und neu eingeführten Artikel in die Bauordnung als einschränkende Massnahmen. Die Industrieareale müssen flexibel und schnell veränderungsfähig sein. Durch die Einführung neuer Prozesse, insbesondere der Wettbewerbspflicht, werden die Entwicklungsphasen immer länger. Ein Unternehmen muss zum Beispiel schnellstmöglich Business Gases darlegen können, um betriebliche Entscheidungen treffen zu können. Durch diese Verlängerung des Prozesses, anhand dieser qualitätssichernden Massnahmen aus baurechtlicher Sicht, können diese für die Unternehmen nicht stattfinden. Somit ist die Entwicklung an unserem Stand unter solchen Umständen nicht attraktiv, das Herblingertal verliert so seine Konkurrenzfähigkeit.	Diese fordern einerseits für die Umstrukturierung in der Transformationszone und andererseits für die Prüfung und Beurteilung in der Hochhauszone ein «qualitätssicherndes Verfahren». Dieses wird in den Erläuterungen unter Art. 65c wie folgt definiert: «Unter einem qualifizierten Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird.» In der Transformationszone hat das Verfahren zudem noch kooperativ zu erfolgen, also der Stadtrat bestimmt das geeignete Verfahren. Bei einer Entwicklung der Grundstücke und deren Bauten, welche sich von der Regelbauweise abheben wollen, soll somit indirekt eine Art Wettbewerbspflicht mit eingepflegt werden. Hinzu kommt, dass im Herblingertal ein Quartierplan gültig ist, dieser lässt erhöhte Ausnutzung zu. Zu den Bestimmungen der Ausnutzung findet man in den Erläuterungen Art. 64b Abs. 3 folgende neue Bestimmung: «.Unter einem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird. Die Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund eines Quartierplans ergibt sich aus der jeweiligen Zone und kann beim entsprechenden Artikel zur Zone nachgesehen werden. » Dieser Artikel bekräftigt die Pflicht eines Wettbewerbs bei einer Entwicklung im Herblingertal noch mehr.	Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten. Eine solche Transformation muss jedoch in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Als Resultat des Prozesses können dann - sofern notwendig - allfällige Massnahmen in der Nutzungs-/Sondernutzungsplanung erfolgen wie bspw. Umzonungen oder Quartierpläne. Im Falle Herblingertal wurde ein solcher Prozess bereits angestossen und teilweise Umgesetz im Zuge der durchgeführten Testplanung. Aktuell werden auf Basis der Testplanung die Synthese und die weiteren Planungsmassnahmen definiert. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird die im Zonenplan eingetragene Transformationszone bei Bedarf aktualisiert und mit diesen abgeglichen. Das in Art. 65a Abs. 2 erwähnte qualitätssichernde kooperative Verfahren entspricht im Falle Herblingertal der bereits durchgeführten Testplanung, welche nun noch in einen Rahmenplan überführt werden soll. Dies hat jedoch nichts mit dem gemäss Art. 65c Abs. 2 lit d) geforderten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren zu tun. Art. 65c gilt ausschliesslich für die Realisierung von Hochhäusern und gilt unabhängig von allfälligen Transformationszonen. Auch die Erläuterung zu Art. 64b hinsichtlich qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren hat keinen Zusammenhang mit der überlagernden Transformationszone gemäss Art. 65a sondern bezieht sich auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus im Sinne Art. 38 Abs. 7. Es ist festzuhalten, dass die überlagernde Transformationszone keinesfalls mit einer generellen Wettbewerbspflicht verbunden ist. Eine solche gilt nur, wenn Hochhäuser realisiert werden sollen. Zudem bieten die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess. Solange dieser nicht erfolgt ist bzw. grundeigentümerverbindlich umgesetzt wurde, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
304	Quartierplan	Art. 64a Abs. 2 lit. d	Verschiebung von lit. d in einen eigenen Absatz.	Diese Vorgabe passt nicht zu den übrigen Aufzählungspunkten, wo es um Inhalte von Quartierplänen geht und sollte in einen eigenen Absatz verschoben werden.	Die Anschlusspflich soll nur dann gelten, wenn im Zuge des QP-Verfahrens von der Regelbauweise abgewichen wird. Diese neue Vorgabe reiht sich somit in die bereits bestehende Vorschrift gemäss lit. c ein, wonach eine effiziente und umweltgerechte Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen gefordert wird. Vorgabe passt inhaltlich daher zum Absatz 2. Es wird jedoch vorgeschlagen, lit. d wie folgt umzuformulieren, damit er besser in den Absatz passt: *Vorgabe zur Anschlusspflicht Heizung und Warmwasser an einen Wärmeverbund, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.*		x			
305	Quartierplan	Art. 64a	Unter Abs. 2 ein neuer Lit. e einfügen: e) Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu stärken.	Das Thema Mobilität sollte explizit erwähnt werden.	Art. 64a Abs. 2 soll gemäss Einwendung wie folgt ergänzt werden: *Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu stärken gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen,* Die Anforderungen an eine umweltverträgliche Mobilität zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs und ÖV wird zudem neu im Merkblatt zum Quartierplan aufgenommen.	x				
306	Quartierplan	Art. 64a	Antrag: Unter Abs. 2 ein neuer Lit. e einfügen: e) Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu stärken.	Das Thema Mobilität sollte explizit erwähnt werden.	Art. 64a Abs. 2 soll gemäss Einwendung wie folgt ergänzt werden: *Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu stärken gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen,* Die Anforderungen an eine umweltverträgliche Mobilität zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs und ÖV wird zudem neu im Merkblatt zum Quartierplan aufgenommen.	x				
307	Quartierplan	Art. 64b Abs. 3	Artikel 64b Abs. 3 BauO besagt folgendes«: Unter einem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb verstandenn, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird. Die Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund eines Quartierplans ergibt sich aus der jeweiligen Zone und kann bei entsprechenden Artikel zur Zone nachgesehen werden.	Mit dem bestehenden Quartierplan, der weiterhin seine Gültigkeit behält, besteht bereits ein qualitätssicherndes Instrument, sollte von den darin gewährten erhöhten Baumasse Gebrauche gemacht werden. Besagte Artikel der aufgelegten Revision der Bauordnung zielt nun darauf ab, dass jegliche Entwicklungen einer Wettbewerbspflicht unterstehen. Diese zusätzliche, qualitätssichernde Absicht in einem Industrieareal einzuführen, erachten wir als unverhältnismässig.	Die Erläuterung zu Art. 64b hinsichtlich qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren bezieht sich auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus bei einem neuen Quartierplanverfahren im Sinne Art. 38 Abs. 7 für Wohn- / Mischnutzungszonen. Eine generelle Wettbewerbspflicht für (bestehende) Quartierpläne ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Erläuterung zu Art. 64b hinsichtlich Konkurrenzverfahren soll daher zu Artikel 38 verschoben werden.		x			
308	Quartierzentrum	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite	Das Quartierzentrum Breite liegt am falschen Platz	Nutzt die bestehende Infrastruktur von Sportplatz, Spielplatz, Schule - Das Quartierzentrum Breite gehört ins Stadion Breite	Die im Zonenplan festgelegten Quartierzentrumszonen bezwecken den Erhalt und die Förderung der bestehenden Versorgungsinfrastruktur für das umliegende Wohnquartier. Das übrige Gebiet der Breite inkl. Sportplätze, Stadion usw. sind bereits im Perimeter der überlagernden Transformationszone enthalten, was ebenfalls der Versorgung im Quartier zu Gute kommt und aufgewertet werden soll.		x			
309	Quartierzentrum	Zonenplan: Ergänzungsplan Quartierzentrum Hochstrasse	Ausweitung der überlagernden Zone	best. Laden und Imbiss auch einbeziehen	Die erweiterte Zentrumszone kann ostseitig bis GB 3011 ausgedehnt werden. Somit wird der bestehende Laden und Imbiss einbezogen.	x				
310	Schützenswerte Kulturdenkmäler	Art. 16	Der Begriff «Verzeichnisse» ist zu streichen.	Mit der Implementierung dieses Begriffs werden auch sämtliche VKD-Liegenschaften darunter subsummiert und erlangen im Bewilligungsverfahren de facto eigentümerverbindlichen Charakter. Dies widerspricht klar der früher kommunizierte Haltung, wonach VKD-Liegenschaften ausschliesslich behördenverbindlichen Charakter hätten.	Mit Anpassung von Art. 16 Abs. 1 BauO wird lediglich die Begrifflichkeit präzisiert und der Begriff "Verzeichnis" ergänzt. Inhaltlich und materiell ändert sich nichts am bisher angewendeten Vorgehen und Verfahren zum Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD). Das VKD ist im Sinne Art. 6 Abs. 2 NHG behördenverbindlich. Die darin aufgeführten Gebäude werden wie bis anhin als potenziell schützenswert eingestuft. Die grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren gemäss Art. 16 Abs. 2 BauO und bedarf vertieften Abklärungen und die Grundeigentümerschaften sind anzuhören. Die Thematik kann im Planungsbericht zusätzlich erläutert werden.		x			
311	Schützenswerte Kulturdenkmäler	Art. 16	Welche Bedeutung (Art. 16) hat die Integration der schützenswerten Kulturdenkmäler (VKD) in die Bauordnung? Sollte diese Überführung die Eigentümerverbindlichkeit nachziehen, würde dies unserer Ansicht nach bedeuten, die Einschränkungen würden für Bauwillige massiv und unverhältnismässig erhöht. Auch diese Massnahme gilt es zu streichen.		Mit Anpassung von Art. 16 Abs. 1 BauO wird lediglich die Begrifflichkeit präzisiert und der Begriff "Verzeichnis" ergänzt. Inhaltlich und materiell ändert sich nichts am bisher angewendeten Vorgehen und Verfahren zum Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD). Das VKD ist im Sinne Art. 6 Abs. 2 NHG behördenverbindlich. Die darin aufgeführten Gebäude werden wie bis anhin als potenziell schützenswert eingestuft. Die grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren gemäss Art. 16 Abs. 2 BauO und bedarf vertieften Abklärungen und die Grundeigentümerschaften sind anzuhören. Die Thematik kann im Planungsbericht zusätzlich erläutert werden.		x			
312	Schützenswerte Kulturdenkmäler	Art. 16	11. Die Integration des Verzeichnisses der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) in die Bauordnung (vgl. Art. 16 des Entwurfes) dürfte nun die faktische Einführung der Eigentümerverbindlichkeit nach sich ziehen. Auch dies ist abzulehnen.	Mit den sich hieraus ergebenden erhöhten Anforderungen bei baulichen Massnahmen wird eine weitere, für die betroffene Grundeigentümerschaft einschränkende Handlungsfreiheit in der Gestaltung ihrer Liegenschaft umgesetzt.	Mit Anpassung von Art. 16 Abs. 1 BauO wird lediglich die Begrifflichkeit präzisiert und der Begriff "Verzeichnis" ergänzt. Inhaltlich und materiell ändert sich nichts am bisher angewendeten Vorgehen und Verfahren zum Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD). Das VKD ist im Sinne Art. 6 Abs. 2 NHG behördenverbindlich. Die darin aufgeführten Gebäude werden wie bis anhin als potenziell schützenswert eingestuft. Die grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren gemäss Art. 16 Abs. 2 BauO und bedarf vertieften Abklärungen und die Grundeigentümerschaften sind anzuhören. Die Thematik kann im Planungsbericht zusätzlich erläutert werden.		x			
313	Sonderzonen	Art. 44a	Überprüfung des Aufbaus des Artikels	Der Aufbau dieses Artikels ist unübersichtlich. Es handelt sich ja um verschiedene, sehr unterschiedliche Sonderzonen, also müsste der Titel in der Mehrzahl stehen. Die bisherige Regelung, dass Sonderzonen jeweils in einem eigenen Artikel geregelt sind, wird als übersichtlicher erachtet. Zudem ist der Artikel zweckmässigerweise vor dem Art. 44 zur ID-Zone einzuordnen.	Der Titel von Art. 44a kann von Sonderzone zu Sonderzonen gewechselt werden. Art. 44a Abs. 1 kann ebenfalls in Mehrzahl geschrieben werden: *Die Sonderzonen bezwecken..* Die Einordnung des Artikels ist bereits heute so gegeben und bleibt bestehen.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
314	Sonderzonen	Art. 44a Abs. 2	Ergänzung von Abs. 2: Eine neue Sonderzone bedingt eine überlagernde Transformationszone gemäss Art. 65a, verbunden mit dem dort vorgesehenen Verfahren. Die Ergebnisse des genannten Verfahrens werden in den Zonenvorschriften der Sonderzone bzw. als Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften mittels Quartierplan festgelegt.	Im Bericht steht hierzu: "Wird in einem Gebiet mit überlagernder Transformationszone ein Umstrukturierungsprozess gestartet, so bedeutet dies nicht automatisch, dass dieser in eine Umzonung zur Sonderzone mündet." Das heisst, es wäre auch denkbar, dass in einem Transformationsgebiet allenfalls nur ein QP genügen würde? Die Ergebnisse der Verfahren gemäss Bestimmungen zur Transformationszone sollen auch in den Zonenvorschriften zur Sonderzone und nicht nur als Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften in Quartierplänen festgelegt werden können. Dies wurde beispielsweise im Gebiet Ebnat West so gehandhabt.	Der Verweis auf die Zonenvorschriften zur Sonderzone ist zweckmässig. Nicht immer bedingt ein Transformationsprozess jedoch eine anschliessende Umzonung in eine Sonderzone. Es kann auch sein, dass für die angestrebte Transformation keine Umzonung oder nur ein Quartierplan notwendig ist. Art. 44a Abs. 2 kann daher wie folgt *angepasst* werden: *Eine neue Sonderzone bedingt eine überlagernde Transformationszone gemäss Art. 65a, verbunden mit dem dort vorgesehenen Verfahren. Die Ergebnisse des genannten Verfahrens werden bei einer Um-/Aufzonung in eine Sonderzone in den zugehörigen Zonenvorschriften bzw. als Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften mittels Quartierplan festgelegt.*	x				
315	Sonderzonen	Art. 44a Abs. 4	1. Das Verbot von Lagerhäusern, Logistik- und Verteilzentren in der Zone Ebnat West (Art. 44a Abs. 4 BauO-Entwurf) sei wegzulassen. 2. Eventuell sei rechtlich sicherzustellen, dass mit Art. 44a Abs. 4 BauO-Entwurf in der Sonderzone Ebnat West nur reine Lagerhäuser und reine Logistik- und Verteilzentren untersagt sind, nicht jedoch Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren im Zusammenhang mit Industrie- und Gewerbebetrieben.	Die Stadt Schaffhausen will mit der Revision ihrer Nutzungsordnung die Entwicklung für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen (Medienmitteilung vom 23. Oktober 2024). Tatsächlich verändert sich die Wirtschaft ständig. Auch der Standort Schaffhausen der ABB Schweiz AG ist sich ständig wechselnden Herausforderungen ausgesetzt. Er konnte aber bisher der starken Konkurrenz aus dem Ausland trotzen. Der Geschäftsbereich Elektrifizierung hat eine gute Auftragslage und bietet zahlreiche Arbeitsplätze. Die Grundstückfläche ist beschränkt, weshalb die ABB Schweiz AG ständig in optimierte Nutzungen investiert, um weitere Entwicklungen zu ermöglichen. Die Veränderungen werden als Chancen erkannt. Die revidierte Nutzungsordnung muss einen Rahmen schaffen, in welchem sich die Wirtschaft rasch an die neuen Erfordernisse anpassen kann und der Standort Schaffhausen erhalten bleiben kann. Die ABB Schweiz AG ist froh, dass die Revision der Nutzungsordnung verbesserte Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung auch ihres Betriebs schafft. Die revidierte Bauordnung könnte jedoch in einem Punkt den allgemeinen Zielen der Revision entgegenstehen: Sie verbietet in der Sonderzone Ebnat West Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren (Art. 44a Abs. 4 BauO-Entwurf; siehe schon Art.44c Abs. 2 BauO 2005). Die ABB Schweiz AG hat auf ihrer Parzelle 3109 bereits heute ein Lager- und Logistikgebäude mit Verladerampe (bewilligt am 11. Juni 2014), welches intensiv genutzt wird. Auch befindet sich auf dem Areal der ABB Schweiz AG ein automatisches Kleinteil-Lager, dass vor einigen Jahren mit hohen Investitionen errichtet worden ist. Sodann gibt es Aussenflächen, welche zur Lagerung bspw. in Fracht-Containern genutzt werden. Diese Nutzungen müssen weiterhin zulässig sein, auch müssen sie erweitert werden können: Der Geschäftsbereich Elektrifizierung will wachsen und damit die Produktion erhöhen, was grössere Materialflüsse und auch grössere Lagerkapazitäten bedingt. Ausserdem sollen ausgelagerte Lager wieder auf die Parzelle 3109 zurückgeholt werden, um den Transportverkehr zu reduzieren und die Betriebsabläufe zu verschlanken. Es muss gewährleistet werden, dass mit dem Verbot von Lagerhäusern, Logistik und Verteilzentren die Entwicklungsmöglichkeiten der in der Sonderzone Ebnat West angesiedelten Unternehmungen nicht beeinträchtigt werden.	Das Grundstück GB 3109 liegt nicht innerhalb der Sonderzone Ebnat West sondern innerhalb der Zone ID, welche kein explizites Verbot für Lager/Logistik vorsieht. Das entsprechende Verbot gilt ausschliesslich für die im Zonenplan bezeichnete Sonderzone Ebnat West, wovon GB 3109 nicht betroffen ist. An den Zonenvorschriften zur Sonderzone Ebnat West sind im Zuge der vorliegenden Teilrevision keine inhaltliche Veränderungen vorgesehen. Es wird lediglich die Darstellungsform per Tabelle eingeführt zur besseren Übersichtlichkeit. Die Sonderzone Ebnat West sowie die zugehörigen Vorschriften wurden erst im Jahre 2022 neu eingeführt und genehmigt. Vorschriften in der Bauordnung haben die Planbeständigkeit zu wahren und können in der Regel innert 15 Jahren ab Genehmigung nicht geändert werden. Die Vorschriften spiegeln zudem nach wie vor die Absichten zur Gebietsentwicklung Ebnat West wieder. Es liegen gegenüber dem Jahre 2022 keine veränderten Rahmenbedingungen vor, die eine erneute Überarbeitung gerechtfertigen würden.			x		
316	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 28	nicht jede grössere überbauung braucht einen eigenen Spielplatz. Ich kenne Spielplätze, die nie genutzt werden. Es soll keine Pflicht sein, Spielplätze zu erstellen. Dafür muss mehr Raum für die Natur entstehen, die für Kinder auch wichtig ist. Naschgarten, Gemüsegarten, die Familien unkompliziert nutzen können, Obstbäume, Hecken. Naturnahe und kinderfreundliche Gestaltung ohne künstliche Gummimatten und co. Dafür attraktive und grosse Spielplätze in jedem Quartier - als Treffpunkt für Familien.	Den Kindern die Natur näher bringen, mehr Natur im Siedlungsbereich....	Der Begriff "naturnah" kann im Sinne der Einwendung bei Art. 28 Abs. 1 eingebaut und im Merkblatt erwähnt werden: *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.* Eine naturnahe Gestaltung entspricht einer ökologischen wertvollen und sorgäfiltigen Umgebungsgestaltung.	x				
317	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 28	•Antrag A: Anpassung Abs. 1 (Minimalversion): …sind auf privatem Grund geeignete, naturnahe Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.	Für viele Mehrfamilienhäuser und Siedlungen werden aus Pflicht künstliche Spielflächen mit versiegelten Flächen (Gummimatten, etc.) erstellt, die zum Teil gar nicht genutzt werden. Diese Flächen sollten jedoch möglichst naturnah gestaltet werden, worauf das städtische Merkblatt nicht eingeht. Einzelne Mehrfamilienhäuser, die nahe zu einem öffentlichen Spielplatz liegen, erstellen besser eine wertvolle Grünfläche. Sie bezahlen aber einen Beitrag in einen neu zu schaffenden Spielplatzfonds, mit dem naturnahe, öffentliche Spielplätze finanziert werden.	Der Begriff "naturnah" kann im Sinne der Einwendung bei Art. 28 Abs. 1 eingebaut und im Merkblatt erwähnt werden: *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.* Eine naturnahe Gestaltung entspricht einer ökologischen wertvollen und sorgäfiltigen Umgebungsgestaltung.	x				
318	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 28	•Antrag B: Die naturnahe Ausgestaltung der Spiel- und Gemeinschaftsflächen wird im Merkblatt zur Umgebungsgestaltung im Detail erläutert.	Für viele Mehrfamilienhäuser und Siedlungen werden aus Pflicht künstliche Spielflächen mit versiegelten Flächen (Gummimatten, etc.) erstellt, die zum Teil gar nicht genutzt werden. Diese Flächen sollten jedoch möglichst naturnah gestaltet werden, worauf das städtische Merkblatt nicht eingeht. Einzelne Mehrfamilienhäuser, die nahe zu einem öffentlichen Spielplatz liegen, erstellen besser eine wertvolle Grünfläche. Sie bezahlen aber einen Beitrag in einen neu zu schaffenden Spielplatzfonds, mit dem naturnahe, öffentliche Spielplätze finanziert werden.	Der Begriff "naturnah" kann im Sinne der Einwendung bei Art. 28 Abs. 1 eingebaut und im Merkblatt erwähnt werden: *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.* Eine naturnahe Gestaltung entspricht einer ökologischen wertvollen und sorgäfiltigen Umgebungsgestaltung.	x				
319	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 28	•Antrag A: Anpassung Abs. 1 (Minimalversion): …sind auf privatem Grund geeignete, naturnahe Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.	Für viele Mehrfamilienhäuser und Siedlungen werden aus Pflicht künstliche Spielflächen mit versiegelten Flächen (Gummimatten, etc.) erstellt, die zum Teil gar nicht genutzt werden. Diese Flächen sollten jedoch möglichst naturnah gestaltet werden, worauf das städtische Merkblatt nicht eingeht. Einzelne Mehrfamilienhäuser, die nahe zu einem öffentlichen Spielplatz liegen, erstellen besser eine wertvolle Grünfläche. Sie bezahlen aber einen Beitrag in einen neu zu schaffenden Spielplatzfonds, mit dem naturnahe, öffentliche Spielplätze finanziert werden.	Der Begriff "naturnah" kann im Sinne der Einwendung bei Art. 28 Abs. 1 eingebaut und im Merkblatt erwähnt werden: *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.* Eine naturnahe Gestaltung entspricht einer ökologischen wertvollen und sorgäfiltigen Umgebungsgestaltung.	x				
320	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 28	•Antrag B: Die naturnahe Ausgestaltung der Spiel- und Gemeinschaftsflächen wird im Merkblatt zur Umgebungsgestaltung im Detail erläutert.	Für viele Mehrfamilienhäuser und Siedlungen werden aus Pflicht künstliche Spielflächen mit versiegelten Flächen (Gummimatten, etc.) erstellt, die zum Teil gar nicht genutzt werden. Diese Flächen sollten jedoch möglichst naturnah gestaltet werden, worauf das städtische Merkblatt nicht eingeht. Einzelne Mehrfamilienhäuser, die nahe zu einem öffentlichen Spielplatz liegen, erstellen besser eine wertvolle Grünfläche. Sie bezahlen aber einen Beitrag in einen neu zu schaffenden Spielplatzfonds, mit dem naturnahe, öffentliche Spielplätze finanziert werden.	Der Begriff "naturnah" kann im Sinne der Einwendung bei Art. 28 Abs. 1 eingebaut und im Merkblatt erwähnt werden: *Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen.* Eine naturnahe Gestaltung entspricht einer ökologischen wertvollen und sorgäfiltigen Umgebungsgestaltung.	x				
321	Terrainveränderungen	Art. 13	PNSH beantragt, dass zumindest in den Erläuterungen auf diesen Punkt hingewiesen wird	Im Zusammenhang mit Abgrabungen und Aufschüttungen verweisen wir explizit auf Art. 15 Abs. 3 der Freisetzungsverordnung. Gemäss diesem Artikel muss abgetragener Boden, der mit invasiven gebietsfremden Organismen belastet ist, am Entnahmeort verwertet oder so entsorgt werden, dass eine Weiterverbreitung dieser Organismen ausgeschlossen ist.	Der Hinweis auf die nationale Freisetzungsverordnung kann in den Erläuterungen zu Art. 13 aufgenommen werden	x				
322	Terrainveränderungen	Art. 13	Antrag: Entsprechender Hinweis in den Erläuterungen.	In Bezug auf Abgrabungen und Aufschüttungen verweisen wir auf Art. 15 Abs. 3 der nationalen Freisetzungsverordnung: Abgetragener Boden, der mit invasiven gebietsfremden Organismen belastet ist, muss am Entnahmeort verwertet oder so entsorgt werden, dass eine Weiterverbreitung dieser Organismen ausgeschlossen ist.	Der Hinweis auf die nationale Freisetzungsverordnung kann in den Erläuterungen zu Art. 13 aufgenommen werden	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
323	Terrainveränderungen	Art. 21 Abs. 1	Überprüfung der Messweise im ebenen und im geneigten Gelände	Bisher galt die Regelung, dass Untergeschosse das gewachsene oder abgegrabene Terrain im ebenen Gelände um bis zu 80 cm bzw. im geneigten Gelände um bis zu 140 cm überragen durften. Nun gelten unabhängig von der Hanglage einheitliche Fassaden- und Gesamthöhe. Die bisher in Hanglagen gewährte Erhöhung um 60 cm wird fallen gelassen. Diese Neuregelung wird kritisch gesehen, da sie dazu führen kann, dass bei Bauten in Hanglagen bergseitig zusätzliche Abgrabungen vorgenommen werden, um das Gebäude talseitig nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. Leider wird die Aufhebung der Erhöhung im Planungsbericht kaum thematisiert.	Die Neuregelung der Messweise wird mit der Revision bereits festgelegt. Die Thematik kann jedoch im Planungsbericht zusätzlich erläutert werden. Die bisherige Differenzierung zwischen ebenem und geneigtem Gelände wurde aufgehoben, um eine einheitliche Regelung für Fassaden- und Gesamthöhen zu schaffen. Diese Änderung soll eine vereinfachte Anwendung und Berechnung der Bauhöhen ermöglichen. Die neue Regelung in Art. 13 erlaubt weiterhin das teilweise Freilegen von Untergeschossen (bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains). Damit bleibt eine gewisse Flexibilität für Hanglagen erhalten, ohne dass es zu einer übermässigen Aufschüttung oder Abgrabung kommt.		x			
324	Transformationszone		Das Thema «Überlagernde Transformationszone» ist meines Erachtens eine Mogelpackung und eine schleppende Verwässerung von bisher erfolgreicher Zonenplanung mit klar geregelten Funktionen. Am Beispiel Ebnat West zeigt sich dies exemplarisch: Bestehende Unternehmen, produzierende Betriebe, Gewerbe und ähnliches werden, falls Wohnen und Produzieren künftig gemischt werden, ganz rasch ganz alltägliche Probleme zu lösen haben: '- Schichtarbeit wird nicht mehr möglich sein. Stichwort: Lärm, Geruch etc.	- Schichtarbeitende werden keine Parkplätze zur Verfügung haben, aber auch keine Möglichkeit, mit dem öV anzureisen. - LKWs werden durchs künftige Wohngebiet Waren holen und liefern, also zwischen verkehrsberuhigenden Bäumen und Spielstrassen die Logistik der Betriebe zu gewährleisten versuchen. - Es ist jetzt schon absehbar, dass diese Betriebe von ihren Standorten vertrieben werden. Wohin? In umliegende Gemeinden mit entsprechendem Mehrverkehr? Ins Ausland? - Wo bleibt die Lebens- und Wohnqualität solcher Zonen? Schulhäuser sind weit entfernt, Einkauf noch weiter. Eine Ghettoisierung, das Birchquartier lässt grüssen, ist programmiert. - Das Bauen wird, nicht zuletzt aufgrund der geforderten Wettbewerbe, immer teurer und als Resultat haben wir Wohnungsmieten weit weg vom viel verlangten «bezahlbaren Wohnraum». Wer soll sich also Ebnat West leisten können? - Aus der Sicht des erfahrenen Immobilienvermarkters macht Ebnat West oder Bahnhof Herblingen einfach keinen Sinn. Es werden sich kaum Investoren finden, welche sich diesen Herausforderungen stellen. - Als Kenner des lokalen Marktes empfehle ich, einen Teil der vorderen Breite, zwischen Breitenaustrasse und Nordstrasse, zu entwickeln. Gerade vor dem Hintergrund, dass in wenigen Jahren das Breitenau-Areal zusätzlich freigespielt wird und idealerweise in eine Wohnzone überführt werden kann, bleibt genügend Freizeit- und Erholungsfläche für die vergleichsweise wenigen Breitianer. Dass die Steigstrasse zu schmal sei und die paar zusätzlichen Einwohner nicht aufnehmen könnte wird zwar oft erwähnt, aber dadurch nicht wahrer.	Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten. Eine solche Transformation muss jedoch in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im kooperativen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften gemeinsam abgeglichen werden. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall Arbeitsplatznutzungen reduziert werden sollen. So wird bspw. im Transformationsgebiet Herblingertal Wohnnutzung kategorisch ausgeschlossen. Vielmehr sollen die Rahmenbdingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Letzlich ist festzuhalten, dass die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess bietet. Solange dieser nicht erfolgt, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise.					x
325	Transformationszone	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Transformationsgebiete. Die IVS lehnt deshalb die vorliegenden Entwürfe im Interesse von Industrie und Gewerbe ab.	Unter dem Begriff “Transformationsgebiete” sind verschiedene Gebiete (heute noch Industrie- und/oder Gewerbezonen) ausgeschieden. Dort können inskünftig Sport-Infrastruktur, Hotels, Kleingewerbe, reine Dienstleistungsgebäude oder gar Hochhäuser mit Wohnungen möglich werden. Es werden gemischte Nutzungen vorgeschlagen. Die Auswirkungen für Industrie und Gewerbe sind verheerend, weil durch die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer die Konflikte vorprogrammiert sind. Folgende Beispiele sind stellvertretend für viele mehr: • Es wird auf kurz oder lang keine Schichtarbeit mehr möglich sein, da Emissionen aller Art kaum toleriert werden. • Für Schichtarbeiter stehen insbesondere in der Stadt kein öV und kaum mehr Parkplätze zur Verfügung. Schichtarbeit wird nicht mehr möglich sein, weshalb die entsprechenden Betriebe das Gebiet verlassen müssen. Da Bauland knapp ist, droht eine Abwanderung in eine andere Gemeinde oder gar in einen anderen Kanton. • Anlieferungen mit LKWs und Werkverkehr werden kaum mehr akzeptiert oder wenn, dann nur tagsüber zu “wohnhygienischen” Zeiten. • Lärm- und Geruchsemissionen sowie Produktion und/oder Lagerung von “Gefahrgut” werden kaum noch zugelassen.	Der Fokus der Teilrevision liegt bei den Wohnzonen. Grossflächige Umzonungen von Arbeitsplatzgebieten sind mit Teilrevision nicht vorgesehen. Industrie- und Gewerbezonen bleiben folglich als klar abgrenzbare Grundnutzungszonen bestehen. Transformationszonen sind lediglich als überlagernde Zone eingetragen. Sie bieten die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten, bilden jedoch keine Verpflichtung. Eine solche Transformation muss folglich in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im kooperativen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften gemeinsam abgeglichen werden. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall Arbeitsplatznutzungen reduziert werden sollen. So wird bspw. im Transformationsgebiet Herblingertal Wohnnutzung kategorisch ausgeschlossen. Vielmehr sollen die Rahmenbdingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Die Zielsetzungen und Absichten zu den Transformationszonen werden in den Revisionsunterlagen entsprechend nochmals versätndlicher ausformuliert und erläutert. Letzlich ist festzuhalten, dass die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess bietet. Solange dieser nicht erfolgt, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			
326	Transformationszone	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Die Bedeutung von klar abgegrenzten Zonen für Industrie, Gewerbe und die Region. Die IVS lehnt deshalb die vorliegenden Entwürfe im Interesse von Industrie und Gewerbe ab.	So wird über kurz oder lang die Industrie und das Gewerbe verdrängt. Doch ist eine lebenswerte Region auf Arbeitsplätze in verschiedensten Arbeitsbereichen angewiesen. Dies kann mit einer klaren Ausscheidung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszonen erreicht werden. Das Herblingertal als Ganzes muss deshalb als Industrie, evtl. als Industrie- und Dienstleistungszone, erhalten bleiben. Mit “fremden” Nutzungen wie Sportanlagen, Bildung, Hotels, Kleingewerbe etc. stellt man die industrielle Nutzung als Ganzes in Frage. Das Gebiet Schweizersbild sollte analog als Gewerbegebiet ausgeschieden sein. Auch da ist auf Nutzungen zu verzichten, welche das Gewerbegebiet wie vorgängig bei der Industrie erwähnt, in Frage stellen. Als Dokumentationsbeispiel möchten wir hier die “Testplanung Gebietsplanung Herblingertal” anführen. Einige Bemerkungen dazu: • Da nur Teile als “Transformationszone” vorgesehen sind, ist dies in sich eine Ungleichbehandlung der Grundeigentümer und entspricht so nicht der Strategie, das Herblingertal als Einheit anzuschauen. • Hotels, Sportanlagen, Sicherheitszentren etc. gehören grundsätzlich nicht in Industriezonen. • Es ist nicht zielführend, dass, nur weil man “wenig zonenkonform” ein Stadion zugelassen hat, jetzt mit Verkehrsberuhigung und Kleingewerbeansiedlung die Industrie weiter eingeschränkt werden soll. • Zur Begrünung und Verkehrsberuhigung entwickelt man Planungsansätze, welche auf Abgaben von Grünflächen durch die Landeigentümer basieren. In einer stark bebauten Zone wären solche “Landabgaben” nur mit Abbruch zu realisieren. • Es mutet befremdend an, dass einstöckige Hallen als nicht mehr realisierbar resp. bewilligungsfähig deklariert werden, wenn erst kürzlich das Strassenverkehrsamt so fertiggestellt wurde.	Der Fokus der Teilrevision liegt bei den Wohnzonen. Grossflächige Umzonungen von Arbeitsplatzgebieten sind mit Teilrevision nicht vorgesehen. Industrie- und Gewerbezonen bleiben folglich als klar abgrenzbare Grundnutzungszonen bestehen. Transformationszonen sind lediglich als überlagernde Zone eingetragen. Sie bieten die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten, bilden jedoch keine Verpflichtung. Eine solche Transformation muss folglich in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im kooperativen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften gemeinsam abgeglichen werden. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall Arbeitsplatznutzungen reduziert werden sollen. So wird bspw. im Transformationsgebiet Herblingertal Wohnnutzung kategorisch ausgeschlossen. Vielmehr sollen die Rahmenbdingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Die Gebietsentwicklung Herblingertal ist zur Zeit in einem separaten Verfahren in Bearbeitung und nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Aktuell werden auf Basis der Testplanung Herblingertal die Synthese und die weiteren Planungs-massnahmen definiert. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, wird die im Zonenplan eingetragene Transformationszone bei Bedarf aktualisiert und mit diesen abgegli-chen. Im Herblingertal gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen (In-dustrie- und Gewerbezonen). Sollten sich aus der Gbietsentwicklung neue Er-kenntnisse herausschälen, welche Einfluss auf die Zonierung haben, erfolgt dies in einem separaten Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer-schaften und Unternehmen. Die Zielsetzungen und Absichten zu den Transformationszonen werden in den Revisionsunterlagen entsprechend nochmals versätndlicher ausformuliert und erläutert. Letzlich ist festzuhalten, dass die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess bietet. Solange dieser nicht erfolgt, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
327	Transformationszone	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Die Gefahren von unangemessenen Einschränkungen durch noch mehr Transformationszonen. Die IVS lehnt deshalb die vorliegenden Entwürfe im Interesse von Industrie und Gewerbe ab.	Generell ist festzuhalten, dass solche “Transformationszonen” die industrielle Nutzung als Ganzes in Frage stellen, weil über kurz oder lang Einschränkungen bezüglich Lärm, Geruch und Verkehr verlangt werden. Mit der vorderen Breite, Breitenau, Grubenquartier, Mühlental, dem kürzlich umgezonten Ebnat West und anderen mehr stehen genügend Gebiete für “Transformationszonen” zur Verfügung.	Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturien und aufzuwerten. Eine solche Transformation muss jedoch in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im kooperativen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften gemeinsam abgeglichen werden. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall Arbeitsplatznutzungen reduziert werden sollen. So wird bspw. im Transformationsgebiet Herblingertal Wohnnutzung kategorisch ausgeschlossen. Vielmehr sollen die Rahmenbdingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Die Zielsetzungen und Absichten zu den Transformationszonen werden in den Revisionsunterlagen entsprechend nochmals versätndlicher ausformuliert und erläutert. Letzlich ist festzuhalten, dass die überlagernden Transformationszonen lediglich die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess bietet. Solange dieser nicht erfolgt, gelten nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer klaren Regelung kann Art. 65a und Art. 10 entsprechend ergänzt werden. Erhöhte Anforderungen gelten nur bei einer Umstrukturierung und beizehen sich vorallem auf allfällige Wohn-/Mischnutzungen.		x			
328	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Verzicht auf einen Umgebungs- & Gestaltungsplan	Diese zusätzliche Bewilligungshürde verkompliziert unnötigerweise ein Baugesuch und ermöglicht der Denkmalpflege / Grün Schaffhausen / Bewilligungsbehörde weitere und weitreichende, sowie einschränkende Vorschriften zu erlassen. Der Sinn hierfür ist nicht erkennbar und ist im Planungsbericht ungenügend begründet. Nur bei Quartierplänen und grösseren Überbauungen erscheint dies sinnvoll und zumutbar, jedoch nicht in in der Altstadt-, Ergänzungs- & Dorfkernzone (dies für übliche Einzelbauwerke).	Nicht nur für Bauten und Anlagen sondern auch für die Umgebung ist eine gute Gesamtwirkung im Zuge des Baugesuches nachzuweisen. Dies hat mittels Umgebungsgestaltungsplan zu erfolgen. Dieser Grundsatz gemäss Art. 8 BauO besteht bereits heute so und ist eines der zentralen Elemente des Bewilligungsverfahrens. Mit der vorliegenden Teilrevision sind daher keine Änderungen diesbezüglich vorgesehen.			x		
329	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Anpassung Erläuterung wie folgt: Die Gesamtwirkung wird geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, durch die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung.	In den Erläuterungen wird zu Art. 8 Abs. 1 eine Priorisierung vorgegeben. Demnach soll die Umgebungs- und Freiraumgestaltung erst in zweiter Priorität zur Beurteilung der Gesamtwirkung dienen. Dieser Priorisierung widerspricht PNSH ausdrücklich, insbesondere dann, wenn es sich um schützenswerte Gartenanlagen handelt.	Die Erläuterungen zu Art. 8 können gemäss Einwendung wie folgt formuliert werden: *Die Gesamtwirkung wird geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung* . Somit werden alle relevanten Kriterien in den Erläuterungen gleichermassen erwähnt.	x				
330	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Die Aussenbeleuchtung ist ebenfalls im Umgebungsgestaltungsplan anzuzeigen. Dieser Punkt ist in den Erläuterungen zu erwähnen und ins entsprechende Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» (https://www.stadt-schaffhausen.ch/_docn/3951028/MB_Umgebungsgestaltungsplan_1.pdf) aufzunehmen resp. darin auf das separate Merkblatt «Licht und Transparenz» der Stadt zu verweisen (siehe Art. 19a).	Es wird zudem vorgegeben, dass bei Neubauten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist (Art. 8 Abs. 2). Auf diesem sollte auch die Aussenbeleuchtung ersichtlich sein, also wo die Leuchten zu stehen kommen, um welchen Leuchtentyp es sich handelt inkl. den wichtigsten Spezifikationen (u.a. Lichttemperatur, siehe Art. 19a).	Die Erläuterungen zu Art. 8 geben keine detaillierte Auskunft über den Umgebungsgestaltungsplan. Hierfür ist das Merkblatt zu konsultieren. Im Merkblatt kann das Thema Aussenbeleuchtung entsprechen aufgenommen werden bzw. auf das separate Merkblatt zur Thematik Licht verwiesen werden. Durch den Verweis auf das Merkblatt ist man agiler. Merkblätter können laufend aktualisiert werden. Die Bauordnung wird in der Regel jedoch nur alle 15 Jahre angepasst.		x			
331	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Es seien die wichtigsten Inhalte des Umgebungsgestaltungsplans in der Bauordnung aufzuführen.	Dem Umgebungsgestaltungsplan kommt mit der revidierten Bauordnung eine deutlich höhere Bedeutung zu als bisher. Es wäre daher wichtig, die massgeblichen Inhalte des Umgebungsgestaltungsplans bereits in der Bauordnung aufzuführen und nicht auf Merkblätter zu verweisen.	Die zentralen Inhalte werden in den Erläuterungen der Bauordnung bereits erwähnt. Durch den Verweis auf das Merkblatt ist man agiler. Merkblätter können laufend aktualisiert werden. Die Bauordnung wird in der Regel jedoch nur alle 15 Jahre angepasst.			x		
332	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Dieser Priorisierung widerspricht Die SL-FP ausdrücklich, insbesondere dann, wenn es sich um schützenswerte Gartenanlagen handelt.	In den Erläuterungen wird zu Art. 8 Abs. 1 eine Priorisierung vorgegeben. Demnach soll die Umgebungs- und Freiraumgestaltung erst in zweiter Priorität zur Beurteilung der Gesamtwirkung dienen.	Die Erläuterungen zu Art. 8 können gemäss Einwendung wie folgt formuliert werden: *Die Gesamtwirkung wird geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung* . Somit werden alle relevanten Kriterien in den Erläuterungen gleichermassen erwähnt.	x				
333	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Anpassung Erläuterung wie folgt: Die Gesamtwirkung wird STREICHEN: "in erster Linie" geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung, STREICHEN: "in zweiter Linie" HINZUFUEGEN: "sowie" durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung.	In den Erläuterungen zu Art. 8 Abs. 1 wird eine Priorisierung vorgegeben. Demnach soll die Umgebungs- und Freiraumgestaltung erst in zweiter Priorität zur Beurteilung der Gesamtwirkung dienen. Mit dieser Priorisierung sind wir allgemein nicht einverstanden und insbesondere nicht bei schützenswerten Gartenanlagen.	Die Erläuterungen zu Art. 8 können gemäss Einwendung wie folgt formuliert werden: *Die Gesamtwirkung wird geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung* . Somit werden alle relevanten Kriterien in den Erläuterungen gleichermassen erwähnt.	x				
334	Umgebungsgestaltung	Art. 8	Die Aussenbeleuchtung ist ebenfalls im Umgebungsgestaltungsplan anzuzeigen. Dieser Punkt ist in den Erläuterungen zu erwähnen und ins entsprechende Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» (LINK) aufzunehmen resp. darin auf das separate Merkblatt «Licht und Transparenz» der Stadt zu verweisen (siehe Art. 19a).	Es wird zudem vorgegeben, dass bei Neubauten ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist (Art. 8 Abs. 2). Auf diesem sollte auch die Aussenbeleuchtung ersichtlich sein, also wo die Leuchten zu stehen kommen, um welchen Leuchtentyp es sich handelt inkl. den wichtigsten Spezifikationen (u.a. Lichttemperatur, siehe Art. 19a).	Die Erläuterungen zu Art. 8 geben keine detaillierte Auskunft über den Umgebungsgestaltungsplan. Hierfür ist das Merkblatt zu konsultieren. Im Merkblatt kann das Thema Aussenbeleuchtung entsprechen aufgenommen werden bzw. auf das separate Merkblatt zur Thematik Licht verwiesen werden. Durch den Verweis auf das Merkblatt ist man agiler. Merkblätter können laufend aktualisiert werden. Die Bauordnung wird in der Regel jedoch nur alle 15 Jahre angepasst.			x			
335	Umgebungsgestaltung	Art. 8 Umgebungs- und Gestaltungsplan	Auf einen Umgebungs- Gestaltungsplan soll verzichtet werden.	Die zusätzliche Hürde verkompliziert Baubewilligungen. Sie ermöglicht zum Beispiel Grün Schaffausen weitere Vorschriften zu erlassen und Projekte zu verzögern. Eine weitere bürokratische Hürde, die wenig bringt, jedoch bei allen Stellen die Arbeitslast erhöht.	Nicht nur für Bauten und Anlagen sondern auch für die Umgebung ist eine gute Gesamtwirkung im Zuge des Baugesuches nachzuweisen. Dies hat mittels Umgebungsgestaltungsplan zu erfolgen. Dieser Grundsatz gemäss Art. 8 BauO besteht bereits heute so und ist eines der zentralen Elemente des Bewilligungsverfahrens. Mit der vorliegenden Teilrevision sind daher keine Änderungen diesbezüglich vorgesehen.			x		
336	Verschattung	Art. 21a	Verschattung > Ändern auf ZH Praxis mit "3-Stunden" Schatten	Zur Förderung einer dichten Bebauung an geeigneten Orten.	Die Stellungnahme zum Antrag wird berücksichtigt. Die Bauordnung wird dahingehend angepasst, dass die Drei-Stunden-Regel für den Schattenwurf an mittleren Wintertagen übernommen wird.	x				

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
337	Verschattung	Art. 21a	Die beiden Artikel 21a und 24a sind zu überarbeiten.	Die Beeinträchtigung durch die Beschattung ist grundsätzlich schwierig zu regeln. Es ist in urbanen Gebieten mit dem Kredo der inneren Verdichtung und ggf. Aufzonung nicht zu vermeiden, dass auf die Nachbarliegenschaften eine gewisse Verschattung stattfindet. Diese Bestimmung verhindert möglicherweise Hochhäuser und höhere Bauten in den Transformationsgebieten.	Die Stellungnahme zum Antrag wird dahingehend berücksichtigt, dass neu die Drei-Stunden-Regel und nicht wie ursprünglich die 2,5-Studen-Regel für den Schattenwurf an mittleren Wintertagen übernommen wird. In urbanen Gebieten, in denen Verdichtung und möglicherweise auch Aufzonungen gefördert werden, ist es tatsächlich nicht immer vermeidbar, dass es zu einer gewissen Verschattung kommt. Dennoch darf die Nachbarschaft durch den Bau von Hochhäusern oder höheren Gebäuden nicht wesentlich in ihren Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden beeinträchtigt werden. Aktuell ist die Verschattung in der Bauordnung nicht definiert. Um diesem Problem entgegenzuwirken, wird die zulässige Schattenwurfdauer am mittleren Wintertag (3. November) festgelegt. Für Gebäude ab einer Höhe von 25 Metern ist ein Nachweis erforderlich, der die Verschattung der Nachbarliegenschaften aufzeigt.		x			
338	Verschattung	Art. 21a Abs. 1	Festlegung der Drei-Stunden-Regelung statt der Zweieinhalb-Stunden-Regelung.	Der Kanton Zürich kennt die Drei-Stunden-Regel. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich Schaffhausen nicht an dieser gut eingeführten und bei vielen Architekturbüros bekannten Regelung orientiert.	Die Stellungnahme zum Antrag wird berücksichtigt. Die Bauordnung wird dahingehend angepasst, dass die Drei-Stunden-Regel für den Schattenwurf an mittleren Wintertagen übernommen wird.	x				
339	Wald	Art. 57	Antrag: Wir beantragen, nur von Wald zu sprechen.	Die Unterteilung in Wald und Waldzone erachten wir als überflüssig. Letztlich unterliegt beides der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.	Die Unterscheidung in Wald und Waldzone erfolgt aufgrund der Vorgabe des kantonalen Datenmodells. Waldzone befindet sich innerhalb des Baugebiets und Wald innerhalb des Nichtbaugebiets. Es gelten jedoch für beide Zonenarten die gleichen Vorgaben gemäss kantonaler Waldgesetzgebung. Sowohl Wald als auch Waldzone ist demnach keine Bauzone. Die unterschiedliche Bezeichnung gibt lediglich aufschluss darüber, ob das Waldgebiet innerhalb oder ausserhab des Siedlungsgebiets liegt.			x		
340	Wald	Art. 57	PNSH beantragt, nur von Wald und nicht von Waldzonen zu sprechen.	Die Unterteilung in Wald und Waldzone erachtet PNSH als überflüssig. Letztlich unterliegt beides der der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.	Die Unterscheidung in Wald und Waldzone erfolgt aufgrund der Vorgabe des kantonalen Datenmodells. Waldzone befindet sich innerhalb des Baugebiets und Wald innerhalb des Nichtbaugebiets. Es gelten jedoch für beide Zonenarten die gleichen Vorgaben gemäss kantonaler Waldgesetzgebung. Sowohl Wald als auch Waldzone ist demnach keine Bauzone. Die unterschiedliche Bezeichnung gibt lediglich aufschluss darüber, ob das Waldgebiet innerhalb oder ausserhab des Siedlungsgebiets liegt.			x		
341	Wald	Art. 57	Überprüfung der Ergänzung «Waldzone».	Gemäss Bericht wird neu im Zonenplan zwischen Wald (Nichtbaugebiet) und Waldzone (Baugebiet) unterschieden. Wald ist immer eine Nichtbauzone, daher erscheint die Unterscheidung fraglich und verwirrend.	Die Unterscheidung in Wald und Waldzone erfolgt aufgrund der Vorgabe des kantonalen Datenmodells. Waldzone befindet sich innerhalb des Baugebiets und Wald innerhalb des Nichtbaugebiets. Es gelten jedoch für beide Zonenarten die gleichen Vorgaben gemäss kantonaler Waldgesetzgebung. Sowohl Wald als auch Waldzone ist demnach keine Bauzone. Die unterschiedliche Bezeichnung gibt lediglich aufschluss darüber, ob das Waldgebiet innerhalb oder ausserhab des Siedlungsgebiets liegt.			x		
342	Zonierung	Zonenplan	Wir beantragen, eine Teilfläche (Landwirtschaftsfläche) unserer Parzelle, GB 21726, im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes, in die ZöBAG umzuzonen.	Wir hatten dem Gönnerverein Pfadi Schaffhausen 2010 einen Teil unserer Parzelle GB 21726 verkauft. Ziel war es, auf der neuen Parzelle 21971 eine neue Pfadihütte zu erstellen. Dieses Vorhaben scheiterte u.a. darin, dass die beiden erwähnten Parzellen in der Landwirtschaftszone liegen. Vom Gönnerverein Pfadi Schaffhausen haben wir jetzt erfahren, dass er eine Teilumzonung der Parzelle GB 21971, wie 2019 vom Obergericht vorgeschlagen, beantragt. Wir unterstützen die im Jahre 2014 von der Stadt Schaffhausen geplante und jetzt vom Gönnerverein Pfadi Schaffhausen beantragte Teilumzonung der Parzelle GB 21971 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG). Aus unserer Sicht ist es begrüssenswert und sinnvoll, wenn gleichzeitig auch die unbewaldete Fläche unserer eigenen Parzelle GB 21726 von der Landwirtschaftszone in die ZöBAG umgezont wird. •Die Voraussetzungen für eine Umzonung, wie sie das Obergericht für das Grundstück des Gönnervereins Pfadi Schaffhausen festhielt, sind sinngemäss auch für uns gegeben. Eine Umzonung würde auch für uns mehr Rechtssicherheit schaffen. •Zusammen würde die neue Fläche der ZöBAG ganzheitlich die Landwirtschaftszone im Brandtobel ablösen. •Der direkte Anstoss an die Wohnzone würde zu keiner Zersiedelung führen. •Die Fläche kann (darf) aus verschiedenen Gründen nicht als Kulturland genutzt werden, so dass sie sich auch deshalb für andere Nutzungen eignet. •Es entsteht nur ein formeller Verlust an Kulturland. Unsere Fläche rund um das Schiessstand-Gebäude würde die Grünanlage ergänzen.	Bei der ZÖBAG handelt es sich um eine Bauzone. Bei einer Umzonung von Landwirtschaftszone in ZÖBAG würde es sich folglich um eine Einzonung handeln. Bauzonen dürfen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die nächsten 15 Jahre benötigt werden Über das gesamte Stadtgebiet weist der Zonenplan rund 135 ha als ZÖBAG aus. Davon sind rund 26 ha unbebaut. Der gesamtstädtische Bedarf für eine zusätzliche Vergrösserung der ZÖBAG ist nicht gegeben. Zudem lokalisiert der kommunale Richtplan Siedlung die Anordnung von ZÖBAG-Flächen. Für das Grundstück GB 21726 sind keine ZÖBAG-Flächen ausgewiesen. Auch der rechtskräftige kantonale Richtplan (Stand September 2021) macht keine Aussagen, die eine Einzonung und Ausweitung des Siedlungs- und Baugebiets für dieses Grundstück rechtfertigen würde. Vielmehr unterstreicht der kantonale Richtplan mit den gemäss 2-3-2/4 definierten Einzonungskriterien den notwendigen Kapazitätsbedarf, der für eine Einzonung nachgewiesen werden muss und im vorliegenden Fall nicht begründet werden kann. Eine Neueinzonung von ZÖBAG-Flächen kann daher nicht gutgeheissen werden. Entsprechende Bauvorhaben müssen innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden.			x		
343	Zonierung	Zonenplan revidiert	Die Grundstücke in der Stadt Schaffhausen im Gebiet zwischen Fulachstrasse (im Westen), Emmersbergstrasse/Grubenstrasse (im Süden), Eigerstrasse, Blautraubenstrasse (im Osten) und Ungarbühlstrasse (im Norden), für welche im aktuellen Entwurf des revidierten Zonenplans die Zone W2/ER vorgesehen ist (vgl. Markierung im digitalen Zonenplan), seien im revidierten Zonenplan allesamt der Zone W3/ER zuzuteilen. Es sind dies insbesondere die Grundstücke mit den folgenden GB-Nummern/Katasternummern (von West nach Ost, dann nach Norden): 2230, 5239, 4230, 9377, 5104, 2289, 8458, 2287, 2286, 2274, 2275, 2284, 2283, 2278, 2279, 2277, 2276, 3377, 3306, 10849, 2273, 3309, 3311, 3313, 3645, 2272, 3442, 3310, 3443, 3444, 3960, 4633, 4634, 3371, 2264, 2267, 2268, 4630, 4629, 3367, 4631, 3369, 3370, 3316.	Zusammengefasst ist die antragsgemässe Zuteilung der Grundstücke in die Zone W3/ER aus vier Gründen angezeigt: 1. führt erst diese Zuteilung überhaupt in diesem Gebiet zur Umsetzung des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67), auf welchen sich die Revision des Zonenplans stützt. 2. folgt die antragsgemässe Zuweisung dem raumplanerischen Grundsatz der Ordnung der Besiedlung und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung sowie einem kohärenteren Erscheinungsbild durch Vermeidung einer raumplanerischen "Insel" und raumplanerischer Fragmentierung. 3. entspricht die antragsgemässe Zuteilung den Grundsätzen der Revision, da sie zu einer massvollen und massgeschneiderten Innenverdichtung und haushälterischer Nutzung des Bodens führt und besonders zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt. 4. ist die antragsgemässe Zuteilung gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Gebiet vorhandenen VKD-Objekten und führt bei der Mehrheit der betroffenen VKD-Objekte sogar zu einer sachgerechteren Zonenzuteilung, was zu einer Stärkung der Quartier-Identität beiträgt. Zum ersten Grund: Die beantragte Zuteilung der Grundstücke im Gebiet gemäss Antrag (hiernach das "Antrags-Gebiet") in die Zone W3/ER entspricht dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67, hiernach der „Richtplan Siedlung Stadt"), auf welchen sich die Revision des Zonenplans explizit stützt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Der Richtplan Siedlung Stadt legt für das Antrags-Gebiet sowie für die Gebiete östlich, nördlich und südöstlich desselben durchwegs und einheitlich eine mittlere Raumnutzerdichte als Ziel fest (2019, S. 66-67). In den Gebieten östlich, nördlich und südöstlich des Antrags-Gebiets sind zu diesem Ziel passend durchwegs Zonen W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen. Einzig das Antrags-Gebiet ist nach aktueller Planung im direkten Widerspruch zum Richtplan Siedlung Stadt als Zone W2/ER vorgesehen. Zur Behebung dieses Widerspruchs sachlich geeignet und zur Umsetzung des Richtplans Siedlung Stadt im Antrags-Gebiet sogar geboten ist, dass wie beantragt das Antrags-Gebiet in die Zone W3/ER zugeteilt wird. Eine solche Zuteilung entspricht auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke, für welche im Richtplan Siedlung Stadt eine mittlere Raumnutzerdichte vorgesehen ist. Zum zweiten Grund: Die antragsgemässe Zuweisung der Grundstücke im Antrags-Gebiets folgt dem raumplanerischen Ziel der Ordnung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung und im daraus folgenden Erscheinungsbild. Im aktuell geltenden Zonenplan ist das Antrags-Gebiet mit den genannten Grundstücken eine W2-Zonen-"Insel", die umgeben ist von höheren Bauten in den angrenzenden W3-Zonen-Gebieten im Westen, Norden, Osten und Südosten. Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden diese existierenden umliegenden W3-Gebiete in die neue Zone W3/ER überführt und teilweise (im Südosten) sogar in die Zone W4/MG aufgezont. Die raumplanerisch und optisch schwer begründbare Insel-Charakteristik des Antrags-Gebiets und die damit einhergehende raumplanerische Fragmentierung würden durch den aktuell entworfenen Zonenplan somit beibehalten und sogar noch weiter verstärkt. Demgegenüber wird durch eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets und der darin befindlichen Grundstücke in die Zone W3/ER das Antrags-Gebiet an die umliegenden Räume in W3/ER angeglichen, und es wird dadurch auch der starke Kontrast zur im Südosten neu geplanten Zone W4/MG reduziert. Die antragsgemässe Zuweisung wird folglich zu mehr Ordnung, weniger Fragmentierung und zu einem kohärenteren Erscheinungsbild der Bauten in den genannten Gebieten führen. Zum dritten Grund: Die antragsgemässe Zuteilung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER folgt den Grundsätzen und Zielen der Zonenplanrevision: Sie führt zu massvoller und massgeschneiderter Innenverdichtung, welche dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens dient (Art. 1 Abs. 1 RPG), und unterstützt eine Stadt der kurzen Wege (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Die Grundstücke im Antrags-Gebiet liegen allesamt in naher Distanz zum Bahnhof Schaffhausen und dem Stadtzentrum. Sie liegen sogar näher, als die Gebiete nördlich des Antrags-Gebiets (Ungarbühlstrasse) und östlich des Antrags-Gebiets (Grubenstrasse/Grubenstieg), welche zur Zuweisung in die Zone W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen sind. Daraus folgt, dass sich das Antrags-Gebiet besonders gut zur Verdichtung eignet, weil von dort die Wege ins Stadtzentrum und zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders kurz und zu Fuss möglich sind. Eine Verdichtung des Antrags-Gebiets ist entsprechend besonders angezeigt (und sogar mehr angezeigt, als die Verdichtungen nördlich und östlich des Antrags-Gebiets). Zum vierten Grund: Die beantragte Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER ist gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Bereich vorhandenen VKD-Objekten und stärkt die Quartier-Identität, was ein Ziel der laufenden Revision ist (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6).	Bei der Teilrevision wird grundsätzlich eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen angestrebt. Dies geschieht vorallem über Erhöhung der Ausnützungsziffer bei gleichbleibender zulässigen Geschossigkeit. Gebietsweise werden jedoch auch Erhöhungen der Geschossigkeit vorgenommen, sofern es die ortsbaulichen Rahmenbedingungen anbieten und die Gebiete über eine gute Erschliessung verfügen. Im besagten Quartier verfügen bereits heute einige Bauten über drei Vollgeschosse oder treten aufgrund von Abgrabungen des Untergeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Zudem grenzt das Quartier west-, ost- und nordseitig an dreigeschossige Wohnzonen. Im Richtplan Siedlung wird das Gebiet der mittleren Dichtestufe zugewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige VKD-Objekte, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als potentiell schützenswert einzustufen sind. Zusätzlich ist das Gebiet zu einem Grossteil dem Erhaltungsziel B (erhalten der Struktur) gemäss ISOS unterstellt. Die ortsbauliche Verträglichkeit einer dreigeschossigen Wohnzone ist aufgrund der vorherschenden ortsbaulichen Struktur grundsätzlich gewährleistet. Durch die zentrale Lage nahe dem Bahnhof Schaffhausen wird eine bauliche Verdichtung zusätzlich begünstig. Das Gebiet ist heute geprägt durch typische Stadthäuser-/villen, die es zu erhalten gilt. Es wird daher eine Aufzonung in die W3/SH empfohlen. Somit kann neben dem Aspekt der inneren Verdichtung gleichzeitig die heute bestehende Stadthaus-Struktur erhalten werden. Das Gebiet östlich des Ungarbühlstieg entspricht den üblichen Einzel- und Reihenbauten. Dieses kann der Zone W3/ER zugewiesen werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
				Im Antrags-Gebiet befinden sich total acht VKD-Objekte (je eins auf den Grundstücken mit den GB Nr. 2289, 2286, 2276, 2273, 2268, sowie drei Objekte auf dem Grundstück GB Nr. 3960). Im Antrags-Gebiet stehen Einzel- und auch Reihenhäuser (u.a. die drei VKD-Objekte auf Grundstück 3960). Von den VKD-Objekten verfügen fünf Objekte bereits jeweils über drei voll ausgebaute Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (2276, 2273 und drei Objekte auf 3960). Diese fünf VKD-Objekte würden sich folglich in einer Zone W3/ER deutlich besser einfügen als in einer Zone W2/ER. Die anderen drei VKD-Objekte verfügen über wenigstens zwei volle Geschosse und zusätzlich ein bewohnbares, stark ausgebautes Dachgeschoss, wodurch sie optisch zwischen zweigeschossig und dreigeschossig erscheinen. Diese drei VKD-Objekte würden ebenfalls gut in eine Zone W3/ER passen und stehen einer Zuweisung des Antrags-Gebiets in diese Zone zumindest sicher nicht entgegen. Insges. zeigt sich, dass eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER gut vereinbar ist mit den vorhandenen VKD-Objekten und für die Mehrheit der VKD-Objekte sogar deutlich sachgerechter ist. Die Zuteilung in die Zone W3/ER wird zu einer gestärkten Quartier-Identität führen, weil dann alle Grundstücke der 3-geschossigen Bauweise offen stehen, welche bei den VKD-Objekten in diesem Quartier bereits vorherrscht.						
344	Zonierung	Zonenplan revidiert	Die Grundstücke in der Stadt Schaffhausen im Gebiet zwischen Fulachstrasse (im Westen), Emmersbergstrasse/Grubenstrasse (im Süden), Eigerstrasse, Blautraubenstrasse (im Osten) und Ungarbühlstrasse (im Norden), für welche im aktuellen Entwurf des revidierten Zonenplans die Zone W2/ER vorgesehen ist (vgl. Markierung im digitalen Zonenplan), seien im revidierten Zonenplan allesamt der Zone W3/ER zuzuteilen. Es sind dies insbesondere die Grundstücke mit den folgenden GB-Nummern/Katasternummern (von West nach Ost, dann nach Norden): 2230, 5239, 4230, 9377, 5104, 2289, 8458, 2287, 2286, 2274, 2275, 2284, 2283, 2278, 2279, 2277, 2276, 3377, 3306, 10849, 2273, 3309, 3311, 3313, 3645, 2272, 3442, 3310, 3443, 3444, 3960, 4633, 4634, 3371, 2264, 2267, 2268, 4630, 4629, 3367, 4631, 3369, 3370, 3316.	Zusammengefasst ist die antragsgemässe Zuteilung der Grundstücke in die Zone W3/ER aus vier Gründen angezeigt: 1. führt erst diese Zuteilung überhaupt in diesem Gebiet zur Umsetzung des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67), auf welchen sich die Revision des Zonenplans stützt. 2. folgt die antragsgemässe Zuweisung dem raumplanerischen Grundsatz der Ordnung der Besiedlung und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung sowie einem kohärenteren Erscheinungsbild durch Vermeidung einer raumplanerischen "Insel" und raumplanerischer Fragmentierung. 3. entspricht die antragsgemässe Zuteilung den Grundsätzen der Revision, da sie zu einer massvollen und massgeschneiderten Innenverdichtung und haushälterischer Nutzung des Bodens führt und besonders zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt. 4. ist die antragsgemässe Zuteilung gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Gebiet vorhandenen VKD-Objekten und führt bei der Mehrheit der betroffenen VKD-Objekte sogar zu einer sachgerechteren Zonenzuteilung, was zu einer Stärkung der Quartier-Identität beiträgt. Zum ersten Grund: Die beantragte Zuteilung der Grundstücke im Gebiet gem. Antrag (hiernach das "Antrags-Gebiet") in die Zone W3/ER entspricht dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67, hiernach der „Richtplan Siedlung Stadt"), auf welchen sich die Revision des Zonenplans explizit stützt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Der Richtplan Siedlung Stadt legt für das Antrags-Gebiet sowie für die Gebiete östlich, nördlich und südöstlich desselben durchwegs und einheitlich eine mittlere Raumnutzerdichte als Ziel fest (2019, S. 66-67). In den Gebieten östlich, nördlich und südöstlich des Antrags-Gebiets sind zu diesem Ziel passend durchwegs Zonen W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen. Einzig das Antrags-Gebiet ist nach aktueller Planung im direkten Widerspruch zum Richtplan Siedlung Stadt als Zone W2/ER vorgesehen. Zur Behebung dieses Widerspruchs sachlich geeignet und zur Umsetzung des Richtplans Siedlung Stadt im Antrags-Gebiet sogar geboten ist, dass wie beantragt das Antrags-Gebiet in die Zone W3/ER zugeteilt wird. Eine solche Zuteilung entspricht auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke, für welche im Richtplan Siedlung Stadt eine mittlere Raumnutzerdichte vorgesehen ist. Zum zweiten Grund: Die antragsgemässe Zuweisung der Grundstücke im Antrags-Gebiets folgt dem raumplanerischen Ziel der Ordnung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung und im daraus folgenden Erscheinungsbild. Im aktuell geltenden Zonenplan ist das Antrags-Gebiet mit den genannten Grundstücken eine W2-Zonen-"Insel", die umgeben ist von höheren Bauten in den angrenzenden W3-Zonen-Gebieten im Westen, Norden, Osten und Südosten. Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden diese existierenden umliegenden W3-Gebiete in die neue Zone W3/ER überführt und teilweise (im Südosten) sogar in die Zone W4/MG aufgezont. Die raumplanerisch und optisch schwer begründbare Insel-Charakteristik des Antrags-Gebiets und die damit einhergehende raumplanerische Fragmentierung würden durch den aktuell entworfenen Zonenplan somit beibehalten und sogar noch weiter verstärkt. Demgegenüber wird durch eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets und der darin befindlichen Grundstücke in die Zone W3/ER das Antrags-Gebiet an die umliegenden Räume in W3/ER angeglichen, und es wird dadurch auch der starke Kontrast zur im Südosten neu geplanten Zone W4/MG reduziert. Die antragsgemässe Zuweisung wird folglich zu mehr Ordnung, weniger Fragmentierung und zu einem kohärenteren Erscheinungsbild der Bauten in den genannten Gebieten führen. Zum dritten Grund: Die antragsgemässe Zuteilung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER folgt den Grundsätzen und Zielen der Zonenplanrevision: Sie führt zu massvoller und massgeschneiderter Innenverdichtung, welche dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens dient (Art. 1 Abs. 1 RPG), und unterstützt eine Stadt der kurzen Wege (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Die Grundstücke im Antrags-Gebiet liegen allesamt in naher Distanz zum Bahnhof Schaffhausen und dem Stadtzentrum. Sie liegen sogar näher, als die Gebiete nördlich des Antrags-Gebiets (Ungarbühlstrasse) und östlich des Antrags-Gebiets (Grubenstrasse/Grubenstieg), welche zur Zuweisung in die Zone W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen sind. Daraus folgt, dass sich das Antrags-Gebiet besonders gut zur Verdichtung eignet, weil von dort die Wege ins Stadtzentrum und zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders kurz und zu Fuss möglich sind. Eine Verdichtung des Antrags-Gebiets ist entsprechend besonders angezeigt (und sogar mehr angezeigt, als die Verdichtungen nördlich und östlich des Antrags-Gebiets). Zum vierten Grund: Die beantragte Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER ist gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Bereich vorhandenen VKD-Objekten und stärkt die Quartier-Identität, was ein Ziel der laufenden Revision ist (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Im Antrags-Gebiet befinden sich total acht VKD-Objekte (je eins auf den Grundstücken mit den GB Nr. 2289, 2286, 2276, 2273, 2268, sowie drei Objekte auf dem Grundstück GB Nr. 3960). Im Antrags-Gebiet stehen Einzel- und auch Reihenhäuser (u.a. die drei VKD-Objekte auf Grundstück 3960). Von den VKD-Objekten verfügen fünf Objekte bereits jeweils über drei voll ausgebaute Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (2276, 2273 und drei Objekte auf 3960). Diese fünf VKD-Objekte würden sich folglich in einer Zone W3/ER deutlich besser einfügen als in einer Zone W2/ER. Die anderen drei VKD-Objekte verfügen über wenigstens zwei volle Geschosse und zusätzlich ein bewohnbares, stark ausgebautes Dachgeschoss, wodurch sie optisch zwischen zweigeschossig und dreigeschossig erscheinen. Diese drei VKD-Objekte würden ebenfalls gut in eine Zone W3/ER passen und stehen einer Zuweisung des Antrags-Gebiets in diese Zone zumindest sicher nicht entgegen. Insges. zeigt sich, dass eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER gut vereinbar ist mit den vorhandenen VKD-Objekten und für die Mehrheit der VKD-Objekte sogar deutlich sachgerechter ist. Die Zuteilung in die Zone W3/ER wird zu einer gestärkten Quartier-Identität führen, weil dann alle Grundstücke der 3-geschossigen Bauweise offen stehen, welche bei den VKD-Objekten in diesem Quartier bereits vorherrscht.	Bei der Teilrevision wird grundsätzlich eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen angestrebt. Dies geschieht vorallem über Erhöhung der Ausnützungsziffer bei gleichbleibender zulässigen Geschossigkeit. Gebietsweise werden jedoch auch Erhöhungen der Geschossigkeit vorgenommen, sofern es die ortsbaulichen Rahmenbedingungen anbieten und die Gebiete über eine gute Erschliessung verfügen. Im besagten Quartier verfügen bereits heute einige Bauten über drei Vollgeschosse oder treten aufgrund von Abgrabungen des Untergeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Zudem grenzt das Quartier west-, ost- und nordseitig an dreigeschossige Wohnzonen. Im Richtplan Siedlung wird das Gebiet der mittleren Dichtestufe zugewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige VKD-Objekte, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als potentiell schützenswert einzustufen sind. Zusätzlich ist das Gebiet zu einem Grossteil dem Erhaltungsziel B (erhalten der Struktur) gemäss ISOS unterstellt. Die ortsbauliche Verträglichkeit einer dreigeschossigen Wohnzone ist aufgrund der vorherschenden ortsbaulichen Struktur grundsätzlich gewährleistet. Durch die zentrale Lage nahe dem Bahnhof Schaffhausen wird eine bauliche Verdichtung zusätzlich begünstig. Das Gebiet ist heute geprägt durch typische Stadthäuser-/villen, die es zu erhalten gilt. Es wird daher eine Aufzonung in die W3/SH empfohlen. Somit kann neben dem Aspekt der inneren Verdichtung gleichzeitig die heute bestehende Stadthaus-Struktur erhalten werden. Das Gebiet östlich des Ungarbühlstieg entspricht den üblichen Einzel- und Reihenbauten. Dieses kann der Zone W3/ER zugewiesen werden.			x		
345	Zonierung	Zonenplan revidiert	Antrag auf Teilumzonung von Parzelle, GB 21971 in ZöBAG Wir beantragen, die 2014 von der Stadt Schaffhausen geplante Umzonung der Landwirtschaftsfläche (4092 m2), unserer Parzelle GB 21971 , in die ZöBAG, im Rahmen der Teilrevision, umzusetzen.	Die Umzonung in die ZöBAG wurde bereits 2014 in die Wege geleitet konnte aber aus formellen Gründen damals nicht umgesetzt werden. 2019 wurde uns empfohlen die Umzonung nach der Revision des Richtplanes anzustreben, was wir hiermit wieder in die Wege leiten. Der Gönnerverein Pfadi Schaffhausen ist Besitzer der Parzelle, GB 21971 , Brandtobel. Die Parzelle hatte er 2010 erworben, nachdem er 2008 eine Baubewilligung für den Bau einer Pfadihütte auf diesem Grundstück erhalten hatte. Nach einem Rechtsstreit um die Zulässigkeit einer solchen Baute in der Landwirtschaftszone, wurde die Baubewilligung am 04.06.2019 durch das Obergericht des Kantons Schaffhausen aufgehoben. Im Urteil vom 04.06.2019 hat uns das Obergericht unter anderem empfohlen: - nach erfolgter Genehmigung der Teilrevision des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat - für das Grundstück GB 21971 , Brandtobel erneut eine Zonenplanänderung anzustreben. (Details siehe Beilage mit Auszug aus Obergerichtsentscheid, Abschnitt 8) Der Gönnerverein beabsichtigt bei Bedarf im Gebiet Pantli ein neues Baugesuch zu stellen. Dies als Ersatz für das ehemalige Pfadizentrum Pantli. Damit hätten das neue Quartier Pantli und angrenzende Quartiere für Kinder und Jugendlichen wieder eine Pfadihütte. Aufgrund unserer Erfahrungen ist im Quartier Pantli, in einigen Jahren mit vielen neuen Kindern zu rechnen . Nachdem der Gönnerverein im Brandtobel die eigene Parzelle, GB 21971 besitzt, ist es naheliegend, dass für uns bei Bedarf primär dieses Grundstück für ein Bauprojekt im Vordergrund steht. Die Jahre 2008 bis 2019 zeigten uns, wie schwierig es sein wird einen anderen geeigneten Standort zu finden. Wir sind zudem überzeugt, dass das Brandtobel für die Bedürfnisse der Pfadi ein weitgehend idealer Standort wäre. Im Jahre 2014 konnte die von der Stadt Schaffhausen geplante Umzonung einer Teilfläche unserer Parzelle, GB 21971 , in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) nicht umgesetzt werden. Dies infolge des laufenden Moratoriums gegen zusätzliche Einzonungen. Nachdem der kantonale Richtplan genehmigt ist, ist es aus unserer Sicht, jetzt sinnvoll, im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes, dies nachzuholen. Begründung: • Die nötigen Voraussetzungen für die Umzonung, wie sie das Obergericht festhielt, sind gegeben. Die Umsetzung scheint uns deshalb jetzt logisch und nachvollziehbar. • Das Urteil von 2019 zeigte uns, dass es im Kanton Schaffhausen , aufgrund der Rechtspraxis des Obergerichts, heute sehr schwierig ist eine neue Pfadihütte in der Landwirtschafts zone zu erstellen. Die Umzonung schafft mehr Rechtssicherheit. • Weil die neue Fläche der ZöBAG direkt an die Wohnzone grenzt, würde dies zu keiner Zersiedelung führen. • Die Fläche kann aus verschiedenen Gründen nicht als Kulturland genutzt werden, so dass sie sich auch deshalb für andere Nutzungen eignet. Es entsteht nur ein formeller Verlust an Kulturland. • Solange noch keine Pfadihütte gebaut wird kann die Fläche als Grünanlage genutzt werden. Kleine Anpassungen sind vermutlich auch so einfacher zu realisieren.	Bei der ZÖBAG handelt es sich um eine Bauzone. Bei einer Umzonung von Landwirtschaftszone in ZÖBAG würde es sich folglich um eine Einzonung handeln. Bauzonen dürfen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die nächsten 15 Jahre benötigt werden Über das gesamte Stadtgebiet weist der Zonenplan rund 135 ha als ZÖBAG aus. Davon sind rund 26 ha unbebaut. Der gesamtstädtische Bedarf für eine zusätzliche Vergrösserung der ZÖBAG ist nicht gegeben. Zudem lokalisiert der kommunale Richtplan Siedlung die Anordnung von ZÖBAG-Flächen. Für das Grundstück GB 21971 sind keine ZÖBAG-Flächen ausgewiesen. Auch der rechtskräftige kantonale Richtplan (Stand September 2021) macht keine Aussagen, die eine Einzonung und Ausweitung des Siedlungs- und Baugebiets für dieses Grundstück rechtfertigen würde. Vielmehr unterstreicht der kantonale Richtplan mit den gemäss 2-3-2/4 definierten Einzonungskriterien den notwendigen Kapazitätsbedarf, der für eine Einzonung nachgewiesen werden muss und im vorliegenden Fall nicht begründet werden kann. Eine Neueinzonung von ZÖBAG-Flächen kann daher nicht gutgeheissen werden. Entsprechende Bauvorhaben müssen innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
346	Zonierung	Zonenplan revidiert	Antrag auf Umzonung der Parzelle, GB 31767 mit Pfadihütte Buchthalen in die ZöBAG Wir beantragen, die Parzelle GB 31767 in Buchthalen, im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes, von der Landwirtschaftszone, in die Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) umzuzonen.	2019 wurde uns empfohlen für eine andere Parzelle im Brandtobel eine Umzonung zu beantragen. Die Voraussetzungen für eine Umzonung der Parzelle GB 31767 von der Landwirtschaftsfläche in die ZöBAG sind auch bei dieser Parzelle gegeben, so dass wir dies jetzt beantragen. Der Gönnerverein Pfadi Schaffhausen ist Besitzer der Parzelle 31767 in Buchthalen. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und konnte vor über 50 Jahren erworben werden. Damals wurde die Pfadihütte Buchthalen auf dieser Parzelle erstellt. Im Zusammenhang mit einer neuen, anderen Baute auf der Parzelle 21971, Brandtobel gab es einen Rechtsstreit um die Zulässigkeit einer solchen Baute in der Landwirtschaftszone. Die im Jahre 2008 erteilte Baubewilligung wurde am 04.06.2019 durch das Obergericht des Kantons Schaffhausen aufgehoben. Im Urteil vom 04.06.2019 hat uns das Obergericht unter anderem empfohlen: - nach der erfolgten Genehmigung der Teilrevision des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat- für das Grundstück im Brandtobel erneut eine Zonenplanänderung anzustreben. Der Gönnerverein Pfadi Schaffhausen besitzt in Buchthalen, in der Landwirtschaftszone, die Parzelle, GB 31767, mit einer bestehenden Baute (Pfadihütte Buchthalen). Aufgrund der Begründungen des Obergerichts ist es aus unserer Sicht sinnvoll auch bei dieser Parzelle eine Umzonung zu beantragen. Begründung: • wir gehen davon aus, dass auch bei dieser Parzelle, GB 31767 die Voraussetzungen für eine Umzonung, wie sie das Obergericht für unsere Parzelle 21971, Brandtobel festhielt, gegeben sind. • Die Umzonung der bereits bebauten Parzelle, GB 31767 in Buchthalen von der Landwirtschaftsfläche (1039 m2), in die ZöBAG, scheint uns logisch und nachvollziehbar. • Obwohl hier bereits gebaut ist, würde diese Umzonung mehr Rechtssicherheit für die Zukunft schaffen. • Aufgrund der Hanglage konnte die Fläche bereits damals nicht sinnvoll als Kulturland genutzt werden, so dass sie sich, auch heute noch für andere Nutzungen eignet.	Bei der ZÖBAG handelt es sich um eine Bauzone. Bei einer Umzonung von Landwirtschaftszone in ZÖBAG würde es sich folglich um eine Einzonung handeln. Bauzonen dürfen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die nächsten 15 Jahre benötigt werden Über das gesamte Stadtgebiet weist der Zonenplan rund 135 ha als ZÖBAG aus. Davon sind rund 26 ha unbebaut. Der gesamtstädtische Bedarf für eine zusätzliche Vergrösserung der ZÖBAG ist nicht gegeben. Zudem lokalisiert der kommunale Richtplan Siedlung die Anordnung von ZÖBAG-Flächen. Für das Grundstück GB 31767 sind keine ZÖBAG-Flächen ausgewiesen. Auch der rechtskräftige kantonale Richtplan (Stand September 2021) macht keine Aussagen, die eine Einzonung und Ausweitung des Siedlungs- und Baugebiets für dieses Grundstück rechtfertigen würde. Vielmehr unterstreicht der kantonale Richtplan mit den gemäss 2-3-2/4 definierten Einzonungskriterien den notwendigen Kapazitätsbedarf, der für eine Einzonung nachgewiesen werden muss und im vorliegenden Fall nicht begründet werden kann. Eine Neueinzonung von ZÖBAG-Flächen kann daher nicht gutgeheissen werden. Entsprechende Bauvorhaben müssen innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden.			x		
347	Zonierung	Zonenplan revidiert (GB 1936 im Zonenplan markiert)	W2/ER oder W3/ER	Mehrfamilienhäuser mit Sanierungsbedarf und Innenentwicklungspotenzial	Mit der Teilrevision möchte man bestehende Strukturen erhalten. Grossflächige Aufzonungen von EFH-Quartieren sind nicht vorgesehen. Das erwähnte Quartier ist im Richtplan Siedlung als Gebiet von sehr geringer Dichte zugewiesen. Zudem weist es mehrere VKD-Objekte auf und liegt innerhalb ISOS-Gebiet. Die Zuweisung zur Zone W2 / Lockere Einzelbauten ist daher zweckmässig und entspricht dem bestehenden Gebietscharakter.			x		
348	Zonierung	Zonenplan revidiert	W2/ER oder W3ER	Parzellen zwischen Sonnenburgstrasse und Schildgutstrasse sind nicht oder kaum überbaut. Eine W2/LE würde neue EFH fördern an sehr gut erschlossenen Lage was nicht im Interesser der Innenverdichtung sein sollte. Gebiet ist im ISOS als Umgebungszone zum Sonnenburggut aufgelistet - erhaltungsziel a. Dieses ist jedoch einer anderen Zone zugewisen.	In Anbetratcht dass im betreffenden Gebiet viele Reihenbauten bestehen, kann das Quartier richtigerweise der Zone W2/ER zugewiesen werden.	x				
349	Zonierung	Zonenplan revidiert	Parzelle GB 12583 (Spital) ZÖBAG optimiert in Grösse und Form planen. Bereich Rückbau Altbau mit Wiederaufforstungspflicht. Antrag 1: Die benötigte ZÖBAG für den neuen Spital soll subtil als «Waldspital» vollzogen werden. Die Parzelle soll wie massgeschneidert das Spital umfassen, so wie es einst beim ersten Spitalbau im Geissbergwald praktiziert wurde. Der heutige Waldrand entlang der Geissbergstrasse soll nicht bis zum Strassenrand der ZÖBAG zugeordnet und gerodet werden. Ein Waldrandstreifen soll als Wald-Zone erhalten bleiben. Ebenso im Dreieckgrundstück bei der Abzweigung Geissbergstrasse / Grafenbuckstrasse. Antrag 2: Der Bereich des Rückbau Altbau, soll nach dem Rückbau aufgeforstet werden und nicht in der ZÖBAG verbleiben, sondern Wald-Zone oder zumindest eine Freihalte-Zone sein. Die Massnahme soll im Zonenplan mit einer Nutzungsüberlagerung AFP (Wiederau□orstungspflicht) vermerkt werden. Punktuell ist an dieser Stelle auf eine überlagernde Hochhauszone zu verzichten – es soll an dieser Stelle überhaupt nicht mehr gebaut werden, weder Parkplätze noch Gebäude. Der Geissbergwald bleibt so wirkungsvoller eine zusammenhängende Waldfläche, da dies wie eine Kompensationsfläche für die gerodete Waldfläche beim Neubau wirkt.	Geissbergwald soll nicht entzwei geschnitten werden, zusammenhängende Waldfläche grösstmöglich erhalten. Die für den Spital festgelegte Parzelle GB 12583 ZÖBAG im Geissbergwald ist nach Realisierung des Spital Neubau, faktisch zu gross. Der Umstand, dass teilweise ein Rückbau der Altbauten geplant ist, wird nicht beachtet. Es ist sicher von allgemeinem Interesse, wenn mit Waldflächen haushälterisch umgegangen wird und die dem Wald entrissene ZÖBAG optimiert in Grösse und Form bleibt.	Der Masterplan für den Neu- und Umbau des Kantonsspitals Schaffhausen ist zurzeit in Bearbeitung. Gemäss aktuellem Stand des Masterplans ist man auf die heute rechtskräftig ausgeschiedene ZÖBAG-Fläche angewiesen. Neben den vorgesehenen Neubauten sind auch grosszügige begrünte Parkanlagen, Freiräume sowie notwendige Erschliessungsflächen zwischen den Bestandes- und Neubauten vorgesehen. Desweiteren sind im westlichen Bereich der Rückbauten Flächen für zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglicheiten des Spitals zu sichern. Die Nutzungsplanung ist für den langfristigen Bedarf auszulegen. Eine Reduktion der ZÖBAG-Flächen und/oder Hochhauszone wäre wenig zweckmässig und würde zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Spitals stark einschränken. Auf eine intensive Durchgrünung/Baumpflanzung und Vernetzung mit dem umliegenden Waldgebiet ist jedoch auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu achten.			x		
350	Zonierung	Zonenplan revidiert	Parzelle GB 13872 (ex. Pflegeheim Geissberg) Der südl. Waldrand soll als Wald-Zone geschlossen werde. Entlang der J.J. Wepfer-Strasse soll der gerodete Waldstreifen wieder aufgeforstet werden und die Parkplätze wider rückgebaut werden. Auf die überlagernde Hochhauszone soll verzichtet werden. Antrag 1: Der südliche Waldrand der Parzelle 13872 soll durch Aufforstung wieder geschlossen werde. Die Schneise, welche für Feuerwehr und Rettung dort geschlagen wurde, wird nicht mehr benötigt, da das Pflegeheim abgebrochen ist. Die Lücke im Waldrand soll aus der ZÖBAG ausgeschieden und der Waldzone zugeordnet werden. Antrag 2: Entlang der J.J. Wepfer-Strasse wurde willkürlich ein Waldstreifen gerodet obwohl gegenüber der Bevölkerung nur vom Rückbau der Bauten (Pflegeheim) die Rede war. Jetzt befinden sich an dieser planierten Stelle neu 60 provisorische Parkplätze (PP). Das soll bitte nicht so bleiben, nach dem Bau des Spital-Parkhauses sollen diese unbewilligten PP wieder aufgelöst werden und der gerodete Streifen aufgeforstet werden. Die Massnahme soll im Zonenplan mit einer Nutzungsüberlagerung AFP (Wiederaufforstungspflicht) vermerkt werden. Antrag 3: Für Flora und Fauna sind Bauten im Wald immer ein Stressfaktor, schon heute verirren sich z.B. Rehe in die angrenzenden Privatgärten. Der Geissbergwald erlebt mit Spital, Verwaltung und Verkehr schon jetzt ein Übermass an Stress. Hinzu kommt, dass für die Bewohner des vorderen und hinteren Geissberges der Geissbergwald ein Ort der Erholung und insbes. für Fussgänger eine natürliche Verbindung der zwei Quartiergebiete ist. Das soll auch in Zukunft so sein. Es ist unter diesem Aspekt nicht verständlich, weshalb im Zonenplan genau an dieser Stelle neu eine überlagernde Hochhauszone vorgeschlagen wird. Hinzu kommt, dass im Richtplan (vom 22. Jan. 2019) diese Hochhauszone an dieser Stelle nicht einmal als sogenanntes Eventualgebiet für höhere Bauten aufgelistet ist. Die Hochhäuser führen zur Maximierung der Ausnutzungen und verursacht entsprechend viel Verkehr, beides ist im Wald unerwünscht. Die ZÖBAG bietet genügend Planungsspielraum, um hochwertige Architektur und angepasste Nutzungen mit hohem Anteil an Grünflächen im öff. Interesse zu realisieren. Auf die überlagernde Hochhauszone soll auf diesem Grundstück verzichtet werden.	Die ZÖBAG Fläche soll weiterhin im Wald liegen und nicht vom Wald abgeschnitten werden. Die überlagernde Hochhauszone ist im Richtplan vom 22. Jan. 2019 nicht vorgesehen Meine Anträge betreffen gewisse Verbesserungen bezüglich der im Geissbergwald befindlichen Parzelle GB 13872 des ehemaligen Pflegeheims. Der subtile Umgang einer sensiblen Baulandparzelle, welche im Wald steht, soll auch im Zonenplan zum Ausdruck kommen.	Die bestehende ZÖBAG-Fläche sowie die überlagernde Hochhauszone gewährleisten einen zweckmässigen Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen. Eine Reduktion von bestehender ZÖBAG-Fläche ist an diesem Standort angesichts des Entwicklungspotentials nicht vorgesehen. Die überlagernde Hochhauszone ermöglicht den Bau von höheren Gebäuden. Es besteht jedoch keine Pflicht für die Realisierung von Hochhäusern. Zudem ist ein Hochhaus nicht automatisch mit einer unverhältnismässigen baulichen Dichte verbunden. Vielmehr können durch die konsequente Stapelung von Nutzungen mehr Freiraum- und Grünflächen geschaffen werden. Dem Prinzip der inneren Verdichtung wird somit gefolgt. Die Parkierung entlang der J.J. Wepfer-Strasse bewirkte keine Reduktion von Waldzone gemäss Zonenplan. Die Parkierung wurde im Zuge eines rechtmässigen Baubewilligungsverfahrens als befristete Zwischennutzung bewilligt. Entsprechend ist auch keine neue überlagernde Zone zur Wiederaufforstungspflicht vorgesehen.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
351	Zonierung	Zonenplan revidiert	Einzel-Aufzonung der Parzelle Grundbuchnummer 939, Schaffhausen, Parzellengrösse 1368 m2 von W2 auf W3/SH Es stellt sich die Frage nach den Gründen der Einzelaufzonung. In der Annahme, dass sich vielleicht ein Fehler eingeschlichen hat verbleibe ich mit der Bitte um Klärung und Rückinformation bzw. zu meiner Einwendung Stellung zu nehmen.	Das restliche grossräumige Quartier bleibt W2 (von W2 zu W2/LE). Wie begründet sich die Aufzonung unter anderem unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte, die dem teilrevidierten Zonenplan wegweisend unterlegt sind: Homogenität, geordnete Besiedlung, Respektierung des Orts- und Landschaftsbilds - Gleichstellung der umliegenden Parzellen - Rücksichtsnahme auf relevante Zielsetzungen der Teilrevision wie - homogene Bebauungs- und Freiraumstruktur - Bewahrung bzw. Stärkung gewachsener Strukturen und Qualitäten - Wahrung der Quartieridentität - Respektierung des Orts- und Landschaftsbilds - Hügelkante: exponierte Position der betroffenen Parzelle - Umgebung: - Rebhang und grosse Parkbäume - angrenzend öffentliche sowie unter Schutz stehende Grünflächen Wie erwähnt stellt sich die Frage nach der Zielsetzung, bzw. nach der Grundlage, dass einer einzelnen Parzelle eine Partikularstellung im Rahmen einer Aufzonung zugestanden wird und wie sich dies mit den oberwähnten Punkten (Zielsetzungen und Grundlagen des teilrevidierten Zonenplans) erklären lässt.	Die Parzelle 939 befindet sich im Gebiet Stokarberg / Urwerf und ist umgeben von zweigeschossigen lockeren Einzelbauten sowie Freihaltezone und grenzt nordseitig an ZÖBAG-Fläche. Das Quartier ist zudem im ISOS (Erhaltungsziel a) eingetragen. Der Richtplan Siedlung Schaffhausen weist das Gebiet einer sehr geringen baulichen Dichte zu. Sämtliche umliegende Grundstücke innerhalb der Wohnzone sind im Zonenplan folgerichtig der Zone W2 Lockere Einzelbauten zugewiesen. Eine Aufzonung des Grundstücks GB 939 in eine dreigeschossige Wohnzone kann in Anbetracht der Ausgangslage nicht begründet werden. Das Grundstück GB 939 soll daher ebenfalls der Wohnzone 2 / Locker Einzelbauten zugewiesen werden.	x				
352	Zonierung	Zonenplan revidiert	Im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision der Stadt Schaffhausen erhebe ich hiermit Einsprache gegen die bestehende Einstufung der Parzelle Nr. 5749 als reine Gewerbezone und beantrage deren Umzonung in eine Wohn- Gewerbezone.	Begründung: 1. Aktuelle Nutzung und Erschliessung: Die Parzelle Nr. 5749 wird derzeit als Wohnhaus genutzt und ist über das Im Schweizersbild erschlossen, welches primär ein Wohngebiet darstellt. Eine ausschliessliche Gewerbenutzung erscheint daher unpassend und könnte die Wohnqualität der angrenzenden Gebiete beeinträchtigen. 2. Stadtentwicklung 2040: Gemäss den Zielen der Stadt Schaffhausen im Rahmen der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan sollen die Qualitäten der gewachsenen Wohnquartiere bewahrt und gleichzeitig ein moderates Wachstum ermöglicht werden. Die Förderung von gemischten Nutzungen trägt zur Attraktivität und Lebendigkeit der Quartiere bei. Schaffhausen24 3. Nachhaltige Stadtentwicklung: Die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung auf derselben Parzelle unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht und zur Belebung des Quartiers beiträgt.	Das Grundstück GB 5749 befindet sich in der Gewerbezone und grenzt ost-, süd- und westseitig an Liegenschaften mit Gewerbenutzung. Nordseitig besteht auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse Im Schweizersbild ein Wohnquartier. Grundsätzlich werden keine einzelne Parzellen umgezont, da somit eine Inselzonierung bewirkt wird und im vorliegenden Fall auch Lärmproblematiken entstehen. Solche Umzonungen müssten folglich für gesamte Quartier erfolgen. Das Grundstück befindet sich gemäss Richtplan Siedlung Schaffhausen innerhalb des Transformationsgebiets Schweizersbild. Der Fokus liegt in diesem Bereich der 1. und 2. Bautiefe entlang der Schweizerbildstrasse jedoch auf Arbeitsnutzungen. Eine allfällige Umzonung dieses Gebiets in eine Mischzone müsst im Zuge eines umfassenden Transformationsprozesses gemäss Art. 65a BauO in Abstimmung mit dem gesamten Transformationsgebiet Schweizersbild untersucht und - sofern zweckmässig - umgesetzt werden. In der vorliegenden Teilrevision ist eine solche Umzonung nicht möglich.				x	
353	Zonierung	Zonenplan revidiert	Die Parzelle 939 soll nicht als Zone W3/SH umgezont werden, sondern in die im Quartier vorherrschende Zone W2/LE.	1. Diese Einzelparzelle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen und schützenswerten Gebäuden sowie einem Park. Eine dichtere und höhere Bebauung wäre hier stark störend und nicht quartiergerecht. 2. Die vorgesehene Umzonung käme einer massiven isolierten wirtschaftlichen Besserstellung der Einzelparzelle 939 (und damit von zwei Einzelpersonen) gleich, welche stossend und schwer zu begründen ist. Eine isolierte bessergestellte Insel ohne Rücksichtnahme auf die lokalen Begebenheiten?	Die Parzelle 939 befindet sich im Gebiet Stokarberg / Urwerf und ist umgeben von zweigeschossigen lockeren Einzelbauten sowie Freihaltezone und grenzt nordseitig an ZÖBAG-Fläche. Das Quartier ist zudem im ISOS (Erhaltungsziel a) eingetragen. Der Richtplan Siedlung Schaffhausen weist das Gebiet einer sehr geringen baulichen Dichte zu. Sämtliche umliegende Grundstücke innerhalb der Wohnzone sind im Zonenplan folgerichtig der Zone W2 Lockere Einzelbauten zugewiesen. Eine Aufzonung des Grundstücks GB 939 in eine dreigeschossige Wohnzone kann in Anbetracht der Ausgangslage nicht begründet werden. Das Grundstück GB 939 soll daher ebenfalls der Wohnzone 2 / Locker Einzelbauten zugewiesen werden.	x				
354	Zonierung	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Die Grundstücke in der Stadt Schaffhausen im Gebiet zwischen Fulachstrasse (im Westen), Emmersbergstrasse/Grubenstrasse (im Süden), Eigerstrasse, Blautraubenstrasse (im Osten) und Ungarbühlstrasse (im Norden), für welche im aktuellen Entwurf des revidierten Zonenplans die Zone W2/ER vorgesehen ist (vgl. Markierung im digitalen Zonenplan), seien im revidierten Zonenplan allesamt der Zone W3/ER zuzuteilen. Es sind dies insbesondere die Grundstücke mit den folgenden GB-Nummern/Katasternummern (von West nach Ost, dann nach Norden): 2230, 5239, 4230, 9377, 5104, 2289, 8458, 2287, 2286, 2274, 2275, 2284, 2283, 2278, 2279, 2277, 2276, 3377, 3306, 10849, 2273, 3309, 3311, 3313, 3645, 2272, 3442, 3310, 3443, 3444, 3960, 4633, 4634, 3371, 2264, 2267, 2268, 4630, 4629, 3367, 4631, 3369, 3370, 3316.	Zusammengefasst ist die antragsgemässe Zuteilung der Grundstücke in die Zone W3/ER aus vier Gründen angezeigt: 1. führt erst diese Zuteilung überhaupt in diesem Gebiet zur Umsetzung des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67), auf welchen sich die Revision des Zonenplans stützt. 2. folgt die antragsgemässe Zuweisung dem raumplanerischen Grundsatz der Ordnung der Besiedlung und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung sowie einem kohärenteren Erscheinungsbild durch Vermeidung einer raumplanerischen "Insel" und raumplanerischer Fragmentierung. 3. entspricht die antragsgemässe Zuteilung den Grundsätzen der Revision, da sie zu einer massvollen und massgeschneiderten Innenverdichtung und haushälterischer Nutzung des Bodens führt und besonders zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt. 4. ist die antragsgemässe Zuteilung gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Gebiet vorhandenen VKD-Objekten und führt bei der Mehrheit der betroffenen VKD-Objekte sogar zu einer sachgerechteren Zonenzuteilung, was zu einer Stärkung der Quartier-Identität beiträgt. Zum ersten Grund: Die beantragte Zuteilung der Grundstücke im Gebiet gemäss Antrag (hiernach das "Antrags-Gebiet") in die Zone W3/ER entspricht dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67, hiernach der „Richtplan Siedlung Stadt"), auf welchen sich die Revision des Zonenplans explizit stützt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Der Richtplan Siedlung Stadt legt für das Antrags-Gebiet sowie für die Gebiete östlich, nördlich und südöstlich desselben durchwegs und einheitlich eine mittlere Raumnutzerdichte als Ziel fest (2019, S. 66-67). In den Gebieten östlich, nördlich und südöstlich des Antrags-Gebiets sind zu diesem Ziel passend durchwegs Zonen W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen. Einzig das Antrags-Gebiet ist nach aktueller Planung im direkten Widerspruch zum Richtplan Siedlung Stadt als Zone W2/ER vorgesehen. Zur Behebung dieses Widerspruchs sachlich geeignet und zur Umsetzung des Richtplans Siedlung Stadt im Antrags-Gebiet sogar geboten ist, dass wie beantragt das Antrags-Gebiet in die Zone W3/ER zugeteilt wird. Eine solche Zuteilung entspricht auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke, für welche im Richtplan Siedlung Stadt eine mittlere Raumnutzerdichte vorgesehen ist. Zum zweiten Grund: Die antragsgemässe Zuweisung der Grundstücke im Antrags-Gebiets folgt dem raumplanerischen Ziel der Ordnung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung und im daraus folgenden Erscheinungsbild. Im aktuell geltenden Zonenplan ist das Antrags-Gebiet mit den genannten Grundstücken eine W2-Zonen-"Insel", die umgeben ist von höheren Bauten in den angrenzenden W3-Zonen-Gebieten im Westen, Norden, Osten und Südosten. Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden diese existierenden umliegenden W3-Gebiete in die neue Zone W3/ER überführt und teilweise (im Südosten) sogar in die Zone W4/MG aufgezont. Die raumplanerisch und optisch schwer begründbare Insel-Charakteristik des Antrags-Gebiets und die damit einhergehende raumplanerische Fragmentierung würden durch den aktuell entworfenen Zonenplan somit beibehalten und sogar noch weiter verstärkt. Demgegenüber wird durch eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets und der darin befindlichen Grundstücke in die Zone W3/ER das Antrags-Gebiet an die umliegenden Räume in W3/ER angeglichen, und es wird dadurch auch der starke Kontrast zur im Südosten neu geplanten Zone W4/MG reduziert. Die antragsgemässe Zuweisung wird folglich zu mehr Ordnung, weniger Fragmentierung und zu einem kohärenteren Erscheinungsbild der Bauten in den genannten Gebieten führen. Zum dritten Grund: Die antragsgemässe Zuteilung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER folgt den Grundsätzen und Zielen der Zonenplanrevision: Sie führt zu massvoller und massgeschneiderter Innenverdichtung, welche dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens dient (Art. 1 Abs. 1 RPG), und unterstützt eine Stadt der kurzen Wege (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Die Grundstücke im Antrags-Gebiet liegen allesamt in naher Distanz zum Bahnhof Schaffhausen und dem Stadtzentrum. Sie liegen sogar näher, als die Gebiete nördlich des Antrags-Gebiets (Ungarbühlstrasse) und östlich des Antrags-Gebiets (Grubenstrasse/Grubenstieg), welche zur Zuweisung in die Zone W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen sind. Daraus folgt, dass sich das Antrags-Gebiet besonders gut zur Verdichtung eignet, weil von dort die Wege ins Stadtzentrum und zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders kurz und zu Fuss möglich sind. Eine Verdichtung des Antrags-Gebiets ist entsprechend besonders angezeigt (und sogar mehr angezeigt, als die Verdichtungen nördlich und östlich des Antrags-Gebiets). Zum vierten Grund: Die beantragte Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER ist gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Bereich vorhandenen VKD-Objekten und stärkt die Quartier-Identität, was ein Ziel der laufenden Revision ist (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Im Antrags-Gebiet befinden sich total acht VKD-Objekte (je eins auf den Grundstücken mit den GB Nr. 2289, 2286, 2276, 2273, 2268, sowie drei Objekte auf dem Grundstück GB Nr. 3960). Im Antrags-Gebiet stehen Einzel- und auch Reihenhäuser (u.a. die drei VKD-Objekte auf Grundstück 3960). Von den VKD-Objekten verfügen fünf Objekte bereits jeweils über drei voll ausgebaute Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (2276, 2273 und drei Objekte auf 3960). Diese fünf VKD-Objekte würden sich folglich in einer Zone W3/ER deutlich besser einfügen als in einer Zone W2/ER. Die anderen drei VKD-Objekte verfügen über wenigstens zwei volle Geschosse und zusätzlich ein bewohnbares, stark ausgebautes Dachgeschoss, wodurch sie optisch zwischen 2-geschossig und 3-geschossig erscheinen. Diese drei VKD-Objekte würden ebenfalls gut in eine Zone W3/ER passen und stehen einer Zuweisung des Antrags-Gebiets in diese Zone zumindest sicher nicht entgegen. Insges. zeigt sich, dass eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER gut vereinbar ist mit den vorhandenen VKD-Objekten und für die Mehrheit der VKD-Objekte sogar deutlich sachgerechter ist. Die Zuteilung in die Zone W3/ER wird zu einer gestärkten Quartier-Identität führen, weil dann alle Grundstücke der 3-geschossigen Bauweise offen stehen, welche bei den VKD-Objekten in diesem Quartier bereits vorherrscht.	Bei der Teilrevision wird grundsätzlich eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen angestrebt. Dies geschieht vorallem über Erhöhung der Ausnützungsziffer bei gleichbleibender zulässigen Geschossigkeit. Gebietsweise werden jedoch auch Erhöhungen der Geschossigkeit vorgenommen, sofern es die ortsbaulichen Rahmenbedingungen anbieten und die Gebiete über eine gute Erschliessung verfügen. Im besagten Quartier verfügen bereits heute einige Bauten über drei Vollgeschosse oder treten aufgrund von Abgrabungen des Untergeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Zudem grenzt das Quartier west-, ost- und nordseitig an dreigeschossige Wohnzonen. Im Richtplan Siedlung wird das Gebiet der mittleren Dichtestufe zugewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige VKD-Objekte, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als potentiell schützenswert einzustufen sind. Zusätzlich ist das Gebiet zu einem Grossteil dem Erhaltungsziel B (erhalten der Struktur) gemäss ISOS unterstellt. Die ortsbauliche Verträglichkeit einer dreigeschossigen Wohnzone ist aufgrund der vorherschenden ortsbaulichen Struktur grundsätzlich gewährleistet. Durch die zentrale Lage nahe dem Bahnhof Schaffhausen wird eine bauliche Verdichtung zusätzlich begünstig. Das Gebiet ist heute geprägt durch typische Stadthäuser-/villen, die es zu erhalten gilt. Es wird daher eine Aufzonung in die W3/SH empfohlen. Somit kann neben dem Aspekt der inneren Verdichtung gleichzeitig die heute bestehende Stadthaus-Struktur erhalten werden. Das Gebiet östlich des Ungarbühlstieg entspricht den üblichen Einzel- und Reihenbauten. Dieses kann der Zone W3/ER zugewiesen werden.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
355	Zonierung	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	Die Grundstücke in der Stadt Schaffhausen im Gebiet zwischen Fulachstrasse (im Westen), Emmersbergstrasse/Grubenstrasse (im Süden), Eigerstrasse, Blautraubenstrasse (im Osten) und Ungarbühlstrasse (im Norden), für welche im aktuellen Entwurf des revidierten Zonenplans die Zone W2/ER vorgesehen ist (vgl. Markierung im digitalen Zonenplan), seien im revidierten Zonenplan allesamt der Zone W3/ER zuzuteilen. Es sind dies insbesondere die Grundstücke mit den folgenden GB-Nummern/Katasternummern (von West nach Ost, dann nach Norden): 2230, 5239, 4230, 9377, 5104, 2289, 8458, 2287, 2286, 2274, 2275, 2284, 2283, 2278, 2279, 2277, 2276, 3377, 3306, 10849, 2273, 3309, 3311, 3313, 3645, 2272, 3442, 3310, 3443, 3444, 3960, 4633, 4634, 3371, 2264, 2267, 2268, 4630, 4629, 3367, 4631, 3369, 3370, 3316.	Zusammengefasst ist die antragsgemässe Zuteilung der Grundstücke in die Zone W3/ER aus vier Gründen angezeigt: 1. führt erst diese Zuteilung überhaupt in diesem Gebiet zur Umsetzung des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67), auf welchen sich die Revision des Zonenplans stützt. 2. folgt die antragsgemässe Zuweisung dem raumplanerischen Grundsatz der Ordnung der Besiedlung und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung sowie einem kohärenteren Erscheinungsbild durch Vermeidung einer raumplanerischen "Insel" und raumplanerischer Fragmentierung. 3. entspricht die antragsgemässe Zuteilung den Grundsätzen der Revision, da sie zu einer massvollen und massgeschneiderten Innenverdichtung und haushälterischer Nutzung des Bodens führt und besonders zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt. 4. ist die antragsgemässe Zuteilung gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Gebiet vorhandenen VKD-Objekten und führt bei der Mehrheit der betroffenen VKD-Objekte sogar zu einer sachgerechteren Zonenzuteilung, was zu einer Stärkung der Quartier-Identität beiträgt. Zum ersten Grund: Die beantragte Zuteilung der Grundstücke im Gebiet gemäss Antrag (hiernach das "Antrags-Gebiet") in die Zone W3/ER entspricht dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67, hiernach der „Richtplan Siedlung Stadt"), auf welchen sich die Revision des Zonenplans explizit stützt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Der Richtplan Siedlung Stadt legt für das Antrags-Gebiet sowie für die Gebiete östlich, nördlich und südöstlich desselben durchwegs und einheitlich eine mittlere Raumnutzerdichte als Ziel fest (2019, S. 66-67). In den Gebieten östlich, nördlich und südöstlich des Antrags-Gebiets sind zu diesem Ziel passend durchwegs Zonen W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen. Einzig das Antrags-Gebiet ist nach aktueller Planung im direkten Widerspruch zum Richtplan Siedlung Stadt als Zone W2/ER vorgesehen. Zur Behebung dieses Widerspruchs sachlich geeignet und zur Umsetzung des Richtplans Siedlung Stadt im Antrags-Gebiet sogar geboten ist, dass wie beantragt das Antrags-Gebiet in die Zone W3/ER zugeteilt wird. Eine solche Zuteilung entspricht auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke, für welche im Richtplan Siedlung Stadt eine mittlere Raumnutzerdichte vorgesehen ist. Zum zweiten Grund: Die antragsgemässe Zuweisung der Grundstücke im Antrags-Gebiets folgt dem raumplanerischen Ziel der Ordnung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung und im daraus folgenden Erscheinungsbild. Im aktuell geltenden Zonenplan ist das Antrags-Gebiet mit den genannten Grundstücken eine W2-Zonen-"Insel", die umgeben ist von höheren Bauten in den angrenzenden W3-Zonen-Gebieten im Westen, Norden, Osten und Südosten. Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden diese existierenden umliegenden W3-Gebiete in die neue Zone W3/ER überführt und teilweise (im Südosten) sogar in die Zone W4/MG aufgezont. Die raumplanerisch und optisch schwer begründbare Insel-Charakteristik des Antrags-Gebiets und die damit einhergehende raumplanerische Fragmentierung würden durch den aktuell entworfenen Zonenplan somit beibehalten und sogar noch weiter verstärkt. Demgegenüber wird durch eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets und der darin befindlichen Grundstücke in die Zone W3/ER das Antrags-Gebiet an die umliegenden Räume in W3/ER angeglichen, und es wird dadurch auch der starke Kontrast zur im Südosten neu geplanten Zone W4/MG reduziert. Die antragsgemässe Zuweisung wird folglich zu mehr Ordnung, weniger Fragmentierung und zu einem kohärenteren Erscheinungsbild der Bauten in den genannten Gebieten führen. Zum dritten Grund: Die antragsgemässe Zuteilung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER folgt den Grundsätzen und Zielen der Zonenplanrevision: Sie führt zu massvoller und massgeschneiderter Innenverdichtung, welche dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens dient (Art. 1 Abs. 1 RPG), und unterstützt eine Stadt der kurzen Wege (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Die Grundstücke im Antrags-Gebiet liegen allesamt in naher Distanz zum Bahnhof Schaffhausen und dem Stadtzentrum. Sie liegen sogar näher, als die Gebiete nördlich des Antrags-Gebiets (Ungarbühlstrasse) und östlich des Antrags-Gebiets (Grubenstrasse/Grubenstieg), welche zur Zuweisung in die Zone W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen sind. Daraus folgt, dass sich das Antrags-Gebiet besonders gut zur Verdichtung eignet, weil von dort die Wege ins Stadtzentrum und zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders kurz und zu Fuss möglich sind. Eine Verdichtung des Antrags-Gebiets ist entsprechend besonders angezeigt (und sogar mehr angezeigt, als die Verdichtungen nördlich und östlich des Antrags-Gebiets). Zum vierten Grund: Die beantragte Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER ist gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Bereich vorhandenen VKD-Objekten und stärkt die Quartier-Identität, was ein Ziel der laufenden Revision ist (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Im Antrags-Gebiet befinden sich total acht VKD-Objekte (je eins auf den Grundstücken mit den GB Nr. 2289, 2286, 2276, 2273, 2268, sowie drei Objekte auf dem Grundstück GB Nr. 3960). Im Antrags-Gebiet stehen Einzel- und auch Reihenhäuser (u.a. die drei VKD-Objekte auf Grundstück 3960). Von den VKD-Objekten verfügen fünf Objekte bereits jeweils über drei voll ausgebaute Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (2276, 2273 und drei Objekte auf 3960). Diese fünf VKD-Objekte würden sich folglich in einer Zone W3/ER deutlich besser einfügen als in einer Zone W2/ER. Die anderen drei VKD-Objekte verfügen über wenigstens zwei volle Geschosse und zusätzlich ein bewohnbares, stark ausgebautes Dachgeschoss, wodurch sie optisch zwischen 2-geschossig und 3-geschossig erscheinen. Diese drei VKD-Objekte würden ebenfalls gut in eine Zone W3/ER passen und stehen einer Zuweisung des Antrags-Gebiets in diese Zone zumindest sicher nicht entgegen. Insges. zeigt sich, dass eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER gut vereinbar ist mit den vorhandenen VKD-Objekten und für die Mehrheit der VKD-Objekte sogar deutlich sachgerechter ist. Die Zuteilung in die Zone W3/ER wird zu einer gestärkten Quartier-Identität führen, weil dann alle Grundstücke der 3-geschossigen Bauweise offen stehen, welche bei den VKD-Objekten in diesem Quartier bereits vorherrscht.	Bei der Teilrevision wird grundsätzlich eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen angestrebt. Dies geschieht vorallem über Erhöhung der Ausnützungsziffer bei gleichbleibender zulässigen Geschossigkeit. Gebietsweise werden jedoch auch Erhöhungen der Geschossigkeit vorgenommen, sofern es die ortsbaulichen Rahmenbedingungen anbieten und die Gebiete über eine gute Erschliessung verfügen. Im besagten Quartier verfügen bereits heute einige Bauten über drei Vollgeschosse oder treten aufgrund von Abgrabungen des Untergeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Zudem grenzt das Quartier west-, ost- und nordseitig an dreigeschossige Wohnzonen. Im Richtplan Siedlung wird das Gebiet der mittleren Dichtestufe zugewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige VKD-Objekte, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als potentiell schützenswert einzustufen sind. Zusätzlich ist das Gebiet zu einem Grossteil dem Erhaltungsziel B (erhalten der Struktur) gemäss ISOS unterstellt. Die ortsbauliche Verträglichkeit einer dreigeschossigen Wohnzone ist aufgrund der vorherschenden ortsbaulichen Struktur grundsätzlich gewährleistet. Durch die zentrale Lage nahe dem Bahnhof Schaffhausen wird eine bauliche Verdichtung zusätzlich begünstig. Das Gebiet ist heute geprägt durch typische Stadthäuser-/villen, die es zu erhalten gilt. Es wird daher eine Aufzonung in die W3/SH empfohlen. Somit kann neben dem Aspekt der inneren Verdichtung gleichzeitig die heute bestehende Stadthaus-Struktur erhalten werden. Das Gebiet östlich des Ungarbühlstieg entspricht den üblichen Einzel- und Reihenbauten. Dieses kann der Zone W3/ER zugewiesen werden.		x			
356	Zonierung	Zonenplan: Änderungen überlagernde Zonen	Die überlagernde Zonen sind übermässig geplant, Entlang der Waldgebiete sind diese Auszuzonen 11, 12, 14, 16	Einzonungsstopp nach RPG	Anhand der Einwendung ist nicht klar, welche Gebiete bzw. überlagernden Zonen im Detail gemeint sind. Grundsätzlich werden überlagernde Zonen dann angewendet, wenn zusätzlich zur Grundnutzung (z.B. Wohnzone, Gewerbezone, Landwirtschaftszonen usw.) ein zusätzliche Bestimmung/Anforderung gilt. Dies ist jeweils in der Bauordnung festgehalten. Die Festlegung der überlagernden Zonen sind sorfgälltig abgestimmt mit der angestrebten Siedlungsentwicklung. Sie bewirken jedoch keine Vergrösserungen von Bauzonen. Mit der vorliegenden Teilrevision sind generell keine Vergrösserungen der Bauzonen vorgesehen.			x		
357	Zonierung	Zonenplan revidiert	Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr.41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen derTeilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schafhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. l und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die maximale bauliche Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
358	Zonierung	Zonenplan revidiert	Die Grundstücke in der Stadt Schaffhausen im Gebiet zwischen Fulachstrasse (im Westen), Emmersbergstrasse/Grubenstrasse (im Süden), Eigerstrasse, Blautraubenstrasse (im Osten) und Ungarbühlstrasse (im Norden), für welche im aktuellen Entwurf des revidierten Zonenplans die Zone W2/ER vorgesehen ist, seien im revidierten Zonenplan allesamt der Zone W3/ER zuzuteilen. Es sind dies insbesondere die Grundstücke mit den folgenden GB-Nummern/Katasternummern (von West nach Ost, dann nach Norden): 2230,5239,4230, 9377, 5104, 2289, 8458, 2287, 2286, 2274, 2275, 2284, 2283, 2278, 2279, 2277, 2276, 3377, 3306, 10849, 2273, 3309, 3311, 3313, 3645, 2272, 3442, 3310, 3443, 3444, 3960, 4633, 4634,3371, 2264, 2267, 2268, 4630, 4629, 3367, 4631, 3369, 3370, 3316.	Zusammengefasst ist die antragsgemässe Zuteilung der Grundstücke in die Zone W3/ER aus vier Gründen angezeigt: 1. führt erst diese Zuteilung überhaupt in diesem Gebiet zur Umsetzung des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67), auf welchen sich die Revision des Zonenplans stützt. 2. folgt die antragsgemässe Zuweisung dem raumplanerischen Grundsatz der Ordnung der Besiedlung und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung sowie einem kohärenteren Erscheinungsbild durch Vermeidung einer raumplanerischen "Insel" und raumplanerischer Fragmentierung. 3. entspricht die antragsgemässe Zuteilung den Grundsätzen der Revision, da sie zu einer massvollen und massgeschneiderten Innenverdichtung und haushälterischer Nutzung des Bodens führt und besonders zu einer Stadt der kurzen Wege beiträgt. 4. ist die antragsgemässe Zuteilung gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Gebiet vorhandenen VKD-Objekten und führt bei der Mehrheit der betroffenen VKD-Objekte sogar zu einer sachgerechteren Zonenzuteilung, was zu einer Stärkung der Quartier-Identität beiträgt. Zum ersten Grund: Die beantragte Zuteilung der Grundstücke im Gebiet gemäss Antrag (hiernach das "Antrags-Gebiet") in die Zone W3/ER entspricht dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019, S. 66-67, hiernach der „Richtplan Siedlung Stadt"), auf welchen sich die Revision des Zonenplans explizit stützt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Der Richtplan Siedlung Stadt legt für das Antrags-Gebiet sowie für die Gebiete östlich, nördlich und südöstlich desselben durchwegs und einheitlich eine mittlere Raumnutzerdichte als Ziel fest (2019, S. 66-67). In den Gebieten östlich, nördlich und südöstlich des Antrags-Gebiets sind zu diesem Ziel passend durchwegs Zonen W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen. Einzig das Antrags-Gebiet ist nach aktueller Planung im direkten Widerspruch zum Richtplan Siedlung Stadt als Zone W2/ER vorgesehen. Zur Behebung dieses Widerspruchs sachlich geeignet und zur Umsetzung des Richtplans Siedlung Stadt im Antrags-Gebiet sogar geboten ist, dass wie beantragt das Antrags-Gebiet in die Zone W3/ER zugeteilt wird. Eine solche Zuteilung entspricht auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke, für welche im Richtplan Siedlung Stadt eine mittlere Raumnutzerdichte vorgesehen ist. Zum zweiten Grund: Die antragsgemässe Zuweisung der Grundstücke im Antrags-Gebiets folgt dem raumplanerischen Ziel der Ordnung der Besiedlung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und führt zu mehr Kohärenz in der Raumplanung und im daraus folgenden Erscheinungsbild. Im aktuell geltenden Zonenplan ist das Antrags-Gebiet mit den genannten Grundstücken eine W2-Zonen-"Insel", die umgeben ist von höheren Bauten in den angrenzenden W3-Zonen-Gebieten im Westen, Norden, Osten und Südosten. Im aktuellen Entwurf des Zonenplans werden diese existierenden umliegenden W3-Gebiete in die neue Zone W3/ER überführt und teilweise (im Südosten) sogar in die Zone W4/MG aufgezont. Die raumplanerisch und optisch schwer begründbare Insel-Charakteristik des Antrags-Gebiets und die damit einhergehende raumplanerische Fragmentierung würden durch den aktuell entworfenen Zonenplan somit beibehalten und sogar noch weiter verstärkt. Demgegenüber wird durch eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets und der darin befindlichen Grundstücke in die Zone W3/ER das Antrags-Gebiet an die umliegenden Räume in W3/ER angeglichen, und es wird dadurch auch der starke Kontrast zur im Südosten neu geplanten Zone W4/MG reduziert. Die antragsgemässe Zuweisung wird folglich zu mehr Ordnung, weniger Fragmentierung und zu einem kohärenteren Erscheinungsbild der Bauten in den genannten Gebieten führen. Zum dritten Grund: Die antragsgemässe Zuteilung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER folgt den Grundsätzen und Zielen der Zonenplanrevision: Sie führt zu massvoller und massgeschneiderter Innenverdichtung, welche dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens dient (Art. 1 Abs. 1 RPG), und unterstützt eine Stadt der kurzen Wege (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Die Grundstücke im Antrags-Gebiet liegen allesamt in naher Distanz zum Bahnhof Schaffhausen und dem Stadtzentrum. Sie liegen sogar näher, als die Gebiete nördlich des Antrags-Gebiets (Ungarbühlstrasse) und östlich des Antrags-Gebiets (Grubenstrasse/Grubenstieg), welche zur Zuweisung in die Zone W3/ER oder sogar W4/MG vorgesehen sind. Daraus folgt, dass sich das Antrags-Gebiet besonders gut zur Verdichtung eignet, weil von dort die Wege ins Stadtzentrum und zu öffentlichen Verkehrsmitteln besonders kurz und zu Fuss möglich sind. Eine Verdichtung des Antrags-Gebiets ist entsprechend besonders angezeigt (und sogar mehr angezeigt, als die Verdichtungen nördlich und östlich des Antrags-Gebiets). Zum vierten Grund: Die beantragte Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER ist gut vereinbar mit der Bauweise von in diesem Bereich vorhandenen VKD-Objekten und stärkt die Quartier-Identität, was ein Ziel der laufenden Revision ist (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, S. 6). Im Antrags-Gebiet befinden sich total acht VKD-Objekte (je eins auf den Grundstücken mit den GB Nr. 2289, 2286, 2276, 2273, 2268, sowie drei Objekte auf dem Grundstück GB Nr. 3960). Im Antrags-Gebiet stehen Einzel- und auch Reihenhäuser (u.a. die drei VKD-Objekte auf Grundstück 3960). Von den VKD-Objekten verfügen fünf Objekte bereits jeweils über drei voll ausgebaute Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (2276, 2273 und drei Objekte auf 3960). Diese fünf VKD-Objekte würden sich folglich in einer Zone W3/ER deutlich besser einfügen als in einer Zone W2/ER. Die anderen drei VKD-Objekte verfügen über wenigstens zwei volle Geschosse und zusätzlich ein bewohnbares, stark ausgebautes Dachgeschoss, wodurch sie optisch zwischen 2-geschossig und 3-geschossig erscheinen. Diese drei VKD-Objekte würden ebenfalls gut in eine Zone W3/ER passen und stehen einer Zuweisung des Antrags-Gebiets in diese Zone zumindest sicher nicht entgegen. Insges. zeigt sich, dass eine antragsgemässe Zuweisung des Antrags-Gebiets in die Zone W3/ER gut vereinbar ist mit den vorhandenen VKD-Objekten und für die Mehrheit der VKD-Objekte sogar deutlich sachgerechter ist. Die Zuteilung in die Zone W3/ER wird zu einer gestärkten Quartier-Identität führen, weil dann alle Grundstücke der 3-geschossigen Bauweise offen stehen, welche bei den VKD-Objekten in diesem Quartier bereits vorherrscht.	Bei der Teilrevision wird grundsätzlich eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte in den Wohnzonen angestrebt. Dies geschieht vorallem über Erhöhung der Ausnützungsziffer bei gleichbleibender zulässigen Geschossigkeit. Gebietsweise werden jedoch auch Erhöhungen der Geschossigkeit vorgenommen, sofern es die ortsbaulichen Rahmenbedingungen anbieten und die Gebiete über eine gute Erschliessung verfügen. Im besagten Quartier verfügen bereits heute einige Bauten über drei Vollgeschosse oder treten aufgrund von Abgrabungen des Untergeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Zudem grenzt das Quartier west-, ost- und nordseitig an dreigeschossige Wohnzonen. Im Richtplan Siedlung wird das Gebiet der mittleren Dichtestufe zugewiesen. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige VKD-Objekte, welche aus denkmalpflegerischer Sicht als potentiell schützenswert einzustufen sind. Zusätzlich ist das Gebiet zu einem Grossteil dem Erhaltungsziel B (erhalten der Struktur) gemäss ISOS unterstellt. Die ortsbauliche Verträglichkeit einer dreigeschossigen Wohnzone ist aufgrund der vorherschenden ortsbaulichen Struktur grundsätzlich gewährleistet. Durch die zentrale Lage nahe dem Bahnhof Schaffhausen wird eine bauliche Verdichtung zusätzlich begünstig. Das Gebiet ist heute geprägt durch typische Stadthäuser-/villen, die es zu erhalten gilt. Es wird daher eine Aufzonung in die W3/SH empfohlen. Somit kann neben dem Aspekt der inneren Verdichtung gleichzeitig die heute bestehende Stadthaus-Struktur erhalten werden. Das Gebiet östlich des Ungarbühlstieg entspricht den üblichen Einzel- und Reihenbauten. Dieses kann der Zone W3/ER zugewiesen werden.		x			
359	Zonierung	Zonenplan revidiert	Zur Herstellung der Zonenkonformität stelle ich die nachfolgenden Anträge um Anpassung des Zonenplans der Stadt Schaffhausen im Gebiet Gennersbrunn: 1. Die Grundstücke GB Nr. 20730 und GB Nr. 21273 sollen von der Landwirtschaftszone in die Gewerbe- und Wohnzone überführt werden. Die betroffene Fläche ergibt sich aus dem beiliegenden Situationsplan. 2. Der Zonenplan der Stadt Schaffhausen sei entsprechend anzupassen.	Seit 2001 bin ich Eigentümer der Grundstücke GB Schaffhausen Nr. 20730 und GB Nr. 21273. Die Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Wie Ihnen sicher bekannt sein dürfte, bewirtschafte ich die Gastwirtschaft zum Gennersbrunnerhof bereits in der dritten Generation. Zum Restaurantgebäude VS Nr. 7102 gehören die Lagergebäude VS Nr. 7102A und VS Nr. 7102B, sowie das «Chäshüsli» VS Nr. 7102D. 1998 habe ich die angrenzende Remise VS Nr. 7737 auf G B Nr. 21273 in ein von mir und meiner Familie bewohntes Einfamilienhaus umgebaut und sämtliche beheizten Gebäude an die Holzschnitzelheizung von Robert Gaus angeschlössen. Die Nutzung der Gebäude ist nicht zonenkonform. Die Grundstücke GB Nr. 20730 und GB Nr. 21273 werden auf drei Seiten durch Strassengrundstücke begrenzt und bilden in sich eine Einheit. Die darauf stehenden Gebäude dienen seit Generationen dem Wohnen und der Gastronomie von Gennersbrunn. Die heutige Zonenzugehörigkeit verunmöglicht eine wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes. Ein Ausbau des Dachgeschosses zur Unterbringung der Mitarbeiter oder dem Einbau einer Wohnung für das Wirtepaar entspricht nicht den Vorschriften der Landwirtschaftszone und kann zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert werden. In absehbarer Zeit steht ein Generationenwechsel in meinem Betrieb an. Meine Nachkommen benötigen mehr Flexibilität und Planungssicherheit bei der Umsetzung neuer Gastrokonzepte. Eine Zonenanpassung ist somit für die Realisation einer modernen Bewirtschaftung des Gastrobetriebes unerlässtich. Aus der Presse entnehme ich, dass die Einwohnergemeinde Schaffhausen eine Bauund Zonenplanrevision beabsichtigt. Es ist also der ideale Zeitpunkt, die Situation von Gennersbrunn unter die Lupe zu nehmen und die beiden Grundstücke GB Nr. 20730 und GB Nr. 21273 in die rechtmässige Bauzone (Wohn- und Gewerbezone) zu überführen.	Die betreffenden Parzellen liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes innerhalb der Landwirtschaftszone. Bei einer Umzonung von Landwirtschaftszone in eine Gewerbe- und Wohnzone würde es sich folglich um eine Einzonung handeln. Bauzonen dürfen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die nächsten 15 Jahre benötigt werden. Der gesamtstädtische Bedarf für eine zusätzliche Vergrösserung der Bauzonen ist nicht gegeben, zumal genügend Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen bestehen. Dies bestätigt auch der kommunale Richtplan Siedlung, der eine Vergrösserung der Bauzonen ausschliesst. Auch der rechtskräftige kantonale Richtplan (Stand September 2021) macht keine Aussagen, die eine Einzonung und Ausweitung des Siedlungs- und Baugebiets für dieses Grundstück rechtfertigen würde. Bei Gennersbrunn handelt es sich um einen Weiler. Der kantonale Richtplan (2-2-6/1 und 2-2-6/2) hält fest, dass keine neuen Weiler- oder Kleinbauzonen ausgeschieden werden dürfen. Gemäss Auskunft des Kantons wird zurzeit der Richtplan hinsichtlich Weiler überarbeitet. Sollten sich Änderungen ergeben, die Einfluss auf Gennersbrunn entfalten, könnte dies in einer nächsten Revision berücksichtigt werden. Eine Neueinzonung der betreffenden Grundstücke kann daher in der vorliegenden Teilrevision nicht gutgeheissen werden. Sofern die bestehenden Gebäude jedoch über eine altrechtliche Baubewilligung verfügen, sind sie in ihrem Bestand garantiert. Gemäss Art. 48 BauG dürfen altrechtliche Bauten erneuert oder teilweise geändert werden, wenn der bisherige Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im Wesentlichen erhalten bleibt (Besitzstandsgarantie). Bestehende altrechtliche Bauten und Anlagen dürfen zudem gemäss Art. 49 BauG erweitert oder in ihrer Zweckbestimmung geändert werden, wenn die Rechtswidrigkeit dadurch nicht verstärkt wird und keine überwiegenden priv. oder öff. Interessen entgegenstehen.			x		
360	Zonierung		Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr.41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neu W3 bzw. neu W3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
361	Zonierung		12. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in den heutigen W 2-Zonen um lediglich 0.05 ist abzulehnen, da nicht zielführend.	Auf eine Erhöhung der AZ in den Gebieten mit Einfamilienhaus-Überbauung ist zu verzichten. Stattdessen ist in den W3- und W4-Zonen neben einer markanten Erhöhung der Ausnützungsziffer - auch die Geschossigkeit zu erhöhen, wobei die allfällige Mehrtwertabschöpfung vorgängig abschliessend zu klären ist (siehe oben Ziff. 5 und Ziff. 6).	Die vorgesehenen Erhöhungen der Ausnützungsziffern ist auf ein moderates Bevölkerungswachstum ausgelegt. Gerade in Einfamilienhausquartieren sind die Grundstücke oft unternutzt. Mit zukünftigen Generationenwechseln oder Veräusserungen von Grundstücken in solchen Quartieren bietet sich ein Neubau auch in Einfamilienhausquartieren an, wobei die AZ-Erhöhung um 0.05 zusätzliche Flexiblität für eine zusätzliche Wohneinheit bieten kann (z.B. Einlegerwohnung). Eine AZ-Erhöhung in der W2 von 0.35 auf 0.40 entspricht einer um 14% erhöhten zulässigen Bruttogeschossfläche und ermöglicht somit eine ortsverträgliche bauliche Verdichtung. Auch für bauliche Erweiterungen bei Bestandesbauten wird zusätzliche Flexiblität gewährleistet (z.B. Bau eines beheizten Wintergartens oder Zimmers). Über das Instrument eines Quartierplans kann eine zuslätzliche AZ-Erhöhung um 0.10 bzw. bei Druchführung eines Wettbewerbs um 0.20 erzielt werden. Die gewählten AZ-Erhöhungen in den Wonzonen sind sind ausgewogen und entsprechen dem effektiven Bedarf sowie den Vorgaben gemäss kommunalem Richtplan Siedlung. An den vorgesehenen Aufzonungen wird daher festgehalten. Eine generelle Erhöhung der Geschossigkeit in den W3- und W4-Zonen läuft den oben dargelegten Grundsätzen der moderaten Verdichtung hingegen zu wider. An verträglichen Orten werden für einzelne Gebiete zusätzliche Vollgeschosse zugelassen. Der Bedarf und die ortsbauliche Verträglichkeit für generelle Aufzonungen mit zuästzlichen Vollgeschossen ist jedoch nicht gegeben. Viele Grundstücke sind heute schon unternutzt und die bauliche Dichte liegt unterhalb der zulässigen Ausnützungsziffer. Eine zusätzliche Erhöhung der Aunsützungsziffern in der W3- und W4-Zone ist daher nicht angezeigt.			x		
362	Zonierung	Zonenplan	Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr.41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. l und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die maximale bauliche Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.			x		
363	Zonierung		Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, bin ich leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr. 41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. l und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.			x		

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
				Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die maximale bauliche Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.						
364	Zonierung		Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr.41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. I und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die maximale bauliche Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.		x			
365	Zonierung		Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr. 41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. I und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die maximale bauliche Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
366	Zonierung		Die Erhöhung der Ausnützungsziffer um lediglich 0.05 in den E- und W2-Zonen bringen zu wenig und sind nicht zielführend. Sie sind deshalb zu überdenken, insbesondere im Hinblick auf die nachstehenden Ausführungen aus dem Protokollauszug des GSR vom 4.3.14. Auch die Erhöhung der Geschossigkeit in den W3 und W4 Zonen sollte mehr erhöht werden, die Wirkung wäre entsprechend grösser.	Wir erlauben uns den Stadtrat an das seinerzeitige Postulat «Flächendeckende Prüfung von Aufzonungen» zu erinnern, behandelt im GSR am 4.3.2014. Die Mitglieder des GSR haben dieses Postulat in Erwartung von grösseren Erhöhungen klar unterstützt! Wir bitten dies bei dieser Revision zu berücksichtigen, dazu meinte damals der zuständige Baureferent Dr. Raphäel Rohner: "So sind wir beispielsweise in der Einfamilienhauszone W2 bei 0,35%, während die Stadt Aarau und die Gemeinde Neuhausen eine Ausnutzung von 0,5% haben. In der W3-Zone sind wir mit 0,55% ebenfalls weit zurück, im Vergleich hat Rapperswil 0,7%, Zürich 0,9% und unsere Nachbargemeinde Neuhausen immerhin leicht vor uns 0,6%. In der Wohnzone W4 liegen wir mit 0,7% ebenfalls relativ weit zurück, Neuhausen hat 0,8%, Rapperswil 0,9%, Aarau 0,9% und Zürich sogar 1,3%. Die Empfehlungen des Instituts für Raumentwicklung Rapperswil bei offener Bauweise lauten wie folgt: Zweigeschossige Wohnzonen 0,3-0,5%, dreigeschossige Wohnzonen 0,5-0,7%, viergeschossige Wohnzonen 0,7-1%. Selbst wenn wir in Zukunft vernünftig und nicht forsch vorgehen, haben wir tatsächlich einiges an Spielraum, den wir ausnützen können und sollen."	Die vorgesehenen Erhöhungen der Ausnützungsziffern ist auf ein moderates Bevölkerungswachstum ausgelegt. Gerade in Einfamilienhausquartieren sind die Grundstücke oft unternutzt. Mit zukünftigen Generationenwechseln oder Veräusserungen von Grundstücken in solchen Quartieren bietet sich ein Neubau auch in Einfamilienhausquartieren an, wobei die AZ-Erhöhung um 0.05 zusätzliche Flexiblität für eine zusätzliche Wohneinheit bieten kann (z.B. Einlegerwohnung). Eine AZ-Erhöhung in der W2 von 0.35 auf 0.40 entspricht einer um 14% erhöhten zulässigen Bruttogeschossfläche und ermöglicht somit eine ortsverträgliche bauliche Verdichtung. Auch für bauliche Erweiterungen bei Bestandesbauten wird zusätzliche Flexiblität gewährleistet (z.B. Bau eines beheizten Wintergartens oder Zimmers). Über das Instrument eines Quartierplans kann eine zuslätzliche AZ-Erhöhung um 0.10 bzw. bei Druchführung eines Wettbewerbs um 0.20 erzielt werden. Die gewählten AZ-Erhöhungen in den Wonzonen sind sind ausgewogen und entsprechen dem effektiven Bedarf sowie den Vorgaben gemäss kommunalem Richtplan Siedlung. An den vorgesehenen Aufzonungen wird daher festgehalten. Eine generelle Erhöhung der Geschossigkeit in den W3- und W4-Zonen läuft den oben dargelegten Grundsätzen der moderaten Verdichtung hingegen zu wider. An verträglichen Orten werden für einzelne Gebiete zusätzliche Vollgeschosse zugelassen. Der Bedarf und die ortsbauliche Verträglichkeit für generelle Aufzonungen mit zuästzlichen Vollgeschossen ist jedoch nicht gegeben. Viele Grundstücke sind heute schon unternutzt und die bauliche Dichte liegt unterhalb der zulässigen Ausnützungsziffer. Eine zusätzliche Erhöhung der Aunsützungsziffern in der W3- und W4-Zone ist daher nicht angezeigt.			x		
367	Zonierung	Zonenplan: Naturschutzzonen bzw. überlagernde Naturschutzzonen	Einwendung gegen die Zonenplanrevision, konkret gegen die Änderung der Grundnutzungszonen, im speziellen gegen die Zuweisung der Parzellen GB 20585,20586, 20588,20589,20590 und 20591 zur kommunalen Naturschutzzone Als Grundeigentümer (GB 20584, 20578, 20595 und 20597), Pächter (GB 20581) und Bewirtschafter aller vorgenannten Parzellen in Schaffhausen Herblingen erhebe ich Einwendung gegen die oben erwähnte Änderung der Grundnutzungszonen.	Die von der Änderung der Grundnutzungszonen betroffenen Flächen waren bis 2010 im privaten Eigentum. Im Rahmen der Verhandlungen mit der Stadt Schaffhausen zur Abtretung der Grundstücke wurde ein Dienstbarkeitsvertrag ausgehandelt und am 24. März 2010 auf dem Grundbuchamt von Roger Düring im Namen der Stadt sowie von mir unterzeichnet. Zweck dieses Dienstbarkeitsvertrages ist es, die umliegenden Grundstücke vor negativen Auswirkungen der Unterschutzstellung der abgetretenen Parzellen zu schützen. D.h. die umliegenden Parzellen sollen uneingeschränkt der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Durch die geplante Schaffung einer kommunalen Naturschutzzone sehe ich diese uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung akut gefährdet, (zusätzliche Auflagen bei der ackerbaulichen Bewirtschaftung). Ebenso sehe ich den Willen des Dienstbarkeitsvertrages vom 24. März 2010 missachtet. Im Weiteren kann ich die von der Änderung der Grundnutzungszone betroffenen Grundstücke am heutigen 13. Dezember 2024 im kantonalen Geoinformationssystem GIS im Verzeichnis der Fruchtfolgeflächen finden. Dabei stellt sich mir die Frage, ob eine Zuweisung von Fruchtfolgeflächen zu einer kommunalen Naturschutzzone rechtlich überhaupt zulässig ist. Ebenso stellt sich mir als Pächter der von der Zuweisung zur kommunalen Naturschutzzone betroffenen Parzellen die Frage, ob in der kommunalen Naturschutzzone gelegene Flächen noch als LN (Landwirtschaftliche Nutzfläche) anerkannt werden und somit direktzahlungsberechtigt und als Biodiversitätsförderflächen (BFF) anrechenbar sind? Ein Verlust der Direktzahlungsberechtigung sowie der Verlust der Anrechenbarkeit als BFF wären eine weitere, unnötige, Härte für unseren Landwirtschaftsbetrieb.	Die Festlegung der Naturschutzzone erfolgt auf Basis des Schutzzieles zum aktualisierten kommunalen Naturschutzinventar. Die getroffene Schutzmassnahmen entsprechen den Vorgaben und dem Gebot des Naturschutzes. Die umliegenden Parzellen, welche im Eigentum der Einwenderschaft liegen, sind nicht von der Umzonung betroffen und können landwirtschaftlich genutzt werden. Die gemäss kantonalem Richtplan eingetragenen Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung in die Naturschutzzone ebenfalls nicht betroffen. Ob und in welcher Form der Pächter zukünftig direktzahlungsberechtigt sein wird und die Flächen als BBF / LN anrechenbar sind, ist mit dem Landwirtschaftsamt zu klären und kann planungsrechtliche nicht mit der Teilrevision geregelt werden.			x		
368	Zonierung	Zonenplan	Weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es sei von der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Änderungen Nr.41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. I und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die max. baul. Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbes. hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.		x			

Nr.	Schlagwort/Thema	Bauordnung Artikelnummer / Bericht Seitenzahl / Dokument	Einwendung	Begründung Einwendung	Stellungnahme Stadt	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Nicht Teil Revision / Nutzungsplanung	Zur Kenntnisnahme / Beantwortung
369	Zonierung	Zonenplan: Änderungen Grundnutzungszonen	weil die Teilrevision negative Auswirkungen auf unsere Liegenschaft haben wird, sind wir leider gezwungen, gestützt auf Art. 11 Abs. 2 BauG hiermit Einwendungen einzulegen und zu beantragen, es seivon der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5240 und 5263 in die Zone W4/MG (Anderungen Nr. 41) abzusehen oder seien diese Grundstücke in die neue Zone W3/SH umzuzonen.	Mit der Zuweisung der beiden Grundstücke, insbesondere des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 in die Zone Neu W4/MG wird auf den erwähnten Grundstücken ein Bauvolumen ermöglicht, welchen den Zielsetzungen der Teilrevision diametral widerspricht. Geht man von den neu ermöglichten Bauvolumina aus, widerspricht dies der umliegenden Freihaltezone sowie der Zone neuW3 bzw. neuW3/SH klar. Die möglicherweise erstellten Gebäude werden im baulichen Umfeld als krasse Fremdkörper wirken. Mit solchen störenden baulichen Eingriffen geht ein Verlust der Quartieridentität einher, deren Wahrung mit den Neuerungen explizit angestrebt wird (so explizit die Zielsetzungen auch gemäss der Informationszeitung der Stadt Schaffhausen und Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 7). Weder werden damit Grünräume gestärkt noch die bestehenden Bebauungsstrukturen akzentuiert. Vielmehr wird der bereits heute bestehende Kontrast zwischen den Gewerbebauten gegenüber den umliegenden, einheitlichen und quartierprägenden Wohngebäuden noch weiter verstärkt, wodurch die die quartiertypischen Bautypologien gestört werden. Eine inskünftige Bebauung des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 5263 an der «Hangkante» und exponierter Lage würde sich etwa genauso umsetzen lassen, wie dies in der Visualisierung Ihrer Broschüre «Beispiel eines störenden Wohnblocks im Mittel eines Stadthausquartiers mit homogener Bebauungs- und Freiraumstruktur» dargestellt ist. Gegenüber den hangabwärts liegenden Gebäuden an der Tellstrasse und Feldstrasse sowie den neu erstellten Gebäuden auf GB Schaffhausen Nr. 5240 entstünde durch die geografische Ausrichtung ein massiver, turmähnlicher «Klotz», der unerwünscht prominent die Umgebung prägen würde. Die im Planungsbericht, S. 66, enthaltene Begründung für die vorgesehenen Umzonungen gestützt auf den kommunalen Richtplan Siedlung sind diesbezüglich ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vielmehr erscheint auch dort die Umzonung von der Zone alt G in die Zone neu GW als «Verlegenheitslösung», weil das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5263 heute eine reine Gewerbenutzung umfasst. Die Mischnutzung auf diesen Grundstücken passt im vorliegenden Fall - wie schon die bestehende Gewerbenutzung - nicht in die Umgebung des ruhigen Wohnquartiers. Auch im Hinblick auf das «Hauptziel», dem Bedarf einer «ausgewiesenen Nachfrage nach Wohnnutzung» nachzukommen, wird durch die Umzonung in GW nicht genügt und erweist sich auch gegenüber den umliegenden, zahlreichen Eigentümern von Wohnbauten in der W3 als ungerecht. Im Ergebnis ist mit den massiv überhöhten Bauvolumina vielmehr damit zu rechnen, dass, selbst von reinen Wohnbauten, übermässige Einwirkungen auf die umliegenoen Wohngebäude und die Wohnungen in der Zone selbst (W3) verursacht werden. Dieser Zielsetzung kann auch mit einer Umzonung in die W3 ohne Weiteres nachgekommen werden, zumal für die bestehenden Gewerbe- oder Gewerbe-/Wohnbauten ohnehin die Bestandesgarantie gilt. Es ist uns wohl bewusst, dass es sich beim besagten Gebäude um eine Gewerbebaute handelt, die nach bden revidierten Bauvorschriften wohl nicht mehr nach den nunmehr aufzuhebenden Bestimmungen überbaut werden kann (wie noch auf GB Schaffhausen Nr. 5240 kürzlich umgesetzt gemäss Art. 41 Abs. 3 i.V.m. Art. 42 Abs. 3, Art. 38 Abs. I und Art. 64a ff. mit Anhang 12B alt-BauO), was aber ebenfalls Kontroversen ausgelöst hat. Wir regen dazu an, den mutigen Schritt einer Umzonung in die W3/SH zu vollziehen. Zumindest müsste bei Festhalten der Umzonung in die W4/MG auf diesen Grundstücken mit Sondervorschriften sichergestellt werden, dass nicht die max. baul. Volumenausnutzung ermöglicht wird, insbes. hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe. Die hiervor erwähnten Grundstücke Nrn. 5240 und 5263 unterscheiden sich wesentlich von denjenigen entlang der Grubenstrasse (GB Schaffhausen Nrn. 2337, 5884 und 5885) sowie GB Nrn. 6111 und 6114 entlang der Talstrasse, welche in der Ebene liegen und weitaus grossräumigere Flächen und markantere Bauvolumen umfassen, und zudem in eine für das neue Bauvolumen geeignetere Umgebung eingebettet sind (W4/MG respektive ZöBAG). Auch um in diesem Lichte eine einheitliche Bebauungsstruktur respektive Zonierung umzusetzen, drängt sich in Bezug auf die Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 5263 und 5240 eine Zuweisung in die W3/SH auf. Wir bitten Sie, diesem Anliegen auch mit Blick auf die massiven Auswirkungen vieler Bewohner und Eigentümer unseres Quartiers im Rahmen der definitiven Festlegung der Revisionsbestimmungen Rechnung zu tragen.	Nach erneuter Prüfung der Ausgangslage ist auf die Umzonung von GB 5263 in die Zone GW im Sinne der Einwendung zu verzichtet. Es ist zwar keine Umzonung in die W4-Zone vorgesehen, wie dies von der Einwenderschaft behauptet wird. Es ist jedoch eine Umzonung in die GW vorgesehen, deren Bauvorschriften sich an der W4 orientieren und somit ein zusätzliches Vollgeschoss bzw. eine um 6,5 m erhöhte Gesamthöhe gegenüber der bestehenden Gewerbezone zulassen würde. Ein solcher Höhensprung im Kontext der umliegenden ortsbaulichen Strutkur ist an diesem Ort zu hinterfragen, zumal das hinterliegende südlich angrenzende Quartier als Quartierschutzgebiet ausgewiesen ist. Eine Umzonung zu W3/SH ist aus ortsbaulicher Sicht hingegen zweckmässig und entspricht dem Quartiercharakter. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer solchen Umzonung nur noch Gebäudelängen von max. 16m zulässig wären und auch andere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten würden (insb. Begrünung). Der Bestandesbau hält diese Vorgaben nicht überall ein, verfügt jedoch über Bestandesgarantie. GB 5263 soll entsprechend in die W3/SH umgezont werden. An der Umzonung von GB 5240 wird jedoch festgehalten. In Anbetracht des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebietgebiet und der topographischen Lage im Tal, erscheint eine Zone WG als unproblematisch und zweckmässig.		x			