



Stadt Schaffhausen

Teilrevision Bauordnung und Zonenplan

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zur Beschlussfassung des Stadtrats für die Vorlage
an den Grossen Stadtrat

14. August 2025

IMPRESSUM

Stadt Schaffhausen

Stadtplanung
Kirchhofplatz 19
8201 Schaffhausen

Projektleitung: Christoph Bill

Kerngruppe

Marcel Angele, Leiter Stadtplanung (Vorsitz)
Christoph Bill, Stadtplanung (Projektleiter ab 01.02.2022)
Stephanie Keller, Stadtkanzlei, Bau und Umwelt
Albin Sigrist, Baupolizei, Baugesuche
Christian Gubler, Grün Schaffhausen, Planung/Naturschutz

EXTERNE FACHPLANER

Raum8vier GmbH

Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
+41 52 511 05 50
mail@raum8vier.ch
www.raum8vier.ch

Franziska Zibell (Projektleiterin ab 01.09.2019)

Thomas Spörri (Projektleiter bis 31.08.2019)

ewp AG Effretikon (bis 30.09.2021)

Nicole Kestering
Philipp Lenzi
Claudine Merz
Lars Lude

TITELBILD

Quelle: Regionaler Naturpark Schaffhausen

Dokument: 2111_Teilrev_BO-ZP_Bericht_Art47-RPV.indd

**RAUM
8VIER**
Raumplanung
Städtebau
Verkehr

Inhalt

1 – Zusammenfassung	6
2 – Ausgangslage und Zielsetzung	7
2.1 Anlass und Handlungsbedarf	7
2.2 Zielsetzung der Teilrevision	7
2.3 Gegenstand der Teilrevision erstes Paket	8
2.4 Weitere Teilrevisionen	8
2.5 Verfahrensablauf	9
3 – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes	11
3.2 Umgang mit Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und erweitertes Randenschutzgebiet (ERS)	11
3.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)	11
3.4 Baugesetz Kanton Schaffhausen (BauG)	13
3.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe	13
3.6 Kantonaler Richtplan	14
3.7 Kommunaler Richtplan Siedlung	15
3.8 Integration Bauordnung und Zonenplan Hemmental	18
3.9 Kommunaler Strassenrichtplan	19
3.10 Energierichtplan und kantonale Vorgaben	19
3.11 Mehrwertausgleich	19
3.12 Nachführung der Waldfeststellung	21
3.13 Zonenplanrelevante Parzellierungen	21
4 – Änderungen der Bauordnung	23
4.1 Allgemeine Bestimmungen	23
4.2 Allgemeine Bauvorschriften	23
4.3 Nutzungsordnung (Kapitel C)	36
4.4 Überbauungsordnung (Kapitel D)	44
4.5 Verschiedene Bestimmungen (Kapitel D)	49
5 – Änderungen des Zonenplans	51
5.1 Allgemeines zu den Aufzonungen	51
5.2 Umsetzung des Naturschutzinventars im Zonenplan	52
5.3 Änderungen der Wohnzonen	55
5.4 Änderungen der Wohnzonen von Hemmental	65
5.5 Änderungen der Altstadt-, Dorfkernzone und Ergänzungszone Altstadt	69
5.6 Änderungen der Arbeitszonen	71
5.7 Änderungen der ZÖBAG	73
5.8 Änderungen Landwirtschafts-, Naturschutzzone, Gewässer, Wald und Materialabbauzone	75
5.9 Ein- und Auszonungen	79
5.10 Überlagernde Zonen	82

6 – Auswirkungen	102
6.1 Siedlungsentwicklung	102
6.2 Bauzonenkapazität und Bevölkerungsentwicklung	102
6.3 Baukultur und Siedlungsqualität	105
6.4 Freiraumversorgung	105
6.5 Öffentliche Infrastruktur	105
6.6 Verkehr und Mobilität	105
6.7 Umwelt	106
6.8 Naturgefahren und Oberflächenabfluss	106
6.9 Lärmschutz	106
6.10 Mehrwertausgleich	107
7 – Planungsprozess	109
7.1 1. kantonale Vorprüfung	109
7.2 2. kantonale Vorprüfung	109
7.3 Öffentliche Auflage	109
Anhang	113
A Hemmental – Raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden, Bericht vom 16. Februar 2021	113
B Pflichtbaulinien Hemmental, Machbarkeitsstudie, Grundlagenbericht vom 13. Juni 2023	115
C Kapazitätsberechnung (Szenario tief / Szenario hoch)	117
D Analyse der Grünflächenanteile	119
E Umgang mit Rückmeldungen aus kantonalen Vorprüfungen	121

1 – Zusammenfassung

Der Stadtrat beauftragte das Baureferat (Stadtplanung) mit Beschluss vom 15. September 2015 die Teilrevision der Ortsplanung an die Hand zu nehmen. Gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 2013), den kantonalen Richtplan (2019), den Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (2019) und den Richtplan Siedlung Hemmental (2021) wird die Bauordnung und der Zonenplan mit einer Teilrevision überarbeitet und die Bau- und Zonenordnung Hemmentals in die städtische Bauordnung und Zonenplan eingegliedert. Weiter wird die Nutzungsplanung an das übergeordnete revidierte Recht angepasst und unzweckmässige Vorschriften und Bestimmungen werden überarbeitet. Das Baureferat hat mit den Arbeiten an der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan Ende 2018 begonnen.

Grundsätze aus den kommunalen Richtplänen

Der städtische Richtplan Siedlung gibt folgende Grundsätze für die Revision der Nutzungsplanung vor: Die Stadt entwickelt sich innerhalb des Siedlungsgebiets. Mit der Pflege der historischen Altstadt und der Erhaltung der Siedlungsstruktur der durchgrünten Quartiere stärkt die Stadt ihre Identität. Raum für neue Entwicklungen soll insbesondere in den Transformationsgebieten geschaffen werden. Der Richtplan sieht weiter vor, dass die Freiraumstruktur und Biodiversität in den Wohnquartieren gestärkt werden, da nur so eine qualitätsvolle Innenentwicklung möglich ist.

Ziele der Teilrevision Bauordnung und Zonenplan

- Identität der Quartiere erhalten und stärken
- Grünräume in den Wohnzonen stärken
- Massgeschneiderte Innentwicklung
- Stadt der kurzen Wege und öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhaltung und Schutz der historischen Baustruktur der Dorfkerne auf Basis der Gestaltungsrichtpläne
- Überarbeitung Naturschutzzone und archäologische Schutzzone
- Anpassung an übergeordnetes Recht und Aufheben unzweckmässiger Regelungen
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss kantonomer Bauordnung

Potenzial für Bevölkerungswachstum

Der Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen weist innerhalb der bestehenden Bauzonen ein mögliches Bevölkerungswachstum von 36 600 (Stand 2018) auf rund 50 000 Einwohnende aus. Mit der vorliegenden Teilrevision (1. Paket) werden Bauordnung und Zonenplan geändert, dass ein zu erwartendes Wachstum der kommenden 15 Jahre von 5 500 bis 6 600 Personen aufgenommen werden kann. Damit wird nicht das gesamte Wachstumspotenzial des städtischen Richtplans Siedlung ausgeschöpft. Mit dem Richtplan Siedlung und den neu eingeführten Vorschriften für die Regelaufbauweise besteht aber eine solide Basis für weitere Aufzunngen in ca. 10 bis 15 Jahren.

Das Wachstum soll zu mehr als 50 Prozent durch Erneuerung im Bestand mit Nutzungsreserven und Überbauung unbebauter Grundstücke stattfinden. Weiteres Potenzial bieten zudem die Transformationszonen und ausgewählte Orte in den Wohnquartieren und ein Ausnutzungsbonus bei Quartierplänen und der Durchführung von Wettbewerb.

Weitere Teilrevisionen und Verordnungen

- Kommunaler Mehrwertausgleich; vom Grossen Stadtrat verabschiedet
- Teilrevision Gewässerraum (inkl. Gefahrenzonen); genehmigt
- Revision Baulinien (Sondernutzungsplanung); in Bearbeitung
- Reglement über Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen; in Bearbeitung

Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision wurde auf Basis des Einwendungsverfahrens bereinigt und vom Stadtrat zu Händen des Grossen Stadtrates verabschiedet. Nach Beratung und Festsetzung der Teilrevision im Grossen Stadtrat erfolgt die Rekursauflage und die Genehmigung durch den Kanton.

2 – Ausgangslage und Zielsetzung

2.1 Anlass und Handlungsbedarf

Der Kanton genehmigte die rechtskräftige Bauordnung (BauO) und den Zonenplan der Stadt Schaffhausen am 11. Juli 2006. Die letzte Teilrevision (Gewässerraumfestlegung) wurden am Oktober 2024 genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision beabsichtigt die Stadt Schaffhausen eine erste Etappe des vom Stadtrat am 22. Januar 2019 beschlossenen, behördenverbindlichen Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen und des am 23. Februar 2021 beschlossenen Richtplan Siedlung Hemmental in der Bauordnung und im Zonenplan umzusetzen. Die behördenverbindlichen Entwicklungsabsichten werden damit in ein grundeigentümergebundenes Instrument überführt.

Am 1. Januar 2019 traten das teilrevidierte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) und das revidierte Gesetz über den Natur- und Heimatschutz des Kantons Schaffhausen in Kraft. Im Rahmen dieser Teilrevision werden Anpassungen an diese neuen Rahmenbedingungen vorgenommen und dabei die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt.

Ein weiterer Punkt dieser Teilrevision ist die Eingliederung der Bauordnung und des Zonenplans von Hemmental. Die ehemals selbständige Gemeinde fusionierte per 1. Januar 2009 mit der Stadt Schaffhausen.

Mit dem Richtplan Siedlung von Schaffhausen und Hemmental beschloss der Stadtrat die Entwicklung der Stadt Schaffhausen. Mit den Richtplänen werden die Leitlinien für die aktuelle und die weiteren Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung transparent aufgezeigt. Der Richtplan definiert für alle Quartiere die prägende Bautypologie und damit eine Innentwicklung, welche den Charakter der Wohnquartiere erhält und stärkt. Mit anderen Worten, auf der Basis des Richtplans können zusätzliche Flächen für ein Bevölkerungswachstum auf rund 50 000 Personen zur Verfügung gestellt werden. Der Richtplan Siedlung macht dabei keine Aussagen zum Zeithorizont des

Bevölkerungswachstums. Abgeleitet vom vergangenen Bevölkerungswachstum wird das mögliche Wachstum nicht ausgeschöpft (vgl. Kapitel 3.7 «Kommunaler Richtplan Siedlung» und 6 «Auswirkungen»). In der vorliegenden Teilrevision werden die Vorschriften mit quartiertypischen Bautypologien ergänzt und aktualisiert. Damit wird mit dieser Revision der Grundstein für eine spätere Revision mit weiteren Aufzonungen gelegt.

2.2 Zielsetzung der Teilrevision

Mit der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans werden folgende Ziele verfolgt:

Identität der Quartiere erhalten und stärken

- Die neuen Bebauungsvorschriften zu den Wohnzonen orientieren sich an den bestehenden Bebauungsstrukturen in den Quartieren, wie sie im städtischen Richtplan Siedlung beschrieben werden
- Moderates Aufzonen an ausgewählten Orten in den Quartieren
- Gute städtebauliche Basis für weitere Aufzonungen schaffen, um das gesamte Wachstumspotential des Richtplans Siedlung der Stadt Schaffhausen in Zukunft ausschöpfen zu können

Grünräume in den Wohnzonen stärken

- Die Grünflächenziffer ist ein effektives Instrument, um einer weiteren Versiegelung des Bodens zu begegnen und die Vielfalt von Pflanzen und Tieren zu erhalten und zu fördern
- Die Aussenräume sollen in Zukunft mittels Grünflächenziffer und ökologischem Anteil quantitativ gesichert und qualitativ gefördert werden.
- Besondere Berücksichtigung der Siedlungsränder

Massgeschneiderte Innentwicklung

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um maximal 0.2 mit Quartierplänen
- Mögliche Erhöhung der Ausnutzung mittels Ausnutzungsbonus für die Durchführung von Wettbewerben

- Eventualgebiete für Hochhäuser werden im Zonenplan mit überlagernder Zone definiert
- Die Transformationszonen werden als überlagernde Zonen im Zonenplan definiert. Zur intensiven Entwicklung dieser heute z. T. unternutzten Zonen wird ein Prozess unter Einbezug der Grundeigentümerschaften in der Bauordnung definiert
- Vorgaben und Anreize zur Gestaltung von Quartierzentren ermöglichen attraktive öffentliche Orte für Begegnungen und alltägliche Besorgungen in den Quartieren
- Ausnutzungsbonus in den Quartierzentren

Erhaltung und Schutz der historischen Baustruktur auf Basis der Gestaltungsrichtpläne und Bewilligungspraxis

Anpassung an übergeordnetes Recht und Aufheben unzumutbarer Regelungen

Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss kantonomer Bauordnung

Überarbeitung Naturschutzzone und archäologische Schutzzone

- Auf Basis des nationalen und kant. Naturschutzinventars (06.07.2021, RRB 23/495) und des kommunalen Naturschutzinventars (zurzeit in Überarbeitung) sowie des kantonalen Richtplans werden die Schutzobjekte im Zonenplan aktualisiert/aufgenommen.
- Als weitere Grundlage dient die raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden (16. Februar 2021). Mit diesem Vorgehen wird eine Auseinandersetzung mit den Naturwerten im Baugebiet und damit die Planbeständigkeit sichergestellt.

2.3 Gegenstand der Teilrevision erstes Paket

Die Teilrevision Bauordnung und Zonenplan umfasst folgende verbindliche Anpassungen der Nutzungsplanung:

- Änderung Bauordnung
- Änderung Grundnutzungszonen, Teilgebiet Schaffhausen mit Bauzonen Hemmental, 1:7500
- Änderung überlagernde Zonen, Teilgebiet Schaffhausen mit Bauzonen Hemmental, 1:7500
- Quartierzentrum Alpenblick, Ergänzungsplan 1:2000 (neu)
- Quartierzentrum Buchthalen, Ergänzungsplan 1:2000 (neu)
- Quartierzentrum Breite, Ergänzungsplan 1:2000 (neu)
- Quartierzentrum Hochstrasse, Ergänzungsplan 1:2000 (neu)

2.4 Weitere Teilrevisionen

- Die Revision der Baulinien und des Gewässerraums, inklusive Integration der Naturgefahrenkarte, werden unabhängig von der vorliegenden Teilrevision durchgeführt.
- Die kommunale Verordnung über den Mehrwertausgleich ist am 1. November 2023 in Kraft getreten. Es steht in direktem Zusammenhang mit der im Richtplan vorgesehene Aufzonungen. Das Gesetz sieht vor, dass Kosten und Gewinne, die der öffentlichen Hand oder Privaten durch die Innenentwicklung entstehen, ausgeglichen werden. Ein kommunales Fondsreglement zeigt auf, wie die kommunale Mehrwertabgabe in der Praxis umgesetzt und angewendet werden kann.
- Für Ersatzmassnahmen von Grünflächen in der Gewerbezone und den beiden Industriezonen sowie für die Leistung von Ersatzmassnahmen für nicht realisierte Spiel- und Gemeinschaftsflächen wird ein Reglement erarbeitet, um die heutige Praxis formell zu legitimieren. Das Reglement über die Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen soll zeitgleich mit Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision vorliegen.

2.5 Verfahrensablauf

Der Entwurf der Teilrevision wurde in den Jahren 2018 bis 2020 in der Kerngruppe erarbeitet. Die Kerngruppe setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtplanung, der Stadtkanzlei, der Baupolizei, Grün Schaffhausen und externer Fachberatung zusammen. Zu Beginn der Teilrevision wurde eine verwaltungsinterne Bedürfnisabklärung anhand eines Fragebogens durchgeführt. Die Bedürfnisse wurden aufgenommen und innerhalb der Kerngruppe diskutiert. Im Frühling 2020 lag ein erster Entwurf der Teilrevision vor. Dieser wurde innerhalb der städtischen Verwaltung vernehmlassst. Die eingegangenen Einwände wurden bearbeitet und soweit sinnvoll in den Entwurf eingearbeitet. Im September 2020 wurde dem Stadtrat die Teilrevision mit den Anpassungen aus der verwaltungsinternen Vernehmlassung vorgestellt.

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 2021 zur Revisionsvorlage Stellung genommen. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen zwingende Vorgaben und die Hinweise wurden in der Kerngruppe beraten und in die Unterlagen zur Teilrevision eingearbeitet. Im März und Mai 2022 wurde die aufgrund der kantonalen Vorprüfung bereinigte Vorlage im Stadtrat vorgestellt und zwecks Freigabe für die

zweite kantonale Vorprüfung beraten. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. April 2023 hat das kantonale Planungs- und Naturschutzamt zum zweiten Mal Stellung zur Revisionsvorlage genommen. Nachdem Verständnisfragen zum zweiten Vorprüfungsbericht sowie der Umgang mit dem Naturschutzinventar geklärt waren, wurden die Revisionsunterlagen überarbeitet.

Im 3. Quartal 2024 wurde die überarbeitete Vorlage im Stadtrat beraten und für die öffentliche Mitwirkung und Auflage freigegeben. Die Mitwirkung erfolgte in zwei Phasen. In der ersten Phase wurden die Interessengruppen eingeladen und in der zweiten Phase konnte die Bevölkerung im Zuge des Einwendungsverfahrens abgeholt werden. Für die Interessengruppen (Parteien und Verbände) fand im Juni 2024 ein Anlass statt. Für die Bevölkerung fanden am 20. November und 9. Dezember 2024 zwei öffentliche Veranstaltungen statt. Die Bevölkerung, Vereine und Verbände konnten während der öffentlichen Auflage (30 Tage) über die E-Mitwirkungsplattform Einwendungen zur Vorlage einreichen.

Die Revisionsvorlage ist aufgrund der Mitwirkung bereinigt worden und wird voraussichtlich ab Herbst 2025 in der Baufachkommission und im Grossen Stadtrat zwecks Festsetzung beraten. Im Anschluss an die Festsetzung durch den Grossen Stadtrat wird

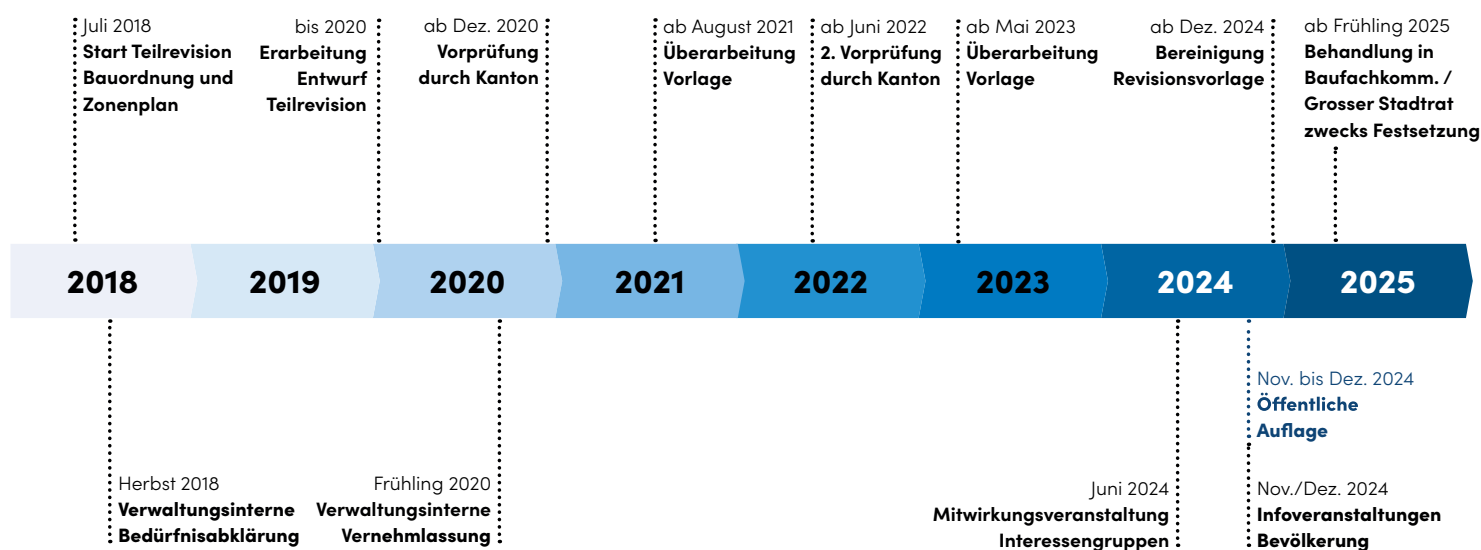


Abb. 1 Ablauf der Teilrevision Bauordnung und Zonenplan (1. Paket)

die Revision öffentlich aufgelegt. Während der 20-tägigen Auflage- und Rekursfrist besteht im Sinne Art. 11 Abs. 5 des kantonalen Baugesetzes die Möglichkeit, beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs gegen die Festsetzung einzureichen. Danach werden die Revisionsunterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Der Regierungsrat entscheidet über die eingereichten Rekurse und erteilt die kantonale Genehmigung der Revision.

3 – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Grundlagen der räumlichen Planung aufgeführt sowie ihre Relevanz für die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans aufgezeigt.

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes

Der Bund legt die Grundsätze der Raumplanung im Raumplanungsgesetz (RPG) fest. Mit Artikel 75 der Bundesverfassung (BV) delegiert er die Raumplanung an die Kantone. Die letzte Teilrevision des RPG traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Sie verlangt eine Siedlungsentwicklung nach innen und einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden. Eine weitere Zersiedelung der Schweiz soll verhindert werden, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgesetzt und gut gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Gemäss Raumplanungsgesetz dürfen Bauzonen nur so gross dimensioniert werden, wie sie für die nächsten 15 Jahre erforderlich sind.

3.2 Umgang mit Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und erweitertes Randenschutzgebiet (ERS)

Gemäss den Schutzzielen zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) «Randen» ist die Siedlungsstruktur mit ihren typischen Ortsbildern, den kulturgeschichtlich bedeutenden Ensembles und Einzelbauten mit ihrem Umfeld zu erhalten.

Im kantonalen Naturschutzinventar verfügt Hemmental über Naturwerte (Trockenwiesen und -weiden), die teilweise in das heutige Siedlungsgebiet hineinragen. In der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung sind diese jedoch nicht geschützt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Abgrenzung der Naturwerte und Bauzone in die kommunale Nutzungsplanung überführt (s. Kapitel 3.8).

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der historische Dorfkern von Hemmental der Dorfkernzone zugeordnet. Gemäss Art. 33 Abs. 1 BauO ist der Charakter als ehemals eigenständiges Bauerndorf zu wahren und das zugehörige dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten. In Art. 34 Abs. 1 sind aus den Gestaltungsrichtplänen die zentralen Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und Umgebung präzisiert. Die Gestaltungsrichtpläne sind eine wichtige Grundlage bei der Beurteilung von Baugesuchen in den Dorfkernzonen. Weiter werden für Hemmental zwei separate Wohnzonen eingeführt, die auf die denkmalpflegerischen und topographischen Gegebenheiten Hemmentals Rücksicht nehmen.

3.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) umfasst alle Siedlungsstrukturen und Freiräume, die von nationaler Bedeutung sind. Es stützt sich auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) aus dem Jahr 1966. Ziel des ISOS ist es, die Qualität der enthaltenen Ortsbilder zu erhalten und zu verhindern, dass ihnen unumkehrbarer Schaden zugefügt wird. Das ISOS gilt als Grundlage für die Interessensermittlung aufgrund derer eine Interessensabwägung durchzuführen ist. Die Elemente des ISOS bestehen aus Erhaltungszielen für Gebiete und Baugruppen (A, B oder C) und für Umgebungszonen (a und b).

Der Ortsteil Hemmental ist nicht abgebildet, da sich dieser nicht in einem ISOS-Gebiet mit nationaler Bedeutung befindet. Der Ortsteil Hemmental besitzt jedoch, wie auch andere Gebiete in Schaffhausen, ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Mit dem revidierten RPG ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit entsteht zunehmend ein Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Ortsbildschutz (ISOS). Die Innenentwicklung soll vor allem an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen stattfinden. Konflikte zwischen Innenentwick-

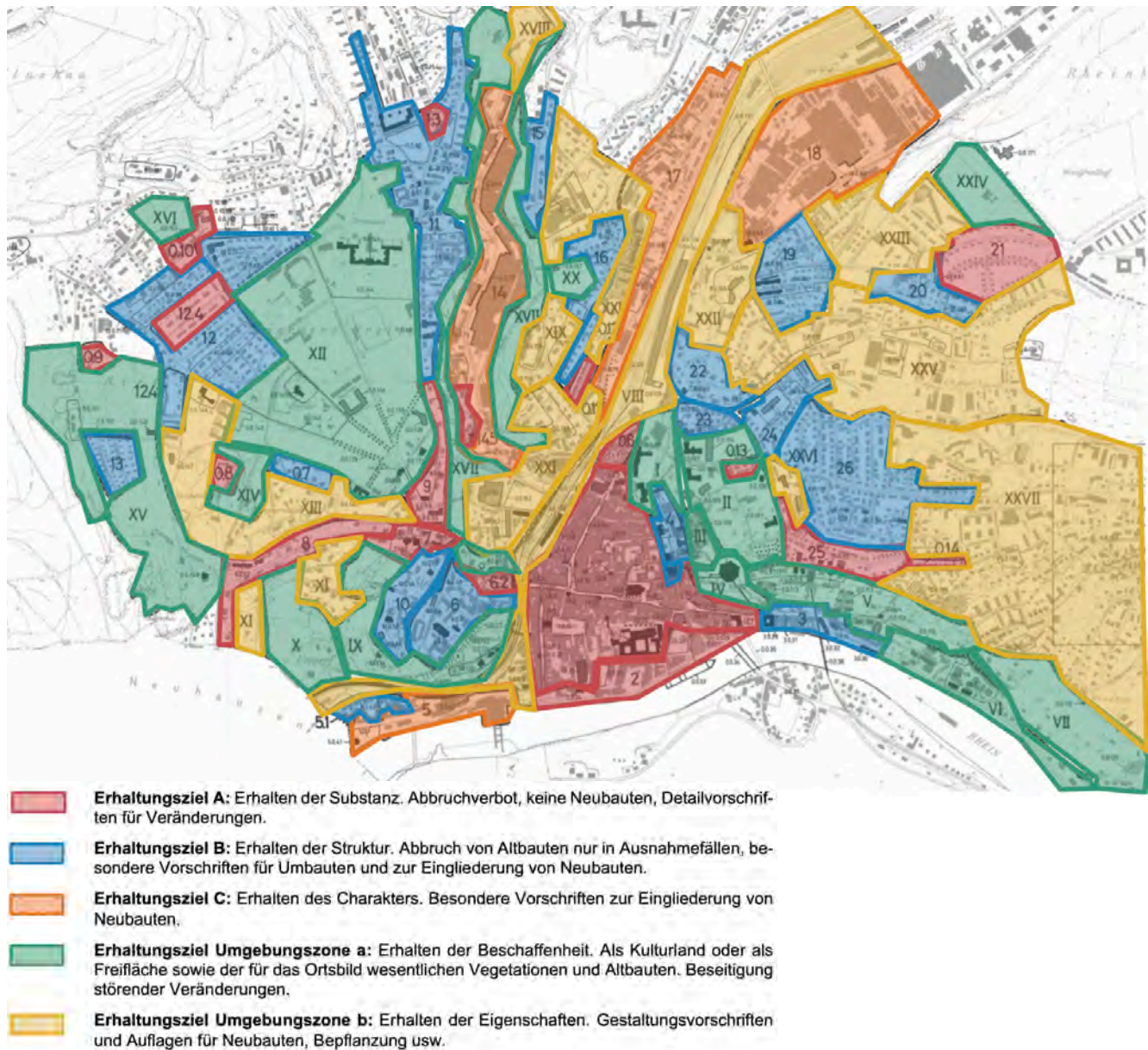


Abb. 2 Ausschnitt ISOS Stadt Schaffhausen ohne Hemmental (Quelle: Bundesamt für Kultur)

lung und Ortsbildschutz treten meist erst im Baubewilligungsverfahren auf. Um dies zu vermeiden, ist eine Entwicklung in den Gebieten mit Erhaltungsziel A nicht vorgesehen. In den Wohngebieten soll eine moderate Entwicklung möglich sein, während grössere Entwicklungen in den Transformationszonen vorgesehen sind.

Mit der Nutzungsplanung sind die Schutzziele des ISOS stufengerecht und eigentümerverbindlich umzusetzen und wo notwendig, hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. Basierend auf den Schutzzielen des ISOS, das in Schaffhausen fast flächendeckend Aussagen macht, lassen sich grundsätzlich drei Kategorien bilden:

- Hohe Schutzziele im Siedlungs- und Kulturräum (z.B. Munot, Altstadt und Rheinufer)
- Hohe Schutzziele in der Landschaft (BLN-Gebiet)
- Mittlere Schutzziele in den Aussenquartieren von Schaffhausen

Munot und Altstadt sind mit den kantonalen und kommunalen Schutzinventaren, Baubestimmungen und Schutzverträgen bereits sehr gut gesichert. Sie stehen auch nicht im Fokus dieser Revision. Die Schutzziele in der Landschaft (BLN-Gebiet) werden im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Naturschutzinventars konkretisiert und in die notwendigen nutzungsplanerischen Festlegungen eingearbeitet.

Grösseren Handlungsbedarf in der Abstimmung resp. Umsetzung des ISOS im Rahmen dieser Revision gibt es vor allem in den Aussenquartieren. Hier soll dem ISOS Rechnung getragen werden, in dem:

- Quartiertypische Bebauungsstrukturen in Zonenbestimmungen festgelegt werden.
- Freiräume und Baumbestand besser gesichert und Vorgaben zu Siedlungsränder formuliert werden.
- Quartierschutzgebiete mit besonderer Aufmerksamkeit in die neue Typologie überführt werden.

Parzellen auf denen Objekte aus dem Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) oder anderwertig geschützte Objekte (ISOS etc.) stehen, werden in der Regel nicht aufgezont. Die Grundnutzung wird in jene neue Grundnutzung umgezont, die der heute gültigen Zone am ähnlichsten ist und der Bebauungsstruktur auf der Parzelle am ehesten entspricht.

3.4 Baugesetz Kanton Schaffhausen (BauG)

Der Kanton Schaffhausen hat sein Baugesetz revidiert. Die letzten Änderungen traten am 1. Januar 2023 in Kraft. Die Stadt Schaffhausen hat den Auftrag, die geänderten, übergeordneten Vorgaben zu berücksichtigen und wo notwendig die Bauordnung anzupassen. Zu den Änderungen gehören: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen vom 22. September 2005 (IVHB; SHR 700.110), verschiedene Anpassungen im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (u.a. Anpassung des BauG an das neue RPG, bewilligungsfreie Solaranlagen, Verbesserung des Wohn- und Immobilienangebotes, Einführung einer Überbauungspflicht, Erweiterung der Besitzstandsgarantie, gelockerte Anforderungen an den Ausbau des Dachgeschosses, reduzierte Abstände bei Rad- und Gehwegen, bedingte Einzonungen und Rücksicht auf Behinderte).

Das im Jahr 2013 revidierte Raumplanungsgesetz präzisiert den bisherigen Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte. Der Bund überträgt die Ausgestaltung des Gesetzes und eine darin enthaltene Mindestregelung an die Kantone. Der Kanton Schaffhausen hat sein Mehrwertausgleichsgesetz am 2. Juli 2018 verabschiedet und es ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Für Neueinzonungen und Zuweisungen zu einer Materialabbauzone erhebt der Kanton einen Abgabesatz von 30 Prozent. Bei Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit sind es 20 Prozent. Die Stadt Schaffhausen erhebt gestützt auf die kommunale Verordnung zum Mehrwertausgleich eine zusätzliche Mehrwertabgabe von 20 Prozent auf Aufzonungen. Alternativ zum monetären Ausgleich können mit den betroffenen Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.

3.5 Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baurecht für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 10. September 2010 in Kraft. Der Kanton Schaffhausen ist dem Konkordat beigetreten und hat mit der Revision des Baugesetzes die Begriffe übernommen.

In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bauordnungen dahingehend harmonisiert haben. Mit dem Regierungsratsbeschluss vom 3. Dezember 2024 wurde die Anpassungsfrist für die Gemeinden bis zum 31. Dezember 2026 erstreckt.

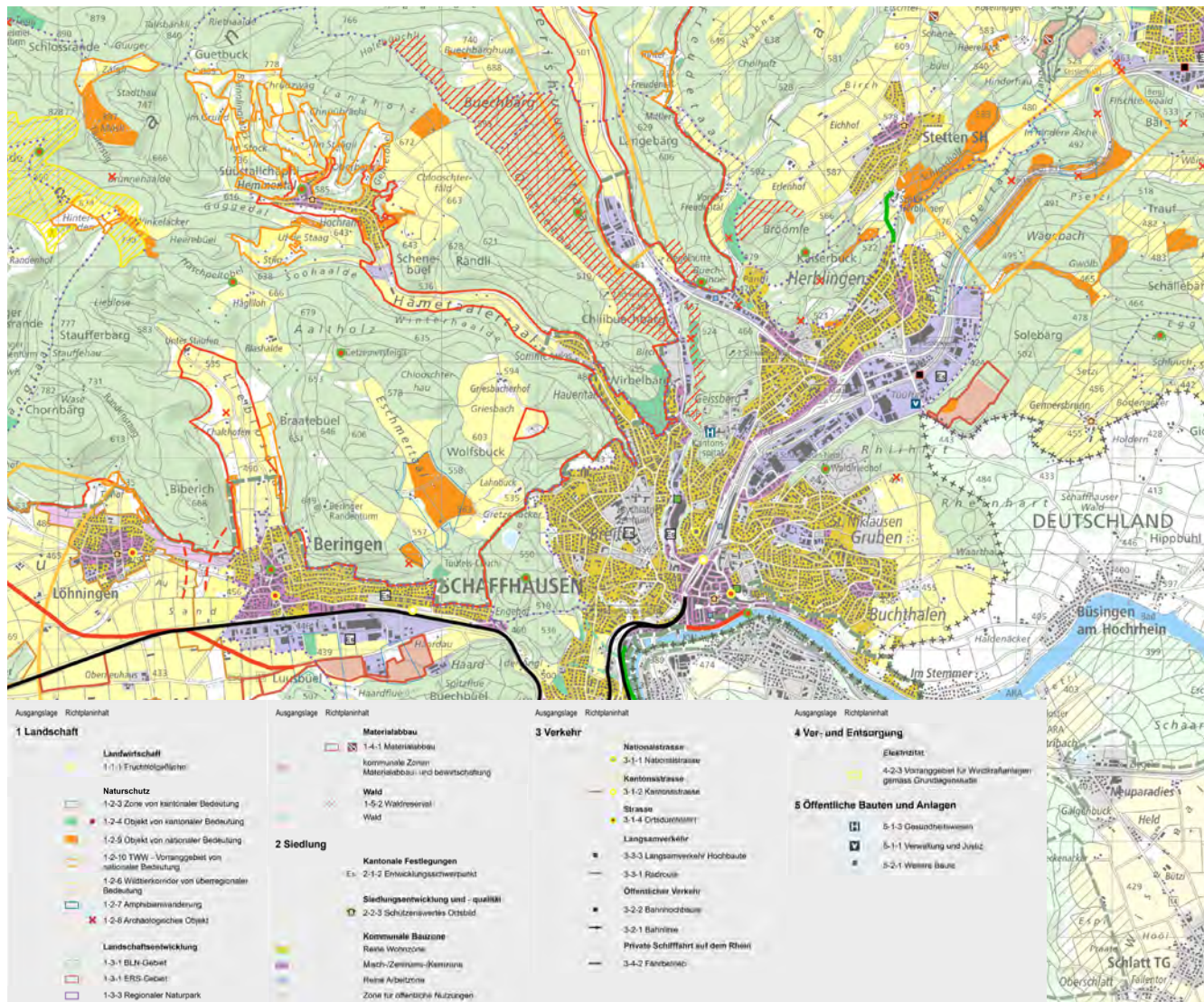


Abb. 3 Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Stand September 2021)

3.6 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan definiert die Stossrichtungen der gewünschten räumlichen Entwicklung in den Bereichen Landschaft, Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung und Öffentliche Bauten und Anlagen. Er stimmt dabei die Vorhaben mit dem Bund und den Gemeinden ab. Der Kanton Schaffhausen hat seinen Richtplan an die Anforderungen des revidierten RPG angepasst. Der angepasste kantonale Richtplan wurde am 21. Oktober 2015 vom Bund genehmigt und ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Der kantonale Richtplan wird laufend angepasst und hat zurzeit den Stand von September 2021.

Dem kantonalen Richtplan ist ein Raumkonzept vorangestellt. Dieses unterteilt den Kanton Schaffhausen in die drei Raumtypen Agglomerationskernraum, regionale Zentren und ländlicher Raum. In diesen Räumen soll eine differenzierte Entwicklung stattfinden.

Die Stadt Schaffhausen liegt im Raumtyp «Agglomerationskernraum», welcher sich durch seine flächendeckende, sehr gute Anbindung durch den öffentlichen Verkehr und motorisierten Individualverkehr auszeichnet. In diesem Raum soll ein Anteil von 73.5 Prozent des zukünftig erwarteten Bevölkerungswachstums untergebracht werden. Der Agglomerationskernraum soll in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und sich durch hochwertige Wohn- und Mischquartiere mit einer hohen Nutzungsdichte auszeichnen. Ausserdem sollen sich wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte und zentralörtliche Einrichtungen für Gesundheit, Bildung und Kultur in diesem Raum konzentrieren.

Der Stadt Schaffhausen als kantonales Zentrum kommt eine besondere Rolle zu. Sie übernimmt zentrale Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für den gesamten Kanton und teilweise für Nachbargebiete. Der Kanton und die Stadt Schaffhausen stärken das kantonale Zentrum als eigenständigen Arbeits-, Ein-

kaufs-, Ausbildungs-, Veranstaltungs-, Kultur- und Wohnort. Die Stadt sorgt dafür, dass sie ihre Attraktivität erhält, indem sie entsprechende Rahmenbedingungen für eine hohe Siedlungsqualität sowie ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen schafft. Gleichzeitig soll der Agglomerationskern einen überdurchschnittlichen Anteil des öffentlichen Verkehrswachstums übernehmen.

Die im kantonalen Richtplan geforderte Siedlungsentwicklung nach innen erfordert besondere Anstrengungen zur Bewahrung und Steigerung der Siedlungsqualität. Um ihr gerecht zu werden, soll an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen Siedlungsentwicklung nach innen betrieben werden. Dabei sind der Gestaltung und Aufwertung der Freiräume Beachtung zu schenken und diese mit gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden.

Die Gemeinden sind für die kommunale Nutzungsplanung zuständig, mit der ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine gute Wohn- und Siedlungsqualität sowie ein funktionierendes Gewerbe anzustreben ist.

Mit den zu erlassenden Nutzungsvorschriften begünstigen die Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und fördern die Qualität bei Bauten sowie bei Frei-/Aussenräumen. Zudem entwickeln sie städtebauliche Konzepte für Gebiete mit einem Potenzial zur Innenentwicklung innerhalb der Gemeinde.

3.7 Kommunalen Richtplan Siedlung

Der Richtplan Siedlung dient dieser Teilrevision als wichtige Grundlage. Mit der Teilrevision werden die angestrebten Bebauungsstrukturen Wohnen, die Quartierzentren und die Transformationsgebiete vom Richtplan in die Nutzungsplanung überführt und damit grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Stadtrat hat am 22. Januar 2019 den Richtplan Siedlung (s. Abb. 4) beschlossen. Der Richtplan zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung im Rahmen einer Gesamtschau auf. Für Hemmental wurde ein separater Richtplan erarbeitet und am 23. Februar 2021 durch den Stadtrat beschlossen (s. Abb. 8).

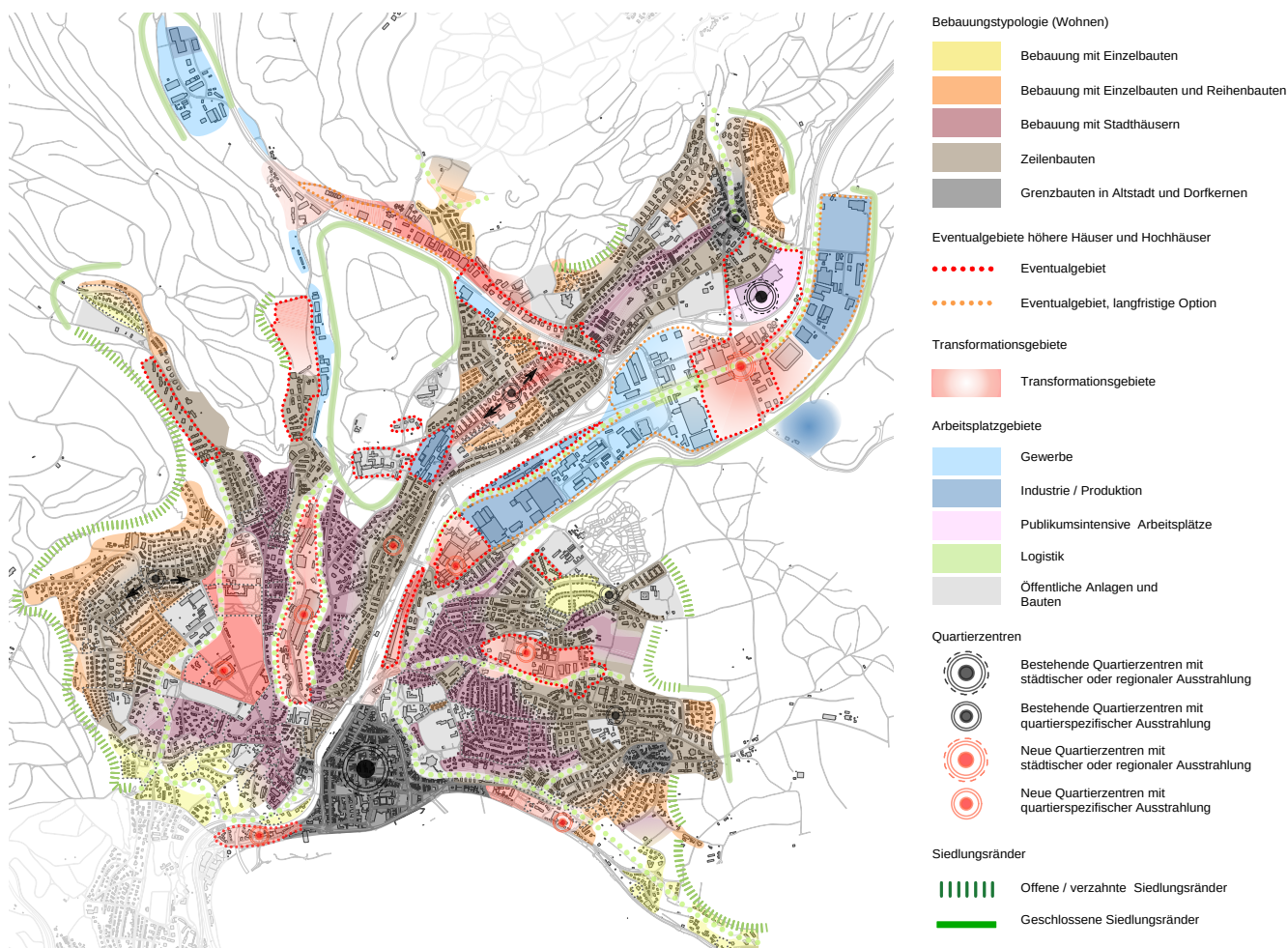


Abb. 4 Ausschnitt Kommunalen Richtplan (beschlossen, 22. Januar 2019)

	Nutzung Bestand	mit dem Richtplan Siedlung
BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL 	ca. 40'000 Personen	ca. 50'000 Personen*
ARBEITSPLATZPOTENZIAL 	ca. 203 ha* * mit Mischnutzungsgebieten	ca. 203 ha* + ca. 3'000 – 10'000 Beschäftigte* * Förderung über Clusterbildung und von Schwerpunkten der Arbeitsplatzgebiete in Mischnutzungs- und Transformationsgebieten
QUARTIERZENTREN 	7 Quartierzentren	14 Quartierzentren
VERDICHTUNGSPOTENZIAL 	ca. 10 %	+ ca. 10 – 30 %

	Bestand	Reserven Bestand	mit Richtplan Siedlung
Bevölkerungspotenzial (Personen: Pers.)		+ ca. 4'000 Pers. (bestehende Bebauungsstruktur)	+ ca. 7'000 Pers. (bestehende Bebauungsstruktur) + ca. 3'000 Pers. (Transformationsgebiete)
	insgesamt: 36'617 Pers. (Ende 2018)	insgesamt: ca. 40'000 Pers.	insgesamt: ca. 50'000 Pers.
Raumnutzerdichte Bevölkerung			+ ca. 14'000 Pers.

Abb. 5 Strategische Gesamtschau und Berechnungsannahmen aus Richtplan Siedlung vom 22. Januar 2019

In Schaffhausen lebten im Jahr 2018 rund 36 600 Personen. Die bestehende Nutzungsplanung bietet Platz für weitere rund 4 000 Personen (s. Abb. 5). Im Richtplan Siedlung ist vorgesehen, dass diese Kapazität mit Aufzonungen um 7 000 Personen erhöht wird und ein weiteres Wachstum von rund 3 000 Personen mit der Entwicklung der Transformationsgebiete erfolgen kann. Der Richtplan Siedlung sieht für die nächsten rund 30 Jahre (bis ca. 2050) damit ein Entwicklungspotenzial für weitere 10 000 Personen vor, resp. 14 000 Personen inklusive bestehende Reserven im Bestand. Mit der Teilrevision Bauordnung und Zonenplan sollen durch Aufzonungen und Transformationszonen die Rahmenbedingungen für ein moderates Wachstum in den Quartieren geschaffen werden. Das hauptsächlichste Wachstum findet in den Transformationszonen statt. Für die nächsten ca. 15 Jahre ist mit dieser Teilrevision ein Wachstum von etwa 5 500 bis 6 600 Personen vorgesehen. Ein weiteres Potenzial kann in späteren Revisionen geschaffen werden. Die Stadt berücksichtigt dabei einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren, um die Planbeständigkeit zu wahren.

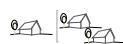
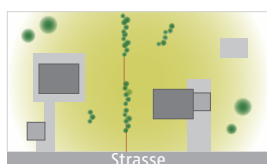
Aus dem Richtplan Siedlung ergeben sich weitere Themen, die mit dieser Teilrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden sollen. Die Themen werden nachfolgend erläutert. Im Richtplan Siedlung sind die angestrebten Bebauungsstrukturen Wohnen in fünf verschiedene Typologien unterteilt (s. Abb. 4). Die Bebauungsstrukturen ergeben sich aufgrund der in Schaffhausen vorherrschenden Quartierstrukturen und dienen dazu, die vorhandenen Qualitäten und Identitäten zu sichern und Möglichkeiten zur Weiter-

entwicklung zu schaffen. Neben der Gebäudeart und -grösse grenzt zudem der Freiraum die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen voneinander ab (s. Abb. 6). Das Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen wurde dabei in den Richtplan Siedlung integriert.

Die Bebauungs- und Freiraumstrukturen (s. Abb. 6) unterscheiden sich wie folgt:

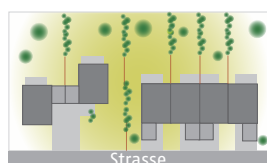
- Die lockere Bebauung mit Einzelbauten zeichnet sich durch grössere Parzellen mit niedrigen, freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelbauten) aus, die über grosszügige Freiräume verfügen.
- Die Bebauungen mit Einzel- und Reihenbauten umfassen nah beieinanderstehende Einfamilien-, Reihen- und Terrassenhäuser und weisen auf zwei Seiten einen privaten Freiraum auf.
- Bei der Bebauung mit Stadthäusern handelt es sich um Bauten, die kompakt stehen und fast quadratisch sind. Sie verfügen meist über einen gemeinschaftlich genutzten Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner.
- Bei der Bebauung mit Zeilenbauten, höheren Häusern und Hochhäusern handelt es sich um grössere Bauten, die über mehrere Wohnungen pro Etage und mindestens drei Geschosse verfügen. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein gemeinsam genutzter oder gar öffentlicher Freiraum.
- Die Altstadt zeichnet sich durch dicht beieinanderstehende und mehrgeschossige Bauten aus, die ihre Parzellen zumeist komplett ausfüllen. Die Gebäude in den Dorfkernzonen sind zumeist aneinandergebaut. Bei der Nutzung zeichnen sich die Zonen durch eine Mischung aus Arbeiten und Wohnen aus.

LOCKERE BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN



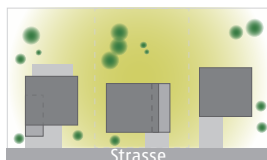
Grosszügige und stark durchgrünte private Gärten mit einheimischer Bepflanzung prägen die Quartiere. Die Gärten sind individuell gestaltet und bieten hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Diese werden durch Spiel- und ökologisch wertvolle Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern ergänzt.

BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN UND REIHENBAUTEN



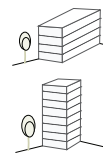
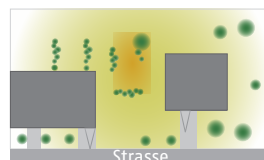
Private Freiräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die befestigten Zugangs- und Abstellflächen der Vorgärtenbereiche sind begrenzt. In den rückwärtigen Bereichen finden sich Sitzplätze und Spielflächen sowie wertvolle Naturelemente wie einheimische Wiesen, Hecken und Bäume.

BEBAUUNG MIT STADTHÄUSERN



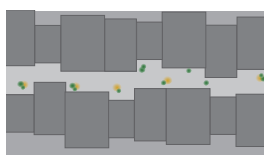
Um die Stadthäuser erstreckt sich Grünraum, den sich die Bewohner teilen. Gepflegte Vorgartenbereiche prägen das Stadtbild. Autobabstellplätze sind in Erdgeschoss, Untergeschossen oder in Sammelgaragen zusammengefasst. Grosszügige Grünräume mit ökologisch wertvoller Bepflanzung ergänzt mit Spielflächen befinden sich in den rückwärtigen Bereichen.

BEBAUUNG MIT ZEILENBAUTEN, HÖHEREN HÄUSERN UND HOCHHÄUSER



Die hochwertige Gestaltung und vielfältig nutzbaren gemeinschaftliche Aussenraum tragen zum attraktiven Wohnangebot bei. Die Aufenthalts- und Spielbereiche um die Gebäude werden durch ökologisch wertvolle Naturelemente wie Wiesen, Hecken und Bäume bereichert. Die Autoabstellplätze liegen unter Terrain.

GRENZBAUTEN IN ALTSTADT UND DORFKERNEN



Der öffentliche Aussenraum erstreckt sich bis an die Gebäude. Er dient der Begegnung und dem Aufenthalt. Einzelne Nischen mit wertvoller einheimischer Bepflanzung bieten Rückzugsorte, Ruhe und Schatten. Diese Orte dienen auch als ökologische Trittsteine und fördern die Biodiversität. Ist Bedarf an privaten Autoabstellplätzen vorhanden, sind diese vorzugsweise in die Gebäude integriert.

Abb. 6 Angestrebte Freiraumstrukturen im Detail

Die bestehenden und angestrebten Quartierzentren sind im Richtplan Siedlung abgebildet. Mit den neuen Zentren gemäss Richtplan soll die alltägliche Versorgung im Quartier gewährleistet werden. Die Quartierzentren sind Orte der Begegnung, die zum Verweilen einladen. Dementsprechend ist eine ausserordentlich gute Gestaltung des öffentlichen Raums und der Erdgeschosses wichtig. Die Gebäude zeichnen sich durch gewerblich oder für Dienstleistung genutzte Erdgeschosse aus. Damit soll die Lebens- und Wohnqualität der einzelnen Quartiere gestärkt und den Quartierbewohnenden eine Versorgung geboten werden. Die

Altstadt und das Einkaufsgebiet im Herblingertal sollen weiterhin die Hauptversorgung der Stadt abdecken.

Die angestrebten Transformationen sind Gebiete mit einem grossen Entwicklungspotenzial (s. Abb. 7). Es sind Gebiete, die umstrukturiert werden können, da sie heute unternutzt sind und gleichzeitig über eine gute Verkehrsanbindung verfügen. Die Transformationsgebiete haben damit ein sehr grosses Innentwicklungspotential. Ein Grossteil des Siedlungswachstums kann in den kommenden 15 Jahren und darüber hinaus an diesen Orten ermöglicht werden. Mit dieser Teilrevision

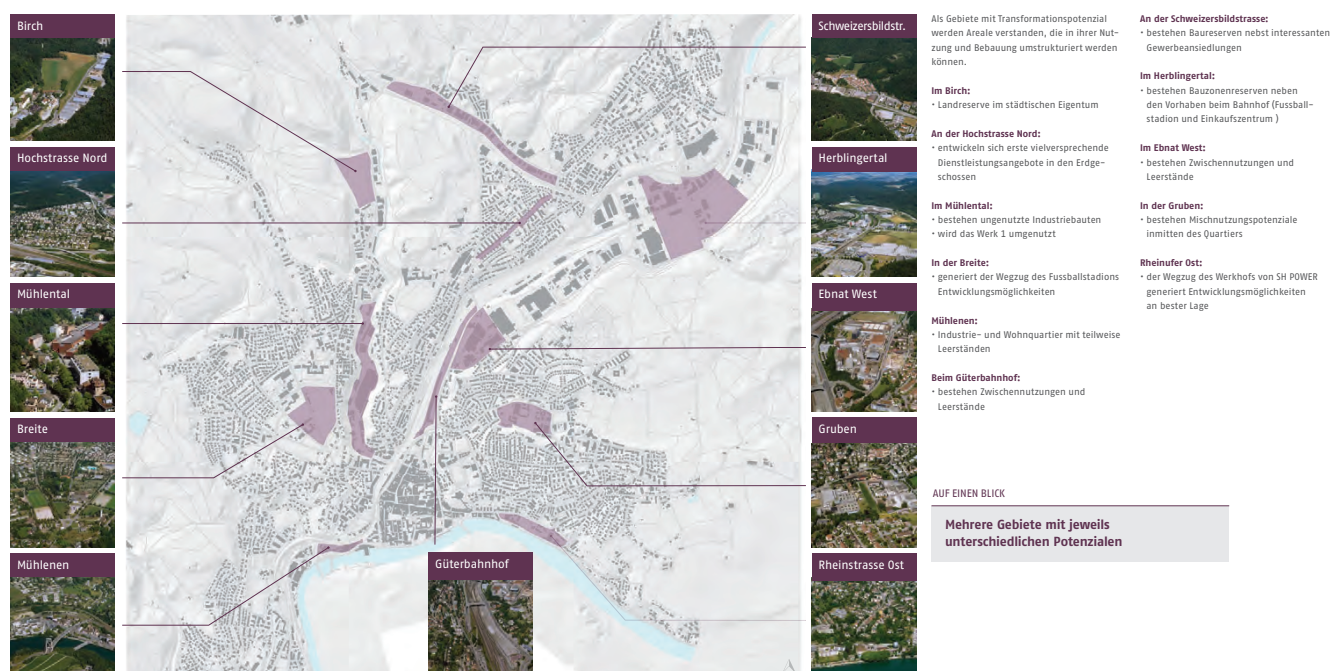


Abb. 7 Gebiete mit Transformationspotenzial gemäss Richtplan Siedlung (beschlossen am 22. Januar 2019)

sollen diese Gebiete mittels überlagernde Transformationszonen in die Nutzungsplanung überführt werden, da es sich hierbei um grosse Gebiete mit unterschiedlichem Potenzial und Nutzungen handelt, bei denen eine langfristige und nachhaltige Lösung gefunden werden soll. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Ansprüche ist ein massgeschneiderter Prozess und daraus abgeleitete Vorschriften notwendig. Deshalb sollen die Gebiete auf Basis von qualitätssichernden kooperativen Verfahren entwickelt werden.

3.8 Integration Bauordnung und Zonenplan Hemmental

Im Jahr 2009 fand die Eingemeindung von Hemmental statt. Die rechtskräftige Bauordnung und der Zonenplan der ehemaligen Einwohnergemeinde stammen aus dem Jahr 1989 und müssen entsprechend aktualisiert werden. Mit dieser Revision wird die Bauordnung und der Zonenplan von Hemmental in die Bauordnung und den Zonenplan von Schaffhausen integriert. Wo es für Hemmental identitätsstiftend ist, werden Bestimmungen der Bauordnung Hemmental über-

nommen und in die Revisionsvorlage eingefügt. Dies betrifft unter anderem Art. 33 bis 34 zur Dorfkernzone. Hier wurden Inhalte aus dem Gestaltungsrichtplan der Dorfkernzone Hemmental übernommen und in die Bestimmungen der Bauordnung überführt. Beim Vergleich der Gestaltungsrichtpläne der drei Dorfkernzonen Buchthalen, Herblingen und Hemmental zeigt sich, dass viele Bestimmungen gleich oder ähnlich formuliert sind. Wo notwendig wurden für Hemmental spezifische Formulierungen in die Bauordnung überführt (Hofplatz- und Vorgartenbereiche). Wichtige Aussagen zum Erscheinungsbild, zu Vorplatz- und Vorgartenbereiche sowie zur dorfkerntypischen Charakteristik werden ergänzt. Die Bestimmungen zu den Dorfkernzonen werden präzisiert und es werden neuerdings bspw. Hauptfirstrichtungen, Dachflächenfenster, Garten- und Sockelmauern in der Bauordnung geregelt.

Aufgrund von Vorgaben des Kantons und des übergeordneten Rechts wurde von der Stadt eine raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesenhängen in Hemmental durchgeführt (s. Anhang A). Dieses zeigt auf, dass aus raumplanerischer



Abb. 8 Ausschnitt Kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental (Stand: Februar 2021)

Sicht den Interessen des Naturschutzes insgesamt ein hohes Gewicht zukommt. An einzelnen Lagen besitzen die Interessen der Siedlungsentwicklung jedoch einen höheren Stellenwert. Aus der Interessenabwägung wird empfohlen Trockenwiese auszuzonen sowie Trockenwiese in der Bauzone mit einer Naturschutzzone zu überlagern. Die Trockenwiesen werden nicht zerschnitten und die Vernetzung innerhalb des Lebensraums für Flora und Fauna bleibt erhalten.

Der Zonenplan Hemmental wurde überprüft und mit dem Zonenplan Schaffhausen zusammengeführt. Dabei wurden die beiden überlagernden Zonen «Freihalte- und Bauverbotszone» und «Aufforstverbotszone» nicht übernommen, da der Zweck auch mit vorhandenen Instrumenten gesichert ist und sich eine Integration in den Zonenplan Schaffhausen somit erübrigt.

3.9 Kommunalen Strassenrichtplan

Im Gesamtverkehrskonzept (GVK) aus dem Jahr 2020 kann entsprechend auf die Anpassungen des kommunalen Strassenrichtplanes hingearbeitet werden. Der aktuelle kommunale Strassenrichtplan dient trotzdem als Grundlage des GVK 2020, wird aber in dessen Nachgang adaptiert.

Der kantonale Strassenrichtplan wird zurzeit aktualisiert. Für die kantonalen Strassen auf städtischem Gebiet werden nach Einschätzung aus der Erarbeitung des GVK kaum Widersprüche zwischen GVK 2020, kommunalem Strassenrichtplan und dem übergeordneten kantonalen Strassenrichtplan entstehen.

3.10 Energierichtplan und kantonale Vorgaben

2025 hat der Stadtrat den kommunalen Energierichtplan beschlossen. Das Bauen, Instandhalten und Betreiben von Gebäuden verbraucht heute rund die Hälfte des gesamten Energiebedarfs und emittiert die Hälfte der Treibhausgase in der Schweiz. Tritt die öffentliche Hand als Bauherrin oder als Betreiberin von Gebäuden und Anlagen auf, hat sie eine Vorbildfunktion bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie wahrzunehmen (Art. 3a Abs. 1 Baugesetz, BauG). Zur Konkretisierung dieser Bestimmung wird in der Energiehaushaltsverordnung festgehalten, dass Neubauten und neubauartige Umbauten mindestens folgenden Baustandard zu erfüllen haben (Art. 16a Abs. 1 EHv):

- Minergie, Minergie-A oder Minergie-P
- SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
- Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0

Der Energierichtplan sowie die kantonalen energetischen Vorgaben haben keinen Einfluss auf die vorliegende Teilrevision. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt im Zuge von separaten Verfahren.

3.11 Mehrwertausgleich

Um dem Auftrag des Bundesgesetzgebers (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) nachzukommen, hat der Kanton Schaffhausen am 2. Juli 2018 ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, SHR 700.200) beschlossen, welches am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Das MAG regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen, wobei zwischen dem kommunalen und kantonalen Mehrwertausgleich unterschieden wird.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 3 MAG entstehen für folgende Planungsvorteile kantonale Mehrwertabgaben:

- Einzonungen: Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder Materialabbau-/Deponiezonen
- Umzonungen: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit

Gemäss Artikel 4 MAG beträgt die Höhe der Abgabe für Einzonungen 30 Prozent und bei Umzonungen 20 Prozent des Bodenmehrerts. Der Bodenmehrert ergibt sich aus der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 10 000, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt dieser Grenzwert insgesamt und nicht pro Parzelle.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 9 MAG können die Gemeinden zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonungen entstehen. Unter Aufzonungen fallen Planungsmassnahmen, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der gleichen Bauzonenart führen. Namentlich sind dies folgende Massnahmen:

- Anpassung Bauvorschriften
- Erlass eines Quartierplans
- Festsetzung von weiteren Sonderbauvorschriften

Eine Aufzonung zeichnet sich dadurch aus, dass die bisherige Bauzonenart (z.B. Wohnzone) beibehalten wird, aber intensiver genutzt werden kann. Es resultiert also eine bessere Nutzung der gleichen Bauzonenart («mehr vom Gleichen»). Eine Aufzonung liegt beispielsweise dann vor, wenn eine Wohnzone W2 in eine Wohnzone W3 oder W4 umgewandelt wird, wodurch sich die maximal zulässige Geschosshöhe und die Ausnützungsziffer (AZ) erhöhen. Ebenfalls um eine Aufzonung handelt es sich, wenn in einer bestimmten Wohnzone (z.B. W2) lediglich die geltende Ausnützungsziffer erhöht wird. Eine Verbesserung der

Nutzungsmöglichkeiten in Form der Aufzonung kann in der Regel durch die Anpassung von Bauvorschriften, den Erlass eines Quartierplans oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften entstehen.

Die Gemeinden können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen regeln (Art. 9 Abs. 2 MAG). Demnach können die Gemeinden wählen, ob sie zur Regelung der Mehrwertabgabe als Alternative den Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge vorsehen. Die Stadt Schaffhausen hat eine Mehrwertabgabeverordnung erarbeitet, womit ein Abgabesatz von 20 Prozent festgelegt wird. Analog zum kantonalen Mehrwertausgleich wird keine Abgabe erhoben, wenn der Mehrwert weniger als CHF 10 000 beträgt. Zudem sind Grundstücke mit einer anrechenbaren Landfläche bis höchstens 600 m² ebenfalls nicht abgabepflichtig.

Die kommunale Mehrwertabgabe ist zwingend einem Fonds zuzuweisen, dessen Mittel einzig für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Artikel 3 RPG verwendet werden dürfen (vgl. Art. 10 MAG). Ein Fondsreglement ist hierfür erarbeitet worden.

Erhebung und Fälligkeit

Kantonale und kommunale Mehrwertabgaben entstehen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, welche zum Mehrwert führt und sind bei Überbauung oder Veräusserung des betroffenen Grundstücks fällig. Die rechtskräftige Mehrwertabgabe muss im Grundbuch vorgemerkt werden und fliesst jeweils in einen kantonalen bzw. kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Öffentliches Grundeigentum ist von der kantonalen und kommunalen Abgabepflicht befreit (Art. 5 MAG).

3.12 Nachführung der Waldfeststellung

Mit der Verfügung vom 21. September 2018 hat das Kantonsforstamt das Waldfeststellungsverfahren gemäss kantonalem Waldgesetz auf Stadtgebiet von Schaffhausen mit Schwerpunkt Hemmental verfügt. Mit dem Waldfeststellungsverfahren wurden entsprechend die Waldgrenzen aktualisiert und die Abgrenzungen zwischen Wald- und Baugebiet festgelegt. Im Zuge der vorliegenden Teilrevision wird daher das bereits rechtskräftige Waldgebiet mit den zugehörigen Waldgrenzen auf den Zonenplan übertragen. Bei den daraus resultierenden Änderungen handelt es sich somit um keine neuen Zonenplanänderungen, sondern um eine Nachführung eines bereits rechtskräftigen Waldfeststellungsverfahrens.

Für das Grundstück (GB 1883) wird eine bisher der Freihaltezone zugewiesene Fläche infolge Rodungsersatz neu der Waldzone zugeordnet. Grundlage bildet ein separates Waldfeststellungsverfahren. Da es sich um ein eigenständiges Verfahren handelt, wird diese Anpassung nicht als Zonenplanänderung ausgewiesen, sondern hier lediglich informativ erwähnt.

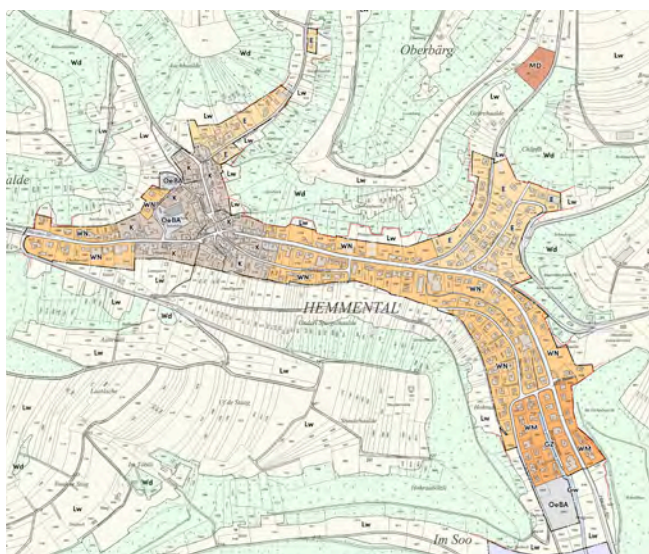


Abb. 9 Hemmental: Rechtskräftiger Zonenplan mit den Waldgrenzen in Rot

3.13 Zonenplanrelevante Parzellierungen

Seit 2016 wurden einige zonenplanrelevante Parzellierungen und Grenzverlegungen vorgenommen. In den jeweiligen Parzellierungsbewilligungen ist vermerkt, dass die Umzonungen zu einem späteren Zeitpunkt geprüft bzw. vorgenommen werden. Die Zonierung wurde in der laufenden Teilrevision aufgrund der nachfolgenden Parzellierungen und Grenzverlegungen angepasst (siehe Tabelle auf nächster Seite).

Bei den Neuparzellierungen handelt es sich um Anpassungen von untergeordneten Flächen aufgrund von (Strassen-)Bauprojekten. Die aufgeführten Umzonungen sind aufgrund der Kleinstflächen und der Massstabsgrösse nicht im Änderungsplan der Grundnutzungszonen als Revisionsinhalt gekennzeichnet, da sie grösstenteils im Plan kaum erkennbar wären.

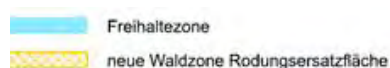


Abb. 10 Anpassung der Waldzone für GB 1883 (Waldfeststellungsverfahren in separatem Verfahren)

GB-Nrn.	Gebiet, Strasse	bisherige Zonierung		neue Zonierung		Fläche [m ²]
6040, 6271	Alpenstrasse	Ü	Strassenzone	W3/ER	Wohnzone	10
20517, 21484, 22217	Thayngerstrasse	W3 Ü	Wohnzone Strassenzone	Str W3/ER	Strassenzone Wohnzone	197 0.3
3454, 4457	Bläsihofstrasse	W3	Wohnzone	Str	Strassenzone	331
21294, 21189	Gugerhalde	F	Freihaltezone	W2/ER	Wohnzone	6
1113, 1166	Fäsenstaub	W2	Wohnzone	Bahn	Bahnzone	105
20225, 20235, 21122, 21147, 21179, 21291	Gennersbrunnerstrasse	ID	Industriezone mit Dienst- leistungen	Str	Strassenzone	144
		G	Gewerbezone	Str	Strassenzone	164
		ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	Str	Strassenzone	134
		Ü	Strassenzone	G	Gewerbezone	30
5744, 21077, 21080, 21081, weitere	Schweizersbildstrasse, Kreisel Dachsenbüel	G	Gewerbezone	Str	Strassenzone	125
		GW	Gewerbe- und Wohnzone	Str	Strassenzone	92
		W3	Freihaltezone	Str	Strassenzone	66
		F		Str	Strassenzone	270
20135, 20632, 21484	Thayngerstrasse	W2	Wohnzone	Str	Strassenzone	30
20058, 20059, 20954, 21484	Thayngerstrasse	W2	Wohnzone	Str	Strassenzone	43
637, 519	Rheinuferstrasse	A	Altstadtzone	Str	Strassenzone	384
20315, 20269, 21484	Herblingerstrasse, Bus- haltestelle Glockengut	W3 Ü	Wohnzone Strassenzone	Str W4/MG	Strassenzone Wohnzone	54 10
21484, 20531, 20532	Thayngerstrasse	W2	Wohnzone	Str	Strassenzone	6
3843, 13872	J.J. Wepfer-Strasse	ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	Str	Strassenzone	919
4282, 4417	Buchthalerstrasse	W4	Wohnzone	Str	Strassenzone	42
1, 12, 338, 4224, 4225, 4226	Schlagbaum	E Ü	Ergänzungszone für die Altstadt Strassenzone	Str E	Strassenzone Ergänzungszone für die Altstadt	137 137
8550, 8553	Buchbergstrasse	ID	Industriezone mit Dienst- leistungen	Str	Strassenzone	112
neu 5779, 5776, 10531 und 14174	Pantli, Im Brand	Ü W3	Strassenzone Wohnzone	W3/ER Str	Wohnzone Strassenzone	392 392
893	Freier Platz, Unterstadt	Ü	Strassenzone	A	Altstadtzone	16
6421	Hintergasse	Ü	Strassenzone	D	Dorfkernzone	5
21225, 21233	La Résidence	Ü	Strassenzone	ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	404

4 – Änderungen der Bauordnung

Die beabsichtigten Änderungen der Bauordnung von Schaffhausen werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Dieses Kapitel erläutert Sinn und Zweck der Vorschriften und dient der Festsetzungs- und der Genehmigungsbehörde als zentrale Beurteilungsgrundlage sowie den rechtsanwendenden Behörden als Auslegungshilfe. Redaktionelle Anpassungen der Bauordnung werden nicht erläutert. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel in der Bauordnung.

Die Änderungen der Bauordnung von Schaffhausen sind in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument vollständig aufgeführt. Da die Bauordnung von Hemmental durch die Bauordnung von Schaffhausen ersetzt wird, besteht für die Bauordnung von Hemmental keine synoptische Darstellung der Änderungen.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich, Planungsinstrumente

Der Strassenrichtplan wird mit lit. e) ergänzt, da seine Aufstellung gesetzlich vorgeschrieben ist. Der Artikel wird daher an übergeordnetes Recht angepasst.

Art. 4 Bauten nach altem Recht

Per 1. Januar 2019 hat der Kanton Schaffhausen sein Baugesetz revidiert. In Artikel 34 Baugesetz wird die Nutzung von Dach- und Untergeschossen erweitert. Der Ausbau von Dach- und Untergeschossen ist nun kantonale geregelt und darf unter Einhaltung der massgeblichen Höhenmasse ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut und genutzt werden. Absatz 2 wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Art. 5 Auskunft

Die Erläuterungen wurden angepasst. Die Verordnung über das Öffentlichkeitsprinzip ist an der Urne gescheitert und ist deshalb nicht in Kraft getreten. Das Öffentlichkeitsprinzip in der Stadt Schaffhausen ist unter anderem in der Stadtverfassung geregelt (Art. 21 Abs. 3 Stadtverfassung).

Art. 5 Abs. 2: Die Formulierung «überwiegende öffentliche oder private Interessen» entspricht der massgeblichen Formulierung zum Öffentlichkeitsprinzip in der Stadtverfassung sowie den weiteren Grundlagen (Art. 47 Kantonsverfassung und Art. 8a und 8b Organisationsgesetz).

Art. 6 Rechtsmittel

Eine Einsprache richtet sich an die Behörde, die den Entscheid ausgesprochen hat und ist nur möglich, wenn von Gesetzes wegen vorgesehen. Eine Beschwerde hingegen richtet sich an eine höhere Instanz, respektive hier an den Stadtrat. Die Terminologie wird daher angepasst und statt Einsprache Beschwerde verwendet, dies entspricht der revidierten Stadtverfassung vom 25. September 2011 (Art. 52). Es handelt sich um eine formelle Änderung.

Art. 7 Richtpläne und Rahmenpläne, Zweck und Inhalt

In den Erläuterungen wird neu auf die Internetseite der Stadt Schaffhausen verwiesen. Alle gültigen Merkblätter und Richtpläne werden unter den jeweils zuständigen Fachbereichen des Baureferats aufgelistet und können online eingesehen werden. Die aktuelle Praxis, die Richtpläne und Merkblätter namentlich in der Bauordnung als Anhang zu führen, hat sich nicht bewährt. In der aktuell gültigen Bauordnung wird auf zahlreiche Richtpläne und Merkblätter verwiesen, die nicht mehr aktuell sind. Es war aber jeweils unverhältnismässig, die Bauordnung dafür anzupassen. Die Merkblätter können somit laufend auf der Website der Stadt Schaffhausen nachgeführt werden und der Verweis der Bauordnung bleibt aktuell.

4.2 Allgemeine Bauvorschriften

I Gestaltungsvorschriften

Art. 8 Grundsatz

In den Erläuterungen wird die Gesamtwirkung für die Praxis präzisiert und um die Fassaden- und Dachgestaltung ergänzt, da es sich gemäss kantonalem Richtplan bei der Altstadtzone und den Dorfkernzonen

um Ortsbilder handelt, die zu schützen und zu pflegen sind. Die Ausführungen, in welchen Zonen bei Bauge-suchen ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist, wird eingeführt, um eine Erleichterung beim Vollzug des Denkmalschutzes zu erreichen. Weiter wird in den Erläuterungen neu auf das Merkblatt «Umgebungsgestaltungspläne» der Baupolizei verwiesen.

Art. 10 Erhöhte Anforderungen

Um die Freiräume und öffentlichen Räume der Bauwerke besser schützen und Qualitäten einfordern zu können, wird der umgebende Sichtbereich um «landschaftlich» ergänzt.

Zusammen mit dem Richtplan Siedlung wurde das Hochhauskonzept vom Stadtrat als behördenverbindliches Dokument beschlossen. Das Hochhauskonzept definiert die möglichen Standorte und Anforderungen. Der umgebende Freiraum ist in Zeiten der Innenentwicklung zu sichern, deshalb werden erhöhte Anforderungen an Hochhäuser und höhere Häuser gestellt.

Im Sinne einer qualitätvollen Innenentwicklung benennt der städtische Richtplan Siedlung Transformations-, Quartierzentrums- und Hochhausgebiete. Für diese Bereiche gelten erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Struktur, die Qualität der Freiräume inklusive Begrünung und Bepflanzung, eine nachhaltige Verkehrsmittelwahl und eine sozial durchmischte, ausgewogene Nutzungsverteilung. Diese Anforderungen wurden in die Bauordnung aufgenommen, um bei Umstrukturierungen, insbesondere bei Wohn- und Mischnutzungen, eine hohe städtebauliche, ökologische und soziale Qualität sicherzustellen.

Damit ein guter Übergang von der Landschaft zum Siedlungsgebiet realisiert wird, werden unter lit. j) die Siedlungsränder als Fall mit erhöhten Anforderungen aufgenommen.

Die Absätze 2 und 3 werden ersatzlos gestrichen. Hierbei handelt es sich um eine Dopplung. Auch ohne die Absätze kann der Stadtrat beim kantonalen Baudepartement eine Ausnahmegewilligung beantragen und über die Ziele des Quartierschutzes sowie den erwünschten Siedlungscharakter bestimmen.

Art. 11 Erhaltung des Baumbestandes

Der Baumbestand ist ein wichtiger Bestandteil einer vielfältigen und klimagerechten Siedlungs- und Freiraumstruktur. Aufgrund der baulichen Entwicklung und einer anzustrebenden Entwicklung nach innen gerät der Baumbestand immer mehr unter Druck.

Neu ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Zudem gilt es den Baumbestand zu erhalten sowie zu ergänzen. Mit der Ergänzung des Artikels wird das Ziel verfolgt, bestehende und stadtbildprägende Bäume besser zu schützen und charakteristisch wichtige Baumstrukturen der Stadt Schaffhausen zu erhalten.

Unter Absatz 3 lit. a bis e wird neu aufgelistet, unter welchen Bedingungen ein Baum gefällt werden darf. Mit der Einführung von Absatz 4 ist aufgeführt, dass ein abgehender Baum gleichwertig zu ersetzen ist. Dies kann auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück stattfinden. Mit dem umliegenden Grundstück ist ein Grundstück in der nahen Umgebung im gleichen Quartier oder ein direkt angrenzendes Grundstück gemeint. Absatz 5 wird ergänzt und fordert für inventarisierte Bäume im Sinne der kantonalen Naturschutzverordnung eine Fällbewilligung vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt. Für Bäume, die nicht im Rahmen eines ordentlichen Baugesuchs zur Fällung beantragt werden, muss ein gesondertes Bewilligungsverfahren definiert werden.

Im Bewilligungsverfahren müssen seitens Bauherrschaft zusätzliche Angaben über den Baumbestand und allfällige Fällungen gemacht werden. Es ist jeweils ein Formular mit den entsprechenden Angaben auszufüllen (Eigentümer, Standort, Angaben zum Baum), aufgrund dessen Grün SH einen Augenschein nimmt und die entsprechende Bewilligung erteilt bzw. verweigert. Genauere Angaben zum Vollzug (Zuständigkeit Grün Schaffhausen, Angaben zur Baueingabe seitens Bauherrschaft, Rechtsmittelbelehrung usw.) werden in einem separaten Prozess/Merkblatt definiert. Gegen den Entscheid und eine allfällige Pflicht zur Nachpflanzung kann bei der vorgesetzten Behörde rekuriert werden.

Art. 11a Vorgärten und Vorplätze

Mit der Verdichtung (höhere Ausnutzung der Grundstücke) kommen die Vorgärten unter Druck. Damit verschwinden Vorgärten, was den Gartenstadt-Charakter der Schaffhauser Quartiere wesentlich beeinträchtigt.

Der Artikel 11a dient dem Schutz dieser ortsbildprägenden Elemente. Die Bestimmung verfolgt nicht das Ziel, Grundeigentümerschaften in der freien Gestaltung ihrer Vorgärten unverhältnismässig einzuschränken. Vielmehr soll durch die Erhaltung wesentlicher Merkmale wie Begrünung, Einfriedung oder typischer Abstände eine gestalterische Kontinuität sichergestellt werden, die zum bestehenden Strassencharakter beiträgt.

Mit dem Begriff des «bestehenden Strassencharakters» ist die prägende Gesamterscheinung eines Strassenzugs gemeint, wie sie sich aus den Vorgartenflächen, Bepflanzung, Einfriedungen und deren Gliederung ergibt. Die Regelung erlaubt eine differenzierte Nutzung und Gestaltung des Vorgartens, soweit diese den ortsbildprägenden Gesamteindruck nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Auslegung dieses Artikels erfolgt nicht schematisch, sondern im Rahmen einer qualifizierten Beurteilung durch die zuständige Bewilligungsbehörde, wobei sowohl das Interesse am Erhalt des Gartenstadt-Charakters als auch die individuellen Interessen der Grundeigentümerschaften berücksichtigt werden.

Ein pauschales Verbot von beispielsweise Steingärten ergibt sich aus Artikel 11a nicht direkt, jedoch kann deren Wirkung im konkreten Fall im Lichte des Strassenbildes zu beurteilen sein. Ziel ist dabei nicht ein allgemeiner Gestaltungszwang, sondern der Erhalt des ortsbildprägenden Gesamteindrucks und der Siedlungsqualität.

Art. 11b Versiegelung und Materialwahl bei Umgebungsgestaltung

Auch Flächen ausserhalb der Grünflächenziffer sind in der Regel sickertfähig zu gestalten, damit das Regenwasser weitgehend versickern oder verdunsten kann. Damit wird eine klimaangepasste Entwicklung

gefördert. Mit Artikel 11b sollen versiegelte Flächen auf ein Minimum beschränkt und ihre Materialisierung so gestaltet werden (bspw. hoher Albedowert), dass die sommerlichen Temperaturen in der Stadt verträglich sind.

Art. 12 Dachbegrünung

In den nächsten Jahren werden aufgrund des Klimawandels die Hitzebelastung und geringe Durchlüftung besonders in städtischen Räumen zur zunehmenden Herausforderung und stellen für die Menschen ein Gesundheitsrisiko dar. Die steigenden Belastungen ergeben sich bspw. aus versiegelten Flächen und der Wärmespeicherung von Bauten. Eine geeignete Massnahme, um diesen sogenannten Hitzeinseln entgegenzuwirken, ist die Begrünung von Gebäuden. Mit der Verschärfung der vorhandenen Dachbegrünungsbestimmung wird das Stadtklima für den Menschen positiv beeinflusst.

Gemäss bisheriger Bestimmung mussten nicht genutzte oder umfassend sanierte Flachdächer begrünt werden, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar war. Diese offene Formulierung wurde nun durch konkretere Kriterien ersetzt: Neue Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind, soweit verhältnismässig, zu begrünen. Gleiches gilt für umfassend sanierte Flachdächer, soweit statisch möglich. Damit bleibt eine gewisse Flexibilität bestehen, ohne die Zielsetzung der Massnahme zu schwächen.

Der Artikel wird zur Stärkung des ökologischen Ausgleichs und der Biodiversität angepasst, damit Wärmeinseln auch bei fortschreitender Innenentwicklung möglichst vermieden, die Aufenthaltsqualität verbessert und wichtige Lebensräume erhalten sowie vernetzt werden. Somit müssen alle Flachdächer und leicht geneigte Dächer bis 10° begrünt werden, sobald sie umfassend saniert werden und nicht anderwärtig (bspw. als Dachterrasse) genutzt werden. Dachbegrünung und Solaranlagen sind dabei sinnvoll kombinierbar und stellen keine gegensätzliche Ziele dar.

Art. 13 Terrainveränderungen

Die bisherige Bestimmung muss aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe angepasst werden. Dabei ist bei Terrainveränderungen vom massgebenden Terrain aus zu messen. Das massgebende Terrain wird in den Erläuterungen definiert. Unter dem Begriff wird der natürlich gewachsene Geländeverlauf verstanden. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. In Ausnahmefällen (Hochwasserschutz, Einordnung ins Ortsbild oder bessere Erschliessungslösung) kann die Behörde den Verlauf festlegen.

Mit der Revision des Baugesetzes aufgrund der IVHB wird das Untergeschoss stärker in Erscheinung treten können. Neu darf das Untergeschoss im Mittel bis 1.50 m über das massgebende Terrain hinausragen. Da sich die neue Bestimmung nur auf das massgebende Terrain bezieht, sind die Abgrabungen weiter zu regeln. Grundsätzlich sind Abgrabungen und Aufschüttungen harmonisch ins Gelände einzufügen und nur in untergeordnetem Masse zulässig. Einfahrten und Eingänge bis zu einer Gesamtbreite von maximal 7 m dürfen freigelegt werden. Die 6 m der heutigen Bauordnung entsprechen den aktuellen Platzbedürfnissen von Autos nicht mehr. Im geneigten Gelände mit einer Hangneigung von mindestens 10 % darf das Untergeschoss bis maximal zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis höchstens 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains freigelegt werden. Diese neue Möglichkeit, das Untergeschoss bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu 1.50 m freizulegen, wurde bewusst eingeführt, um auf die topografischen Gegebenheiten Schaffhausen (insbesondere in Hanglagen) Rücksicht zu nehmen. Sie schafft eine gewisse gestalterische Flexibilität, insbesondere vor dem Hintergrund der aufgehobenen Zusatzhöhe für Untergeschosse in geneigtem Gelände (vormals 60 cm zusätzlich). Damit soll verhindert werden, dass aus der neuen Höhenmessweise unverhältnismässig aufwendige Terrainanpassungen resultieren. Das Mass orientiert sich an Art. 54 Abs. 2 lit. g) BauG, wonach Geländeveränderungen bis 1.50 m Höhe nicht bewilligungspflichtig sind.

Art. 16 Besondere Schutzmassnahmen

Mit der Anpassung von Artikel 16 Absatz 1 BauO wird der Begriff Verzeichnisse ergänzt, um die Transparenz der geltenden Praxis aufzuzeigen, dass der Stadtrat neben Inventaren auch andere systematische Erfassungen von Schutzobjekten führt, wie z.B. das Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD). Die Ergänzung stellt eine rein begriffliche Präzisierung dar und hat keine materielle Auswirkung.

Das VKD ist behördenverbindlich, gestützt auf Artikel 6 Absatz 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Es dient den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlage, insbesondere bei der Beurteilung von Baugesuchen. Eine direkte Verbindlichkeit für Grundeigentümerschaften entsteht durch die blosser Aufnahme in das VKD nicht.

Eine eigentümerverbindliche Unterschutzstellung erfolgt weiterhin ausschliesslich im Rahmen eines separaten Verfahrens gemäss Artikel 16 Absatz 2 BauO. In diesem Verfahren sind die betroffenen Eigentümerschaften anzuhören, und es werden vertiefte fachliche Abklärungen vorgenommen. Nur im Rahmen eines solchen Schutzverfahrens können Einschränkungen entstehen, nicht jedoch durch die blosser Erwähnung im Verzeichnis.

II Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 17 Bauliche Sicherheit, Schutz der Gesundheit

Der Artikel wird erweitert und durch den Absatz ergänzt, welcher sich auf die Ausstattung der Gebäude und Anlagen bezieht. Es wird aufgeführt, dass alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume so angelegt werden müssen, dass sie genügend Frischluftzufuhr und Tageslicht erhalten. Übrige Räume, wie Bäder, Abstellräume etc. dürfen innenliegend sein und ausschliesslich künstlich belüftet und belichtet werden. Dies verdeutlicht auch in Zeiten der Innenentwicklung, dass der Wohnhygiene gute Verhältnisse nachgewiesen werden müssen.

Art. 17a Grossflächige Verglasung

Der Artikel stellt den Vogelschutz bei grossen verglasten oder spiegelnden Flächen sicher.

Art. 18 Lärmschutz

Die Bezeichnung «lärmvorbelasteten Gebiete» wird in «höhere Lärmempfindlichkeitsstufe» umbenannt. Zudem wird die Formulierung von Absatz 2 konkretisiert.

Art. 19 Energie

Aufgrund der revidierten kantonalen Energiegesetzgebung und der damit verbundenen Einschränkung von fossilen Heizsystemen ist Art. 19 Absatz 2 (Lufthygiene) nicht mehr relevant und wird in der Praxis auch nicht mehr angewendet.

Art. 19a Licht

Gemäss Artikel 21 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) sind Lichtemissionen in angemessener Weise zu begrenzen, damit Mensch und Umwelt nicht geschadet oder gestört wird.

Die Stadt Schaffhausen kennt bereits ein Merkblatt aus dem Jahr 2014, welches in Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen und der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss erarbeitet wurde und bei Bedarf laufend aktualisiert werden kann.

Mit dem neuen Artikel wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um unnötige und intensive Aussenbeleuchtung und nach aussen wirkende Innenbeleuchtung zu vermeiden.

Art. 20 Behindertengerechtes Bauen

Im per 1. Januar 2019 revidierten kantonalen Baugesetz wurde der Artikel 38 erweitert. Es wird daher auf das übergeordnete Recht verwiesen. Die Bestimmung in der Bauordnung macht eine Pflicht aus der «Kann»-Formulierung gemäss BauG. Beim Bau und der Erneuerung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten haben einzelne Wohnungen auch den Bedürfnissen von Behinderten zu entsprechen.

III Höhenmasse und Geschosse

Art. 21 Fassaden-/Gesamthöhe, Geschosse

Aufgrund des IVHB-Beitritts und der damit zur Auswahl stehenden Höhendefinitionen wird für die Wohn- und Mischzonen neu die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe anstelle der heutigen Gebäudehöhe geregelt. Die Gebäudehöhe setzte sich aus der Anzahl Vollgeschosse zusammen, neu wird die Höhe der Bauten – gleich wie bisher in den Arbeitszonen – überall mit einem maximalen Metermass festgelegt. Es werden zwei Gesamthöhen, eine für Gebäude mit Schrägdächern und eine für Gebäude mit Flachdächern/Attikas, festgelegt. Für die Gesamthöhe der Gebäude mit Schrägdächern gilt eine höhere Maximalhöhe als bei Gebäuden mit Attikageschossen. Damit soll erschwert werden, dass nur noch Gebäude mit Flachdächern erstellt werden.

Zur Ermittlung der Fassadenhöhe wird mit einer Geschosshöhe von durchschnittlich 3.50 m gerechnet (s. Abb. 11). Die durchschnittliche Vollgeschosshöhe ist damit um 0.5 m höher wie bisher. Dies ergibt einen neuen Gestaltungsspielraum. Um der Topografie Schaffhausens Rechnung tragen zu können, wird die traufseitige Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe als differenziertes Mass nach Zone festgelegt. Der Dachfirst wird über die jeweilige Gesamthöhe (für Schräg- oder Flachdächer) definiert. Ein Dachgeschoss wird als Vollgeschoss gewertet, wenn die Kniestockhöhe 60 cm überschreitet (unabhängig von Giebelfläche oder Dachaufbauten). Die Fassaden- und Gesamthöhe wurden so gewählt, dass sie ungefähr der heutigen Trauf- und Gebäudehöhe entsprechen.

Mit der IVHB wird die Attikaregelung harmonisiert. Es wird an der rechtskräftigen Regelung der Attikageschosse in der Bauordnung festgehalten und diese an die IVHB-Bestimmungen angepasst. Somit kann ein Attikageschoss bis 50 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss auf einer beliebigen Fassadenseite um drei Meter zurückversetzt sein. Mit der Höhenregelung der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe für Flachdächer soll jedoch verhindert werden, dass die Attikageschosse

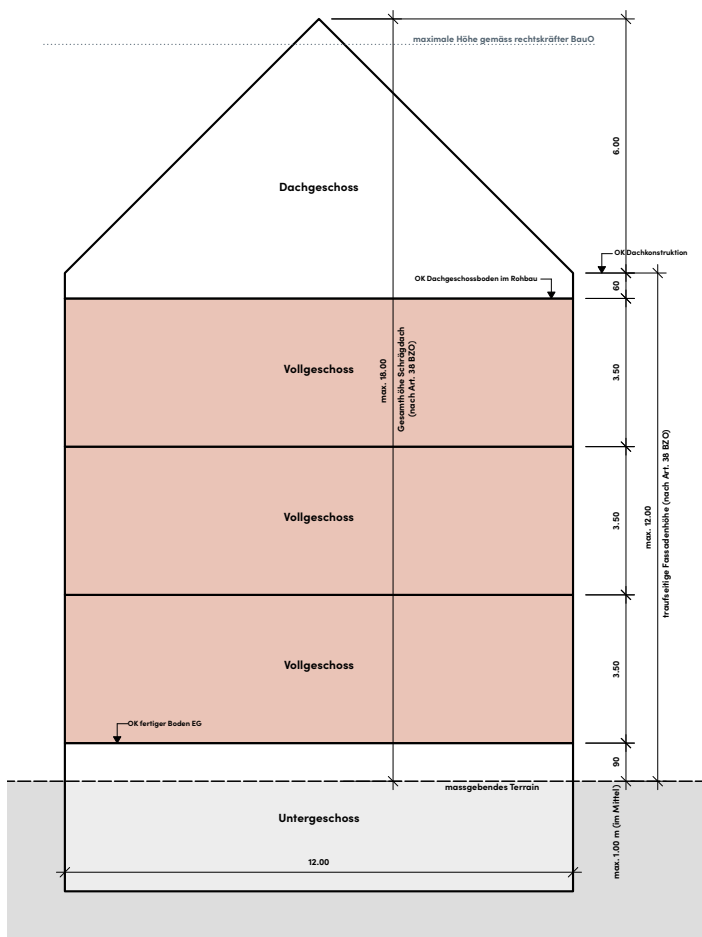


Abb. 11 Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe in der Ebene (Beispiel W3/SH und W3/ER)

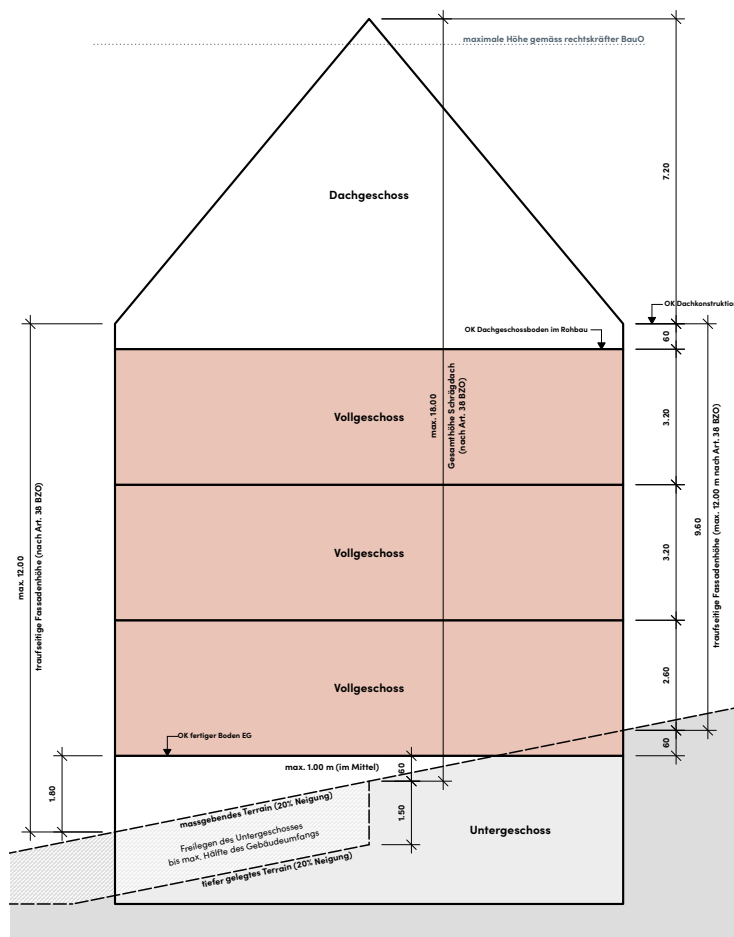


Abb. 12 Messweise der traufseitigen Fassadenhöhe in der Schräge (Beispiel W3/SH und W3/ER)

talseitig angeordnet werden. Dem Attikageschoss wird eine Maximalhöhe von 3.00 m gegeben, damit dieses untergeordnet in Erscheinung tritt.

Eine weitere Änderung aufgrund der IVHB ist die Messweise des Kniestocks. Die geänderte Messweise des Kniestocks und der Fassadenhöhe führt dazu, dass neu um bis zu 50 cm (je nach Stärke der Isolation und Dachhaut) höher gebaut werden kann (s. Abb. 13). Ist der Kniestock höher als 0.6 m, wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Hierbei sind Giebelfläche und Dachaufbauten nicht massgebend. Um eine einfache Anwendung der Höhenmasse zu ermöglichen, wird das jeweilige Höhenmass auf einen halben Meter auf- oder abgerundet (bspw. Fassadenhöhe von 22.60 m in der W4/MG wird auf 22.50 m abgerundet).

Mit der Revision wird die bisherige Sonderregelung zur zusätzlichen Fassadenhöhe in Hanglagen (bis 60 cm) aufgehoben. Neu gelten unabhängig von der Hanglage einheitliche Vorgaben zur Fassaden- und Gesamthöhe gemäss IVHB-Definition. Diese Vereinheitlichung

soll die Berechnung und Anwendung der Höhenmasse erleichtern und die Vergleichbarkeit der Baukörper fördern. Die Differenzierung zwischen ebenem und geneigtem Gelände entfällt damit.

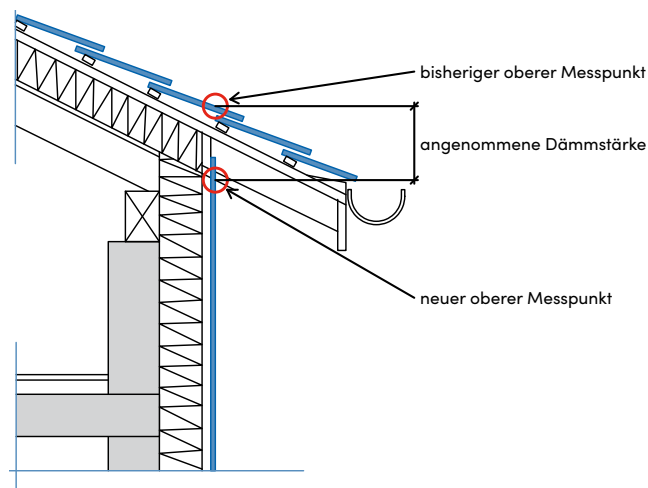


Abb. 13 Neuer Messpunkt des Kniestocks und der Fassadenhöhe

In Hanglagen kann dies dazu führen, dass bergseitig vermehrt Abgrabungen vorgenommen werden müssen, um die talseitige Gesamthöhe einhalten zu können. Eine gewisse Kompensation erfolgt über die Neuregelung zur teilweisen Freilegung von Untergeschossen gemäss Art. 13 BauO.

Art. 21a Verschattung

Die Nachbarschaft darf durch Hochhäuser oder höhere Häuser nicht wesentlich durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden beeinträchtigt werden. In der Bauordnung ist die Verschattung bisher nicht definiert. Um diesen Missstand zu beheben, wird die zulässige Schattenwurfdauer auf drei Stunden am mittleren Wintertag (3. November) festgelegt (s. Abb. 14). Der Schattenwurfnachweis ist für Gebäude ab 25 m Höhe erforderlich. Dies gilt auch bei Quartierplanungen. Die Beschattungsdauer ist

grafisch mit einem sogenannten Schattendiagramm nachzuweisen.

Mit dem drei-Stunden-Schatten wird ein Mass gewählt, welches auch in anderen Kantonen und Gemeinden ähnlich ist. Für Hochhäuser in Basel Stadt gilt die Regel des 2-Stunden-Schattens bei mittlerem Sonnenstand (22./23. September und 19.-21. März). Im Kanton Bern liegt die zulässige Schattenwurfdauer bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 und 17.30 Uhr bei zwei Stunden und am mittleren Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 und 16.30 Uhr bei zweieinhalb Stunden. Im Kanton St.Gallen darf der Schattenwurf an mittleren Wintertagen nicht länger als zweieinhalb Stunden dauern. Mit einem städtebaulichem Konzept kann dieser auf drei Stunden erhöht werden. Im Kanton Zürich besteht auch der drei-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen.

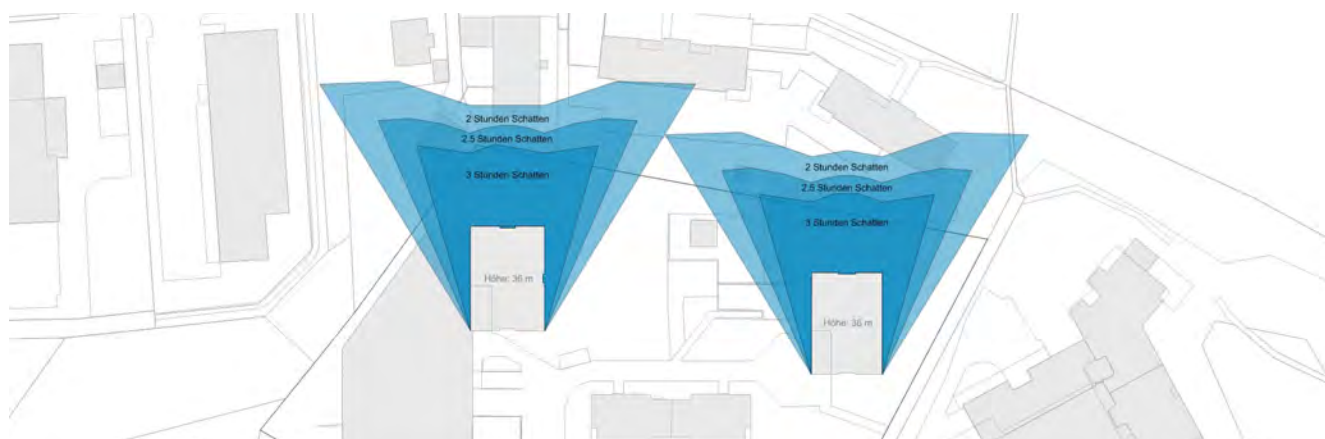


Abb. 14 Beispiel Verschattung für 2-, 2.5- und 3-Stunden-Schatten an mittlerem Wintertag



Abb. 15 Überprüfung von kleinen und grossen Grenzabständen (W2 → W2/LE)



Abb. 16 Überprüfung von kleinen und grossen Grenzabständen (W4 → W4/MG)

IV Grenzabstand

Art. 22 Grenzabstand, 1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Höhen- und Mehrlängenzuschläge aufgehoben, um das verdichtete Bauen in den Wohnzonen zu ermöglichen. Höhen- und Mehrlängenzuschläge erhöhen den Grenzabstand und laufen entgegen der anzustrebenden Bebauungs- und Freiraumstruktur gemäss Richtplan. Weiter führen Höhen- und Mehrlängenzuschläge bei Erweiterungen und Aufstockungen, welche im Zuge der Innenentwicklung gewünscht sind, zu Konflikten aufgrund der vergrösserten Grenzabstände. Mit fixen Grenzabständen lässt sich die Entwicklung der Bebauungs- und Freiraumstrukturen besser steuern. Für die unterschiedlichen Wohnzonen werden zur Bebauungsstrukturen passende Grenzabstände definiert. Und wo notwendig werden maximale Gebäudelängen definiert.

Die neubenannten Wohnzonen verdeutlichen die jeweils angestrebte Bebauungsstruktur. Der Bebauungsstruktur entsprechend wird in den Wohnzonen jeweils ein grosser und kleiner Mindestgrenzabstand festgelegt. In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen ist dieser etwas niedriger (4 und 6 m) als in der 4-geschossigen Wohnzone (6 und 8 m). Die unterschiedlichen Grenzabstände wurden für ausgewählte Quartiere überprüft, damit eine geringe Anzahl an Baurechtswidrigkeiten entstehen (s. Abb. 15 und Abb. 16).

Aufgrund der vorher ausgeführten Aufhebung des Mehrlängenzuschlags wird Absatz 3 gestrichen.

Absatz 4 wird aufgrund der IVHB-Bestimmungen angepasst. Neu ist der Begriff Anbauten und Kleinbauten

statt Anbauten und Nebenbauten zu verwenden. Die Definition und Masse sind durch das kantonale Baugesetz (gemäss Ziff. 13 Anhang BauG) abschliessend geregelt. Im Gegensatz zu Kleinbauten sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Der Grenzabstand für An- und Kleinbauten darf weiterhin auf 2.5m reduziert werden.

Absatz 5 wird aufgrund der IVHB-Bestimmungen angepasst. Unterirdische Bauten liegen unter dem massgebenden Terrain und Unterniveaubauten können das massgebende Terrain bis zu 50cm überragen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen gegenüber dem öffentlichen Grund den kantonalen Mindestgrenzabstand von 2.50m einhalten. Mit öffentlichem Grund sind öffentliche Strassen, Wege und Plätze gemeint. Der öffentliche Grund wird in den Erläuterungen definiert. Die Bestimmung wird dahingehend ergänzt, dass für unterirdische Bauten gegenüber benachbarten Grundstücken – mit Ausnahme des öffentlichen Grunds – das zustimmungsfreie Grenzbaurecht gilt. Das zustimmungsfreie Grenzbaurecht ist nur gegenüber Privatgrundstücken anwendbar.

Absatz 6 wird präzisiert, da die heutige Vorschrift von «ungleicher Verteilung der Grenzabstände» handelt. Neu wird der Absatz insofern präzisiert, dass die Grenzabstände mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden dürfen. Die feuerpolizeilichen Vorschriften mit Brandschutzfenstern, Brandmauern etc. bleiben dem Näherbaurecht vorbehalten.

Art. 23 Grenzabstand, 2. Sonderfälle

Vorspringende Gebäudeteile sind in Ziff 3.4 Anhang BauG geregelt, daher wird Absatz 1 an das übergeordnete Recht angepasst.

Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Absätze 2 bis 5 gestrichen. Gemäss Ziff. 6.1 Anhang BauG gelten, mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse, alle Geschosse von Gebäuden als Vollgeschosse. Absatz 7 wird gestrichen und somit an das übergeordnete Recht angepasst.

V Baudichte

Art. 24 Ausnützungsziffer

Es wurden Alternativen zur Ausnützungsziffer geprüft, wie beispielsweise die Verwendung einer Grünflächenziffer als alleiniges Nutzungsmass. Die Interessensabwägung hat ergeben, dass mit der Ausnützungsziffer ein transparentes und bekanntes Nutzungsmass besteht, mit dem die Auswirkungen besser kontrolliert und die Entwicklungen besser gesteuert werden können.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird neu gemäss Ziff. 8.1 Anhang BauG der Begriff anrechenbare Grundstücksfläche statt anrechenbarer Landfläche verwendet. Neben Absatz 1 hat die IVHB-Anpassung auch Auswirkungen auf den Absatz 3.

Absatz 2 lit. k) wird aufgrund von Praxiserfahrungen angepasst. Die Bestimmung wird auf verglaste Balkone, Veranden, Loggien und Windfänge ohne heiztechnische Installationen ausgeweitet, um Klarheit bei der Anwendung in der Praxis zu schaffen. Bislang war unklar, wie mit wintergartenähnlichen Gebäudeteilen umgegangen werden soll.

Weiter wird der Absatz 5 angepasst, dass als benachbart geltende Grundstücke einen engen städtebaulichen anstatt räumlichen Zusammenhang aufweisen müssen. Die Erfahrungen in der Praxis haben gezeigt, dass bei einem räumlichen Zusammenhang unklar ist, wie sich dieser genau definieren und abgrenzen lässt. Unter dem Begriff des städtebaulichen Zusammenhangs wird ein Gebäudeensemble, Geviert oder eine zusammenhängende Siedlung verstanden, die in einem städtebaulichen Kontext stehen.

Art. 24a Grünflächenziffer und ökologisch wertvoller Grünanteil

Die Grünflächenziffer löst die Praxis des Grünflächenanteils ab und ist gemäss Ziff. 8.5 Anhang BauG das 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. Bislang definierte die städtische Bauordnung

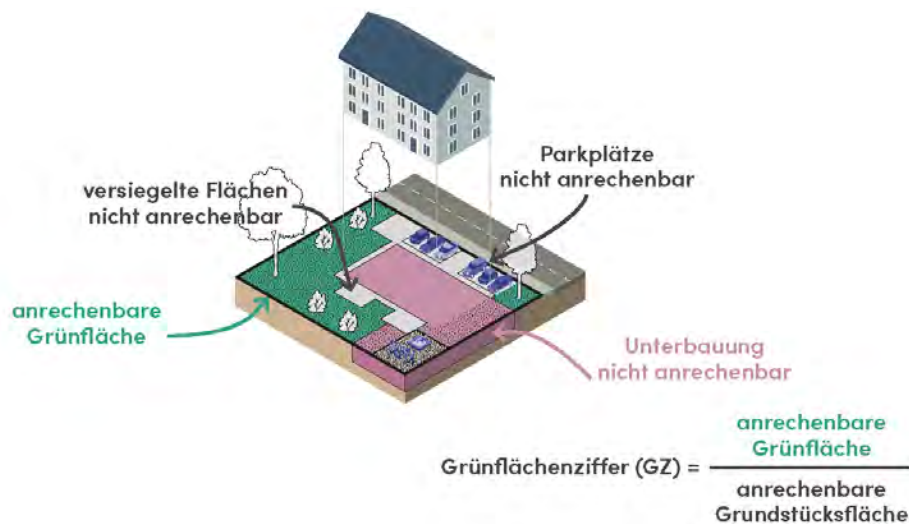


Abb. 19 Definition der Grünflächenziffer mit anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen

einen Grünflächenanteil nur in den Industriezonen, neu soll eine Grünflächenziffer für alle Bauzonen eingeführt werden.

Die Grünflächen sind für viele Quartiere Schaffhausens prägend und sie tragen zur Siedlungsqualität bei. Heute findet die Innenentwicklung häufig zulasten der Aussen- und Grünflächen statt. Das durchgrünte Erscheinungsbild von Schaffhausen soll auch mit der anstehenden Innenentwicklung erhalten bleiben oder sogar gestärkt werden. In den Wohnzonen wird daher neu eine Grünflächenziffer eingeführt, um der steigenden Versiegelung entgegenzuwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume zu verbessern. Es sind beide Nutzungsziffern, die Ausnützungsziffer und die Grünflächenziffer, einzuhalten.

Zur Überprüfung der Höhe des Prozentsatzes der Grünflächenziffer wurden verschiedene Quartiere und Zonierungen untersucht (s. Abb. 18). Es hat sich gezeigt, dass die Grünflächenziffer auch bei einer dichten Bauweise erreicht werden kann. Neben der empirischen Überprüfung wurde die Grünflächenziffern auch theoretisch hergeleitet (s. Abb. 17). Die empirischen und theoretischen Werte wurden mit Grünflächenziffern von anderen Gemeinden verglichen (z.B. Romanshorn und Aarau). Aus diesen drei Grössen leitete die Stadt die Grünflächenziffer für Schaffhausen ab.

Im Zuge des Planungsverfahrens zur Teilrevision hat die Stadt die bestehenden Grünflächenanteile je Grundstück innerhalb des Siedlungsgebiets analysiert. Zur Ermittlung der geeigneten Grünflächenziffer für die jeweilige Bauzone wurden die einzelnen Grundstücke in der Stadt Schaffhausen auf ihre vor-

Herleitung Grünflächenziffer (ohne Berücksichtigung Dachgeschosse)					
Bezeichnung	W2/LE	W2/ER	W3/ER	W3/SH	W4/MG
Ausnützungsziffer max.	0.40	0.40	0.60	0.60	0.80
Vollgeschoss max.	2	2	3	3	4
ohne Berücksichtigung Dachgeschoss					
aGF EG (AZ / Geschosszahl)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Gebäudegrundfläche: 1 VG zuzüglich Zuschlag für Aussenwände, Balkone/Gartensitzplätze, Vordächer 25%	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Anteil Zufahrt, Hauszugang, Unterstände/Nebenbauten an Grundstücksfläche	0.15	0.25	0.25	0.20	0.20
Anteil Unterirdischer Bauten / Geschosse und/oder frei gestalteter Fläche	0.10	0.15	0.20	0.20	0.25
Rundung	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Grünflächenziffer	0.50	0.35	0.30	0.35	0.30
Beispielgrundstück m2	450	300	300	700	700
Davon Gebäudegrundfläche	113	75	75	175	175
Davon Zufahrt, Hauszugang, Nebenbauten	68	75	75	140	140
Davon Unterirdische Baute/Geschosse oder freigestaltete Fläche	45	45	60	140	175
Rundung	0	0	0	0	0
Grünflächenanteil	225	105	90	245	210
- Anteil ökologisch wertvoller Fläche 50%	113	53	45	123	105

Abb. 17 Herleitung und Berechnung der Grünflächenziffer für die verschiedenen Wohnzonen

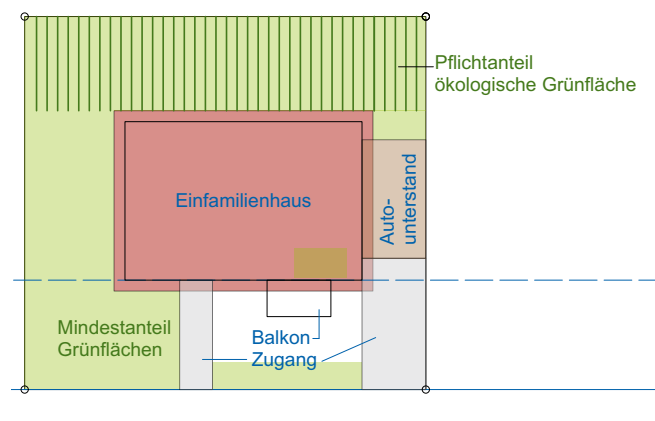
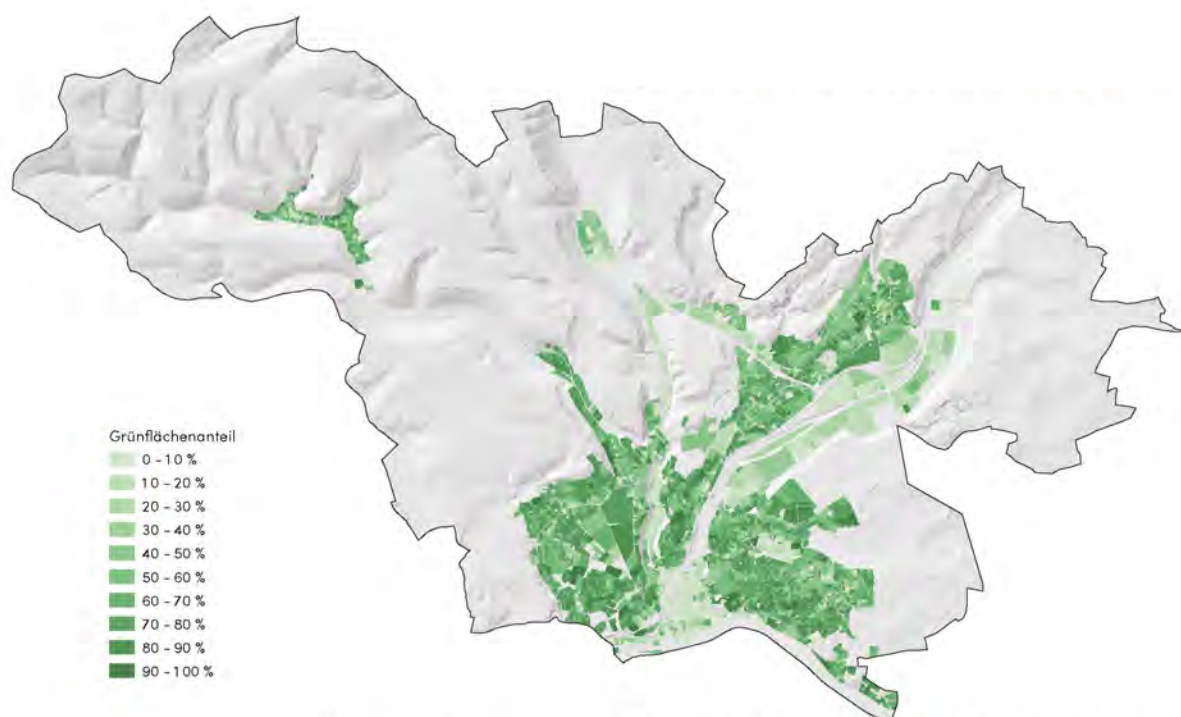


Abb. 18 Illustration der Grünflächenziffer für ein Einfamilienhaus auf einer Parzelle von 450m²



Bauzone	Mittelwerte des Grünflächenanteils (aGSF)						
	aktueller Median ¹	aktueller Mittelwert ¹	2011–2023 ²	2001–2010 ²	1991–2000 ²	1981–1990 ²	vor 1981 ²
Stadt Schaffhausen							
Altstadtzone	0%	6%	0%	36%	0%	25%	6%
Dorfkernzone	50%	46%	44%	42%	50%	47%	46%
Ergänzungszone	14%	23%	22%	8%	4%	35%	24%
Wohnzone W2	70%	65%	57%	60%	59%	57%	68%
Wohnzone W3	63%	58%	44%	47%	50%	57%	61%
Wohnzone W4	53%	52%	50%	45%	46%	50%	53%
Gewerbe- und Wohnzone	51%	48%	17%	47%	53%	27%	51%
Gewerbezone	14%	21%	30%	11%	29%	13%	25%
Industriezone mit Dienstleistungen	14%	22%	26%	15%	30%	16%	22%
Sonderzone vorderes Mühltal	0%	5%	4%	25%	-	-	3%
Sonderzone Ebnet West	6%	15%	-	-	-	-	15%
Industriezone	16%	22%	17%	36%	10%	-	31%
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	62%	59%	66%	66%	96%	62%	56%
Hemmental							
Kernzone	34%	34%	30%	42%	66%	42%	31%
Wohnzone mit niedriger Ausnutzung	61%	60%	62%	67%	60%	60%	59%
Wohnzone mit mittlerer Ausnutzung	64%	63%	58%	64%	62%	-	82%
Einfamilienhauszone	66%	64%	63%	71%	72%	71%	63%
Gewerbezone	31%	33%	34%	-	-	-	32%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	37%	52%	-	-	-	-	52%

¹ Auf Basis Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) aus dem Jahr 2024

² Mittelwert auf Basis AV-Daten¹ und «Gebäudealter» aus eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR-Daten) aus dem Jahr 2023

Abb. 20 Grünflächenanteil bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) und Mittelwerte des aGSF

handene Grünfläche anhand einer Analyse mittels Geoinformationssysteme (GIS) untersucht. Dabei wurde die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung (AV-Daten) verwendet.

Die Auswertung der Grünflächenanteile bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche zeigt über alle Quartiere hinweg einen klar erkennbaren Trend: Der durchschnittliche Grünanteil hat über die letzten Jahrzehnte kontinuierlich abgenommen. Während bei Bauten vor 1981 der mittlere Grünflächenanteil bei rund 54 % liegt, sinkt dieser bei Neubauten aus den Jahren 2011 bis 2023 auf lediglich 48 %. Dieser Rückgang spiegelt die zunehmende bauliche Verdichtung und den gestiegenen Nutzungsdruck auf Grundstücke wieder.

Besonders hohe Grünflächenanteile weisen die Wohnzonen W2, W3, WM und die ZöBAG auf, mit Anteilen teils deutlich über dem Gesamtdurchschnitt. Dagegen zeigen einige zentrale oder dicht bebaute Gebiete wie die Altstadt oder Sonderzonen deutlich tiefere Anteile, teils unter 15 % (vgl. Abb. 20).

In Hemmental liegt der durchschnittliche Grünanteil mit 52 % leicht über demjenigen der Stadt Schaffhausen. Insbesondere die Wohnzonen E und WM weisen hier konstant hohe Werte auf und deuten auf eine hohe Durchgrünung hin.

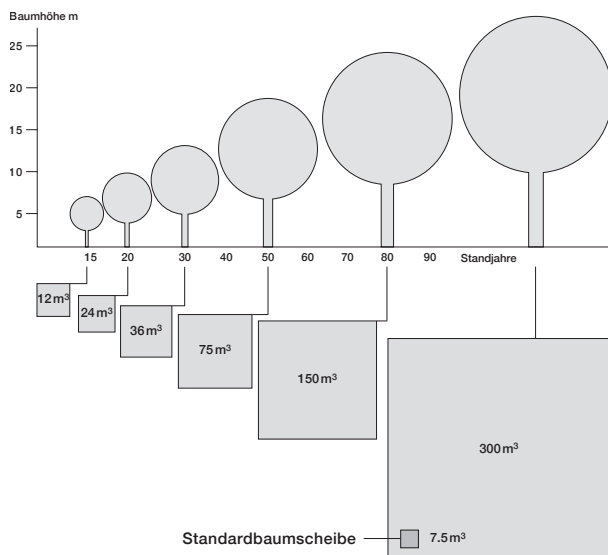
Die Differenz zwischen Median (61 %) und Mittelwert (53 %) über alle Einträge hinweg lässt darauf schliessen, dass einzelne Zonen mit sehr tiefen Werten den Durchschnitt signifikant nach unten ziehen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, bei zukünftigen Planungen verstärkt auf ausreichende und wirksame Grünanteile zu achten. Die Einführung einer Grünflächenziffer bietet deshalb ein geeignetes Instrument, um den Rückgang der Grünflächenanteile planerisch zu steuern und verbindliche Mindestanteile für eine Durchgrünung sicherzustellen.

Die Grünflächenziffer ist so gewählt, dass Parkierungsanlagen und Erschliessungsflächen genügend Platz finden. Die Prozentsätze der Grünflächenziffer sind auf die im Richtplan Siedlung festgelegten anzustre-

benden Bebauungsstrukturen abgestimmt, welche mit dieser Teilrevision grundeigentümergebunden gemacht werden sollen. Im Gegensatz zum heutigen Grünflächenanteil in den Industriezonen werden bei der Grünflächenziffer nur begrünte und nicht versiegelte Flächen (keine Bäume etc.) angerechnet. Der minimale Prozentsatz in der Industriezonen ID wird im Vergleich zur rechtskräftigen Freiflächenziffer etwas reduziert, damit bestehende Gewerbe- und Industriebauten nicht baurechtswidrig werden.

Die Grünflächenziffer in der Zone für lockere Einzelbauten (W2/LE) ist höher als in der dichteren Wohnzone mit 2 Vollgeschossen, der Zone für Einzel- und Reihbauten (W2/ER und W2/ERH). Lockere Einzelbauten haben in der Regel grössere Gärten und stehen auf grösseren Parzellen als Reihbauten, die oft nur auf zwei Seiten über Freiflächen verfügen. Zudem sind die Erschliessungs- und Parkierungsflächen in der W2/ER höher als in der Zone W2/LE. Der gleichen Logik folgt die Festlegung der Höhe der Grünflächenziffer bei den Gebäuden mit drei Vollgeschossen (W3/ER und W3/SH). Die Grünflächenziffer bei den Stadthäusern ist zudem grösser als bei den Mehrgeschossbauten, da es sich bei den Stadthäusern um kleinere Punktbauten mit Umschwung handelt.

Ein wichtiges Ziel der klimaangepassten Innenentwicklung ist, dass unter der anrechenbaren Grünfläche keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten erstellt werden, damit die Pflanzung von grosskronigen Bäumen möglich ist. Auf unterkellerten oder mit einer Tiefgarage ausgestatteten Grundstücken gedeihen (grosskronige) Bäume normalerweise nur dann, wenn diese ausreichend mit Erdmaterial überdeckt sind. Erfahrungen aus der Praxis weisen auf eine Mindestschichtdicke an Substrat von 1.5m (und einer entsprechenden Bemessung der Tragfähigkeit der Unterbauung) hin. Eine sinnvolle Bepflanzung mit Bäumen ist nicht mehr sichergestellt, wenn unterirdische Anlagen zugelassen werden, da Bäume einen genügend grossen Wurzelraum benötigen (s. Abb. 18). Mit einer Unterbauung wird zudem der Bodenaufbau zerstört. Aus diesen Gründen wird in Absatz 1



Faustregel: Ein Quadratmeter Projektionsfläche des Baumes benötigt etwa 0.75 Kubikmeter durchwurzelbaren Raum.

Abb. 21 Überlebensfähiger Wurzelraum für Bäume
(Quelle: Jahrbuch der Baumpflege 2017)

die Unterbauung der anrechenbaren Grünfläche ausgeschlossen.

Absatz 2 schreibt vor, dass die Hälfte der Grünflächen ökologisch wertvoll auszubilden ist. Absatz 3 zeigt die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen auf, wenn die Grünflächenziffer in Gewerbe- und Industriezonen nicht erreicht werden kann. Dafür sind betriebliche Gründe nachzuweisen. Die Ersatzmassnahmen werden im Reglement über Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen geregelt, das sich zurzeit noch in Erarbeitung befindet und bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision erlassen werden soll.

Art. 25 Baumassenziffer

Die Änderungen und Streichungen in Artikel 25 ergeben sich aus den übergeordneten kantonalen Vorgaben. Die Baumassenziffer ist in Ziff. 8.3 Anhang BauG definiert und umfasst neu das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Weiter ist definiert, was an das Volumen angerechnet werden darf. In den Erläuterungen der Bauordnung wird auf die entsprechende Stelle im kantonalen Baugesetz verwiesen.

VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Art. 27 Abstellplätze, Parkplatzverordnung

Absatz zwei und drei werden aufgehoben, da diese Bestimmungen mittlerweile in der Parkplatzverordnung (PPVO, Stand 1. September 2023) geregelt sind. Aufgrund der Übersichtlichkeit sollen inhaltliche Regelungen nur an einem Ort geregelt werden.

Art. 28 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Der Begriff «wesentlich» wurde bei den Umbauten hinzugefügt, damit bei einer Sanierung keine Spiel- und Gemeinschaftsfläche erstellt werden müssen. Weiter wurde die städtische Vorgabe dahingehend erweitert, dass Spiel- und Gemeinschaftsflächen neu auch bei Siedlungen ab acht Wohneinheiten zu erstellen und möglichst naturnah zu gestalten sind. Die Flächen sind in angemessenem Umfang bereitzustellen, was quantifiziert mindestens 15 Prozent der Bruttogeschossfläche bedeutet. Die Höhe der Ersatzabgaben für fehlende Spiel- und Gemeinschaftsflächen werden im Reglement über Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen geregelt, das sich zurzeit noch in Erarbeitung befindet und bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision erlassen werden soll.

4.3 Nutzungsordnung (Kapitel C)

I Zonenplan

Art. 29 Zonen, Zonenüberlagerungen

Zum Erhalt und zur moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen und identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen werden die Wohnzonen entsprechend der im Richtplan Siedlung definierten Bebauungsstruktur benannt. Die Bebauungstypen definieren sich über die bestehenden Quartiercharakteristiken und die vorhandene Topographie. Als Beispiel für die Bebauungsstruktur der Stadthäuser kann Emmersberg genannt werden (s. Abb. 23 und Abb. 24). Prägende Strukturen für Einzel- und Reihenhäuser finden sich beispielsweise in Urwerf und Mehrgeschosshäusern zum Beispiel in Buchthalen. Die neuen Zonenbezeichnungen vermitteln die Quartiercharakteristik und ein Bild der Bebauung. Die konventionellen Zonenbezeichnungen zeigen die Geschossigkeit auf, weshalb die beiden Bezeichnungen kombiniert werden (vgl. Tabelle unten). Für das kantonale Geoinformationssystem können die neuen Zonenbezeichnungen via Code dem kantonalen Datenmodell zugeordnet werden.

Heute bestehen mit dem vorderen Mühltal und Ebnet West zwei Sonderzonen. Weitere können folgen, da Gebiete mit einer überlagernden Transformationszone bei einer Umstrukturierung zur Sonderzone umgezont werden können. Voraussetzung für die Umzonung ist, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Die Sonderzone wird deswegen nicht mehr mit der gebietsspezifischen Bezeichnung ergänzt und lautet nur noch «Sonderzone».

Mit der Teilrevision werden die Nutzungsüberlagerungen um die überlagernde Transformationszone (Art. 65a), überlagernde Quartierzentrumszone (Art. 65b), überlagernde Hochhauszone (Art. 65c) und überlagernde archäologische Schutzzone (Art. 58a) erweitert. Die Begründungen zu den Zonen sind beim betreffenden Artikel aufgeführt.

In der ZöBAG gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die festgelegten Abweichungen der Empfindlichkeitsstufen müssen nicht zwingend in der Bauordnung aufgeführt werden. Die betroffenen Werkhöfe (ES III) werden mit einer Lärmvorbelastung überlagert und beim Spital- und Pflegeheim gilt ohnehin die ES II.

Das Zonenverzeichnis wird abschliessend in Bau- und Nichtbaugelände unterteilt und mit der Legende gemäss Zonenplan abgeglichen. Einige Zonenbezeichnungen werden im Sinne des kant. Datenmodells umbenannt. So werden beispielsweise die Verkehrs- und übrige Flächen begrifflich unterteilt in Strassen-, Bahnzone bzw. Strassen-, Bahnareal.

Art. 30 Einzonung

Die Stadt schliesst mit der Eigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen und keinen privatrechtlichen Vertrag ab. Aus diesem Grund wird der Wortlaut angepasst. Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Teilrevision sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor. Mit Einzonungen gewinnen Grundstücke deutlich an Wert. Artikel 4 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sieht bei Neueinzonungen eine Abgabe an den Kanton von 30 Prozent des Bodenmehrerts vor.

Art. 31 Altstadtzone, 1. Grundsatz

Der bisherige Begriff «Rahmenplan» wird zugunsten der korrekten Bezeichnung «Nutzungsrichtplan» ersetzt. Beim erwähnten Rahmenplan handelt es sich um den vom Stadtrat am 24. Januar 1990 verabschiedeten Nutzungsrichtplan Altstadt, der weiterhin gültig ist und bei Baugesuchen in der Altstadt fallweise herangezogen wird.

In der Altstadt sind aufgrund der übergeordneten Schutzziele im ISOS und im Richtplan (Kapitel 2-2-3) keine Abbrüche in der Altstadt von Schaffhausen vorgesehen.

Art. 32 Altstadtzone, 2. besondere Vorschriften

Die Festlegung «im Sinne des Rahmenplans Altstadt» wird gestrichen, da dieser nicht als grundeigentümerverbindliche Grundlage vorliegt. Die wichtigen

Grundlagen werden in den Erläuterungen aufgeführt. Durch die Streichung wird der Artikel im Grundsatz nicht geändert, sondern vereinfacht.

Der Artikel wird mit Absatz 2 ergänzt, um Anforderungen an bauliche Veränderungen bspw. von Fassaden und Fenstern in der Altstadt zu sichern. Der Fokus ist auf Elemente gelegt, die nicht bewilligungspflichtig sind. Um den übergeordneten Schutzziele zu entsprechen, werden die wichtigen Gestaltungsvorschriften für die Altstadt analog zur Dorfkernzone (s. Art. 33 f.) in diesem Artikel ergänzt.

Art. 33 Dorfkernzone, 1. Grundsatz

Der Stadtrat beschloss am 21. Januar 2020 die Gestaltungsrichtpläne für die Dorfkernzonen Hemmental, Buchthalen und Herblingen und kam damit den Forderungen aus dem kantonalen Richtplan (2-2-3 Schützenswerte Ortsbilder) nach. Die Vorschriften zu den Dorfkernzonen wurden basierend auf den kommunalen Gestaltungsrichtplänen mit der vorliegenden

Teilrevision erstes Paket in der Bauordnung revidiert und ergänzt (siehe Art. 33 und 34). Die Gestaltungsrichtpläne helfen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bei der Einordnung der geforderten Qualitätsansprüche seitens der Verwaltung.

Die Vorschriften der Altstadtzone (Art. 32) wurden für die zweite Vorprüfung überarbeitet. Nicht angepasst wurde die Ergänzungszone für die Altstadt (Art. 35 und 36). Eine Überarbeitung wird in einer weiteren Teilrevision zusammen mit den Quartierschutzgebieten geprüft.

Art. 34 Dorfkernzone, 2. besondere Vorschriften

Aktuell besteht ein Verweis auf Grundlagen, die nicht existieren. Um diese Lücke zu schliessen, wurden Gestaltungsrichtpläne erarbeitet und vom Stadtrat festgesetzt. Um Rechtssicherheit für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zu erreichen, werden wichtige Anforderungen zu bspw. Dachformen in die Bauordnung überführt. Zudem wurden auch Gestaltungsgrundsätze aus Hemmental, Buchthalen und

bisherige Bezeichnung der Bauzonen		neue Bezeichnung der Bauzonen	
A	Altstadtzone	A	Altstadtzone
D	Dorfkernzone	D	Dorfkernzone
E	Ergänzungszone für die Altstadt	E	Ergänzungszone für die Altstadt
W2	Wohnzone mit 2 Vollgeschossen	W2/LE	Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten
E	Einfamilienhauszone	W2/ER	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser
WN	Wohnzone 2	W2/ERH	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental
W3	Wohnzone mit 3 Vollgeschossen	W3/ER	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser
WM	Wohnzone 3	W3/ERH	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental
		W3/SH	Wohnzone 3, Stadthäuser
W4	Wohnzone mit 4 Vollgeschossen	W4/MG	Wohnzone 4, Mehrgeschosshäuser
GW	Gewerbe- und Wohnzone	GW	Gewerbe- und Wohnzone
G	Gewerbezone	G	Gewerbezone
ID	Industriezone mit Dienstleistungen	ID	Industriezone mit Dienstleistungen
I	Industriezone	I	Industriezone
SvM	Sonderzone vorderes Mühltal	S	Sonderzone
SEW	Sonderzone Ebnet West		
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen
WF	Waldfriedhofzone	WF	Waldfriedhofzone
Ü	Verkehrs- u. übrige Flächen (weiterer Bauzonentyp)	BZw	Verkehrs- und übrige Flächen: weiterer Bauzonentyp



Abb. 23 Beispiel für Stadthäuser in Gruben (Foto: Silvano Pedrett, Quelle: Atelier Roland Hofer)



Abb. 24 Beispiel für Stadthäuser in Emmersberg am Sandweg (Foto: ewp)

Herblingen übernommen, um den identitätsstiftenden Charakter zu bewahren. Um die wichtigen Freiräume auf den von den Strassen abgewandten Seiten (Hintergärten) bspw. in Buchthalen und Herblingen zu sichern, werden diese in Artikel 34 explizit erwähnt.

Art. 36 Ergänzungszone für die Altstadt, 2. besondere Vorschriften

Art. 36 Abs. 2 regelt den Grenzabstand in der Ergänzungszone Altstadt. Da mit der Teilrevision neu der kleine und grosse Grenzabstand eingeführt wird, ist dieser auch in der Ergänzungszone Altstadt zu definieren. Es gilt der kleine Grenzabstand von min. 4.00 m und der grosse Grenzabstand von min. 6.00 m. Diese Werte orientieren sich wie bis anhin an der Regelung zur Wohnzone.

Ein Hinweis auf den Mehrlängenzuschlag ist nicht mehr erforderlich, da dieser nicht mehr zur Anwendung kommt.

Art. 37 Wohnzone, 1. Grundsatz

Die Namen der Wohnzonen beinhalten neu den Bebauungstyp. Die alten Bezeichnungen von Wohnzone mit 2, 3 und 4 Vollgeschossen (W2, W3, W4) heissen nun Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten (W2/LE), Wohnzone 2 und 3, Einzel- und Reihenbauten (W2/ER, W2/ERH, W3/ER und W3/ERH), Wohnzone 3, Stadthäuser (W3/SH) und Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten (W4/MG). Damit werden die angestrebten Bebauungsstrukturen aus dem Richtplan Siedlung überführt und die Siedlungsstruktur damit zielgerichtet gesteuert (s. Abb. 26).

Die Wohnzonen von Hemmental werden in die Revisionsvorlage eingegliedert. Die Bauordnung von Hemmental beinhaltet die Einfamilienhauszone (E), die 2-geschossige Wohnzone (WN) und die 3-geschossige Wohnzone (WM). Neu werden zwei Hemmentaler Wohnzonen W2/ERH und W3/ERH eingeführt, welche die topographischen und ortsbaulichen Gegebenheiten berücksichtigen. Somit wird der Zonenplan von Hemmental angemessen in den Schaffhauser Zonenplan integriert.

Die Stadt Schaffhausen verfügt über spezifische Qualitäten und Besonderheiten in den Wohngebieten, die mit den neubenannten Wohnzonen verdeutlicht wer-

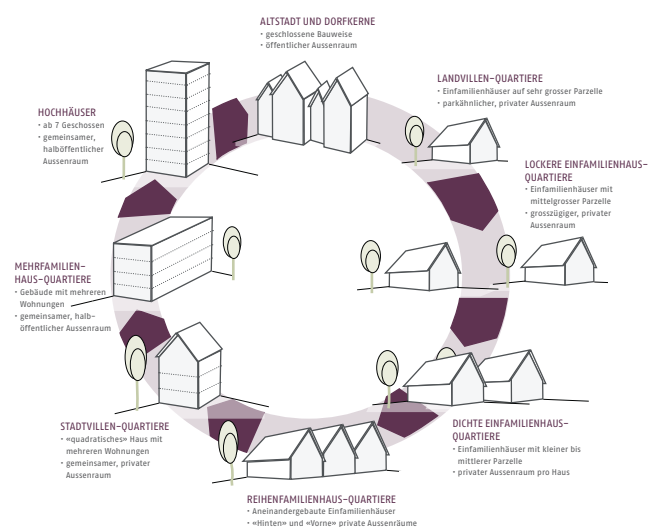
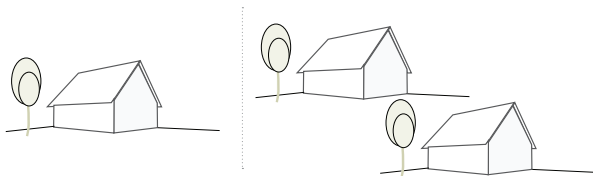
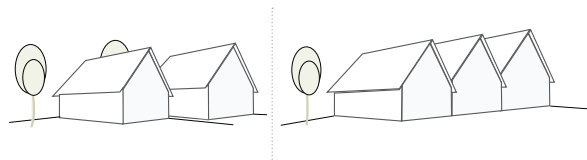


Abb. 22 Prägende Bebauungstypen der Stadt Schaffhausen (Richtplan Siedlung, vom Stadtrat am 22.01.2019 beschlossen)

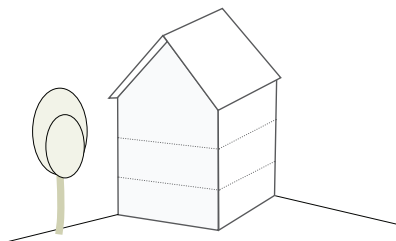
LOCKERE BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN



BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN UND REIHENBAUTEN



BEBAUUNG MIT STADTHÄUSERN



BEBAUUNG MIT ZEILENBAUTEN

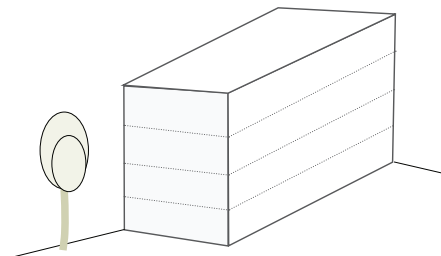


Abb. 25 Angestrebte Bebauungsstrukturen der Wohnzonen gemäss Richtplan Siedlung (vom Stadtrat beschlossen am 22.01.2019)

den. Durch die Umbenennung der Wohnungen können die bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstrukturen gewahrt und gestärkt werden.

In Absatz 2 wird «gewerbliche Anlagen» in «gewerbliche Nutzungen» umbenannt, da die Nutzung von Gewerbe auch in Wohnbauten zugelassen werden kann und nicht ausschliesslich auf gewerbliche Anlagen beschränkt ist.

Art. 38 Wohnzone, 2. Besondere Vorschriften

Die Wohnzonen werden nach ihrer anzustrebenden Bebauungs- und Freiraumstruktur bezeichnet und in den Absätzen 7 bis 13 beschrieben. In den einzelnen Wohnzonen wird darauf geachtet, dass diese Bebauungsstrukturen, welche in den Vorschriften beschrieben sind, umgesetzt werden (s. Abb. 25).

Die Ausnützungsziffer erhöht sich in den Wohnzonen in der Regel um 0.05. Ausnahme ist hierbei die W4/MG, bei der 0.10 mehr möglich ist als in der bisherigen W4 (0.80 statt 0.70). Die als W4/MG bezeichneten Gebiete weisen bereits heute dichte Baustrukturen auf und sind für die innere Verdichtung prädestiniert. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.10 kann daher im Verhältnis zur bisherigen Ausnützungsziffer von 0.70 als angemessen beurteilt werden.

In Hemmental wird entlang der Hauptstrasse gemäss kommunalem Richtplan eine verdichtete Bauweise angestrebt. Die Stadtplanung hat hierzu verschiedene Bebauungsvorschläge untersuchen lassen (siehe Studie im Anhang B) und ist zum Schluss gekommen, dass sich mit einer Beschränkung auf drei sichtbare Geschosse eine Ausnützungsziffer von 0.60 in den Hanglagen nicht realisieren lässt. Eine Ausnützungsziffer von

0.55 gemäss rechtskräftiger dreigeschossiger Wohnzone WM lässt sich hingegen realisieren, jedoch mit gewissen Anstrengungen und unter Inkaufnahme von nicht optimal belichteten Wohnungen in den unteren Geschossen. Aufgrund der Hanglage wird die Ausnützungsziffer in der neuen W2/ERH (nord- und ostseitig entlang der Hauptstrasse) auf 0.55 beschränkt. Auf der anderen Seite der Hauptstrasse gelten andere topografische Voraussetzungen, weshalb die Zone W3/ERH mit einer Ausnützungsziffer von 0.60 und drei Vollgeschossen verträglich eingeführt werden kann. In Anbetracht einer verdichteten Bauweise und der teilweise sehr schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse bleibt in den neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand für die Hemmentaler Wohnzonen bei 3,5 m. Dieser Wert entspricht dem gültigen kleinen Grenzabstand in den Wohnzonen gemäss BauO Hemmental und orientiert sich am Bestand. Ansonsten werden die heutigen Wohnzonen von Hemmental in die neuen Wohnzonen von Schaffhausen eingegliedert, weshalb sie teilweise eine tiefere Ausnützungsziffer erhalten. Die Ausnützungsziffer liegt dabei gebietsweise neu 0.05 bis 0.10 tiefer als bisher. Bereits heute schöpfen die meisten Grundstücke das mögliche bauliche Potenzial in Hemmental jedoch nicht vollständig aus. Aus diesem Grund wird die Überführung in die regulären Wohnzonen der Stadt Schaffhausen als verhältnismässig erachtet. Damit müssen nicht weitere Wohnzonentypen spezifisch für Hemmental geschaffen werden und es kann den Vorgaben des kommunalen Richtplans Hemmental entsprochen werden.

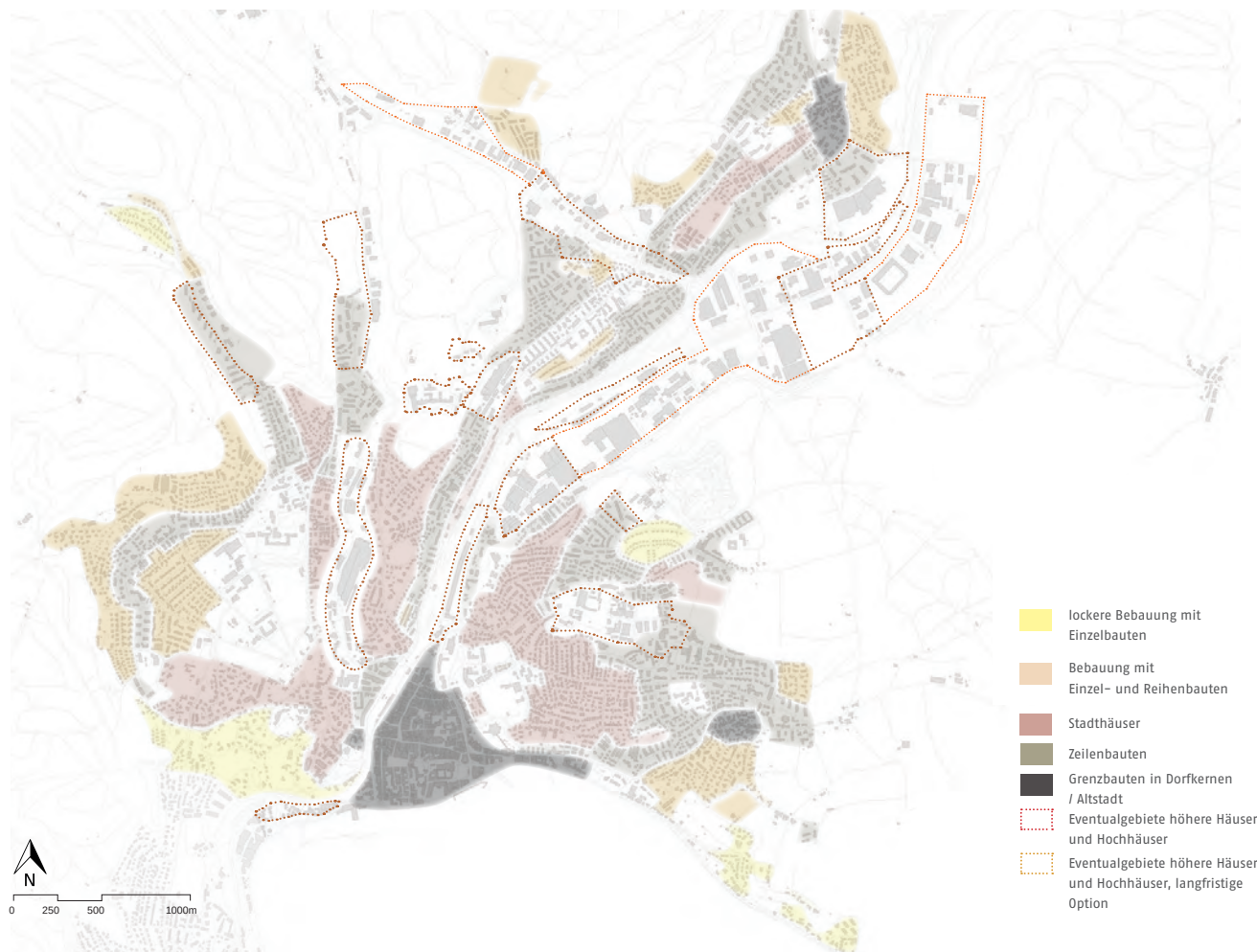


Abb. 26 Angestrebte Bebauungsstrukturen für Wohnen (Richtplan Siedlung, vom Stadtrat am 22.01.2019 beschlossen)

Neu wird eine zusätzliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.10 gewährt, wenn vor dem Aufstellen eines Quartierplans ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren, wie ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag, durchgeführt wird. Für ein besonders gutes Bauprojekt erhält die Grundeigentümerschaft damit mehr Ausnutzung.

Aufgrund der Höhendefinitionen gemäss IVHB werden neu die Begriffe der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe geregelt. Die derzeit geltenden Höhen wurden so umgerechnet, dass sie ungefähr gleichbleiben. Im Rahmen von Quartierplänen können bis zu zwei Geschosse zusätzlich gebaut werden, da die Ausnutzungsziffer um 0.10 und die Fassadenhöhe um höchstens 7.00 m erhöht werden darf.

Es wird für die unterschiedlichen Wohnzonen jeweils ein der Bebauungsstruktur entsprechender grosser und kleiner Mindestgrenzabstand eingeführt. In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen ist dieser etwas niedriger als in der 4-geschossigen Wohnzone (ausgenommen W2/ERH und W3/ERH). Die unterschiedlichen

Grenzabstände wurden für verschiedene Quartiere überprüft, damit eine geringe Anzahl an Baurechtswidrigkeiten entstehen (s. Abb. 15 und Abb. 16).

Die unterschiedlichen Gebäudelängen sind auf die anzustrebenden Bebauungsstrukturen zurückzuführen. Bei der lockeren Einzelbebauung ist sie auf maximal 20 m begrenzt, da hier eine Struktur mit Umschwing entstehen soll. Die Reihen- und Einzelbauten hingegen sind nicht über eine Gebäudelänge beschränkt, da sich diese Bautypologie durch ausgeprägtere Gebäudelängen auszeichnet.

Die Prozentsätze der Grünflächenziffer sind auf die Bebauungsstruktur abgestimmt und fördern die im Richtplan Siedlung festgelegten anzustrebenden Bebauungsstrukturen. Die Grünflächenziffer ist so gewählt, dass Parkieranlagen und Erschliessungsflächen genügend Platz finden (s. Abb. 17).

Die Absätze 1 bis 3 sowie 5 lit. b) werden gestrichen, da diese neu in tabellarischer Form (Art. 38 Abs. 6) aufgeführt werden. Mit der Tabelle wird die Lesbarkeit

und Nutzerfreundlichkeit erhöht. Es ist dadurch kein Zusammenrechnen der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten mehr notwendig. Die Vorschriften zur Mindestausnützung in Absatz 3 wurden ersatzlos gestrichen, da sie in der heutigen Bewilligungspraxis kaum mehr eine Rolle spielen. In Anbetracht der steigenden Bodenpreise, des anhaltenden Siedlungsdrucks sowie der begrenzten verfügbaren Wohnflächen wird die zulässige maximale Ausnützung in Wohnzonen in der Regel bereits ausgeschöpft. Die Streichung erfolgt auch im Sinne einer schlanken, zielgerichteten Bauordnung: Die Regelungen zur Mindestausnützung haben faktisch keine steuernde Wirkung mehr. Die Streichung der Mindestausnützungsvorschriften stellt kein Widerspruch zum Prinzip der haushälterischen Bodennutzung dar, sondern trägt den veränderten planerischen Rahmenbedingungen und der heutigen Nutzungspraxis Rechnung.

Absatz 4 wird gestrichen, da die Quartierzentren neu in Art. 65b geregelt werden. Zudem wird Absatz 5 lit. a) gestrichen. Dies bedeutet, dass die Ausnützungsziffer für Einliegerwohnungen nicht mehr erhöht wird. Es hat sich gezeigt, dass dies von der Baubewilligungspraxis kaum überprüft werden kann und die Wohnungen in den seltensten Fällen wirklich als Einliegerwohnungen genutzt werden.

Art. 39 Gewerbe- und Wohnzone, 1. Grundsatz

Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen, weil Massnahmen gegen die zu erwartenden Immissionen mit der Lärmschutzverordnung sichergestellt werden.

Art. 40 Gewerbe- und Wohnzone, 2. besondere Vorschriften

Da die 4-geschossige Wohnzone in die W4/MG überführt wird, gelten neu die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten (W4/MG) nach Artikel 38.

Art. 41 Gewerbezone, 1. Grundsatz

Absatz 2 wird hinsichtlich der Wohnnutzung präzisiert und dabei die Wohnfläche beschränkt. Wohnungen sind nur für das Betriebspersonal oder Betriebsinhaber zulässig. Und die Wohnfläche darf maximal 20 % der Bruttogeschossfläche der Bauten betragen und 150 m²

nicht überschreiten. Durch diese Anpassung wird ein maximaler Wohnanteil eingeführt und reine Wohnbauten werden in der Gewerbezone somit unzulässig.

Das Gewerbe soll vor Verlagerung und Verdrängung geschützt werden, insbesondere da beim produzierenden Gewerbe und der Industrie ein Rückgang zu verzeichnen ist. Ziel ist es, die bestehenden gewerblichen Betriebe zu halten und, wenn möglich, Neuansiedlungen zu erreichen. Mit dem Aufheben von Absatz 3 können in der Gewerbezone keine reinen Wohnbauten mehr erstellt werden. Das Gewerbe wird dadurch geschützt. Die Konkretisierung des Artikels wurde vom Stadtrat mit SRB 373 am 6. Juni 2017 beschlossen.

Art. 42 Gewerbezone, 2. besondere Vorschriften

Neu sind die Grundmasse der Gewerbezone in tabellarischer Form unter Absatz 4 aufgeführt, wodurch Absatz 1 und 2 gestrichen werden können. Die Möglichkeit, mit einem Quartierplan um 2.0 Meter höher zu bauen ist neu in Absatz 5 geregelt. Da grundsätzlich keine reinen Wohnbauten mehr möglich sind, kann Absatz 3 aufgehoben werden. Der zusätzliche Grenzabstand von 6.0 m gegenüber Bauten mit Wohnnutzung wird aufgehoben und es gilt ein Minimum von 2.5 m.

Für die Gewerbezone wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt (s. Begründung Art. 24a), um einem hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken.

Art. 43 Industriezone mit Dienstleistung, 1. Grundsatz

Absatz 3 wird hinsichtlich der Wohnnutzung präzisiert und dabei die Fläche beschränkt. Wohnungen sind nur für das Betriebspersonal oder Betriebsinhaber zulässig. Und die Wohnfläche darf maximal 20 % der Bruttogeschossfläche der Bauten betragen und 150 m² nicht überschreiten. Durch diese Anpassung wird ein maximaler Wohnanteil eingeführt und reine Wohnbauten werden in der Industriezone mit Dienstleistung somit unzulässig.

Art. 44 Industriezone mit Dienstleistung, 2. besondere Vorschriften

Neu sind die Grundmasse der Industriezone mit Dienstleistung in tabellarischer Form in Absatz 5 aufgeführt,

wodurch die Absätze 1 bis 4 gestrichen werden können. Der zusätzliche Grenzabstand von 5.0 m gegenüber Bauten mit Wohnnutzung wird aufgehoben

Im neuen Absatz 6 ist geregelt, wie viel im Rahmen eines Quartierplans von den Grundmassen abgewichen werden kann. Die Baumassenziffer kann weiterhin um maximal $2.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden. Die Gesamthöhe kann um maximal 8.00 m erhöht werden, wo es die Bestimmungen über höhere Häuser (25 bis 30 m) und Hochhäuser (ab 30 m) zulässt. Heute sind zusätzliche 10 Meter möglich, jedoch wird die maximale Gesamthöhe in den Grundmassen von 20.00 auf 22.00 Meter erhöht. Im Rahmen eines Quartierplans bleibt die maximale Höhe der Bauten damit gleich.

Mit der Umsetzung der IVHB wird die Grünflächenziffer eingeführt (s. Art. 24a). Heute gilt ein Grünflächenanteil von mind. 20 %. Die Anrechenbarkeit ist im städtischen Merkblatt «Grünflächen in den Industriezonen ID und I» geregelt. An die Grünfläche werden bspw. auch begrünte Dachflächen und sickerfähige Kiesflächen anrechnet. Da sich mit der Grünflächenziffer die anrechenbaren Grünflächen ändern, und weniger Flächen anrechenbar werden, wird die Grünflächenziffer um 0.05 tiefer angesetzt als der Grünflächenanteil von 0.20.

Art. 44a Sonderzone

Die bestehenden Sonderzonen «vorderes Mühlental» und «Ebnet West» werden tabellarisch in Art. 44a zusammengefasst. Weitere Sonderzonen können folgen. Eine Sonderzone kann jedoch erst nach Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss überlagernder Transformationszone (Art. 65a) festgelegt werden. Die Sonderzone ist als verbindliche Grundnutzung zu verstehen.

Da mit der Sonderzone generell von der Regelbauweise bzw. von den üblichen Grundnutzungszonen abgewichen wird, ist stets ein Quartierplan zwecks Qualitätssicherung zu erstellen. Wird in einem Gebiet mit überlagernder Transformationszone ein Umstrukturierungsprozess gestartet, so bedeutet dies nicht automatisch, dass dieser in eine Umzonung zur Sonderzone mündet. Grundstücke, die an eine Trans-

formationszone angrenzen, können einer Sonderzone zugewiesen werden, sofern sie das qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 65a durchlaufen haben.

Sonderzone Vorderes Mühlental und Ebnet West (Art. 44b bis 44d)

Die Artikel zur «Sonderzone vorderes Mühlental» (Art. 44b) und «Sonderzone Ebnet West» (Art. 44c und 44d) werden aufgehoben und zukünftig im Artikel zur Sonderzone (Art. 44a) tabellarisch zusammengefasst.

Die Sonderzone Ebnet West wurde in einer separaten Teilrevision am 8. März 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Aufgrund der Einführung der IVHB (vgl. Kapitel 3.5) sind im Sinne der neuen Begrifflichkeiten und Messweisen folgende Änderungen an den genehmigten Vorschriften zur Sonderzone Ebnet West notwendig:

- Gesamthöhe von 22.0 m anstelle der Gebäudehöhe von 20.0 m. Das Mass wird erhöht, da sich mit dem Wechsel der Höhenbezeichnung auch die Messweise ändert (s. Erläuterungen zu Art. 21)
- Der Begrünungsanteil von 17 % wird in die Grünflächenziffer überführt. Mit dem Wechsel zur Grünflächenziffer ändert sich die Anrechenbarkeit der Grünflächen (s. Erläuterungen zur Art. 24a).

Am Grundsatz (Ziel, Zweck, Nutzungen) sowie an den besonderen Vorschriften zur Sonderzone Ebnet West ändert sich mit der vorliegenden Teilrevision inhaltlich jedoch nichts. Lediglich die Darstellung ist zwecks besserer Übersicht neu in tabellarischer Form vorgesehen.

Art. 45 Industriezone, 1. Grundsatz

Absatz 2 wird hinsichtlich der Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal präzisiert. Dabei wird ein beschränkendes Mass der Wohnfläche eingeführt. Wohnungen sind nur für das Betriebspersonal oder Betriebsinhaber zulässig. Und die Wohnfläche darf maximal 20 % der Bruttogeschossfläche der Bauten betragen und 150 m^2 nicht überschreiten. Durch diese Anpassung wird ein maximaler Wohnanteil eingeführt und reine Wohnbauten werden in der Industriezone somit unzulässig.

Art. 46 Industriezone, 2. besondere Vorschriften

Neu sind die Grundmasse der Industriezone in tabellarischer Form in Absatz 4 aufgeführt, wodurch die Absätze 1 bis 3 gestrichen werden können. Der zusätzliche Grenzabstand von 5.0 m gegenüber Bauten mit Wohnnutzung wird aufgehoben.

Die Möglichkeit, mit einem Quartierplan die Baumassenziffer um $2.00\text{m}^3/\text{m}^2$ zu erhöhen ist neu in Absatz 5 geregelt. Der Grünflächenanteil von 15 % wird in die Grünflächenziffer mit gleichem Mass überführt, auch wenn sich die Anrechenbarkeit ändert (s. Art. 24a).

Art. 48 Reservezone

Die Reservezone wird aufgehoben, nicht mehr benötigt wird. Die Reservezone umfasst grundsätzlich Flächen innerhalb der Nichtbauzone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder erst später zugelassen werden soll. Das RPG sieht einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden vor. Bauzonen dürfen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlichen sind. Das Potenzial der nächsten 15 Jahre wurde aufgrund dieser Teilrevision abgeschätzt (s. Kapitel 6.2). Da die Bauzonen und die beabsichtigten Änderungen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen, sind die Reservezonen nicht notwendig und können aufgehoben werden.

Die Reservezone wurde mit der letzten Revision der Bauordnung und Zonenplan eingeführt. Bis heute bestand kein Bedarf, die Flächen als Bauland einzuzonen. Neu werden die fraglichen Grundstücke in der Landwirtschaftszone liegen.

Art. 50 Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet

Im Zonenplan wird zwischen der kommunalen und übergeordneten Naturschutzzone unterschieden. Artikel 50 wird dementsprechend präzisiert.

Art. 51 Gewässer und Gewässerzone

Im Zonenplan wird zwischen Gewässer (Nichtbaugelände) und Gewässerzone (Baugelände) unterschieden. Artikel 51 wird hinsichtlich dieser Begrifflichkeit präzisiert.

Der Artikel 51 wurde zudem in einem separaten Ver-

fahren zur Festlegung der Gewässerräume angepasst. Dabei ist die Aufnahme der Naturgefahrenkarte im Zonenplan und der Bauordnung ebenfalls Bestandteil der separaten Teilrevision (Naturgefahrenzone Art. 50a). Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung betreffend Gewässerraum ist zwischenzeitlich in Kraft getreten. Die Abstimmung zwischen diesen beiden Teilrevisionen wird durch die Stadtplanung sichergestellt.

Art. 54 Freihaltezone

Die Formulierung «kleinere Bauten» muss aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe angepasst werden. Neu handelt es sich um Kleinbauten gemäss Ziff. 2.2 Anhang BauG.

Art. 55 Verkehrs- und übrige Flächen

Im Zonenplan wird zwischen Strassen- und Bahnareal (Nichtbaugelände), Strassen- und Bahnzone (Baugelände), weiterer Bauzonentyp und weiterer Nicht-Bauzonentyp unterschieden. Artikel 55 wird dementsprechend präzisiert.

Art. 56 Familiengartenzone

Im Sinne der Einführung der IVHB wird der Begriff «Höhe» präzisiert zu «Gesamthöhe».

Art. 57 Wald und Waldzone

Im Zonenplan wird zwischen Wald (Nichtbaugelände) und Waldzone (Baugelände) unterschieden. Artikel 57 wird hinsichtlich dieser Begrifflichkeit präzisiert.

Art. 58 Überlagernde Naturschutzzone kommunal und übergeordnet

Absatz 1 wird um den Zusatz «national» ergänzt, da mit der Teilrevision die nationalen Schutzgebiete in die kommunale Nutzungsplanung überführt werden.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage werden die Naturschutzzonen aufgrund der vorhandenen städtischen Inventare aktualisiert und nachgeführt. Zudem werden die überlagernden Naturschutzzonen in kommunal (UNK) und übergeordnet (UNÜ) unterschieden.

Art. 58a Überlagernde archäologische Schutzzone

Die archäologischen Fundstellen waren bisher Bestandteil der mehrere Themen umfassenden über-

lagernden Naturschutzzone (Art. 58). Diese Praxis hat sich in den vergangenen Jahren aus mehreren Gründen als untauglich erwiesen. Zum einen ist der Schutz der archäologischen Fundstellen damit nicht gewährleistet, da für archäologische Fundstellen spezifischere Schutzziele als in Art. 58 gelten. Zum anderen liegt die Zuständigkeit für die Überprüfung der Schutzzonen und -ziele bei verschiedenen Ämtern. Die wichtigsten archäologischen Fundstellen werden aufgrund der Änderungen nun in eine eigene überlagernde Schutzzone überführt und im Zonenplan dargestellt. Als Grundlage dient das Verzeichnis der Fundstellen der Kantonsarchäologie Schaffhausen.

Art. 60 BLN- und ERS-Gebiet

Im rechtskräftigen Zonenplan besteht die überlagernde Zone «ERS-Gebiet». Bisher fehlt jedoch ein zugehöriger Artikel in der Bauordnung, weshalb der Artikel 60 um Absatz 3 ergänzt wird.

4.4 Überbauungsordnung (Kapitel D)

Art. 64a Anforderungen an Quartierpläne

Werden Abweichungen von den Grundmassen (z.B. Ausnützungsziffer) beansprucht, muss der Perimeter eine raumplanerische oder ortsbauliche Bedeutsamkeit aufweisen, damit ein Quartierplanverfahren durchgeführt und damit eine gesteigerte Qualitätssicherung erreicht werden kann. Quartierpläne kommen grundsätzlich für grössere Grundstücke und Areale zur Anwendung. Es bestehen aber auch kleinere Grundstücke, die eine raumplanerische oder ortsbauliche Bedeutsamkeit aufweisen und sich daher für ein Quartierplanverfahren eignen.

Mit einem Quartierplan wird eine städtebaulich überzeugende Gestaltung angestrebt. Im Gegenzug kann bspw. höher und dichter gebaut werden als die Regelausweise es erlaubt.

Im Artikel werden weitere Mindestanforderungen eines Quartierplans ergänzt. Dazu gehören:

- Die Qualität und Materialisierung, wodurch eine klima- und lärmgerechte Ausgestaltung verlangt wird. Bei der Materialisierung sollen bspw. reine Glasfassaden vermieden werden, da diese den Lärm nicht absorbieren können und diesen reflektieren. Weiter stellen reflektierende Glasflächen auch eine Gefahr für Vögel dar. Ein Material, das Lärm gut absorbiert, ist z.B. Holz.
- Weiter müssen die Quartierplanvorschriften Aussagen zum Anschluss an einen Wärmeverbund für Warmwasser und Heizung machen, soweit dies wirtschaftlich und technisch tragbar ist.
- Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität mit dem Ziel, den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr zu fördern, in Anlehnung an das Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen.

Art. 64b Quartierpläne, besondere Vorschriften

Neu ist ein Transfer von Ausnützung über unterschiedliche Zonen hinweg und über mehrere Grundstücke zulässig. Damit soll der Spielraum für eine städtebaulich sehr gute Anordnung geschaffen werden.

Da die anrechenbare Grundstücksfläche (bisher Landfläche) in Ziff. 8.1 Anhang BauG geregelt ist, wird der Absatz 2 lit b) aufgehoben.

Art. 65a Überlagernde Transformationszone

Die überlagernde Transformationszone ist für Gebiete, die in ihrer Nutzung und Bebauung zukünftig umstrukturiert werden können, vorgesehen.

Die mit einer Transformationszone überlagerten Gebiete können mithilfe von kooperativen Verfahren, wie bspw. einem Studienauftrag, Testplanung oder Wettbewerbsverfahren entwickelt und umstrukturiert werden. An die Gebiete, welche umstrukturiert werden sollen, werden insbesondere für Wohn- und Mischnutzungen erhöhte Anforderungen gestellt. Als Resultat dieses Verfahrens entsteht ein Rahmenplan auf dessen Grundlage die Grundzonierung angepasst und eine Quartierplanpflicht erlassen werden kann, sofern dies für die Transformation notwendig ist. Der Rahmenplan kann für einen grösseren, umfassenderen Perimeter erstellt werden, als es schliesslich der einzelne Quartierplan- oder Wettbewerbsperimeter zu sein hat. Der Rahmenplan regelt die Zuordnung der Nutzungen mit der Dimensionierung der Nutzflächen und Bauten und legt unterschiedliche Schutzelemente und Freiräume sowie Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze fest. Weiter konkretisiert der Rahmenplan den Standort eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung.

In Absatz 2 wird definiert, dass die Stadt (vertreten durch die Stadtplanung) in der Regel federführend am Prozess beteiligt ist. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben aus dem städtischen und den kantonalen Richtplänen eingehalten werden. Die Nutzungen werden im kooperativen Verfahren ermittelt.

Solange keine grundeigentümergebundene Quartierplanung oder Umzonung auf Basis eines Trans-

formationsprozess stattgefunden hat, gilt in den überlagernden Transformationszonen nach wie vor die Regelbauweise gemäss rechtsgültiger Zonierung. Für Umzonungen und Quartierplanungen in Transformationszonen ist vorgängig zwingend das qualitätssichernde kooperative Verfahren für die gesamte Transformationszone durchzuführen. Den Grundeigentümern steht es somit frei, das Grundstück nach Regelbauweise zu entwickeln oder einen Umstrukturierungsprozess anzustossen.

Die mit einer Transformationszone überlagerten Gebiete sind im kommunalen Richtplan Siedlung als Transformationsgebiete bezeichnet. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im kooperativen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümern gemeinsam abgeglichen werden. Erste Stossrichtungen der Ziele sind im Richtplan Siedlung festgehalten. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall Arbeitsplatznutzungen zu Gunsten von neuen Wohngebieten reduziert werden sollen. Insbesondere im Transformationsgebiet Herblingertal wird Wohnnutzung kategorisch ausgeschlossen. Stattdessen sollen in diesem Gebiet die Rahmenbedingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Drei Transformationsgebiete sind auch im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) vermerkt: Vordere Breite (Wohnen), Herblingertal (Arbeiten) und Vorderes Mühlental (Mischnutzung). Für die drei Nutzungen der Entwicklungsschwerpunkte sind folgende Zielsetzungen (vgl. kant. Richtplan 2-1-2) festgelegt:

- **Wohnen (Vordere Breite):** ESP für Wohnnutzungen müssen in der Nähe von Versorgungsstandorten liegen oder diese beinhalten und sind bevorzugt auf ungenutzten und unternutzten Flächen in zentralen Lagen zu realisieren. Dabei sollen auch familienfreundliche und generationenübergreifende Wohnformen mit planerischen Massnahmen gefördert werden.
- **Arbeiten (Herblingertal):** Es bestehen zwei Fokusbereiche: Dienstleistung und Industrie/Gewerbe.



Abb. 27 Gebiete mit Transformationspotenzial gemäss Richtplan Siedlung (vom Stadtrat am 22.01.2019 beschlossen)

ESP für Dienstleistungsnutzungen sind bevorzugt auf ungenutzten und unternutzten Flächen in zentralen Lagen zu realisieren. Hierbei werden insbesondere brachliegende und im Strukturwandel begriffene Industrie- und Gewerbeareale auf ihre Nutzbarkeit geprüft. Bei der Öffnung von Industrie- und Gewerbebezonen für andere Nutzungszwecke ist, wenn möglich, eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz anzustreben. ESP für Industrie- und Gewerbe orientieren sich an den übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen.

- **Mischnutzung (Vorderes Mühlental):** ESP für Mischnutzungen stellen Standorte dar, die unterschiedliche Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus miteinander kombinieren.

Im Richtplan Siedlung sind 11 Transformationsgebiete (s. Abb. 27) festgelegt. Zur Gewährleistung der Planbeständigkeit wird sichergestellt, dass innerhalb der neu festzusetzenden Transformationszonen nicht gleichzeitig Umzonungen bei den Grundnutzungen

vorgenommen werden. Es werden daher nicht alle Transformationsgebiete mit einer Transformationszone überlagert, da einige bereits umgesetzt sind, sich in Planung befinden oder mit einer Umzonung der Grundsatz der Planbeständigkeit verletzt werden könnte. Die Auf- und Umzonungen wurden diesbezüglich überprüft und der Umgang ist nachfolgend beschrieben:

- **Hochstrasse Nord:** Es wird keine überlagernde Transformationszone festgelegt, da eine Innenentwicklung innerhalb der Regelbauweise oder mit Quartierplänen möglich ist.
- **Mühlental:** Das Gebiet wird, mit Ausnahme des bereits entwickelten Werk 1 (Sonderzone), mit einer Transformationszone überlagert.
- **Breite:** Umzonung Belair wird mit einer separaten Teilrevision durchgeführt. Die Umzonung ist bereits abgeschlossen.
- **Mühlenen:** Es ist keine Umzonung der Grundnutzung vorgesehen. Der Perimeter wird mit einer Transformationszone überlagert.
- **Schweizersbild:** Das Gebiet wird mit einer Trans-

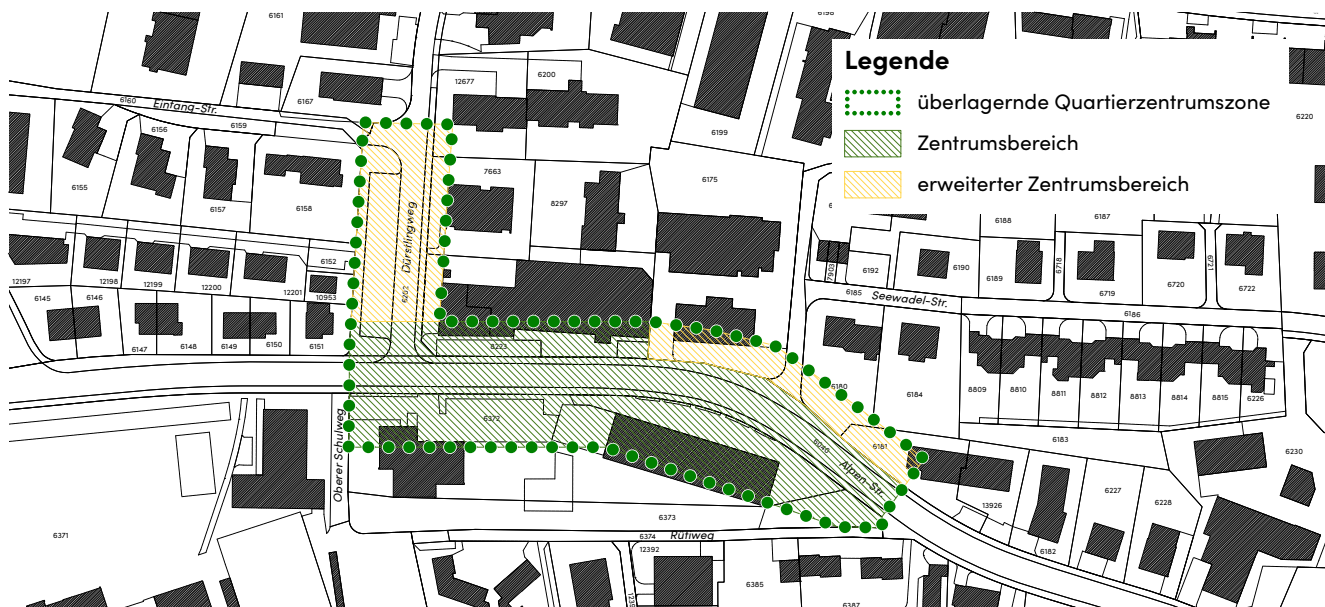


Abb. 28 Ergänzungsplan Quartierzentrum am Beispiel von Buchthalen

formationszone überlagert. Die Umbenennung der W4 zu W4/MG widerspricht nicht dem Grundsatz der Planbeständigkeit.

- **Ebnat West:** Es wird keine überlagernde Transformationszone festgelegt, da die Sonderzone in einem separaten Verfahren eingeführt wurde.
- **Gruben:** Der Perimeter wurde so gewählt, dass die vorgesehenen Umzonungen dieser Teilrevision nicht mit der Transformationszone überlagert werden.
- **Rheinstrasse Ost:** Die Planung in dieser Transformationszone wurde im Jahr 2021 gestartet. Ein Teilgebiet wird in dieser Teilrevision in die Ergänzungszone für die Altstadt (E) umgezont und teilweise mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die bestehenden Grundnutzungen (E und ZöBAG) stehen dabei im Einklang mit der im Richtplan beschriebenen Nutzung. Nach heutigem Wissenstand ist aufgrund des Transformationsprozesses keine erneute Umzonung mehr notwendig. Aufgrund dieser Erkenntnisse und dem fortgeschrittenen Stand der Gebietsplanung wird für dieses Gebiet daher keine überlagernde Transformationszone festgelegt.

Art. 65b Überlagernde Quartierzentrumszone

Für die vier bestehenden Quartierzentren Alpenblick, Breite, Buchthalen und Hochstrasse (gemäss Richtplan Siedlung) werden überlagernde Quartierzentrumszonen eingeführt. Ein Ergänzungsplan pro Quartierzentrum (s. Abb. 28) präzisiert den Perimeter und unterscheidet zwischen Zentrumsbereich und erweitertem Zentrumsbereich. Neue Quartierzentren (gemäss Richtplan Siedlung) innerhalb einer überlagernden Transformationszone sind in den Bestimmungen der

überlagernden Transformationszone (Art. 65a) geregelt.

Die Gebäude des Quartierzentrums sollen einen Bezug zum Freiraum aufweisen. Der private Freiraum soll folglich zum Zentrum hin abgestimmt und besonders gut gestaltet sein. Zudem dürfen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung in der ersten Raumtiefe angeordnet werden und Neubauten haben eine EG-Raumhöhe von mind. 3.5m aufzuweisen. Wird zudem in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses Gewerbe, Dienstleistung oder publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, dann kann die Nutzungsziffer um 0.10 erhöht werden.

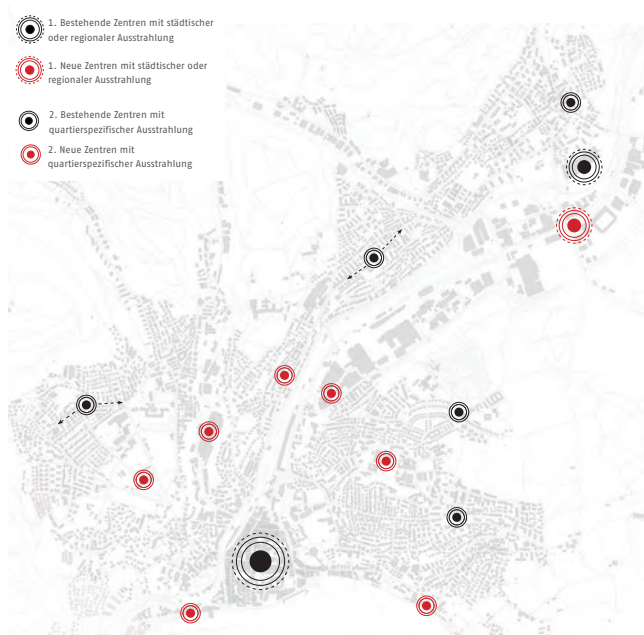


Abb. 29 Angestrebte Quartierzentren gemäss Richtplan Siedlung (vom Stadtrat am 22.01.2019 beschlossen)

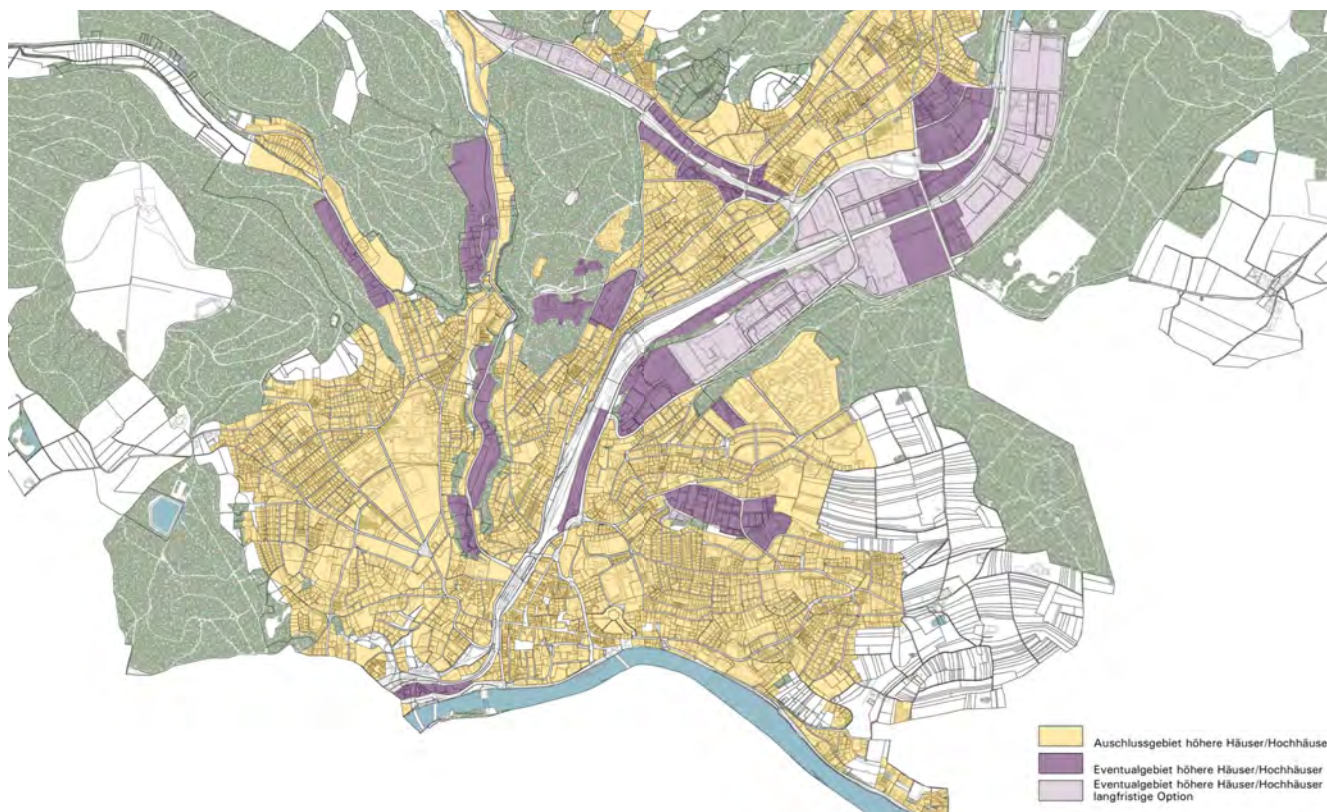


Abb. 30 Ausschnitt aus Hochhauskonzept mit Ausschluss- und Eventualgebieten

Die Grundstücke der Quartierzentrumszone müssen bei Einreichung eines Baugesuchs die Vorschriften von Absatz 2 einhalten. Grundstücke in der erweiterten Quartierzentrumszone sind von dieser Pflicht entbunden. Möchten sie jedoch von der Erhöhung der Nutzungsziffern gemäss Absatz 3 Gebrauch machen, dann müssen sie die Vorschriften von Absatz 2 erfüllen.

Art. 65c Überlagernde Hochhauszone

Das Hochhauskonzept der Stadt Schaffhausen (s. Abb. 30) wurde zusammen mit dem kommunalen Richtplan Siedlung vom Stadtrat als behördenverbindliches Dokument beschlossen. Der kommunale Richtplan Siedlung sieht höhere Häuser (Gesamthöhe 25 bis 30 m) und Hochhäuser (Gesamthöhe über 30 m) im Einzelfall als Bebauungsform an. An geeigneten Standorten in Tallagen bietet sich das Hochhaus als Bebauungstyp an. Aus diesem Grund wurden im richtungsweisenden Hochhauskonzept Eventualgebiete ausgeschieden, in denen Hochhäuser im Einzelfall vorgesehen werden können. Diese Gebiete, in denen höhere Häuser und Hochhäuser zulässig sind, sind im Zonenplan mit einer überlagernden Zone aufgeführt.

Hochhäuser schaffen meist ausgedehnte gemeinschaftliche Aussenräume mit grossen Abständen zu den nächsten Gebäuden. An diese Gebäude mit ihren aussergewöhnlichen Dimensionen und ihre Umgebung

werden daher erhöhte Qualitätsanforderungen (s. Art. 10 BauO) gestellt. Für die Prüfung und Beurteilung von höheren Häusern und Hochhäusern ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadtplanung durchzuführen.

Zur Sicherstellung dieser Anforderungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dieses besteht aus folgenden Schritten:

Standortüberprüfung im Stadtbild: Es ist zu prüfen, ob sich der gewählte Standort für ein höheres Haus oder Hochhaus eignet. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Bauvorhaben die erhöhten städtebaulichen Anforderungen erfüllt.

Rahmenplan: Für das Projekt ist ein Rahmenplan zu erstellen, welcher die qualitätssichernden Anforderungen sowie die städtebaulichen und gestalterischen Eckwerte des Vorhabens behördenverbindlich festhält.

Konkurrenzverfahren: Auf Basis des Rahmenplans ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadtplanung durchzuführen. Dieses Verfahren stellt sicher, dass die erhöhten Anforderungen und eine besonders sorgfältige architektonische und freiräumliche Gestaltung gemäss Artikel 10 Absatz 1 erfüllt werden.

Durch diese abgestufte Prüfung und Qualitätssicherung wird sichergestellt, dass Hochhäuser nur an

geeigneten Standorten mit überzeugender städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Qualität realisiert werden.

Art. 65d Siedlungsränder

Siedlungsränder sind wichtige Elemente der Landschaft. Zwischen dem Siedlungsgebiet und der angrenzenden Landschaft, meist Landwirtschaftsland oder Wald, bestehen vielseitige Wechselwirkungen.

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen kommen auch die Siedlungsränder vermehrt unter Druck. Die Siedlungsränder zur offenen Landschaft sollen aber weiterhin gut strukturierte Übergangsbereiche in die angrenzende Landschaft bilden. Ein guter Siedlungsrand verknüpft Lebensräume des Siedlungsgebietes und der unbebauten Landschaft, passt sich ins Landschaftsbild ein, bereichert die Landschaft und stärkt ihre Eigenheiten und bietet wertvollen Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.

Mit einer geeigneten Gestaltung und Bepflanzung dieser Übergangsräume können das Siedlungsgebiet und die umgebende Landschaft miteinander verknüpft werden. In dem der ökologische Anteil der Grünflächenziffer auf dem Grundstück an den Siedlungsrand gelegt wird, kann eine ökologische und gestalterische Verknüpfung mit dem Siedlungsrand erreicht werden.

4.5 Verschiedene Bestimmungen (Kapitel D)

Art. 70 Bedingungen und Auflagen

Die Ergänzung um "ökologische" Normen und Richtlinien in Absatz 2 erfolgt, um neben technischen auch umweltrelevante Standards entsprechend berücksichtigen zu können.

Art. 72 Bewilligungspflicht

Im Jahr 2018 wurde das kantonale Baugesetz hinsichtlich der Bewilligungspflicht (Art. 54 BauG) revidiert. Aufgrund dieser neuen übergeordneten Rahmenbedingung ist die Bewilligungspflicht abschliessend geregelt und die Bestimmungen von Art. 72 müssen in der heutigen Fassung aufgehoben werden.

Für Schutzzonen und Schutzobjekten nach NHG (Art. 7b und 8b), bzw. für inventarisierte Objekte kann jedoch eine Bewilligung nach NHG verlangt werden, was nach BauG bewilligungsfrei wäre.

In Art. 72 wird neu auf die Baubewilligungspflicht nach Art. 54 BauG hingewiesen und bestimmt, dass auch Massnahmen nach Artikel 7b und Artikel 8b NHG eine Bewilligung benötigen.

Art. 73 Plangenehmigung

Das kantonale Baugesetz gibt das vereinfachte und das ordentliche Verfahren als die zwei Arten von Baubewilligung vor. Das Plangenehmigungsverfahren, welches seit dem Jahr 2005 in der Stadt Schaffhausen existiert, ist im Baugesetz nicht vorgesehen. Im Rahmen der Teilrevision muss dieser Artikel nun gestrichen werden.

Art. 74 Meldepflicht

Die Meldepflicht für das Ansetzen des Sockels und der Festlegung der Höhenlage wird gestrichen, da dies nur erschwert geprüft werden kann.

Der Baubeginn ist rechtzeitig anzumelden. Die rechtskräftige Regelung macht hierzu keine Angabe. Deshalb wird der Artikel um den Absatz 2 ergänzt, dass eine Meldepflicht für die Baufreigabe zu machen ist und mit dem Bau erst nach Vorliegen der Baufreigabe begonnen werden darf. Der Übertitel wird in "Melde-

pflicht und Baufreigabe" umbenannt. Somit wird klar, dass sowohl die Kontrolle/Meldepflicht als auch die Baufreigabe unter Art. 74 geregelt ist.

Art. 77 Inkrafttreten

Die Bauordnung und der Zonenplan muss durch die Einwohnergemeinde festgesetzt und durch den Regierungsrat genehmigt werden. Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt, wann die revidierte Bauordnung und der dazugehörige Zonenplan in Kraft treten. Ansonsten würde die Bauordnung und der Zonenplan nach Ablauf der Rekursfrist von 20 Tagen nach dem Regierungsratsbeschluss oder nach Entscheid von allfälligen Rekursen in Kraft treten.

5 – Änderungen des Zonenplans

Sämtliche Änderungen des Zonenplans werden auf dem Änderungsplan mit dem jeweiligen Perimeter und einer Nummer dargestellt. Die Änderungen der Grundnutzungszone und der überlagernden Zonen sind in einem separaten Plan abgebildet.

In diesem Kapitel werden die Zonenplanänderungen thematisch zusammengefasst und kurz begründet. Die Zonenplanänderungen erfolgen hauptsächlich auf Grundlage des kommunalen Richtplans Siedlung. Die nicht den Dichtezielen (niedrige, mittlere, hohe Dichte) des Richtplans Siedlung entsprechenden Gebiete werden separat begründet. Ansonsten wird gesamtstädtisch aufgezeigt, welche Gebiete in welche Zone um-/aufgezont oder in eine gleichwertige Wohnzone überführt werden.

Das Darstellungsmodell des Zonenplans wurde vom Kanton umfassend angepasst (letzte Aktualisierung vom 5. Dezember 2012). Für jeden Zonentyp ist ein Farbcode definiert. Da sich die Wohnzonen nur schwer voneinander unterscheiden lassen und die Stadt Schaffhausen mehr als vier Wohnzonen umfasst, wird das Darstellungsmodell für den gedruckten Zonenplan teilweise abgeändert. Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans verwendet abweichende Farben, denen die kantonalen Zahlencodes zugeordnet werden. Für den webbasierten Zonenplan im kantonalen GIS wird das kantonale Darstellungsmodell verwendet.

Bei einigen Änderungen wird der rechtskräftige Zonenplan, aufgrund der nutzungsplanerischen Grundlagen aus dem Geoportal Schaffhausen (Stand 13.02.2024), zum Vergleich dargestellt. Damit ist sichergestellt, dass alle Zonenplanänderungen enthalten sind.

Überführungen und Um-/Aufzonungen

Mit der vorliegenden Teilrevision werden 468 Hektaren einer neuen Grundnutzungszone zugeführt. Hierbei handelt es sich vor allem um Überführungen, die sich aufgrund der Anpassungen beziehungsweise den neu eingeführten Wohnzonen ergeben.

Mit der Überführung der rechtskräftigen Wohnzonen in die neuen Wohnzonen werden diese an die anzustrebenden Bebauungsstrukturen aus dem kommunalen

Richtplan Siedlung angepasst. Neben der Gebäudeart und -grösse wird mit der Umbenennung und Anpassung der Wohnzonen auch das Verhältnis der Gebäude zum Freiraum mitberücksichtigt.

5.1 Allgemeines zu den Aufzonungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Platz für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie neue Arbeitsplätze geschaffen. Die bestehenden Nutzungsreserven sollen aktiviert und neue Potenziale durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer erzeugt werden.

Die Aufzonengebiete ergeben sich aus dem Richtplan Siedlung und konzentrieren sich überwiegend auf die Wohnzonen. Die detaillierte Berechnung sowie die Auswirkungen sind in Kapitel 6.2 aufgeführt.

Wohnzonen

Im Rahmen der Innenentwicklung und der Anpassung an die anzustrebende Bebauungsstruktur werden Gebiete an ausgewählten, zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen aufgezont. Zudem werden die bestehenden Wohnzonen von Schaffhausen und Hemmental in die neuen Wohnzonen umgewandelt. Dabei wird innerhalb derselben Geschossigkeit die Ausnützungsziffer moderat erhöht (bspw. von der W2 mit einer AZ von 0.35 in die W2/LE mit 0.40). Nach der Revision hat die Stadt Schaffhausen Wohnzonen, bei welchen die anzustrebende Bebauungsstruktur bereits im Zonennamen erkennbar ist.

Für Hemmental werden zwei eigene Wohnzonen (W2/ERH und W3/ERH) geschaffen, die sich entlang der Hauptstrasse erstrecken. Dabei wird differenziert zwischen der Zone W3/ERH für die Gebiete in der Tal Ebene und der Zone W2/ERH für die Hanglagen. Der Umgang mit diesen Wohnzonen wurden in einer separaten Studie (s. Anhang B) untersucht. Aufgrund der in Hemmental vorhandenen steilen Hanglage könnten entlang der Strasse in einer 3-geschossige Wohnzone die neu entstehenden Gebäude bis zu 5-geschossig

in Erscheinung treten. Daher werden diese Gebiete an Hanglage in die neu geschaffene 2-geschossige Wohnzone (W2/ERH) umgezont. In der Zone W3/ERH sind aufgrund der ortsbaulichen Gegebenheiten und dem Übergang zur bestehenden Bebauungsstruktur geringere Höhen erlaubt als in den übrigen W3-Zonen von Schaffhausen. Die beiden neuen Zonen nehmen damit Rücksicht auf die lokalen Gegebenheiten (BLN-Gebiet und Topographie).

Gebiete mit rechtskräftigem Quartierplan (QP)

Mit den vorgesehenen Aufzonungen erhalten einige rechtskräftigen Quartierplan-Gebiete (z.B. QP Grafenbuck, QP Spiegelgutstrasse, QP Hauental Ost) in der Regelbauweise eine zum Quartierplan erhöhte Ausnützung. Die im rechtskräftigen Quartierplan definierte Ausnützung geht jedoch der Regelbauweise vor. Für eine allfällige Angleichung der Grundmasse des Quartierplans an die neue Zonierung, ist eine Anpassung des rechtskräftigen Quartierplans notwendig.

5.2 Umsetzung des Naturschutzinventars im Zonenplan

Das kommunale Naturschutzinventar wurde aktualisiert. Die neuen Erkenntnisse und Objekte aus dem Inventar werden in der vorliegenden Revision im Zonenplan gesichert. Im gleichen Zuge wurde auch bei den übergeordneten Naturobjekten auf Basis des kantonalen Richtplans und Naturschutzinventars analysiert, wo es Änderungen des Zonenplans bedarf. Das Inventar umfasst eine Liste der potentiell schützenswerten Naturobjekte. Gemäss Art. 6 Abs. 5 NHG ist von einer Schutzmassnahme gemäss Inventar abzusehen, wenn überwiegende private oder öffentliche Interessen dagegensprechen.

Grundsätzlich bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie Objekte aus dem Inventar grundeigentümergebunden gesichert werden können. Gemäss Art. 5a des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) bestehen folgende Massnahmen-Optionen:

- Massnahmen des Planungsrechts gemäss Baugesetz
- Schutzzonen im Sinne von Art. 7, 7a und 7b NHG
- Verfügungen im Sinne von Art. 8, 8a und 8b NHG
- öffentlich-rechtliche Verträge

rechtskräftig Wohnzonen		neue Wohnzonen	
Bezeichnung	AZ	Bezeichnung	AZ
Wohnzone mit 2 Vollgeschossen	0.35	Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten	0.40
Einfamilienhauszone (Hemmental)	0.45	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenbauten	0.40
Wohnzone 2 (Hemmental)	0.50	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenbauten Hemmental	0.55
Wohnzone mit 3 Vollgeschossen	0.55	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenbauten	0.60
Wohnzone 3 (Hemmental)	0.55	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenbauten Hemmental	0.60
		Wohnzone 3, Stadthäuser	0.60
Wohnzone mit 4 Vollgeschossen	0.70	Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten	0.80

AZ = Ausnutzungsziffer

Für den Schutz per Nutzungsplanung sind in der Bauordnung bzw. im Zonenplan verschiedene Zonentypen möglich:

- Naturschutzzone kommunal (Nk)
- Naturschutzzone übergeordnet (Nü)
- Freihaltezone (F)
- Gewässer (GEW) oder Gewässerzone (GZ)
- Gewässerräume (Gewässerabstandslinien)
- Wald (W) oder Waldzone (WZ)
- Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk)
- Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü)
- Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)

Umgang mit übergeordneten Objekten

Die Umsetzung der Schutzmassnahmen von schutzwürdigen übergeordneten Naturobjekten ist im rechtskräftigen kantonalen Richtplan festgelegt. Die vorliegende Teilrevision richtet sich diesbezüglich nach den

Vorgaben gemäss Kapitel 1–2, Tabelle 01 des Richtplanes. Der Richtplan sieht als Schutzmassnahme für die meisten Objekte die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü) vor. Dazu gehören insbesondere auch die Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (TWW). Für dessen Umgang ist die Interessensabwägung gemäss Anhang A massgebend.

Tangieren Schutzobjekte Waldgebiet, werden diese bei Bedarf ebenfalls mittels überlagernder Naturschutzzone (UNü) und nicht mit einer Umzonung der Waldzone in eine Naturschutzzone geschützt.

Punktobjekte werden generell nicht über den Zonenplan geschützt. Einerseits sind wildwachsende Hecken, Strauchgruppen sowie markante Bäume und Baumgruppen bereits über §19 der kantonalen Naturschutzverordnung gesichert. Andererseits wäre in Anbetracht der Anzahl an Punktobjekten die Lesbarkeit des Zonenplans nicht mehr gewährleistet. Zudem



Abb. 31 Naturschutzzonen, Freihaltezone, überlagernde Naturschutzzonen und überlagernde Landschaftsschutzzone

werden für den Schutz von Punktobjekten alternative Schutzmassnahmen gemäss Art. 5a NHG priorisiert.

Die überlagernde Landschaftsschutzzone (LS) wird für den Schutz von grossflächigeren Landschaften angewendet, wobei auch prägende Einzelelemente innerhalb der LS zu erhalten sind. Die Landschaftsschutzzone stützt sich ebenfalls auf den kantonalen Richtplan, Kapitel 1-3-2.

Umgang mit kommunalen Objekten ausserhalb des Baugebiets

Angaben zur Wahl der geeigneten Schutzmassnahme sind in den jeweiligen Inventarblättern des kommunalen Naturschutzinventars enthalten.

Bei besonders wertvollen Objekten ist im Sinne der erforderlichen Schutzzone gemäss Art. 8 Abs. 1 des kant. Baugesetzes eine kommunale Naturschutzzone (Nk; Art. 50 BauO) vorzusehen. Diese Zonierung ist jedoch nur möglich, wenn keine anderen Grundnutzungen auf der betroffenen Fläche stattfinden. Eine solche Zonierung lässt ausschliesslich Pflegemassnahmen zu und verbietet bspw. eine landwirtschaftliche Nutzung.

Bei Gewässern sowie Feucht- und Nassstandorten sind als Schutzmassnahmen die Gewässerzone sowie Gewässerabstandslinien geeignet. Die Gewässerabstandslinien werden in einer separaten Teilrevision festgelegt.

Bei Schutzobjekten, welche sich in Gebieten befinden, wo auch andere Nutzungen wie Landwirtschaft vorgesehen sind, erfolgt der Schutz durch eine überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk). Bei diesen Flächen ist somit gemäss Art. 58 BauO neben den Pflegemassnahmen eine Grundnutzung möglich, sofern sie das Schutzziel nicht gefährden. Eine doppelte Überlagerung von Naturschutzzone (UNü/UNk) und Landschaftsschutzzone (LS) wird im Zonenplan vermieden.

Kommunale Objekte innerhalb des Waldgebiets werden in der Regel nicht zusätzlich mit einer UNk überlagert, da die Waldzone bereits eine Schutzfunktion einnimmt. Besonders wertvolle Objekte können jedoch eine Ausnahme bilden.

Umgang mit kommunalen Objekten innerhalb des Baugebiets

Der Umgang mit kommunalen Objekten innerhalb des Baugebiets ist in den Grundsätzen vergleichbar mit den Objekten ausserhalb des Baugebiets. Da innerhalb des Baugebiets jedoch vielfach eine andere Grundnutzung vorliegt, wird grundsätzlich mit der überlagernden Naturschutzzone kommunal (UNk) operiert. Sind direkt Bauzonen von Inventarobjekten betroffen, werden anstelle von Naturschutzonen häufig auch konkrete Schutzmassnahmen direkt im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Als mögliche Schutzmassnahme innerhalb der Grundnutzungszone eignet sich je nach Nutzungsart die Freihaltezone. Diese ermöglicht gemäss Art 54 BauO neben dem Schutzzweck auch kleinere Bauten/Anlagen für die Erholung oder den Unterhalt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Zur Unterstreichung des Naturschutzes kann die Freihaltezone bei Bedarf zusätzlich mit einer UNk überlagert werden.

Auf die Darstellung von kommunalen Punktobjekten wird im Zonenplan aus den bereits genannten Gründen (vgl. Umgang übergeordnete Objekte) verzichtet.

5.3 Änderungen der Wohnzonen



Abb. 32 Überführung der Gebiete von W2 in W2/LE (Nrn. 1)

Nummern 1: W2 → W2/LE

Die in Abb. 32 gelb eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone in die Zone «lockere Einzelbauten» mit zwei Vollgeschossen überführt. In der neuen Zone ist eine Erhöhung der AZ um 0.05 möglich. Mit der Umzonung werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.

Urwerf (Nr. 1, W2 → W2/LE)

Die Parzellen mit den Kat.-Nrn. GB 1226 und GB 1102, welche in der 2-geschossigen Wohnzone verbleiben, sind Teil des Quartierplans Urwerf vom 29. August 1977 und befinden sich in städtischem Eigentum. Die Parzellen sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel a versehen. Im Zuge der Überführung von der W2 in die W2/LE ist eine Interessenabwägung notwendig. Die konkurrierenden Interessen, insbesondere zwischen der Innenentwicklung und dem Erhalt von Freiflächen nach ISOS, sind zu klären. Gemäss Artikel 3 der Raumplanungsverordnung sind die verschiedenen Interessen zu ermitteln, zu gewichten und anschliessend gegeneinander abzuwägen.

Bei besagtem Gebiet handelt es sich um das Gebiet Urwerf, das sich im Südwesten der Stadt befindet. Das Gebiet Urwerf liegt in einer Hangmulde zwischen Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfall und wird durch die Bahnlinie vom Mühlenquartier abgetrennt.

1. Ermittlung der Interessen

- Kulturelles Erbe / identitätsstiftende Orte: Das Gebiet befindet sich im ISOS und ist mit dem Erhaltungsziel a versehen
- Innenentwicklung: Der Boden ist beschränkt, effiziente und zweckmässige Nutzung des Bodens (Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen mobilisieren)



Abb. 33 Rechtskräftiger Zonenplan

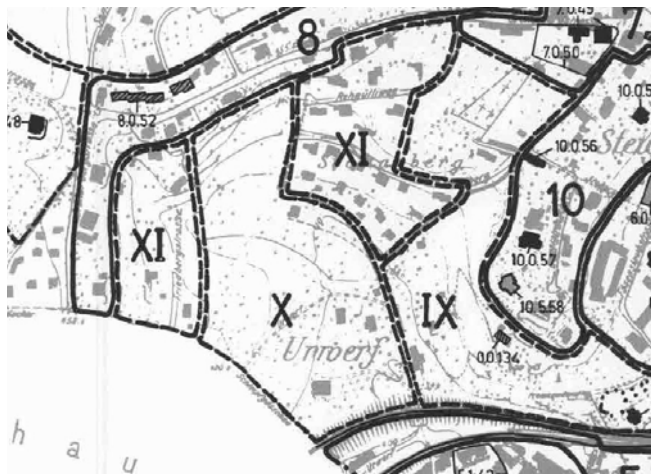


Abb. 34 Ausschnitt aus ISOS 3050 Schaffhausen mit dem Gebiet Urwerf (X)



Abb. 35 Revidierter Zonenplan (Überführung W2 → W2/LE)

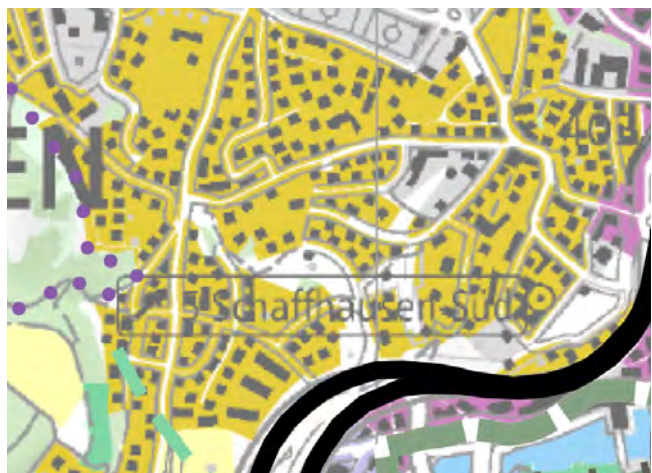


Abb. 36 Ausschnitt aus kantonalem Richtplan Siedlung (Stand September 2021)

- Lage: Das Gebiet befindet sich im Westen in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) und im Osten in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung)
- Eigentumsгарantie/private Interessen: Das Gebiet befindet sich aktuell in der W2-Zone und ist durch einen rechtskräftigen Quartierplan gesichert (Bestandesgarantie, Vertrauensschutz, Rechtssicherheit)

Die oben genannten Interessen werden erörtert und es wird aufgezeigt, ob eine bauliche Entwicklung dem Interesse des Ortsbildschutzes entgegenlaufen würde.

Interesse des Ortsbildschutzes

Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sind in Artikel 5 NHG geregelt. Nach Artikel 6 NHG verdienen die Ortsbilder und Landschaften der Inventare in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls die grösstmögliche Schonung. Der Bund ist demnach verpflichtet, nach Anhörung der Kantone, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen.

Gemäss kantonalem Richtplan verfügt die Stadt Schaffhausen über ein schützenswertes Ortsbild. Der kantonale Richtplan legt in 2-2-5/A fest, dass der Ortsbildschutz bei Nutzungsplanungsrevisionen zu beachten ist. Hierbei sind die Erhaltungsziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.

Gemäss ISOS handelt es sich beim Gebiet Urwerf um eine Hangmulde zwischen Schaffhausen und Neuhausen, wird durch die nichtelektrifizierte Bahnlinie der DB und die tieferliegende Doppelspur der SBB vom Mühlenquartier abgetrennt. Die Hangmulde liegt in der Umgebungszone (U-Zo) X und ist mit dem Erhaltungsziel a versehen. Beim Erhaltungsziel a handelt es sich um das Ziel des Erhalts der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten. Dabei sollen störender Veränderungen beseitigt werden. Im ISOS wird die unverbaute Hangmulde demnach als Qualität definiert.

Im ISOS ist ersichtlich, dass es sich um eine unverbaute Hangmulde handelt. Zur Verdeutlichung wurde der Zonenplan mit dem Plan des ISOS überlagert (s. Abb. 37). Bei dieser Überlagerung wird mit roter Umrandung aufgezeigt, über welches Gebiet sich die U-Zo X erstreckt. Dabei ist der Bestand aufgeführt und bereits bebaute Gebiete innerhalb der U-Zo X sind rot hinterlegt. Bei der grünen Fläche handelt es sich um eine Freihaltezone, die auch weiterhin nicht der Bauzone zugewiesen werden soll und somit vor Bebauung geschützt ist. Bei dem gelben Gebiet handelt es sich um die unbebaute Fläche, welche in der zweigeschossigen Wohnzone belassen werden soll.

Es ist somit erkennbar, dass die U-Zo X, wie sie im ISOS als freie Hangmulde definiert ist, in ihrer Gänze nicht mehr existiert.

Interesse der Innenentwicklung

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als reine Wohnzone hinterlegt. Der heutige Teil der Freihaltezone ist davon ausgenommen und liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Gemäss kommunalem Richtplan befinden sich die unbebauten und bebauten Gebiete in der Bebauungstypologie «Bebauung mit Einzelbauten». Auch im kommunalen Richtplan ist die rechtskräftige Freihaltezone nicht als Siedlungsgebiet festgelegt.

Es ist mit der Revisionsvorlage vorgesehen, die Gebiete innerhalb der Bauzone (bebaute und unbebaute) zu belassen. Die Geschossigkeit der 2-geschossigen Wohnzone entspricht dabei weiterhin der rechtskräftigen Zonierung. Die Ausnutzungsziffer wird aufgrund der neuen Zonierung von 0.35 auf 0.40 erhöht. Bei der W2/LE handelt es sich zukünftig um die lockerste Wohnzone mit der geringsten Ausnutzung.

Mit der Zuordnung des Grundstücks GB 1226 zur W2/LE wird mit der geringsten Ausnutzung, der Geschossigkeit und dem Bebauungstyp «Lockere Einzelbauten» Rücksicht auf das ISOS genommen.

Lage

Der grösste Teil des sich in der Bauzone befindenden Gebietes ist mit der Zuordnung zur ÖV-Gütekategorie C mittelmässig erschlossen. Das Gebiet grenzt zu einem grossen Teil jedoch an die ÖV-Gütekategorie B, die als gut erschlossen gilt. Die umgebende Infrastruktur kann bei einer weiteren Überbauung des GB 1226 die mittelmässige Erschliessung (Gütekategorie C) ausgleichen.

Eigentumsgarantie / private Interessen

Der Quartierplan Urwerf stammt aus dem Jahr 1977. Seither befindet sich das Grundstück GB 1226 in der Bauzone. Das Grundstück ist über das Schleipfengässchen oder die Löwensteinstrasse (Gemeindegebiet Neuhausen am Rheinfall) erschlossen. Gemäss Erschliessungsstand wird das Grundstück bereits als baureif und erschlossen definiert und eine Auszonung wäre daher entschädigungspflichtig.

2. Gewichtung

Die Interessen werden nachfolgend zusammengefasst und anschliessend bewertet.

- Schutzinteresse (hoch 30%): Der Hang ist bereits teilweise bebaut und durch die rechtskräftige Freihaltezone werden an Klusbach angrenzende Flächen langfristig als Freiflächen gesichert.

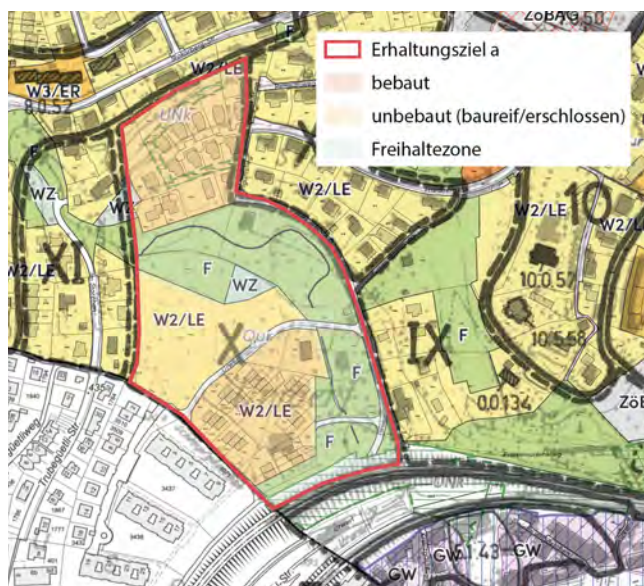


Abb. 37 Überlagerung revidierter Zonenplan, ISOS (Urwerf X) und Bestandesnutzung

- Innenentwicklung (hoch 35%): Mit der Zuordnung zur W2/LE wird mit der geringsten Ausnützung, geringsten Geschossigkeit und dem Bebauungstyp «Lockere Einzelbauten» Rücksicht auf das ISOS genommen.
- Lage (mittel 15%): Das Grundstück ist erschlossen/baureif und umgeben vom Siedlungsgebiet. Die Freihaltezone bildet weiterhin eine zweckmässige Trennung zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet und berücksichtigt die Schutzinteressen des ISOS.
- Eigentumsgarantie (niedrig 5%): Da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet, ist dieses Interesse weniger stark zu gewichten.
- Verhältnismässigkeit (mittel 15%): Grundstück GB 1226 befindet sich bereits seit 1977 in der Bauzone. Vorgaben zur Qualität sind über den Quartierplan bereits gesichert.

3. Abwägung

Die innere Verdichtung spricht grundsätzlich dafür, das Grundstück in der Bauzone zu belassen. Im ISOS wird die unverbaute Hangmulde jedoch als Qualität definiert. Hierbei ist festzuhalten, dass das Grundstück 1226 nur einer Teilfläche dieser Hangmulde entspricht. Nördlich und südlich davon liegenden Gebiete wären gemäss ISOS ebenfalls als Freifläche zu erhalten. Diese sind jedoch bereits überbaut. Die Hangmulde ist daher nicht mehr gänzlich unverbaut. Vielmehr sind die an den Klusbach anliegenden Flächen langfristig als Freiflächen zu sichern. Dies ist mit der Zonierung als Freihaltefläche jedoch bereits gewährleistet. Zusätzliche Anforderungen an die Freiflächen und Sichtbeziehungen müssen zwingend im Zuge der Aktualisierung des rechtskräftigen Quartierplans definiert werden.

Die vorgenommene Gewichtung zeigt, dass es mehrere starke Gründe gibt, das Gebiet in der Bauzone zu belassen. Die höchsten Gewichtungen werden dem Schutzinteresse und der Innenentwicklung zugewiesen, wobei Aspekte wie die Freihaltezone, die geringste Ausnützung und die Rücksichtnahme auf das ISOS betont werden. Die gute Lage und vorhandene Baureife/Erschliessung des Grundstücks, die umgebende Siedlungsstruktur und die vorliegenden Planungen seit 1977 spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Die niedrige Gewichtung der Eigentumsgarantie zeigt, dass dieses Interesse im Vergleich zu anderen Faktoren weniger relevant ist. Die Verhältnismässigkeit, die auf der langen Zeit in der Bauzone, den Quartierplanvorgaben und der vorhandenen Nutzung basiert, stützt zudem die Argumentation für die Beibehaltung des Gebiets in der Bauzone.

Aufgrund der ISOS-Qualifikationen und der bereits überbauten Gebiete in der Nähe des Hangs ist es wichtig, sorgfältig über die weitere Entwicklung des Grundstücks GB 1226 nachzudenken. Eine Beibehaltung der Bauzone sollte mit klaren Richtlinien für Freiflächen und Sichtbeziehungen einhergehen, um die Qualität der Hangmulde zu bewahren. Dies könnte durch eine umfassende Überarbeitung des Quartierplans und eine enge Abstimmung mit relevanten Interessengruppen erreicht werden.

Aufgrund der vorliegenden Interessenabwägung wird die Beibehaltung des Grundstücks GB 1226 in der Bauzone als zweckmässig erachtet. Im Rahmen der Überarbeitung des Quartierplans, nachgelagert zur Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans, ist auf das ISOS Rücksicht zu nehmen und die Anforderungen an die Freiflächen und Sichtbeziehungen umzusetzen.



Abb. 38 Überführung der Gebiete von W2 in W2/ER (Nrn. 2)

Nummern 2: W2 → W2/ER

Die in Abb. 38 orange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone in die Zone für Einzel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen überführt. In der neuen Zone ist eine Erhöhung der AZ um 0.05 möglich. Mit der Umzonung werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 39 Aufzonungen von W2 in W3/ER (Nrn. 3)

Nummern 3: W2 → W3/ER

Die in Abb. 39 orange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone (AZ 0.35) in die Zone für Einzel- und Reihenhäuser mit drei Vollgeschossen aufgezont. In der neuen Zone gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.60. Mit der Aufzonung werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 40 Revidierter Zonenplan: Aufzoning in W3/ER (Nrn. 3)

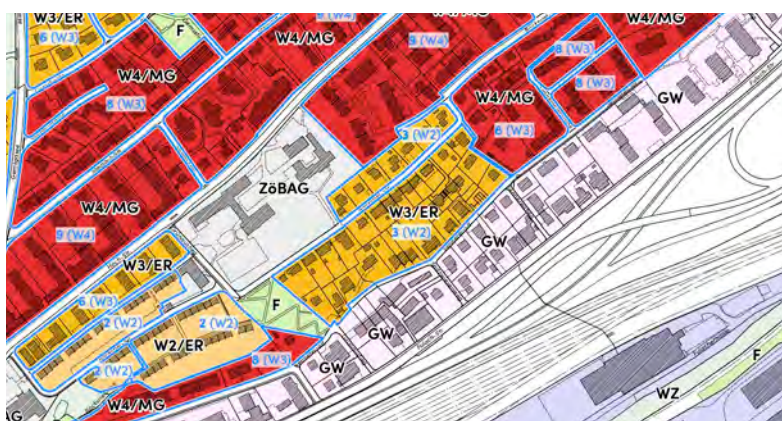


Abb. 41 Revidierter Zonenplan: Aufzoning in W3/ER (Nrn. 3)

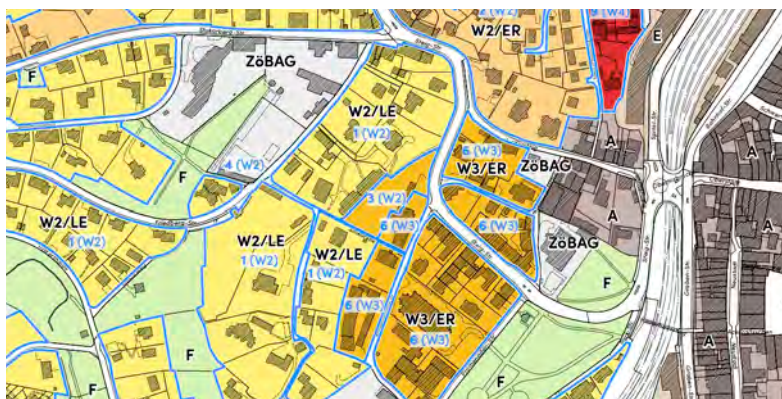


Abb. 42 Revidierter Zonenplan: Aufzoning in W3/ER (Nr. 3)



Abb. 43 Revidierter Zonenplan: Aufzoning in W3/ER (Nrn. 3)

Nummer 3: W2 → W3/ER

(Spiegelgutstrasse)

Gemäss Richtplan Siedlung liegt das Gebiet, dass in die W3/ER aufgezont wird in der niedrigen Dichtestufe. Um dennoch eine homogene und einen ortsbaulich besseren Übergang zum umliegenden Kontext zu ermöglichen, wird die Zone W3/ER gewählt. Damit wird der Übergang besser auf die umgebende grossmassstäbliche 4-geschossige Bebauungsstruktur abgestimmt.

Nummer 3: W2 → W3/ER

(Sennereistrasse)

Das Gebiet liegt gemäss Richtplan Siedlung innerhalb der niedrigen baulichen Dichte. Um dennoch eine homogene und einen ortsbaulich besseren Übergang zum umliegenden Kontext zu ermöglichen, wird das Gebiet in die Zone W3/ER aufgezont. Damit wird der Übergang besser auf die umgebende grossmassstäbliche 4-geschossige Bebauungsstruktur abgestimmt und es werden keine grossen Sprünge der Geschossigkeit geschaffen.

Nummer 3: W2 → W3/ER (Steigstrasse)

Bei der Erarbeitung der Gestaltungsrichtpläne zu den Quartierschutzgebieten hat sich gezeigt, dass eine bauliche Verdichtung in diesem Gebiet verträglich integriert werden kann. Das bestehende Hotel liegt zudem je zur Hälfte in der W2 und W3. Eine Bereinigung der Zonierung ist daher zweckmässig.

Nummer 3: W2 → W3/ER

(Kesselgutstrasse)

Gemäss Richtplan Siedlung soll in diesem Gebiet eine mittlere Dichte angestrebt werden. Um das Gebiet auch der umgebenden Geschossigkeit und Bebauungsstruktur anzupassen, wird das Gebiet von der 2-geschossigen Wohnzone in die W3/ER aufgezont.



Abb. 44 Aufzonungen von W2 in W3/SH3 (Nrn. 4)

Nummern 4: W2 → W3/SH

Die in Abb. 44 hellrot eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone (AZ 0.35) in die Zone für Stadthäuser mit drei Vollgeschossen aufgezont. In der neuen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Mit der Umzonung werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 45 Aufzonung im Haental von W2 in W4/MG (Nr. 5)

Nummer 5: W2 → W4/MG, Haental

Die in Abb. 45 rot eingefärbte Fläche wird von der heutigen 2-geschossigen Wohnzone (AZ 0.35) in die Zone für Mehrgeschossbauten mit vier Vollgeschossen aufgezont. In der neuen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.80. Die Aufzonung bedeutet eine Verdopplung der möglichen Ausnützungsziffer. Gemäss Richtplan Siedlung befindet sich das Haental in einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Zudem grenzt das Gebiet an die Hochhauszone.

Bereits heute ist das Gebiet in Haental von grösseren Punkt- und Zeilenbauten umgeben. Mit der Aufzonung werden die Grundstücke an die städtebaulich gewünschte Dichte und Bebauungsstruktur im kommunalen Richtplan Siedlung angepasst.



Abb. 46 Überführung der Gebiete von W3 in W3/ER (Nrn. 6)

Nummern 6: W3 → W3/ER

Die in Abb. 46 gelb eingefärbten Flächen werden von der heutigen 3-geschossigen Wohnzone (AZ 0.55) in die Zone für Einzel- und Reihenhäuser mit drei Vollgeschossen überführt. In der neuen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Mit der Aufzoning. Sie erhöht sich somit um 0.05. Mit der Umzonung werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 47 Überführung der Gebiete von W3 in W3/SH (Nrn. 7)

Nummern 7: W3 → W3/SH

Die in Abb. 47 orange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 3-geschossigen Wohnzone (AZ 0.55) in die Zone für Stadthäuser mit drei Vollgeschossen überführt. In der neuen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Sie erhöht sich somit um 0.05. Mit der Aufzoning werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 48 Aufzonungen von W3 in W4/MG (Nrn. 8)

Nummern 8: W3 → W4/MG

Die in Abb. 48 rot eingefärbten Flächen werden von der heutigen 3-geschossigen Wohnzone (AZ 0.55) in die Zone für Mehrgeschossbauten mit vier Vollgeschossen aufgezonzt. In der neuen Zone gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.80. Mit der neuen Zone ist somit eine Mehrausnutzung von 0.25 möglich. Bereits heute sind diese Gebiete von grösseren Punkt- und Zeilenbauten umgeben oder bereits mit grösseren Gebäuden bebaut. Mit der Aufzonung werden die Grundstücke an die städtebaulich gewünschte Dichte und Bauungsstruktur im kommunalen Richtplan Siedlung angepasst.



Abb. 49 Überführung der Gebiete von W4 in W4/MG (Nrn. 9)

Nummern 9: W4 → W4/MG

Die in Abb. 49 rot eingefärbten Flächen werden von der heutigen 4-geschossigen Wohnzone (AZ 0.70) in die Zone für Mehrgeschossbauten mit vier Vollgeschossen überführt. In der neu geschaffenen W4/MG gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.80. Sie erhöht sich somit um 0.10. Die Grundstücke werden der W4/MG zugeordnet, da sie in ihrer Baustruktur bereits heute 4-geschossige Mehrgeschoss- und Zeilenbauten abbilden. Mit der Zuteilung zur W4/MG werden die Gebiete an die Ziele des kommunalen Richtplans Siedlung angepasst.



Abb. 50 Revidierter Zonenplan: Umzonung Ü → W4/MG (Nr. 10)

Nummer 10: Ü → W4/MG (Falkenstrasse)

Auf dem Areal mit den Grundstücken GB 3013, 5206 und 5207 wird eine neue Wärmezentrale realisiert. Diese dient der energetischen Sanierung der bestehenden Wohnsiedlung auf dem Grundstück GB 3013. Für die Realisierung der Wärmezentrale ist eine Abparzellierung einer Teilfläche des Grundstücks GB 5207 notwendig. Gleichzeitig muss die Teilfläche, welche heute der Zone «Verkehrs- u. übrige Flächen (Strassenzone)» (Ü) zugewiesen ist, in die Wohnzone (W4/MG) umgezont werden.



Abb. 51 Revidierter Zonenplan: Umzonung G → W3/SH (Nr. 11)

Nummer 11: G → W3/SH (Gruben)

Für GB 5263 wird eine Umzonung in die Wohnzone W3/SH vorgesehen. Diese Zonierung entspricht dem ortsbaulichen Kontext und dem Charakter des angrenzenden Quartierschutzgebiets.

Unter Kapitel 5.6, Nummer 41 ist die Umzonung der Gewerbe- in die Gewerbe- und Wohnzone aufgeführt.

5.4 Änderungen der Wohnzonen von Hemmental



Abb. 52 Überführung der Gebiete von E in W2/LE (Nrn. 20)

Nummern 20: E → W2/LE

Die in Abb. 52 gelb eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Einfamilienhauszone (AZ 0.45) in die Zone für lockere Einzelbauten mit zwei Vollgeschossen überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.40. Da es sich um eine Eingliederung in die Bauordnung von Schaffhausen aufgrund der Eingemeindung handelt, ist mit der Umzonung in die W2/LE zukünftig eine leicht geringere Ausnutzung möglich. Die Grundstücke bilden jedoch den Übergang zur Naturschutzzone und befinden sich an empfindlichen Hanglagen, weshalb die gewählte Dichtestufe für den Übergang von der Siedlung zur Landschaft zielführend ist. Die Anpassung der Zone entspricht den Zielen des kommunalen Richtplans Siedlung Hemmental.



Abb. 53 Überführung der Gebiete von WN in W2/LE (Nrn. 21)

Nummern 21: WN → W2/LE

Die in Abb. 53 gelb eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Wohnzone mit niedriger Ausnützung (AZ 0.50) in die Zone für lockere Einzelbauten mit zwei Vollgeschossen überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.40. Da es sich um eine Eingliederung in die Bauordnung von Schaffhausen aufgrund der Eingemeindung handelt, ist mit der Umzonung in die W2/LE zukünftig eine leicht geringere Ausnützung möglich. Die Grundstücke bilden jedoch den Übergang von der Siedlung zur Landschaft, weshalb die gewählte Dichtestufe zielführend ist. Die Anpassung der Zone entspricht den Zielen des kommunalen Richtplans Siedlung Hemmental.



Abb. 54 Aufzonungen von E in W2/ERH (Nrn. 22)

Nummern 22: E → W2/ERH

Die in Abb. 54 hellorange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Einfamilienhauszone (AZ 0.45) in die neu geschaffene Zone für Einzel- und Reihenhäuser Hemmental mit zwei Vollgeschossen überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.55. Die Gebiete befinden sich an Hanglage entlang der Hauptstrasse. Die Mehrausnützung entspricht dem Ziel aus dem kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental, einer dichten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern entlang der Hauptstrasse. In der W2/ERH muss das erste Untergeschoss für Erschliessungszwecke talseitig freigelegt werden und zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden.



Abb. 55 Überführung der Gebiete von WN in W2/ERH (Nrn. 23)

Nummern 23: WN → W2/ERH

Die in Abb. 55 hellorange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Wohnzone mit niedrigerer Ausnützung (AZ 0.50) in die 2-geschossige Zone für Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern Hemmental überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.55. Die Gebiete befinden sich an Hanglage entlang der Hauptstrasse. Die Mehrausnützung entspricht dem Ziel aus dem kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental, einer dichten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern entlang der Hauptstrasse. In der W2/ERH muss das erste Untergeschoss für Erschliessungszwecke talseitig freigelegt werden und zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden.



Abb. 56 Überführung der Gebiete von WN in W2/ER (Nrn. 24)

Nummern 24: WN → W2/ER

Die in Abb. 56 hellorange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Wohnzone mit niedrigerer Ausnützung (AZ 0.50) in die 2-geschossige Zone für Einzel- und Reihenhäusern überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.40. Da es sich um eine Eingliederung in die Bauordnung von Schaffhausen aufgrund der Eingemeindung handelt, ist mit der Umzonung in die W2/ER zukünftig eine geringere Ausnützung möglich. Die Grundstücke liegen jedoch am Ortsausgang und bilden den Übergang von der Siedlung zur Landschaft sowie den Übergang zum historischen Ortskern, weshalb die gewählte Dichtestufe zielführend ist. Die Anpassung der Zone entspricht den Zielen des kommunalen Richtplans Siedlung Hemmental.



Abb. 57 Aufzonungen von WN in W3/ERH (Nrn. 25)

Nummern 25: WN → W3/ERH

Die in Abb. 57 orange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 2-geschossigen Hemmentaler Wohnzone mit niedrigerer Ausnützung (AZ 0.50) in die neu geschaffene Zone für Einzel- und Reihenhäuser Hemmental mit drei Vollgeschossen aufgezonzt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Die Gebiete befinden sich an der Hauptstrasse. Das zusätzliche Vollgeschoss und die Mehrausnützung entsprechen dem Ziel aus dem kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental, einer dichten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern entlang der Hauptstrasse.

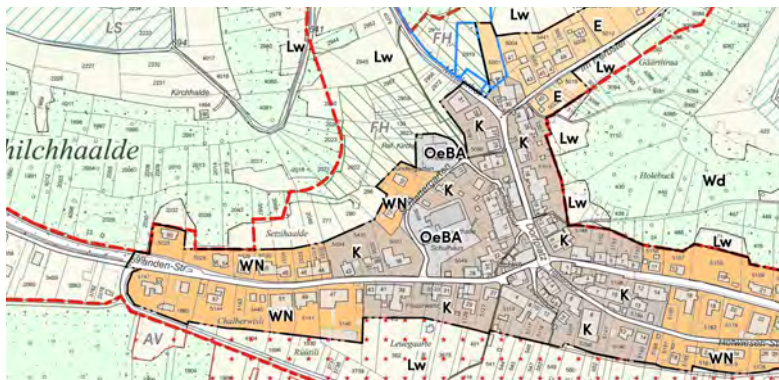


Abb. 58 Überführung der Gebiete von WM in W3/ERH (Nrn. 26)

Nummern 26: WM → W3/ERH

Die in Abb. 58 orange eingefärbten Flächen werden von der heutigen 3-geschossigen Hemmentaler Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (AZ 0.55) in die neu geschaffene Zone für Einzel- und Reihenhäuser Hemmental mit drei Vollgeschossen überführt. In der neu geschaffenen Zone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60. Die Gebiete befinden sich am Ortseingang entlang der Hauptstrasse. Die Mehrausnützung entspricht dem Ziel aus dem kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental, einer dichten bis mitteldichten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern entlang der Hauptstrasse.

5.5 Änderungen der Altstadt-, Dorfkernzone und Ergänzungszone Altstadt



Nummer 30: WN → D (Hemmental)

Das Gebiet (Nr. 30) wird in die Dorfkernzone von Hemmental umgezont. Im Richtplan Siedlung Hemmental ist es dem Dorfkern zugewiesen. Die Gebäude entsprechen den Kernzonenvorschriften und sind für das Ortsbild von Hemmental relevant. Aus diesem Grund wird das Gebiet von der 2-geschossigen Wohnzone (WN) in die Dorfkernzone (D) zugewiesen.

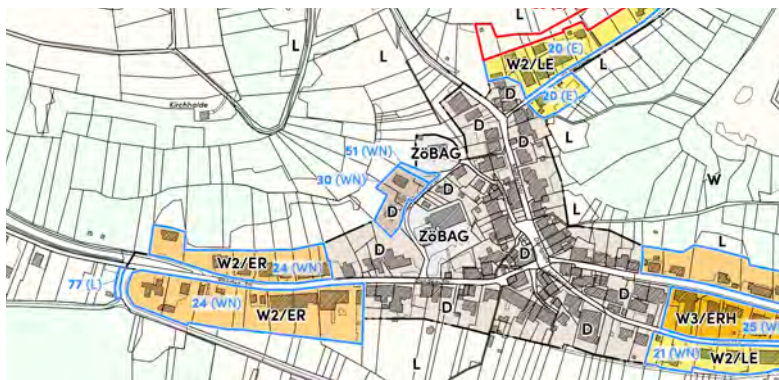


Abb. 59 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit der Umzonung WN → D (Nr. 30)



Abb. 60 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit den Umzonungen W4 → E (Nr. 31) und ZöBAG → E (Nr. 32)

Nummern 31 und 32: W4 → E, ZöBAG → E (Rheinufer Ost)

Die Umzonungen (Nrn. 31 und 32) von der W4 und ZöBAG zur Ergänzungszone für die Altstadt (E) stützen sich auf die Resultate der laufenden Gebietsentwicklung zum Transformationsgebiet Rheinufer Ost und dem durchgeführten Studienverfahren. Die Umzonung Nr. 31 ist zudem sinnvoll, da die W4 an diesem Ort eine Inselzone darstellt. Die Umzonung bedeutet hier eine Veränderung der Ausnutzungsziffer von 0.70 auf 1.50. Im Rahmen von Quartierplänen darf die Ausnutzungsziffer sogar auf 2.20 erhöht werden. In der Zone E sind höchstens vier Vollgeschosse zulässig, im Rahmen von Quartierplänen kann die Vollgeschosszahl jedoch um bis zu drei Geschosse erhöht werden.

Die Planung in diesem Transformationsgebiet wurde 2021 gestartet. Eine Grundnutzung von E und ZöBAG steht im Einklang mit der im Richtplan beschriebenen Nutzung. Basierend auf heutigem Wissenstand sollte aufgrund des Transformationsprozesses keine erneute Umzonung mehr notwendig sein. Auf das von der W4 umgezonte Gebiet wird eine Quartierplan-Pflicht gelegt, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu sichern.

5.6 Änderungen der Arbeitszonen



Abb. 61 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit der Umzonung W4 → GW (Nrn. 40)

Nummern 40: W4 → GW (Schneckenackerstrasse)

Die Gebiete (Nrn. 40) werden von der 4-geschossigen Wohnzone in die Gewerbe- und Wohnzone (GW) umgezont. Gemäss Richtplan Siedlung ist das Gebiet schwerpunktmässig dem Gewerbe zuzuschreiben und wird heute zu einem Grossteil auch so genutzt. Zudem sind aufgrund der Parzellenstruktur und der Erschliessung grossvolumige Bauten über beide Bautiefen zu erwarten. Eine differenzierte Zonierung pro Bautiefe ist daher wenig zweckmässig.

Baulich ergeben sich keine grossen Änderungen, da für die GW-Zone die Grundmasse der 4-geschossige Wohnzone (W4/MG) gelten.

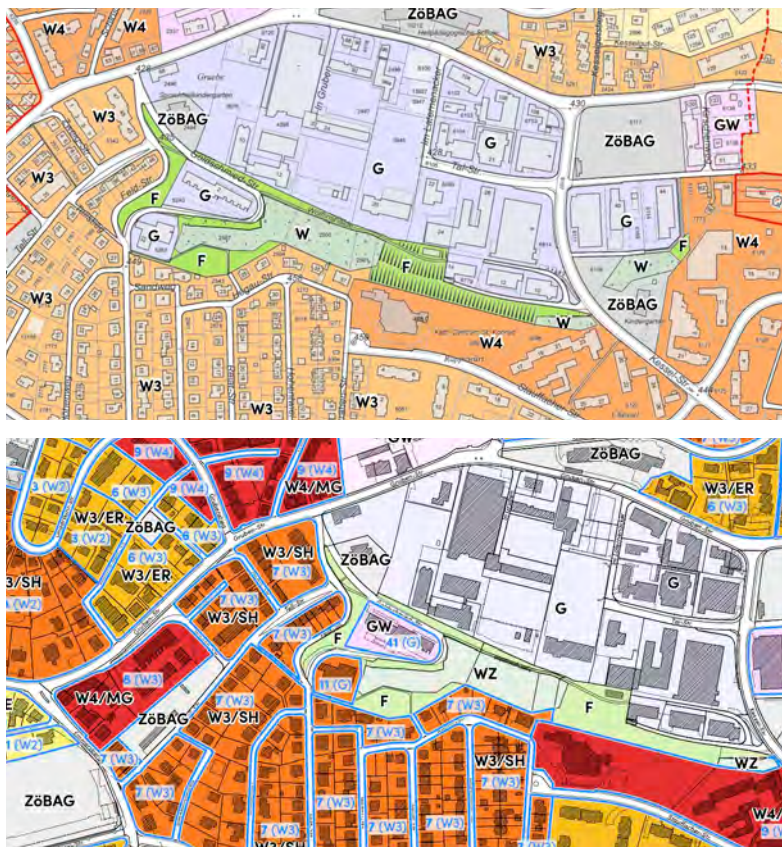


Abb. 62 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit der Umzonung G → GW (Nrn. 41)

Nummern 41: G → GW (Gruben)

Die Gebiete (Nrn. 41) werden von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone umgezont. In diesen Gebieten besteht eine ausgewiesene Nachfrage nach Wohnnutzung. Zudem soll mit der Umzonung der Übergang von der angrenzenden Gewerbezone zur Wohnzone gelingen und lärmempfindlichere Wohnnutzung vor Lärmemissionen geschützt werden.

Die vorgesehenen Umzonungen in die Gewerbe- und Wohnzone (GW) stützen sich auf den kommunalen Richtplan Siedlung, welcher das Gebiet Gruben für Mischnutzungen definiert. In der Gewerbe- und Wohnzone sind neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Der Umfang der umzuzonenden Flächen bzw. der dadurch entstehende Verlust von Gewerbeflächen ist von untergeordneter Bedeutung. Der Schwerpunkt für Arbeitsnutzungen befindet sich im Herblingertal, welches als Transformationsgebiet gemäss kommunalem Richtplan Siedlung im Zuge einer Gebietsentwicklung weiter verdichtet werden soll. Zudem werden mit den Umzonungen Nrn. 40 zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen. In der Bilanz vergrössert sich die GW-Zone mit dieser Teilrevision um rund 6 500 m².

Für GB 5240 wird eine Umzonung in die Gewerbe- und Wohnzone (GW) festgelegt. Aufgrund des Abstands zum südlich angrenzenden Wohn- und Quartierschutzgebiet sowie der topographischen Lage im Tal ist diese Zonierung ortsbaulich unproblematisch und zweckmässig.

5.7 Änderungen der ZöBAG



Abb. 63 Revidierter Zonenplan: Umzonung W3 → ZöBAG (Nr. 50)

Nummer 50: W3 → ZöBAG (Kirche St. Peter)

Das Grundstück GB 5030, auf dem sich die St. Peter-Kirche befindet, wird aufgrund der bestehenden Nutzung von der 3-geschossigen Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) umgezont.



Abb. 64 Revidierter Zonenplan: Umzonung W3 → ZöBAG (Nr. 50)

Nummer 50: W3 → ZöBAG (Kronenhalde)

Die Teilfläche des Grundstücks GB 2241 liegt in der W3-Zone und die Zonengrenze verläuft durch das Gebäude Assek.-Nr. 1186F. Das Gebäude gehört zum Angebot des Kompetenzzentrums Schönbühl und beinhaltet Wohnungen für das Wohnen im Alter. Es ist daher zweckmässig, auch diesen Grundstücksteil der ZöBAG zuzuweisen. Die Teilfläche der W3-Zone wird daher in die ZöBAG umgezont.

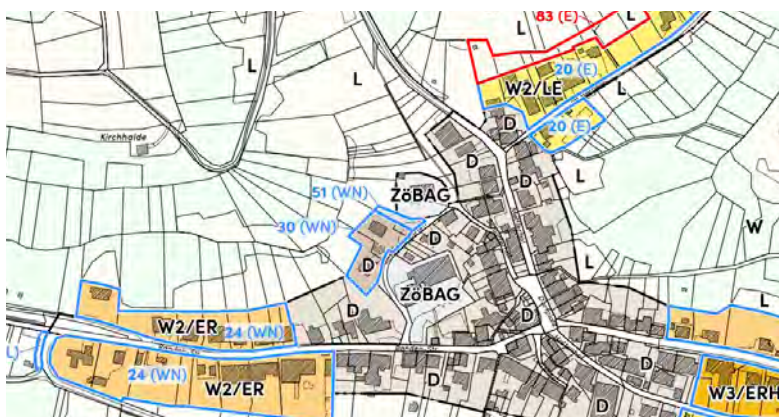


Abb. 65 Revidierter Zonenplan: Umzonung WN → ZöBAG (Nr. 51)

Nummer 51: WN → ZöBAG (Hemmental)

Umzonung des Grundstücks GB 5041 von der 2-geschossigen Wohnzone (WN) in die ZöBAG. Zukünftig soll das Grundstück des Kindergartens für den Rampenbau des nördlichen Friedhofs genutzt werden. Das Grundstück (Eigentum Stadt Schaffhausen) dient somit dem öffentlichen Zweck.

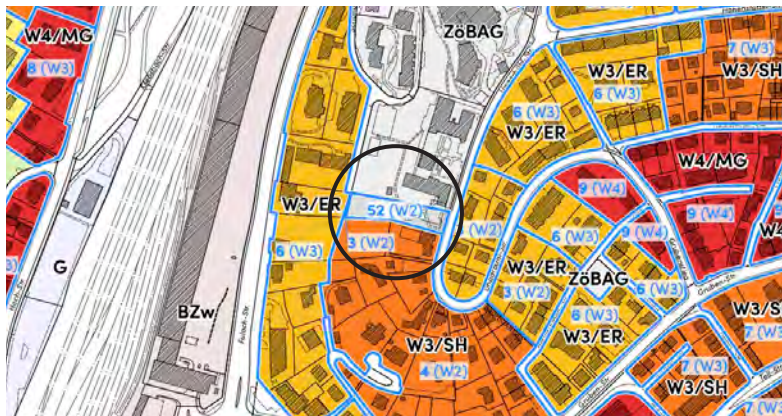


Abb. 67 Revidierter Zonenplan: Umzonung W2 → ZöBAG (Nr. 52)

Grundstück GB 6013 (Artilleriestrasse)

Das in der ZöBAG liegende Grundstück GB 6013 wird aktuell für private Wohnnutzung genutzt. Im Zuge der vorliegenden Revision wurde daher eine Umzonung des Grundstücks von der ZöBAG in eine Wohnzone geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass aus verschiedenen Gründen auf eine Umzonung des Grundstücks verzichtet werden soll. Die Umzonung der Einzelparzelle würde nicht dem örtlichen Kontext entsprechen und hätte eine Inselzonierung zur Folge. Konsequenterweise müsste die Wohnzone daher in der ersten Bautiefe gesamtheitlich erweitert werden, was jedoch nicht ausreichend begründet werden kann.

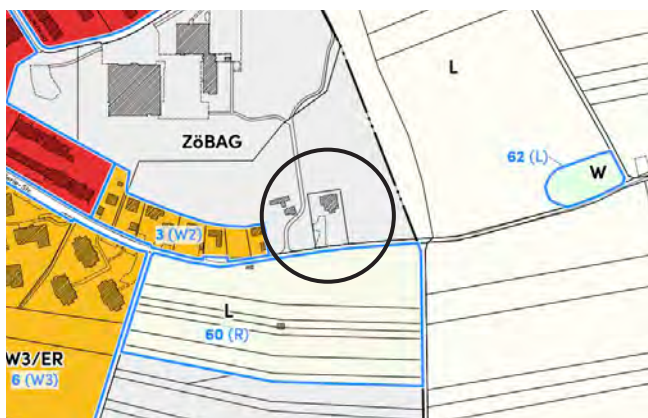


Abb. 66 Rechtskräftiger Zonenplan

Nummer 52: W2 → ZöBAG (Ungarbühlstrasse)

Umzonung des Grundstücks GB 2232 von der 2-geschossigen Wohnzone (W2) in die ZöBAG. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks ist ein Erweiterungsbau des Wohnheims Ungarbühl geplant. Der Grundstücksteil der W2-Zone soll aufgrund der öffentlichen Nutzung und analog des nördlichen Bereichs der ZöBAG zugewiesen werden.

Einerseits verfügt die Stadt über genügend innere Baulandreserven, die für den Bedarf der nächsten 15 Jahren ausreichen. Andererseits ist für die Definition des Wohngebiets der kommunale Siedlungsrichtplan massgebend, der das Gebiet als öffentliche Zone ausweist. Desweiteren ist festzuhalten, dass die Stadt das Land als Reserve für zukünftige öffentliche Bauten und insbesondere für die Schulraumplanung sichern möchte. Dabei soll auch zukünftig gewährleistet werden, dass das ZöBAG-Gebiet verkehrsmässig von Süden erschlossen werden könnte, was durch eine Umzonung behindert würde.

5.8 Änderungen Landwirtschafts-, Naturschutzzone, Gewässer, Wald und Materialabbauzone

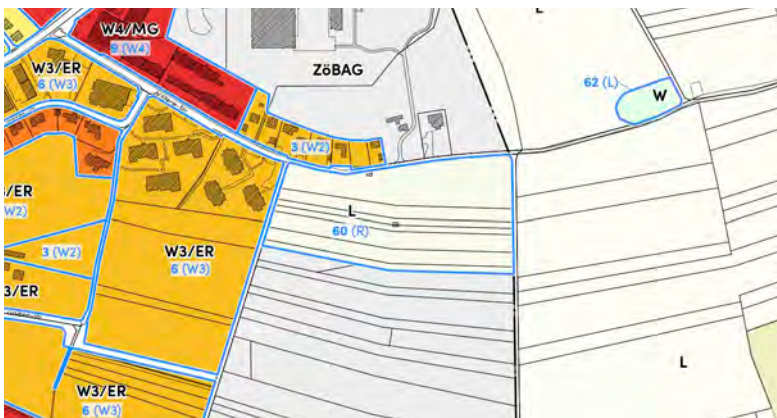


Abb. 68 Revidierter Zonenplan: Umzonung R → L (Nr. 60)



Abb. 69 Revidierter Zonenplan: Umzonung R → L (Nr. 60)

Nummern 60: Reservezone in Landwirtschaftszone (R → L)

Die Grundstücke GB 2961, 5533 und 6023 bis 6029 liegen heute in der Reservezone. Die Reservezone (R) wird aufgehoben, da sie übergeordnetem Recht widerspricht. Daher werden die Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Reservezone umfasst grundsätzlich Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder erst später zugelassen werden soll. Das RPG sieht einen haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden vor. Bauzonen dürfen nur so gross dimensioniert werden, wie für die nächsten 15 Jahre erforderlichen sind. Das Potenzial der nächsten 15 Jahre wurde aufgrund dieser Teilrevision abgeschätzt (s. Kap. 3.6). Da dies der Reservezone widerspricht, wird sie aufgehoben.

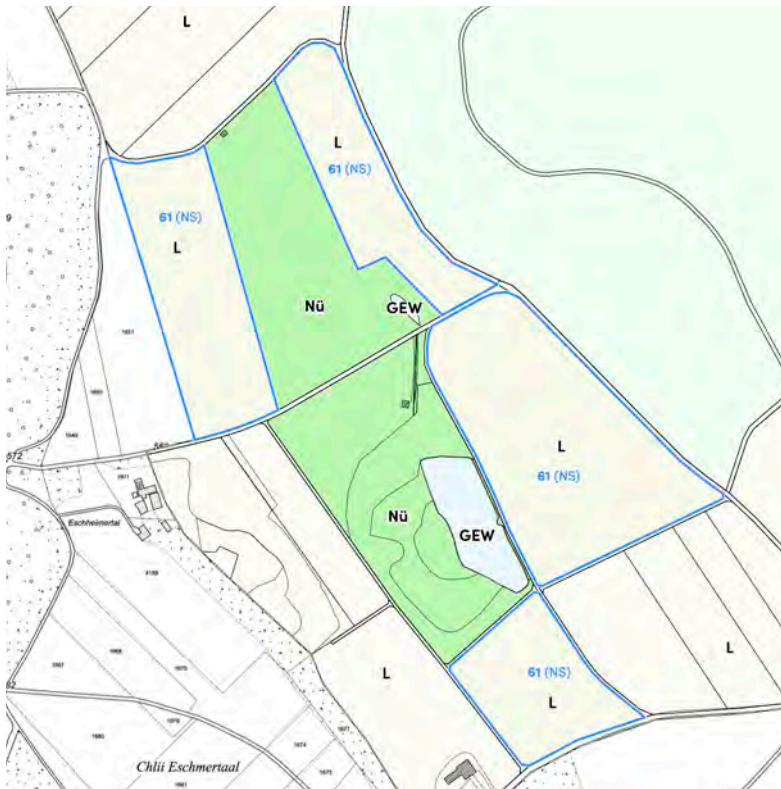


Abb. 70 Eschheimer Weiher 1-2-9-22: Revidierter Zonenplan mit Umzonung NS → L (Nrn. 61)

Nummern 61: Naturschutzzone in Landwirtschaftszone (NS → L)

Die Flächen im Eschheimertal befinden sich im kantonalen Naturschutzinventar und haben eine übergeordnete Bedeutung. Die Flächen, welche teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden, werden von der Naturschutzzone (NS) in die Landwirtschaftszone (L) umgezont. Gleichzeitig werden diese Flächen mit der überlagernden Naturschutzzone übergeordnet (UNü) versehen. Damit wird dem Naturschutzinventar Rechnung getragen (vgl. Kapitel 5.2).



Abb. 71 Revidierter Zonenplan: Umzonung L → W (Nr. 62)

Nummer 62: L → W

Das Waldstück an der Artilleriestrasse wird gemäss Vorgabe Kanton (PNA/Forstamt) und gestützt auf das Naturschutzinventar von der Landwirtschaftszone in Wald umgezont.





Abb. 75 Mogerrenweiher 11.003.03: Revidierter Zonenplan mit Umzonung NS → Nk (Nr. 69)

Nummer 69: NS → NK (Mogerrenweiher)

Die Flächen rund um den Mogerrenweiher werden auf Basis des aktualisierten kommunalen Naturschutzinventars der Naturschutzzone kommunal (Nk) zugewiesen. Die Fläche nördlich wird der Naturschutzzone übergeordnet zugewiesen.



Abb. 76 Revidierter Zonenplan: Umzonung MD → MA (Nr. 70)

Nummer 70: MD → MA (Hemmental)

Die Materialabbau- und Deponiezone (MD) wird mit der Integration der Bauordnung von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung aufgehoben. Daher wird das Gebiet im Gehretobel von der MD-Zone in die Materialabbauzone (MA) umgezont.

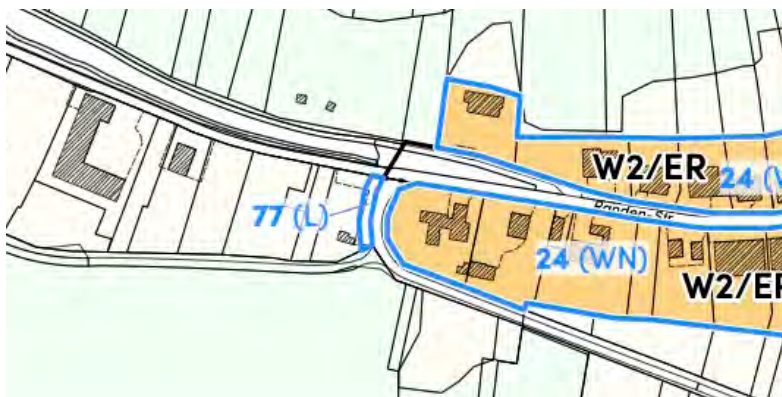


Abb. 77 Revidierter Zonenplan: Umzonung L → StrA (Nr. 77)

Nummer 77: L → StrA (Hemmental)

Die Verkehrs- und übrige Fläche (Strassenareal) wird erweitert, was der angestrebten Vergrößerung der Strassenparzelle (GB 5098) bzw. öffentlichen Parkierung entspricht. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete Zonenplanänderung von rund 160 m².

5.9 Ein- und Auszonungen

Auszonungen in Hemmental (Nrn. 83 und 84)

In Hemmental werden mit der vorliegenden Teilrevision 6750 m² ausgezont. Darin nicht einberechnet ist der Flächenabtausch (Ein-/Auszonung Nrn. 91/92) im Bruggwise. Die Auszonungen ergeben sich aus der raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Nrn. 83 und 84).

Die Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden (siehe Anhang A) zeigt auf, dass den Interessen des Naturschutzes aus raumplanerischer Sicht insgesamt ein hohes Gewicht zukommt. Aus diesem Grund wird als Ergebnis der Interessenabwägung die Bauzonenfläche an drei Standorten mittels Auszonungen reduziert. Aufgrund des übergeordneten

Interesses und dem hohen Stellenwert des Naturschutzes wird die Bauzone Hemmentals zugunsten vom Schutz der Tier- und Pflanzenvielfalt sowie der Biodiversität verringert. Von der Auszonungen sind keine Bestandesbauten betroffen.

Die rechtskräftige Bauzone von Hemmental umfasst 246175 m². Die Auszonungen machen knapp 3 Prozent (6750 m²) der Bauzone aus. Die Auszonungen betreffen die 2-geschossigen Wohnzonen E und WN. Für die Bauzonenkapazität bedeutet dies eine Reduktion um rund 25 Personen bis zum Jahr 2040. In Hemmental ist mit der Zonierung und den Reserven jedoch eine Einwohnerentwicklung von bis zu 120 Personen möglich. Somit ist in Hemmental weiterhin ein angemessenes Entwicklungspotenzial vorhanden.



Abb. 78 Rechtskräftiger Zonenplan (links) und revidierter Zonenplan (rechts) mit der Auszonung E → L (Nr. 83)



Abb. 79 Rechtskräftiger Zonenplan (links) und revidierter Zonenplan (rechts) mit der Auszonung E → L (Nr. 83)

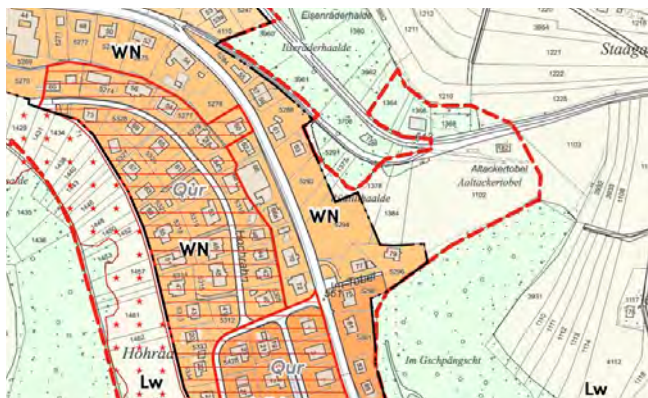


Abb. 80 Rechtskräftiger Zonenplan (links) und revidierter Zonenplan (rechts) mit der Auszonung WN → L (Nr. 84)

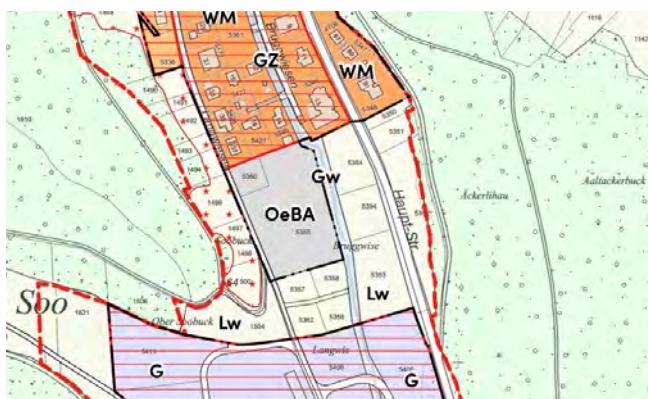


Abb. 81 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit der Einzonung Lw → ZöBAG (Nr. 91) und der Auszonung OeBA → L (Nr. 92) sowie den Umzonungen Gw → GZ (Nr. 64), V → Str (Nr. 75) und VF → StrA (Nr. 76)



Flächenabtausch in Hemmental (Einzonung Nr. 81 und Auszonung Nr. 82; Umzonungen Nrn. 64, 75, 76)

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gemäss Richtplan Siedlung Hemmental angepasst, damit der zukünftige Freiraum entsprechend den Richtplanvorgabe gestaltet werden kann. Der Öffentlichkeit soll an diesem Ort eine Gemeinschaftsfläche angeboten werden, welche direkt ab der Hauptstrasse erschlossen ist. Dazu wird das Grundstück GB 5354 (Nr. 81; 1649 m²) einzont und im Gegenzug der südliche Teil des Grundstücks GB 5355 (Nr. 82; 1650 m²) ausgezont. Es findet folglich ein Flächenabtausch statt. Das Grundstück GB 5355 war gemäss Kartierung des Bundes von 1983 bereits als Fruchtfolgefläche (FFF) definiert. Die südliche Teilfläche ist daher als FFF-Kompensation zu werten.

Mit der Einzonung und der daraus resultierenden Veränderung des Baugebiets erfolgt die Umzonung des angrenzenden Teilstücks der Hauptstrasse (Strassenareal zu Strassenzone; Nr. 75) sowie des Hämetaalerbachs (Gewässer zu Gewässerzone; Nr. 64). Zudem wird mit der Auszonung das angrenzende Teilstück der Langwiesenstrasse von der Strassenzone ins Strassenareal umgezont (Nr. 76).

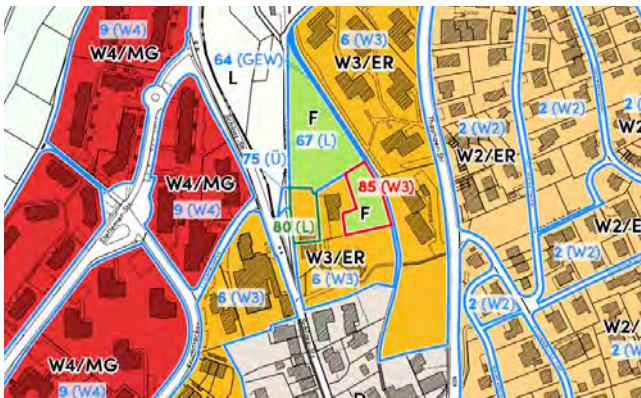
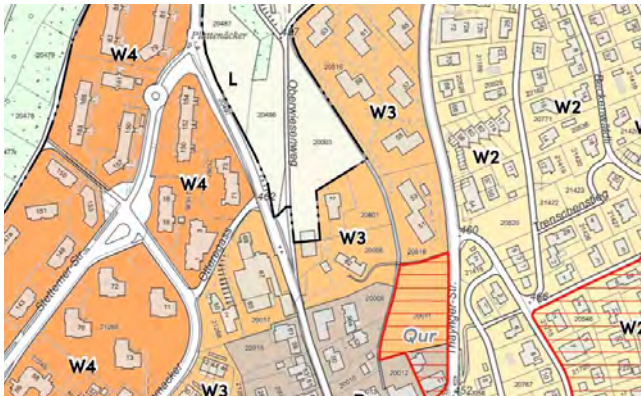


Abb. 82 Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und revidierter Zonenplan (unten) mit der Einzonung L → W3/ER (Nr. 80) und der Auszonung W3 → F (Nr. 85) sowie der Umzonung Ü → Str (Nr. 75)

Flächenabtausch in Herblingen: Einzonung Nr. 80 (L → W3/ER) und Auszonung Nr. 85 (W3 → F)

Die Revitalisierung des Herblingerbachs bedingt einen Abtausch von Nutzungen und folglich eine Zonenplanänderung. Die Revitalisierung hat eine neue Gerinneführung unter Einbezug der Parzellen GB 20801 und GB 20003 (bei Gebäude 7189) und die Auszonung einer 3-geschossigen Wohnzone W3 in die Freihaltezone zur Folge. Als Ausgleich findet ein Übertrag der Nutzung der W3 von GB 20801 zu GB 20003 (bei Gebäude 7189) statt.

Der südliche Teil des Grundstücks GB 20003 wird von der Landwirtschaftszone in die Zone W3/ER eingezont (Nr. 80; 972 m²) und das Grundstück GB 20801 wird von der W3-Zone in die Freihaltezone ausgezont (Nr. 85; 1460 m²). Mit der Einzonung und der daraus resultierenden Veränderung des Baugebiets wird das angrenzende Teilstück des Oberwiesenwegs vom Strassenareal in die Strassenzone umgezont (Nr. 75).

5.10 Überlagernde Zonen

Neue überlagernde Zonen

Mit der Teilrevision werden die folgenden vier Zonen neu eingeführt: überlagernde archäologische Schutzzone (AS), überlagernde Transformationszone (TF), überlagernde Quartierzentrumszone (QZ) und überlagernde Hochhauszone (HH). Mit der Einführung der archäologischen Schutzzone (AS) wird die Zone Archäologische Fundstelle (AF) aufgehoben und einige Fläche in die AS-Zone überführt.

Aufheben von überlagernden Zonen

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Hemmental bestehen die überlagernden Zonen «Aufforstungsverbotzone» und «Freihalte- und Bauverbotszone». Die Aufforstungsverbotzone besitzt einen gestalterischen Zweck und soll die Besonnung der Hanglage langfristig sichern. Die Freihalte- und Bauverbotszone überlagert Gebiete in der Landwirtschaftszone. Die überlagernden Zonen werden nicht in die Vorlage integriert, da

sie sich im Vollzug als nicht notwendig erwiesen haben. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Erstellung von Bauten in der Landwirtschaftszone kann bereits mit den vorhandenen planungsrechtlichen Instrumenten eingeschränkt werden.

Orientierende überlagernde Zonen

Die Grundwasserschutzzone (GWS), Quartierplan rechtsgültig (Qur) und Wiederaufforstungspflicht (AFP) werden im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

bisherige überlagernde Zone		neue überlagernde Zone	
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone (kommunal)	UNk	überlagernde Naturschutzzone kommunal
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone (übergeordnet)	UNü	überlagernde Naturschutzzone übergeordnet
LS	Landschaftsschutzzone	LS	überlagernde Landschaftsschutzzone
FH	Freihalte- und Bauverbotszone	–	–
ERS	ERS-Gebiet	ERS	ERS-Gebiet
BLN	BLN-Gebiet	BLN	BLN-Gebiet
–	–	AS	überlagernde archäologische Schutzzone
Ü	Verkehrs- und übrige Flächen (über Bauzone)	VkuB	Verkehrsanlage über oder unter Bauten
QP	Gebiet mit Quartierplanpflicht	QP	Quartierplanpflicht
AF	Archäologische Fundstelle	–	–
Ü	Verkehrs- und übrige Flächen (über Gewässer)	BüG	Brücke über Gewässer
AV	Aufforstungsverbotzone	–	–
–	–	TF	überlagernde Transformationszone
–	–	QZ	überlagernde Quartierzentrumszone
–	–	HH	überlagernde Hochhauszone
LV	lärmbelastete Gebiete	Läh	höhere Lärmempfindlichkeitsstufe
–	–	NGZ	Naturgefahrenzone

Überlagernde Naturschutzzonen (UNk und UNü)

Mit der Umsetzung des Naturschutzinventars (s. Kapitel 5.2) ergeben sich zahlreiche Änderungen bei den überlagernden Naturschutzzonen. Die neuen und geänderten Flächen der Naturschutzzonen sind in den untenstehenden Abbildungen ersichtlich.

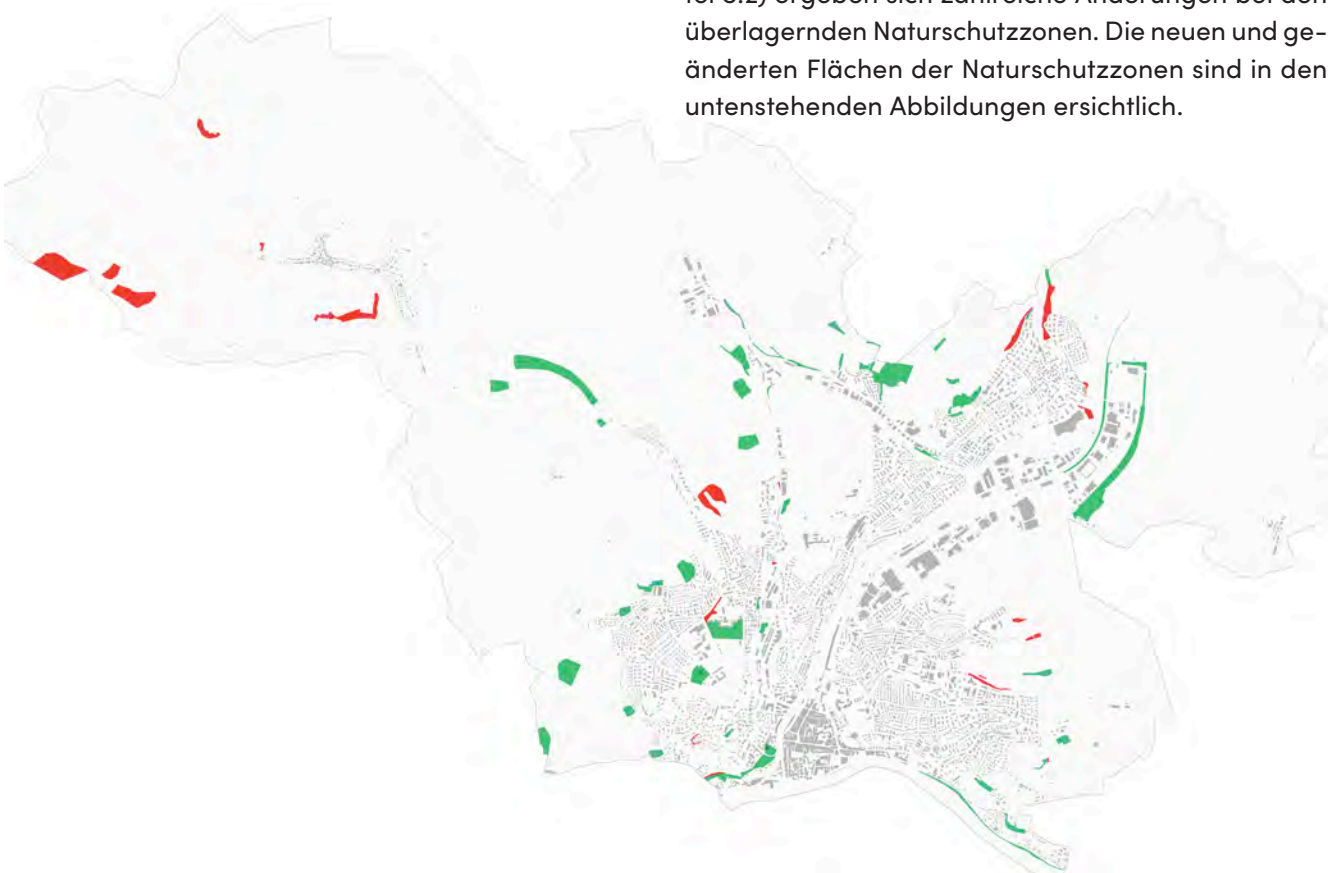


Abb. 83 Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk): bestehende Flächen (Grün) und neue/geänderte Flächen (Rot)



Abb. 84 Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü): bestehende Flächen (Grün) und neue/geänderte Flächen (Rot)

Überlagerung der Bauzone in Hemmental

In Hemmental werden aufgrund der Trockenwiesen und -weiden (Bundesinventar) und der daraus abgeleiteten Interessenabwägung (s. Anhang A) sowie auf Basis des kantonalen Richtplanes und kommunalen/kantonalen Naturschutzinventars insgesamt 7 534 m²

an Bauzonenfläche mit der Naturschutzzone übergeordnet (UNü) überlagert. Die Überlagerung betrifft die Bauzonen W2/LE, W2/ER, W2/ERH und D (s. Abb. 85 und Abb. 86).

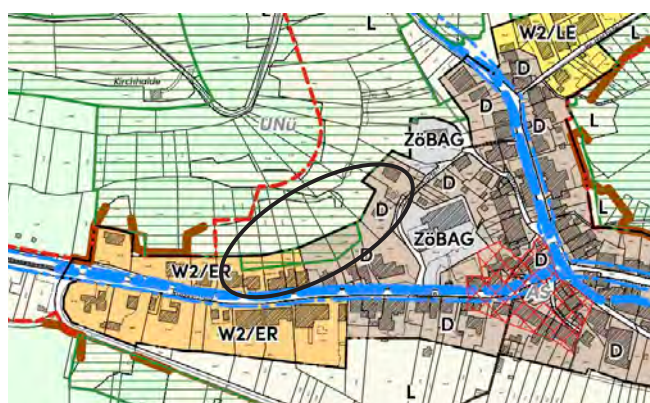


Abb. 85 Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNü (Nrn. 12)

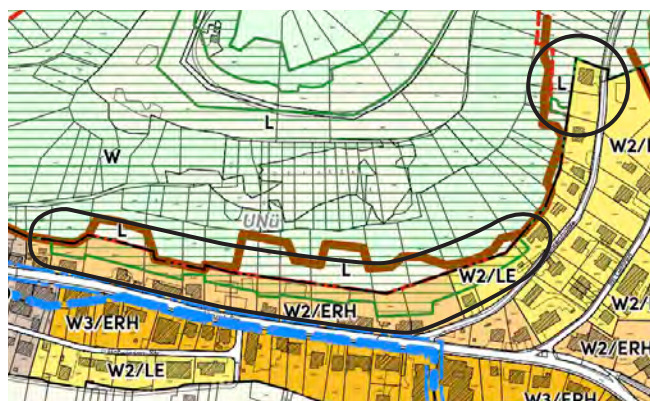


Abb. 86 Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNü (Nrn. 12)

Überlagerung der Bauzone in Schaffhausen

In Schaffhausen wird die Bauzone an einigen Orten auf Basis der Naturschutzinventare und des kantonalen Richtplans mit der Naturschutzzone kommunal (UNK) und der Naturschutzzone übergeordnet (UNü) überlagert. Insgesamt sind aufgrund der UNk 19635 m² und

der UNü 2837 m² an Bauzonenfläche betroffen. Die Überlagerungen sind in Abb. 87 bis Abb. 91 ersichtlich. Die Systematik der Überlagerungen ist in Kapitel 5.2 erläutert.

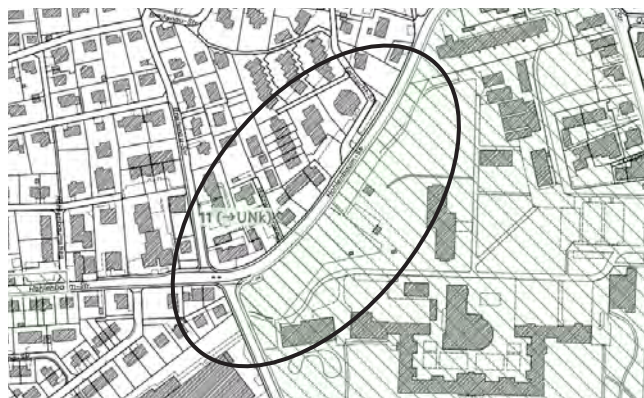
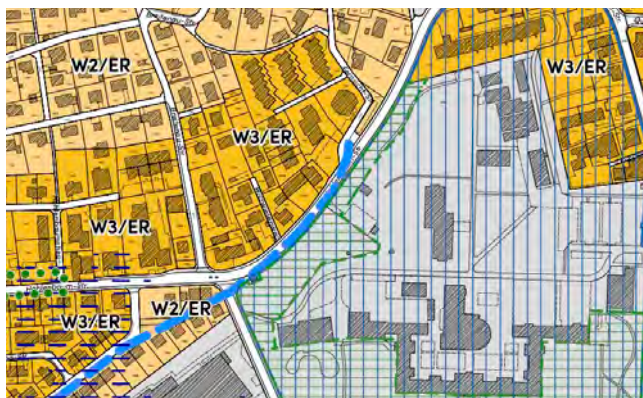


Abb. 87 Breitenau 13.026: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNk (Nrn. 11)

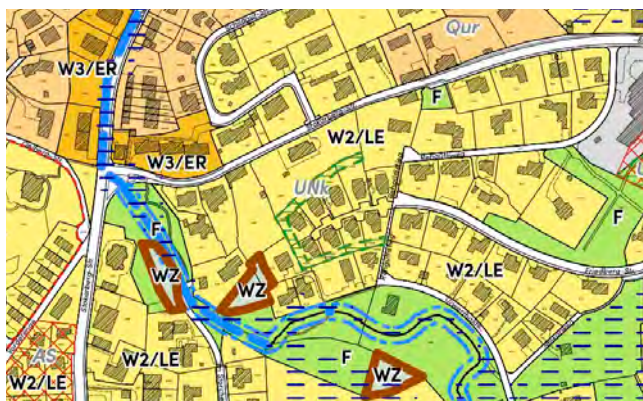


Abb. 88 Stokarberg 12.001: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNk (Nrn. 11)

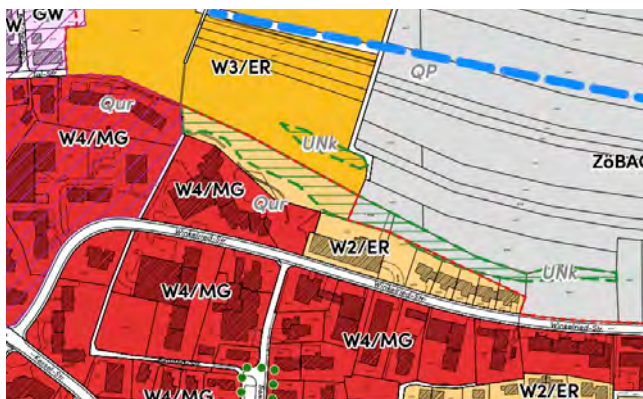


Abb. 89 Gruben 13.023: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNk (Nrn. 11)



Abb. 92 Birch 12.012: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNK (Nrn. 11)

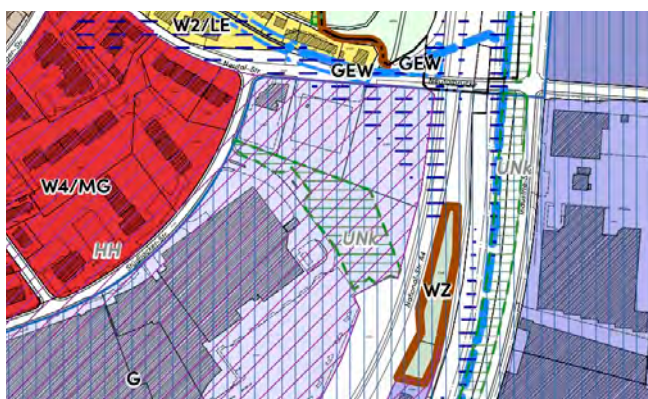


Abb. 93 Stüdlacker 12.028: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNK (Nr. 11)



Abb. 90 Hohberg 1-2-9-165: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit neuer UNÜ (Nr. 12) und der Änderung NSÜ kommunal -> UNÜ (Nr. 21)

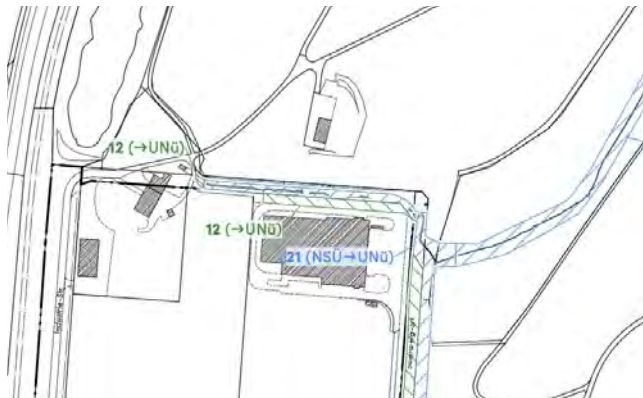
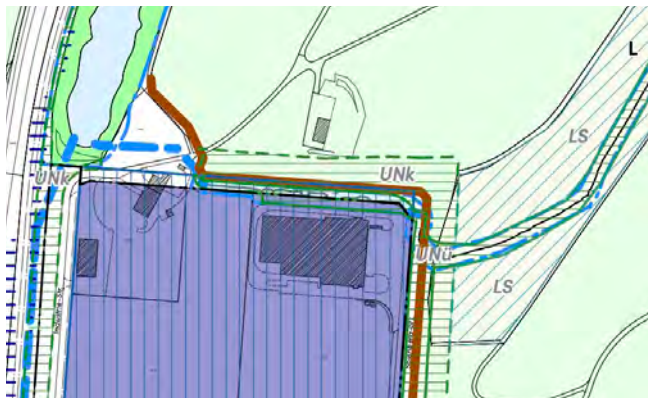


Abb. 91 Spitzwiesen 1-2-9-172: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit neuer UNÜ (Nrn. 12)

Überlagerungen ausserhalb der Bauzone

Ausserhalb der Bauzone handelt es sich um folgende Anpassungen (s. Abb. 94 bis 113):



Abb. 94 Rohrenbüeli-Stritholz 1-2-9-4: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNÜ (Nr. 12)



Abb. 95 Herblingerbach 11.006: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNÜ (Nr. 11)



Abb. 97 Seeli Herblingen 11.026: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der aufgehobenen NSÜ kommunal (Nr. 31). Seeli Herblingen ist neu eine Naturschutzzone kommunal (Nk)

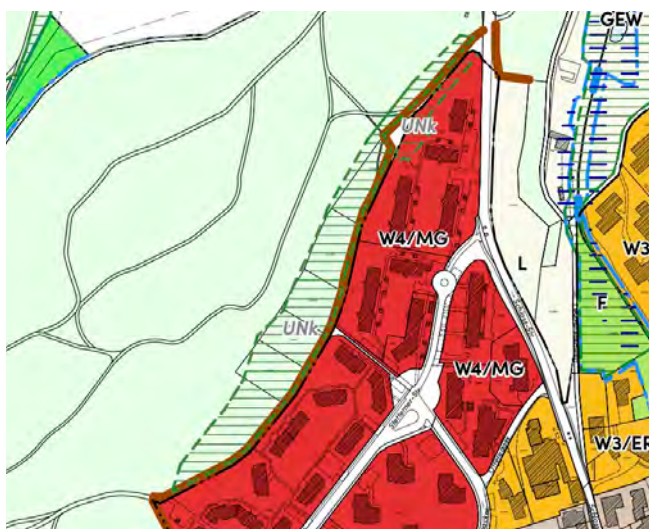


Abb. 98 Plattenäcker 15.018: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNk (Nr. 11)



Abb. 96 Moos-Buck Herblingen 1-2-9-30: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNü (Nr. 12)



Abb. 100 Fröschenhalde 12.022: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der neuen UNk (Nr. 11)

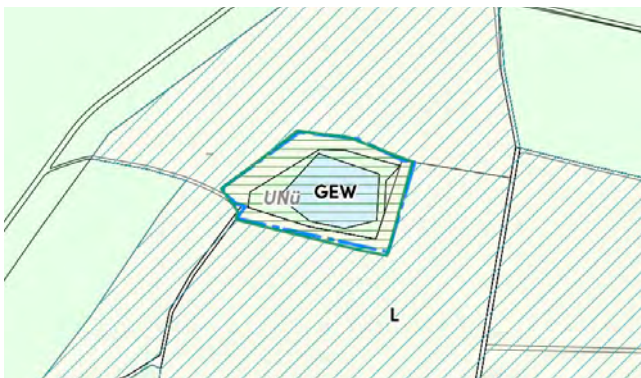


Abb. 101 Gennersbrunner Seeli 1-2-4-170: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der Änderung LS → UNü (Nr. 22)

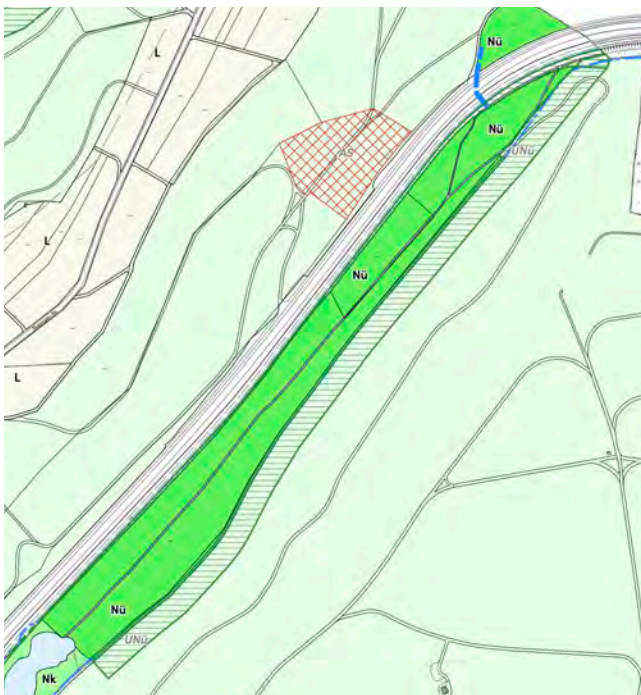


Abb. 99 Flachmoor Weierwisen 1-2-9-1: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit mehreren Anpassungen: neue UNü (Nr. 12) und NSÜ kommunal → UNü (Nrn. 21)





Abb. 104 Espiseeli 11.023: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der erweiterten UNK (Nr. 11)

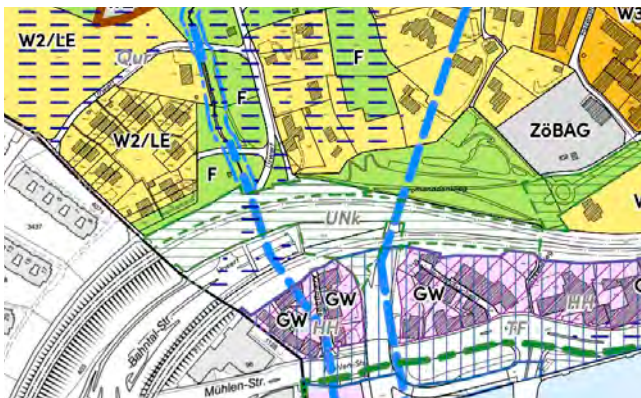


Abb. 105 Hecke Urwerf 13.025: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit neuer UNK (Nr. 11)



Abb. 106 Im Loch / Kessel 12.011: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit neuer UNK (Nr. 11)

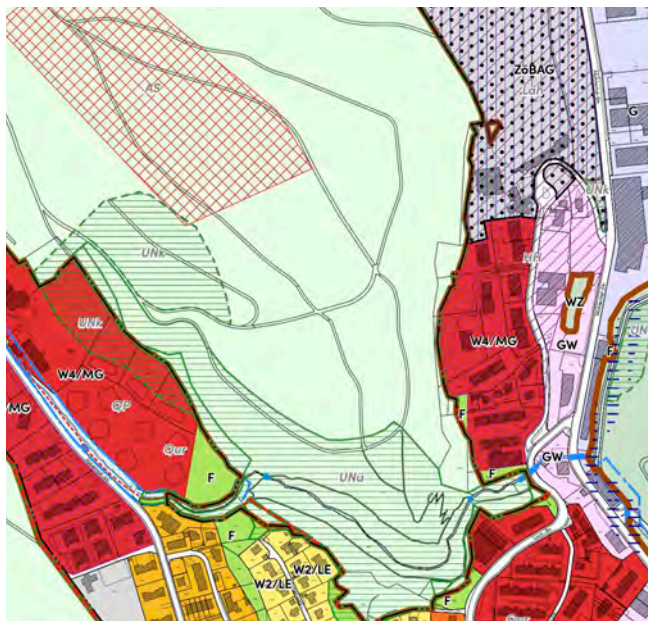


Abb. 107 Wirbelberg 15.010, Felsentäli Wirbelberg 1-2-4-77: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit mehreren Anpassungen: neue UNK (Nr. 11), neue UNü (Nrn. 12) und aufzuhebende NSÜ übergeordnet (Nrn. 32)

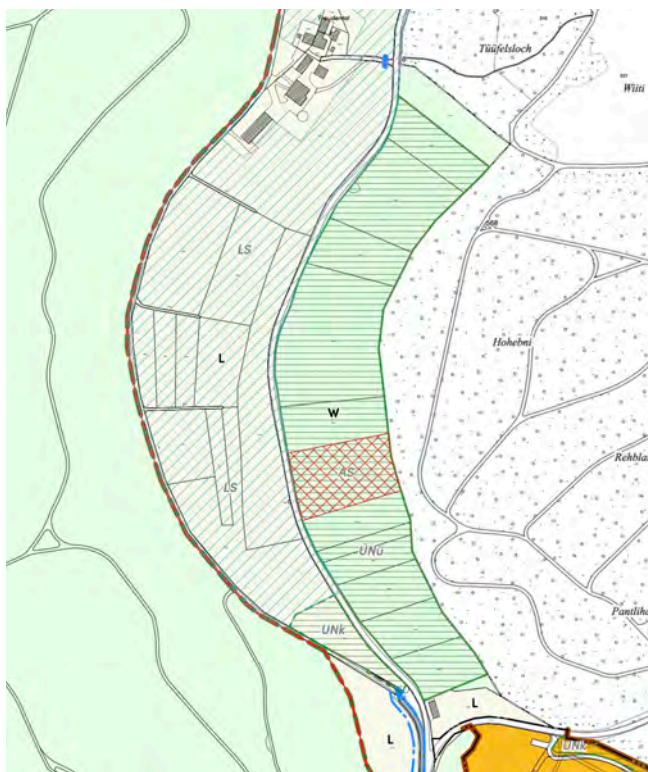


Abb. 108 Vorderes Freudental, Rosenhalde 1-2-4-81: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit der aufzuhebenden NSÜ übergeordnet (Nrn. 32)

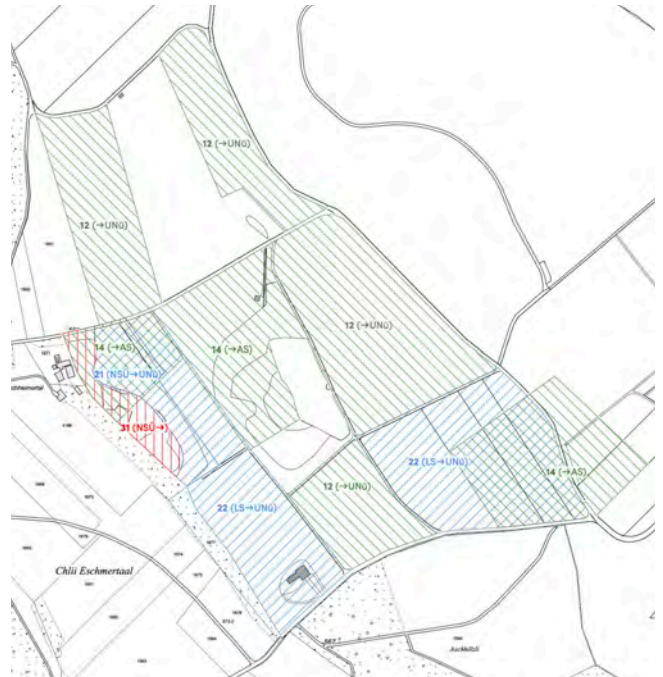
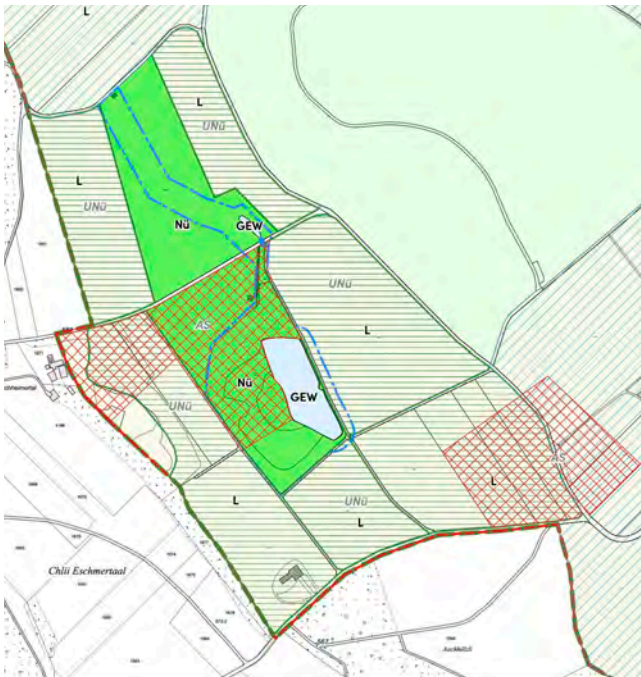


Abb. 109 Eschheimer Weiher 1-2-9-22: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit mehreren Anpassungen: neue UNü (Nrn. 12), NSÜ kommunal → UNü (Nr. 21), LS → UNü (Nrn. 22) und Aufhebung NSÜ kommunal (Nr. 31)

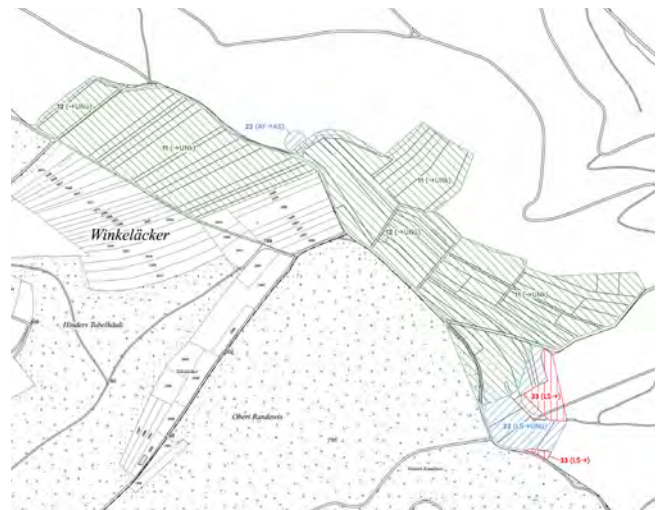
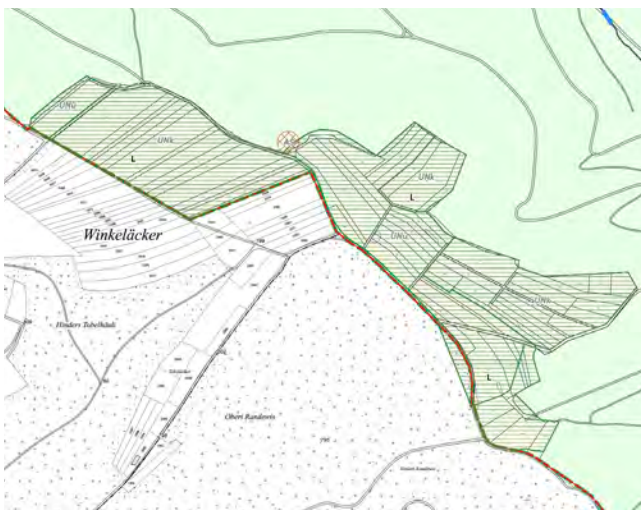


Abb. 110 Hemmental, Winkelacker 1-2-9-158: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit mehreren Anpassungen: neue UNk (Nrn. 11), neue UNü (Nrn. 12) und LS → UNü (Nr. 22)



Abb. 111 Hemmental, Götzenhalde 1-2-9-161: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit neuer UNü (Nr. 12)

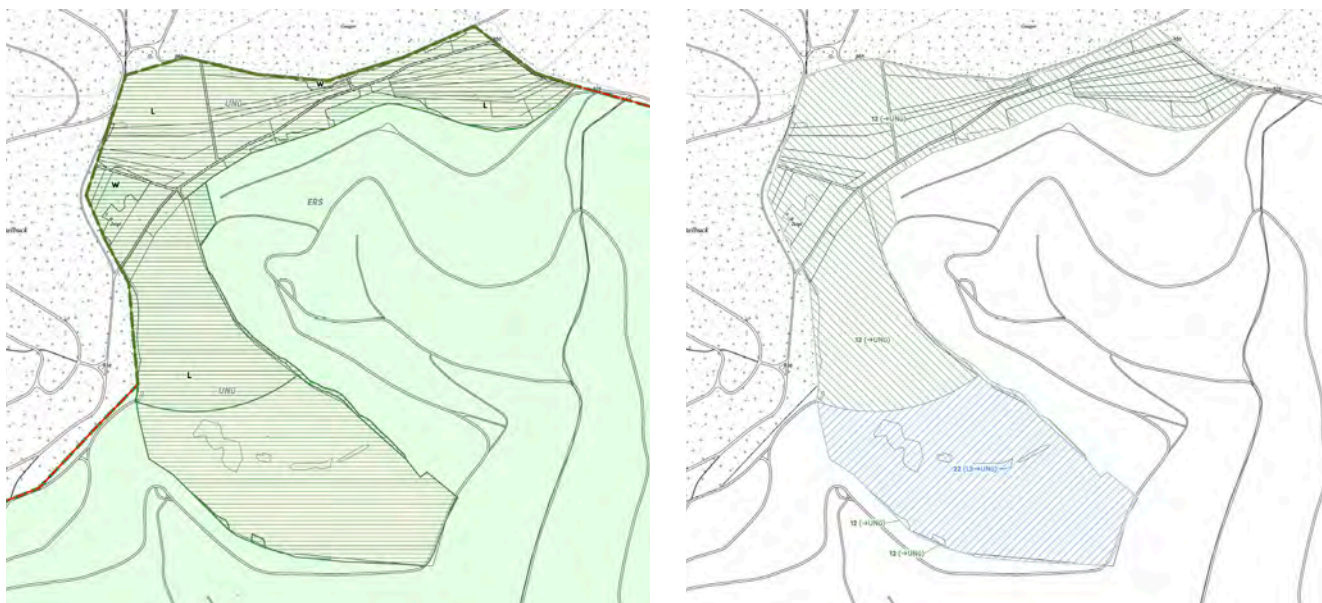


Abb. 112 Hemmental, Zelgli 1-2-9-109 und Möslü Südhang 1-2-9-119: Revidierter Zonenplan (links) und Änderungsplan der Überlagerungen (rechts) mit mehreren Anpassungen: neue UNü (Nrn. 12) und LS → UNü (Nr. 22)

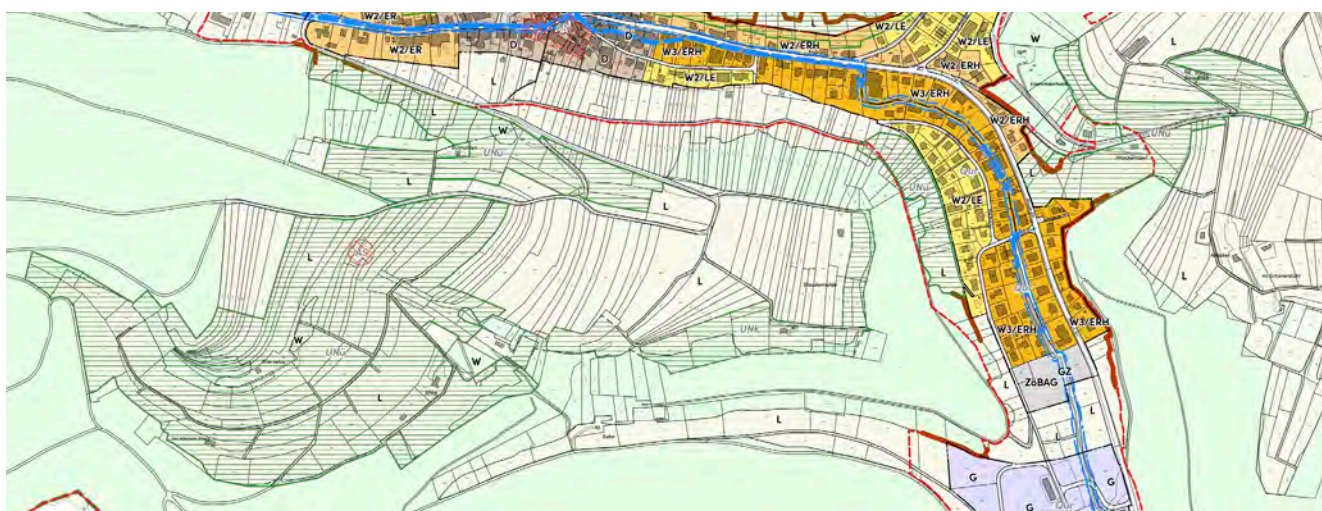


Abb. 113 Hemmental, Rüthi 1-2-9-120, Stierssetzi 1-2-10-118, Hohrainchäpfli-Stig 12.121, Hohrainchäpfli 1-2-9-160 und Tobel 1-2-9-121: Revidierter Zonenplan (oben) und Änderungsplan der Überlagerungen (unten) mit mehreren Anpassungen: neue UNk (Nr. 11) und neue UNü (Nrn. 12)

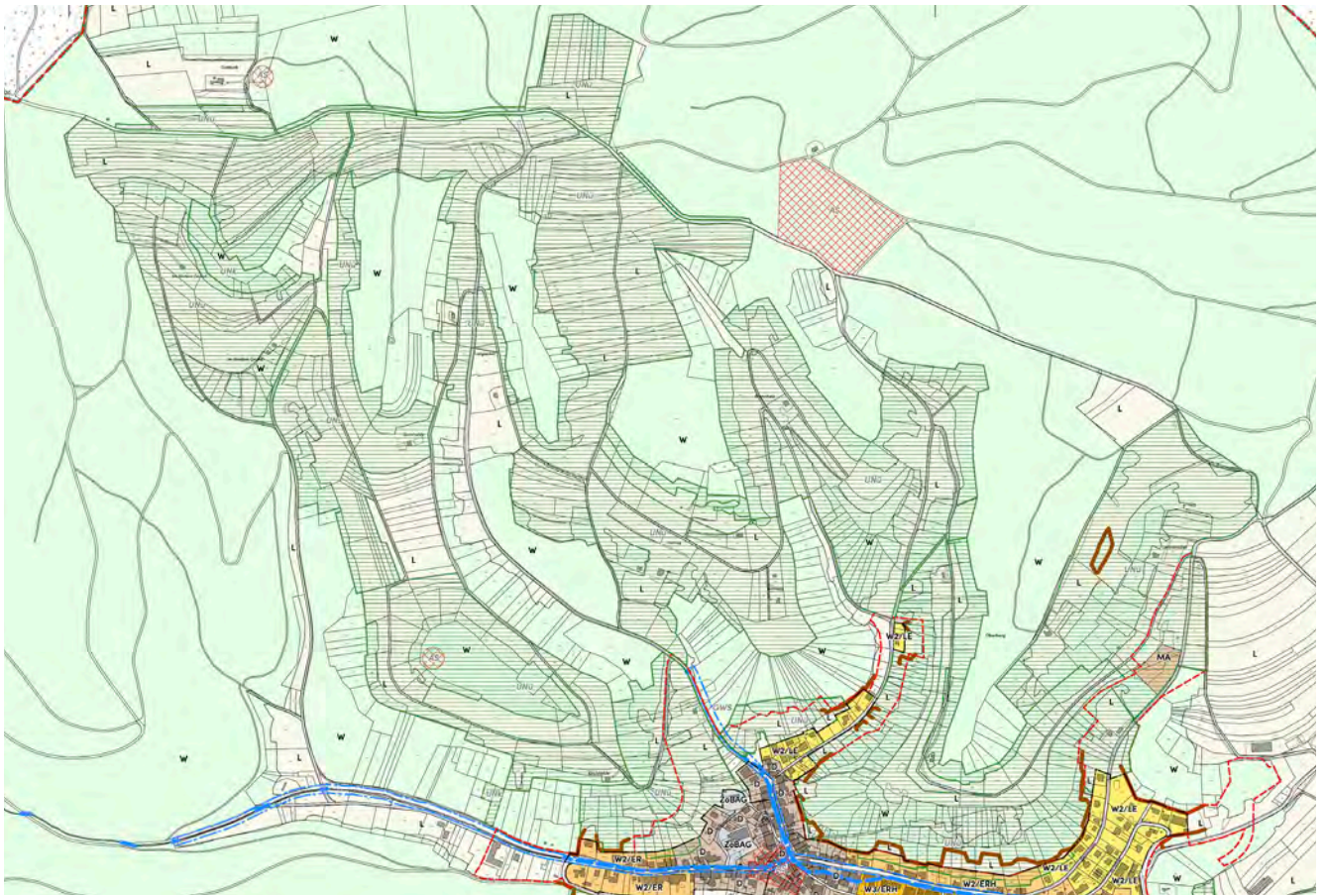


Abb. 114 Hemmental, Gutbuck 1-2-9-110 / 15.109, Grund 1-2-9-112, Chilchhaalde 15.108, 1-2-9-113, Chrüzweg 1-2-10-111, Kirchhalde/Süstallchäppli 1-2-10-106, Tierhag 1-2-9-114, Setzihalde 1-2-9-117, Eichhalde 1-2-9-173, Güggelrüti 1-2-9-115, Oberberg Südwest 1-2-9-107 und Oberberg Ost 1-2-9-108: Revidierter Zonenplan (oben) und Änderungsplan der Überlagerungen (unten) mit mehreren Anpassungen: neue UNk (Nrn. 11), neue UNü (Nrn. 12) und LS → UNü (Nrn. 22)

Überlagernde Landschaftsschutzzone

Die überlagernde Landschaftsschutzzone (LS) wird für den Schutz von grossflächigeren Landschaften angewendet, und dient der Erhaltung oder Wiederherstellung schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

In Schaffhausen wird der Sortengarten in Buchthalen neu mit der LS-Zone überlagert (Nr. 13). Aufgehoben werden Teilgebiete im Winkelacker (Hemmental) und im Freudental (Nrn. 33).

Gebiete der überlagernden Landschaftsschutzzone, welche in die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü) überführt werden, sind dort beschrieben.



Abb. 115 Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)



Abb. 116 Sortengarten Buchthalen 14.002: Neue überlagernde Landschaftsschutzzone (Nr. 13)



Abb. 117 Änderungsplan: Aufhebung Zone LS im Winkelacker, 1-2-9-158 (Nr. 33)



Abb. 118 Änderungsplan: Aufhebung Zone LS im Freudental (GB 3812, Nr. 33)

Das Freudental gilt gemäss kantonalem Richtplan als Landschaft von kantonomer Bedeutung. Deshalb wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans von 2005 eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, welche die Landwirtschaftszone überlagert. In der Landschaftsschutzzone sind nur zur Wartung und Pflege benötigte Kleinbauten zugelassen. Damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bleibt, wurden die Hofbereiche von der Landschaftsschutzzone ausgenommen und sogenannte Fenster in der Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Die zukünftige bauliche Entwicklung eines Landwirtschaftsbetriebes lässt sich jedoch nur schwer abschätzen, deshalb darf, sofern es die örtliche Situation erfordert und erlaubt, die Grenze der Landschaftsschutzzone um die Hofbereiche so verschoben werden, um im vorliegenden Fall den Handlungsspielraum für den Bau von betriebsnotwendigen Anlagen zu optimieren. Sofern durch Neubauten Fruchtfolgeflächen tangiert werden, sind diese an geeigneter Stelle zu kompensieren.

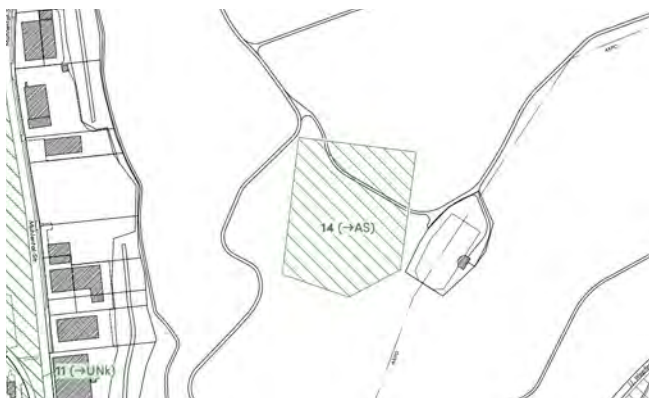


Abb. 119 Beispiel einer neuen AS (archäologischen Fundstelle, Nr. 14) im Geissberg



Abb. 120 Änderungsplan: AF → AS (Nr. 23)

Überlagernde archäologische Schutzzone

Die Gemeinden im Kanton Schaffhausen sind verpflichtet, die archäologischen Fundstellen mit Schutzzielen in der kommunalen Nutzungsplanung rechtskräftig zu sichern. Im Zonenplan werden die wichtigsten archäologischen Fundstellen neu als überlagernde Schutzzone dargestellt und in der Bauordnung unter Artikel 58a (s. Kapitel 4.3) eigentümerverbindlich gesichert. Als Grundlage dient das Verzeichnis der Fundstellen der Kantonsarchäologie Schaffhausen.

Die neuen archäologischen Fundstellen (AS) sind im Änderungsplan der überlagernden Zonen mit der Änderungsnummer 14 gekennzeichnet. Die rechtskräftige überlagernde Zone «Archäologische Fundstelle» (AF) wird aufgehoben (Nrn. 34) oder teilweise in die neue überlagernde archäologische Schutzzone (Nrn. 23) überführt.

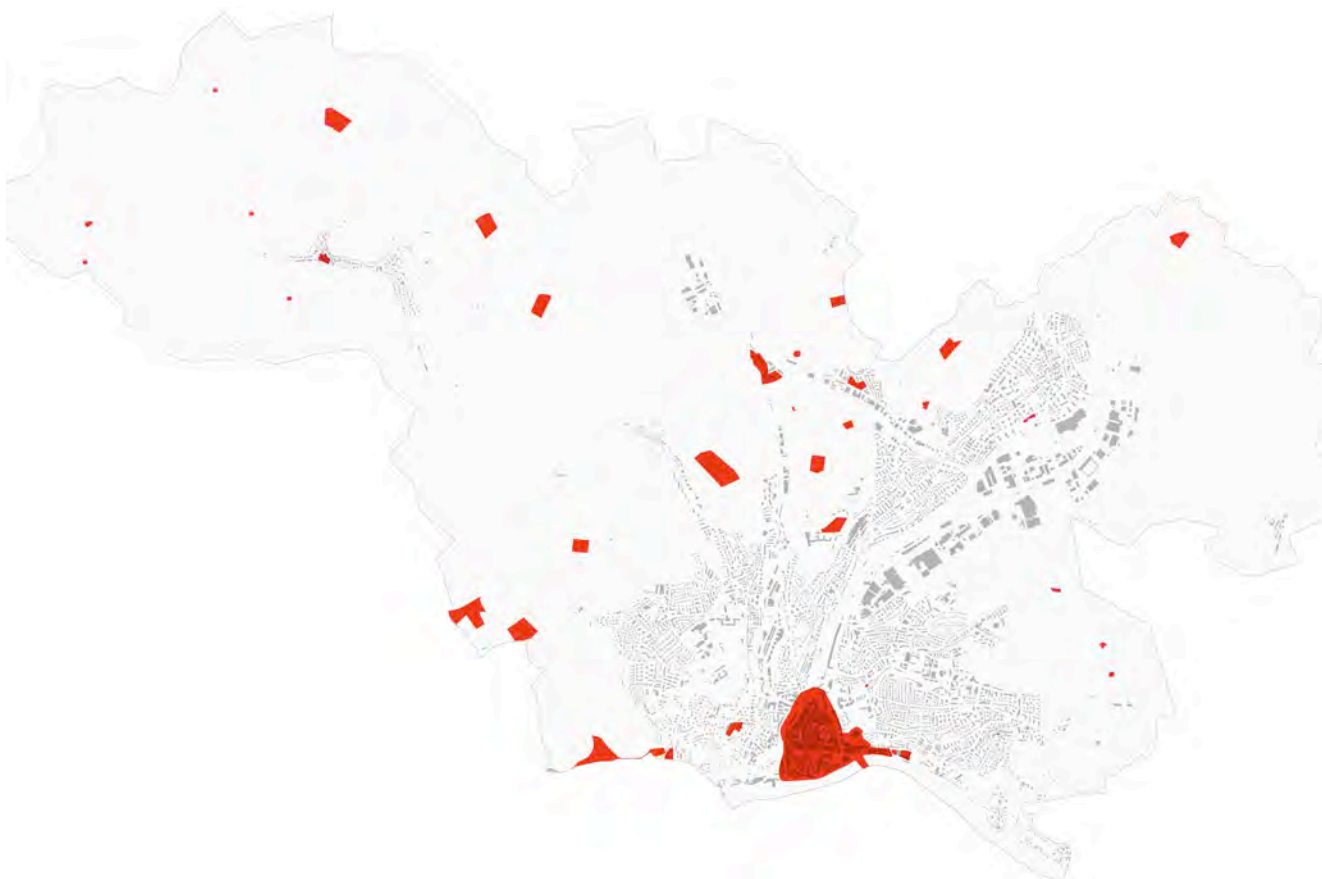


Abb. 121 Neue überlagernde archäologische Schutzzone (AS)



Abb. 122 Änderungplan: AF → AS (Nr. 23)

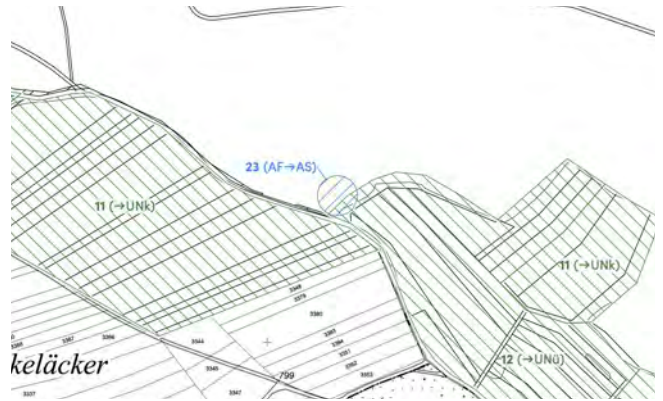


Abb. 123 Änderungplan: AF → AS (Nr. 23)



Abb. 124 Änderungplan: AF → AS (Nr. 23)

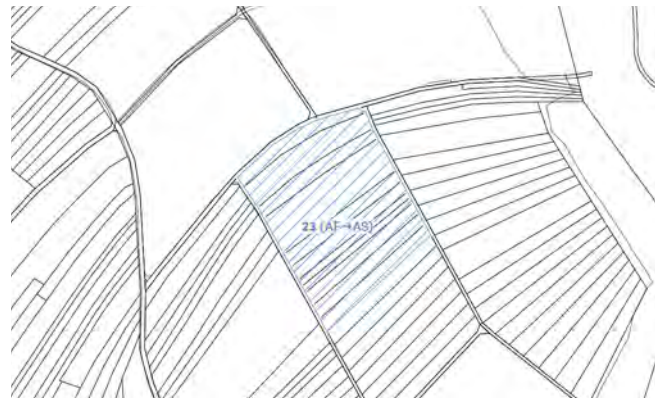


Abb. 125 Änderungplan: AF → AS (Nr. 23)

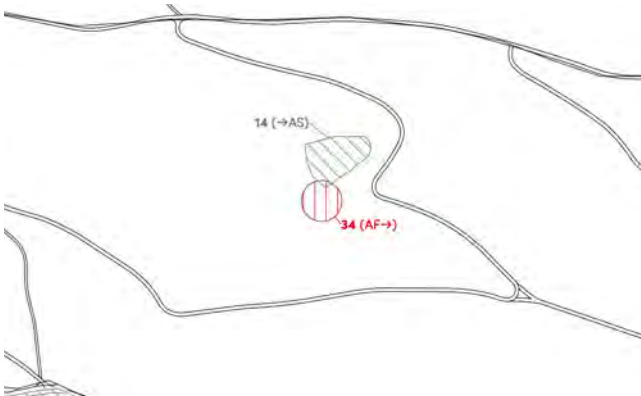


Abb. 126 Änderungplan: Aufhebung Zone AF (Nr. 34)

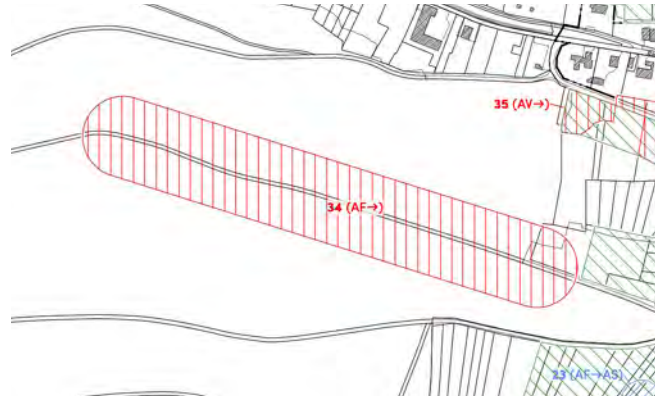


Abb. 127 Änderungplan: Aufhebung Zone AF (Nr. 34)

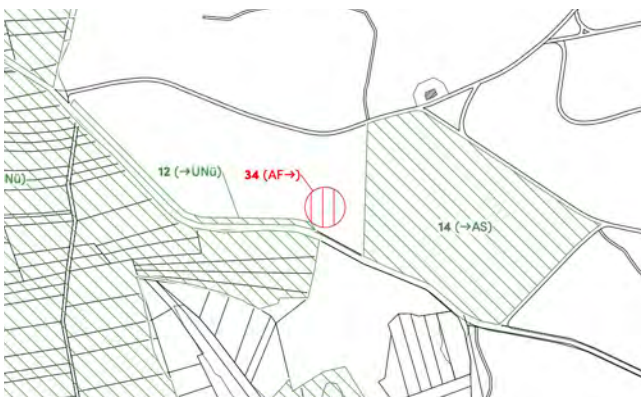


Abb. 128 Änderungplan: Aufhebung Zone AF (Nr. 34)



Abb. 129 Änderungplan: Aufhebung Zone AF (Nr. 34)

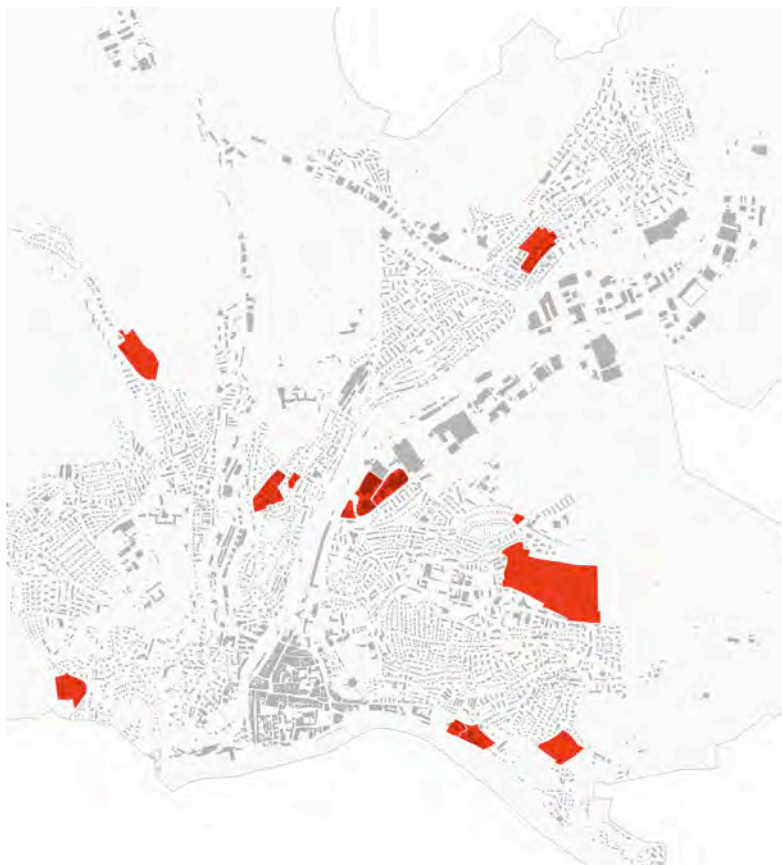


Abb. 130 Gebiete mit Quartierplanpflicht

Quartierplanpflicht (QP, Nrn. 15)

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren durchzuführen (s. Art. 65). Mit der vorliegenden Teilrevision wird im Gebiet zwischen der Buchthaler- und Rheinholdenstrasse (Nrn. 15) eine neue Quartierplanpflicht festgelegt.



Abb. 131 Neue Quartierplanpflicht (Nrn. 15)

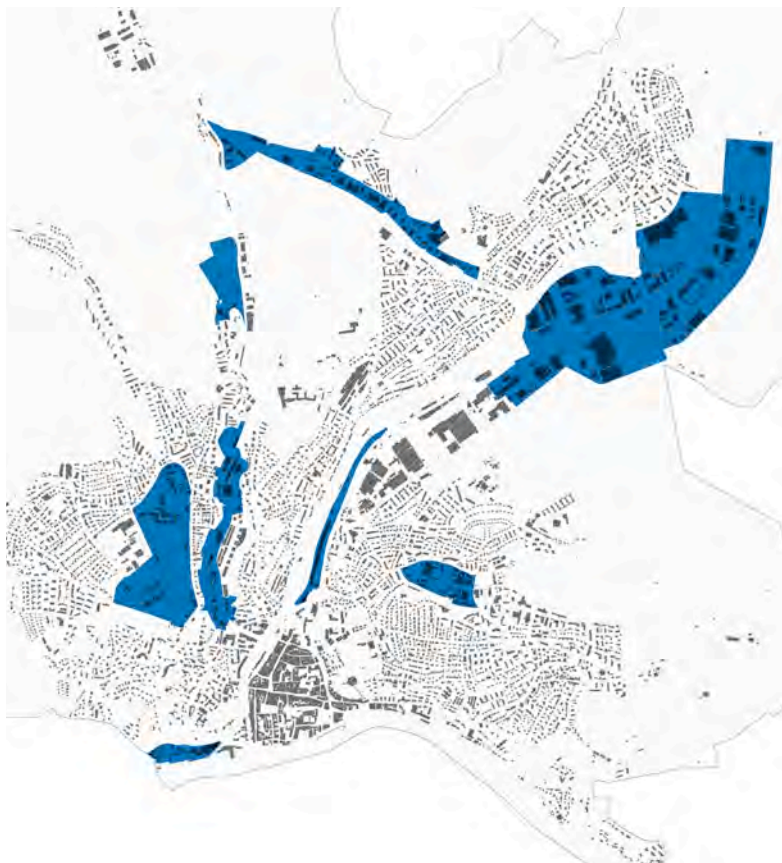


Abb. 132 Neue überlagernde Transformationszone

Überlagernde Transformationszone (TF, Nrn. 16)

Die Transformationszone wird als überlagernde Zone im Zonenplan dargestellt und in der Bauordnung mit Artikel 65a gesichert (s. Kapitel 4.4). Die folgenden Gebiete mit Transformationspotenzial werden im Zonenplan als überlagernde Transformationszone bezeichnet: Mühlenental, Güterbahnhof, Mühlenen, Gruben, Breite, Herblingental, Schweizersbildstrasse und Birch.



Abb. 133 Neue überlagernde Quartier-zentrumszone Alpenblick



Abb. 134 Neue überlagernde Quartier-zentrumszone Buchthalen



Abb. 135 Neue überlagernde Quartier-zentrumszone Breite



Abb. 136 Neue überlagernde Quartier-zentrumszone Hochstrasse

Überlagernde Quartierzentrumszone (QZ, Nrn. 17)

Für die bestehenden Quartierzentren gemäss Richtplan Siedlung werden überlagernde Quartierzentrumszonen (Alpenblick, Breite, Buchthalen und Hochstrasse) eingeführt. Für diese Gebiete gibt es neue detaillierte Ergänzungspläne. Unter Artikel 65b (s. Kapitel 4.4) ist geregelt, was in den Quartierzentrumszonen erlaubt ist.



Abb. 137 Neue überlagernde Hochhauszone

Überlagernde Hochhauszone (HH, Nrn. 18)

Das Hochhauskonzept der Stadt Schaffhausen (s. Abb. 30) wurde zusammen mit dem kommunalen Richtplan Siedlung vom Stadtrat als behördenverbindliches Dokument beschlossen. Um die Ziele aus dem Richtplan eigentümerverbindlich zu sichern, wird im Zonenplan eine überlagernde Zone eingeführt, in denen höhere Häuser (Gesamthöhe 25–30 m) und Hochhäuser (Gesamthöhe über 30 m) zulässig sind. Dabei handelt es sich um Tallagen und sich in der Ebene befindende Gebiete. In der Bauordnung ist die überlagernde Hochhauszone mit Artikel 65c geregelt, wobei erhöhte Anforderungen an höhere Häuser und Hochhäuser geknüpft sind (s. Kapitel 4.4).

6 – Auswirkungen

In diesem Kapitel sind die zu erwartenden Auswirkungen der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans auf verschiedene Aspekte von Siedlung, Verkehr und Umwelt erläutert. Vom Planungsbericht wird verlangt, dass u.a. die Umweltauswirkungen beschrieben werden. Beim Umweltteil kann dies schwierig sein, da in der Nutzungsplanung (betrifft die Bereiche Lärm, Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Störfallvorsorge, Natur- und Heimatschutz sowie Landschaftsschutz, Wald etc.) die Auswirkungen einer Planungsmassnahme auf die Umwelt schwierig zu beurteilen sind. Generell kann festgehalten werden, dass die direkten Umweltauswirkungen der vorliegenden Teilrevision in vielen Bereichen lokal und insgesamt eher gering sind.

Im Rahmen der Teilrevision ist nachzuweisen, dass die Bauzonen den Vorgaben gemäss Art. 15 RPG entsprechen und nicht grösser sind, als sie innert 15 Jahren benötigt werden.

Die Bauordnung und der Zonenplan geben einen Entwicklungsrahmen vor. Die vorgesehenen Anpassungen in der Bauordnung und dem Zonenplan ermöglichen eine Stärkung der räumlichen Siedlungsstruktur trotz Innenentwicklung, Stärkung und Sicherung der Grünstrukturen und Siedlungsqualität.

6.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Teilrevision werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung und Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur geschaffen. Die Bebauungsstrukturen wurden bereits im Richtplan Siedlung angekündigt. Die Erhöhung der Ausnützung findet vor allem in den Transformationsgebieten statt und fällt in den Wohnzonen moderat aus.

In den Transformationsgebieten wird damit ermöglicht, dass Grundeigentümerschaften die Gebiete entwickeln können und das Potenzial in diesen Gebieten ausschöpfen. In den Wohngebieten, in denen aufgezoht wird, werden die Grundeigentümerschaften bei anstehenden Investitionen in ihre Liegenschaften wahrscheinlich vermehrt Aufstockungen oder Ersatzbauten prüfen. Durch das Umbenennen und Anpassen der

Wohnzonen in ihre anzustrebende Siedlungsstruktur wird die Ausnützung zwar moderat erhöht, die Bauten fügen sich jedoch verträglich in die Umgebung ein.

6.2 Bauzonenkapazität und Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt führt die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans zu einer moderaten Erhöhung der Bauzonenkapazität. Die Stadt Schaffhausen ist grösstenteils überbaut (zu etwa 90%). Die Bauzonen sind so festgelegt, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre (bis etwa im Jahr 2040) entsprechen und damit die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben erfüllen. Mit moderaten Aufzonungen in den Wohnzonen und der Ermöglichung von Gebietsentwicklungen in den Transformationsgebieten wird eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt.

Mit einer Potenzialabschätzung (Richtwerte) wurde die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans auf ihr Innenentwicklungspotenzial gemäss Richtplan Siedlung untersucht. Die Bauzonenkapazitäten der revidierten Nutzungsplanung sind in Abb. 138 und die Inanspruchnahme der Reserven und des Potenzials in Abb. 139 ersichtlich. Zudem ist die Kapazitätsberechnung (Szenario Tief und Hoch) im Anhang C enthalten.

Die Kapazitätsberechnung als Szenario Tief und Hoch ergibt 5 500 bis 6 600 zusätzliche Bewohner:innen bis im Jahr 2040. Im Detail sind es die folgenden Werte (siehe auch Abb. 140):

- 1800–2000 zusätzliche Personen durch die Nutzung der Reserven im Bestand
- 900–1100 zusätzliche Personen durch die Bebauung von unüberbauten Grundstücken
- 2000–2100 zusätzliche Personen durch Auf- und Umzonungen
- 800–1400 zusätzliche Personen durch die Entwicklung der Transformationsgebiete

Mit der Teilrevision und den angenommenen Wahrscheinlichkeiten und Parameter wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2040 rund 44 000 Personen in

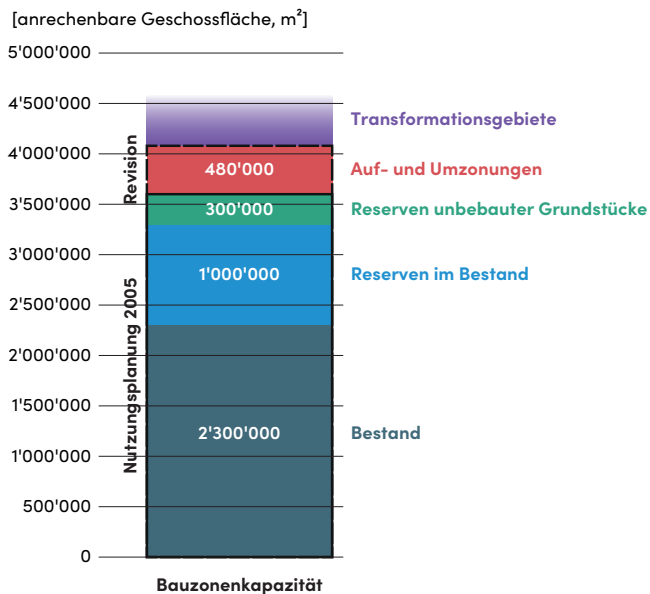


Abb. 138 Neue Bauzonkapazität mit der Teilrevision

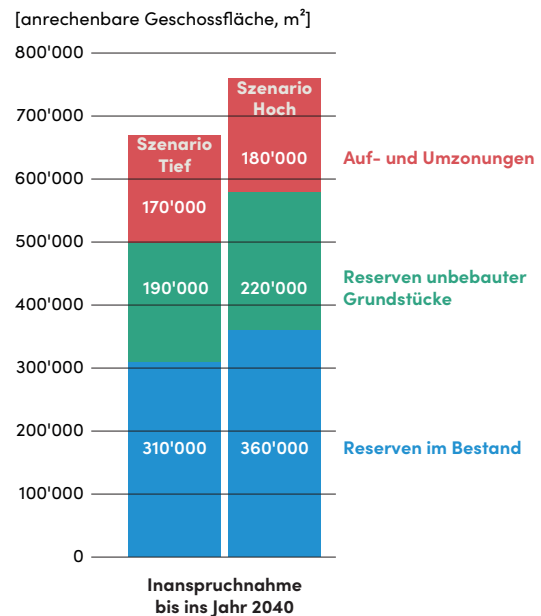
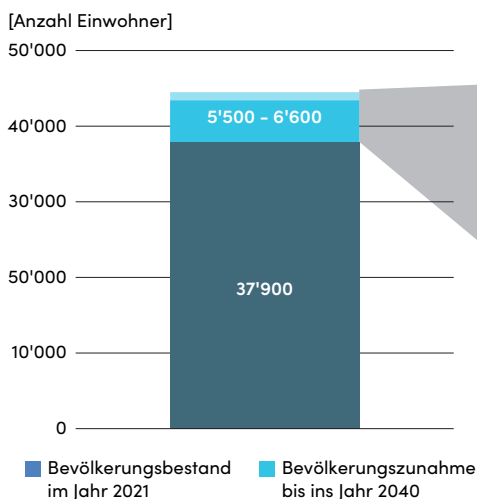


Abb. 139 Inanspruchnahme der Reserven bis ins Jahr 2040 (ohne Transformationsgebiete)

Prognose Einwohnerbestand im Jahr 2040



Prognose Kapazitäten für Wohnraum im Jahr 2040

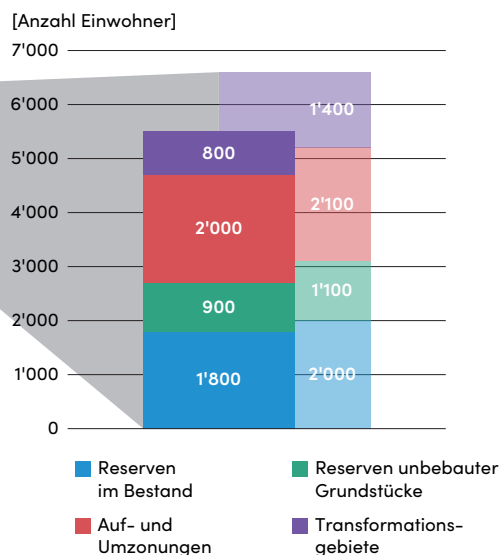


Abb. 140 Prognose Einwohnerbestand und Bevölkerungszunahme bis im Jahr 2040

Schaffhausen leben und etwa 33 000 Personen in der Stadt arbeiten. Die prognostizierten Zahlen für 2040 sind damit im Bereich des städtischen Richtplans Siedlung.

Für Inanspruchnahme der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) bis im Jahr 2040 wird von folgenden Parametern ausgegangen (Szenario Tief und Hoch):

- 35 bis 40 % der Geschossflächenreserven im Bestand (überbaute Grundstücken) werden realisiert.
- Baureife und unbebaute Grundstücke (Baulücken) werden zu 80 bis 90 % überbaut.
- Unbebaute Grundstücke die frühestens in 5 Jahren baureif werden, sind mit 60 bis 70 % eingerechnet.

- Bei Aufzonungen auf überbauten Grundstücken werden 40 bis 45 % und auf unüberbauten Grundstücken 90 bis 95 % des Potenzials realisiert.
- Bei Gebieten mit einem bestehenden Quartierplan wird das Potenzial um ein Viertel reduziert.

Das Einwohnerpotenzial wurde anhand des bestehenden Flächenkonsums (anrechenbare Geschossfläche pro Einwohner) der einzelnen Zonen berechnet. Nicht berücksichtigt wird das Potenzial auf einem Grundstück, wenn ein Grossteil der Bauten nach dem Jahr 2000 erstellt wurde und wenn das Potenzial kleiner ist als die anrechenbare Geschossfläche pro Einwohner:in und Zone.

	Wohn- zonen	Misch- zonen	Zentrums- zone	Arbeits- zonen	ZöBAG	Gesamte Bauzone	Hem- mental	Schaff- hausen	
Bestand Heute									
Einwohner (2021)	30 143	2 931	3 390	166	767	37 397	652	36 745	Gesamte Bauzone exkl. Waldfried- hofzone
Beschäftigte (2020)	3 679	3 104	8 318	8 431	3 775	27 307	120	27 187	Mischzone Ergänzungszone für die Altstadt, Gewerbe- und Wohnzone, Sonderzone
Bauzonenfläche [ha]	447	46	37	162	134	826	25	802	Zentrumszone Altstadtzone, Kernzone, Dorf- kernzone
Bauzonenfläche unbebaut [ha]	27.7 (6.2 %)	1.0 (2.2 %)	0.3 (0.9 %)	31.8 (19.7 %)	26.3 (19.6 %)	87.2 (10.6 %)	5.0 (20.2 %)	82.2 (10.3 %)	Nutzungsichte Einwohner und Beschäftigte pro Hektar bebaute Bauzonenfläche
Nutzungsichte [Pers./ha]	81	135	317	66	42	88	39	89	Revision Annahme der unbebauten Bauzonenfläche; Nutzungsichte gerundet
Revision (Prognose für das Jahr 2040)									
Einwohner:innen	34 200	4 800	3 400	200	800	43 400	800	42 600	
Beschäftigte	3 900	5 200	8 400	11 600	3 900	33 000	140	32 860	
Bauzonenfläche [ha]	442	50	37	161	135	825	24	801	
Bauzonenfläche unbebaut [ha]	10	0	0	15	20	45	3	42	
Nutzungsichte [Pers./ha]	90	200	315	80	40	100	45	100	

Abb. 141 Übersicht zu Einwohner, Beschäftigten, Bauzonenfläche und Nutzungsichte

Ob die neu entstehenden Potenziale tatsächlich genutzt werden, hängt letztlich von den Eigenheiten des einzelnen Grundstückes, dessen Überbauung sowie von den Absichten der Eigentümerschaften ab. Ein Grundstück muss sich für eine Aufstockung eignen oder aufgrund seines Zustandes einen Abriss und Neubau rechtfertigen. Manche Grundstücke sind zu klein, um die erhöhte Ausnützung konsumieren zu können und es wird eine Zusammenlegung von Grundstücken erforderlich, um eine Neuüberbauung mit voller Ausnützung realisieren zu können.

Transformationsgebiete

Die Transformationsgebiete wurden in beiden Szenarien (Tief und Hoch) eingerechnet. Nachfolgend sind die Transformationsgebiete und die erwarteten Einzahl Einwohner bis ins Jahr 2040 aufgeführt.

- Gebiet 1: Mühlental (820 EW)
- Gebiet 2: Güterbahnhof (150 EW)
- Gebiet 3: Mühlenen (90 EW)
- Gebiet 4: Gruben (80 EW)
- Gebiet 5: Breite (280 EW)

Die vor kurzem transformierte Gebiete Rheinstrasse Ost und Ebnet West sind in der Kapazitätsberechnung einberechnet. Beim tiefen Szenario wird davon ausgegangen, dass bis im Jahr 2040 das Gebiet Mühlental

(Gebiete 1) entwickelt sein wird. Während das hohe Szenario zusätzlich die Gebiete Güterbahnhof, Mühlenen, Gruben und Breite (Gebiete 2 bis 5) einschliesst.

Vorgaben kantonaler Richtplan

Die heutige Nutzungsichte ist im Ortsteil Hemmental bei 39 Personen (Einwohner und Beschäftigte) pro Hektar bebaute Bauzonenfläche und in der Stadt Schaffhausen (ohne Hemmental) bei 89 Personen/ha. Mit der Revision erhöht sich die Nutzungsichte auf etwa 45 Personen/ha im Ortsteil Hemmental und 100 Personen/ha in der Stadt Schaffhausen (ohne Hemmental). Die Zieldichte gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 2-2-1/2) von mindestens 40 Personen/ha im ländlichen Raum (Hemmental) und 90 Personen/ha im Agglomerationskernraum (Stadt Schaffhausen) wird damit erreicht.

6.3 Baukultur und Siedlungsqualität

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das ISOS sowie das VKD berücksichtigt. Die baurechtlichen Möglichkeiten in der Altstadt werden nicht erhöht. In den Dorfkernzonen werden auf die Eigenheiten der einzelnen Stadtgebiete eingegangen. Inwiefern sich die Bautätigkeit und Innenentwicklung auf das Stadtbild und die Baukultur auswirken, hängt entscheidend von der Baubewilligungspraxis der Baubehörde ab. Damit sich das Stadtbild in den Dorfkernzonen im positiven Sinne weiterentwickelt, werden die baurechtlichen Vorgaben verschärft.

Mit der Einführung von neuen Bauzonennamen in den Wohnzonen, hin zur beschreibenden Bebauungsstruktur, wird bereits im Zonennamen verdeutlicht, welche Art von Bebauung in den Wohnzonen angestrebt wird. Es wird damit den typischen Bau- und Freiraumstrukturen der entsprechenden Quartiere besser entsprochen.

Bei den Transformationsgebieten werden qualitätssichernde kooperative Verfahren eingeführt. Es wird damit bei der Entwicklung der Transformationsgebiete die notwendige Sorgfalt und Qualität eingefordert, damit die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Schaffhausen bestehen bleibt. Dafür werden als Grundlage zuerst städtebauliche Leitvorstellungen erarbeitet und die Eckwerte für die nutzungsmässige sowie städtebauliche Entwicklung, die Freiraumversorgung und öffentliche Infrastruktur definiert. Das Vorgehen erfordert ein kooperatives Verfahren unter Einbezug der Stadtplanung und den Grundeigentümerschaften. Mit dieser Art von Verfahren lässt sich die Qualität der Entwicklung sichern und der allfällige Bedarf an öffentlicher Infrastruktur kann bereits in das Planungsverfahren einbezogen werden.

Auch bei den Quartierplanverfahren kann mit einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren, wie bspw. einem Studienauftrag oder Projektwettbewerb, eine zusätzliche Erhöhung des Nutzungsmasses erfolgen. Somit wird hier eine besonders hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität der Bauten sichergestellt und im Gegenzug mehr Ausnützung ermöglicht.

6.4 Freiraumversorgung

Mit der Teilrevision werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Aufwertung und Weiterentwicklung von vorhandenen Freiräumen geschaffen. Dies zeigt sich durch eine optimierte Nutzung der heutigen Flächen. Mit der Einführung einer Grünflächenziffer wird zukünftig weniger Fläche versiegelt, was positive Auswirkungen auf das Lokalklima hat und einen Beitrag zur Sicherung der Lebensräume und Artenvielfalt leistet. Zudem unterstützt der verstärkte Schutz des Baumbestands die ökologische Vernetzung der Lebensräume.

6.5 Öffentliche Infrastruktur

Massgebend für die Berechnung der kommunalen Bauzonenauslastung und des Bauzonenbedarfs ist das Modell des Kantons, das sich an die technischen Richtlinien zur Bauzonendimensionierung des Bundes anlehnt, regelmässig aktualisiert wird und den Gemeinden zur Verfügung steht.

Gemäss Schulraumplanung (Hochbauamt der Stadt Schaffhausen) sind genügend ZÖBAG Flächen vorhanden. Mittel- bis langfristig nimmt der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen zu. Mit einer unmittelbaren Überlastung ist jedoch nicht zu rechnen. Die Schulraumplanung und das Verkehrskonzept stützen sich auf die Wachstumszahlen aus dem kommunalen Richtplan Siedlung.

6.6 Verkehr und Mobilität

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Bauzonenkapazität moderat erhöht. Die Erhöhung wirkt sich überwiegend auf den lokalen Verkehr aus. Die Verkehrsentwicklung wird vorwiegend durch andere städtische Instrumente, wie das städtische Gesamtverkehrskonzept (GVK), die Parkplatzverordnung und das kantonale Agglomerationsprogramm (AP), beeinflusst und gesteuert.

Das durch die vorliegende Teilrevision ermöglichte Bevölkerungswachstum hat einen Einfluss auf das zukünftige Verkehrsaufkommen. Die Planungsinstrumente für den Verkehr bilden das Gesamtverkehrskonzept (GVK) und Agglomerationsprogramm (AP).

Das GVK und AP basieren, wie auch die vorliegende Teilrevision erstes Paket, auf dem in den kommunalen Richtplänen Siedlung vorgesehenen Bevölkerungswachstum. Auch sind die vorliegende Teilrevision erstes Paket und das GVK sowie das Agglomerationsprogramm koordiniert und aufeinander abgestimmt. Das GVK berücksichtigt zum Beispiel, dass 24 bis 27 % des Bevölkerungswachstums in den Transformationszonen ermöglicht wird. Umgekehrt sind im GVK die erhöhten Anforderungen an die Transformationsgebiete aus Art. 10 der BauO verankert.

Die neu zu erstellenden Quartierzentren sehen vor, die Erdgeschosse für Gewerbe- und Publikumsnutzung auszubauen. Diese liegen an Passantenlagen und unterstützen die lokale Versorgung, die vor allem zu Fuss oder per Velo genutzt werden kann. Die Zentren verfügen bereits heute über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es wird zu beobachten sein, wie sich die künftige Verkehrsentwicklung in den Quartierzentren entwickelt.

Die Teilrevision hat einen geringen Einfluss auf die Parkierungsflächen. Durch die Einführung der Grünflächenziffer muss ein entsprechender Anteil auf dem Grundstück unversiegelt bleiben. Damit sollen auf den Grundstücken grundsätzlich nicht mehr oberirdische Parkierungsflächen erstellt werden.

6.7 Umwelt

Die Teilrevision wirkt sich geringfügig und vor allem lokal auf die Umwelt aus. Mit der Teilrevision werden positive Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Die Einführung der Grünflächenziffer leistet einen Beitrag zum lokalen Stadtklima und zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen und Artenvielfalt.

Durch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdachbauten und der stärkeren Sicherung des Baumbestandes leistet die Teilrevision einen Beitrag zur Klimaanpassung der Stadt.

6.8 Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Beim Oberflächenabfluss handelt es sich um Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert und über offenes Gelände abfließt. Bei starken Niederschlagsereignissen kann dies grosse Schäden anrichten. In Hanglagen ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss Rechnung zu tragen. Es sind keine Um- und Einzonungen vorgesehen, die Auswirkungen auf die Naturgefahren haben. Bei Planungen und im Rahmen von Baugesuchen sind die Gefahrenkarten auf dem kantonalen Geoportal zu berücksichtigen.

Mit der genehmigten Teilrevision zur Gewässerraumfestlegung werden neben der Festlegung der Gewässerräume neu auch die Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung (Naturgefahrenzone) aufgenommen.

6.9 Lärmschutz

Die Bauordnung definiert unter Art. 29 die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung, in Abhängigkeit von Zone und Nutzung. In der vorliegenden Teilrevision wird grundsätzlich an den bereits gelten ES festgehalten. Daher sind bezüglich der Einteilung der ES keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die neu eingeführten Wohnzonen verbleiben alle in der ES II. Diese Anpassungen wurden so vorgenommen, dass sich materiell hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmempfindlichkeitsstufe in den Wohnzonen keine Änderungen ergeben.

Für die überlagernde Transformationszone gilt es, die geeignete Grundzonierung zu finden (Art. 65a). Hierbei ist auch die Wahl der Lärmempfindlichkeitsstufe zu berücksichtigen. Umzonungen können in diesen Gebieten zu einer höheren Lärmbelastung führen. Für die Festlegung der Grundzonierung (Umzonung) ist jedoch eine separate Teilrevision zu erarbeiten und die Auswirkungen sind in dieser entsprechend abzuhandeln.

Aufzoning: Erhöhung AZ / gleiche Geschosse	Anzahl Grundstücke	Grundstücks- fläche [anr. m ²]
W2 → W2/LE	416	578'278
W2 → W2/ER	620	753'456
E → W2/ERH	3	3'015
WN → W2/ERH	14	13'785
W3 → W3/ER	384	668'046
W3 → W3/SH	159	175'912
WM → W3/ERH	19	17'710
W4 → W4/MG	259	661'265
GW → GW	146	255'077
Total	2'020	3'126'543

Aufzoning: Erhöhung AZ und Geschosse	Anzahl Grundstücke	Grundstücks- fläche [anr. m ²]
W2 → W3/ER	53	84'491
W2 → W3/SH	53	45'208
W2 → W4/MG	5	13'367
WN → W3/ERH	28	31'703
W3 → W4/MG	114	255'828
Total	253	430'596

Abb. 142 Mehrwertabgabepflichtige Grundstücke (über 600 m²) aufgrund der Aufzoning. Nicht berücksichtigt ist, dass bei einem Mehrwert unter 10'000 Franken keine Abgabe fällig wird. Die Aussortierung öffentlicher Grundstücke ist in der Tabelle ebenfalls noch nicht berücksichtigt. Diese Einschränkung ist bei der Interpretation der Auflistung zu berücksichtigen.

Aufgrund der neuen überlagernden Quartierzentrumzone wird die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung gefördert und Wohnen ist in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses nicht zulässig (Art. 65b). Dabei bleibt die Lärmempfindlichkeitseinstufung bestehen.

Die lärmvorbelasteten Gebiete (höhere Lärmempfindlichkeitsstufe) werden im Zonenplan nicht angepasst und bleiben wie bis anhin. Die lärmvorbelasteten Gebieten sind entlang von verkehrsintensiven Achsen angeordnet. Es gilt hierbei die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe, weshalb Bauten, die in diesen Gebieten gebaut werden, durch die Nähe zur Strasse mit höheren Lärmbelastungen zu rechnen haben. Eine gegenüber der Strasse oder Bahngleisen geschlossene Bauweise bewirkt aber eine deutliche Reduktion der Lärmbelastung für die dahinterliegenden Bebauungen.

6.10 Mehrwertausgleich

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Planungsmassnahmen getroffen, welche gemäss kantonaler Gesetzgebung zu einem Mehrwertausgleich führen können. Dabei wird zwischen dem kantonalen und kommunalen Mehrwertausgleich (vgl. Kapitel 3.11) unterschieden. Nachstehend werden Planungsmassnahmen der Teilrevision aufgeführt, die potenziell einen kantonalen oder kommunalen Mehrwertausgleich auslösen könnten. Die definitive Festlegung des Mehrwertausgleichs erfolgt jedoch erst nach Rechtskraft der Teilrevision in einem separaten Verfahren und ist abhängig von der Erhebung des effektiven Planungsmehrwerts.

Vom kantonalen Mehrwertausgleich potenziell betroffene Planungsmassnahmen

- Ein-/Auszonungen: Diverse Auszonungen gemäss Kapitel 5.9, wobei sich allfällige Ausgleichszahlungen fallweise nach dem Enteignungsgesetz zu richten haben (Entscheid Enteignungskommission)
- Umzonungen: Umzonungen gemäss Kapitel 5
- Abgabesatz: Die Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 % und bei Umzonungen 20 % des Bodenmehrwerts.

Vom kommunalen Mehrwertausgleich potenziell betroffene Planungsmassnahmen

- Aufzonungen: Anpassung der Grundmasse gemäss Art. 38 BauO (wie bspw. die Erhöhung der Ausnützungsziffer)
- Zonenplanänderungen zur Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gemäss Kapitel 5 (z.B. W2 zu W3/ER)
- Abgabesatz: Die Abgabe beträgt bei Aufzonungen 20 % des Bodenmehrwerts. Bei einem Mehrwert unter 10'000 Franken und einer Grundstücksgrösse kleiner 600 m² wird keine Abgabe fällig.

Vereinfachtes Berechnungsbeispiel

- Grundstück A: Fläche 1000 m², Verkehrswert vor Planungsmassnahme: CHF 1'000'000
- Planungsmassnahme: Erhöhung Ausnützungsziffer von 0.35 auf 0.40.
- Berechneter Mehrwert: Erhöhung der Ausnützung um 14.2 % → CHF 142'000.
- Mehrwertabgabe (20%): CHF 28'400.

Verfahren

Das genaue Verfahren zur Erhebung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird in der städtischen Mehrwertabgabeverordnung geregelt. Die Berechnung, Prognose und Umsetzung der Mehrwertabgabe wird in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision umgesetzt, wobei für Ein-, Aus- und Umzonungen der Kanton zuständig ist.

7 – Planungsprozess

Der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans, liegt folgender Planungsprozess zugrunde:

1. 15.09.2015: Stadtratsbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung und anschliessende Erarbeitung der kommunalen Richtplanung
2. Ende 2018: Start der Arbeiten an der Teilrevision durch das Baureferat
3. November 2020: Verabschiedung Vorlage zur kant. Vorprüfung im Stadtrat
4. 29.07.2021: Erster Vorprüfungsbericht des Kantons
5. März/Mai 2022: Überarbeitete Vorlage im Stadtrat, Freigabe für zweite kantonale Vorprüfung
6. 13.04.2023: Zweiter Vorprüfungsbericht des Kantons
7. September 2024: Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und Auflage durch den Stadtrat
8. Juni 2024: Mitwirkungsveranstaltung für Interessengruppen
9. Nov./Dez. 2024: Öffentliche Auflage im Zuge des Einwendungsverfahrens / Öffentliche Infoveranstaltungen
10. Ab Herbst 2025: Beratung in Baufachkommission und Grosse Stadtrat zwecks Festsetzung
11. Rekursauflage nach Festsetzung / Entscheid über Genehmigung und allfällige Rekurse durch Regierungsrat

7.1 1. kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton Schaffhausen zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet.

Folgende Planungsinstrumente waren Bestandteil der kantonalen Vorprüfung:

- Änderung Bauordnung, synoptische Darstellung
- Änderung Grundnutzungszonen, Teilgebiet Schaffhausen mit Bauzonen Hemmental, 1:7'500
- Neue Überlagerungszonen, Teilgebiet Schaffhausen mit Bauzonen Hemmental, 1:7'500
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick, 1:2'000 (neu)

- Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite, 1:2'000 (neu)

Der Vorprüfungsbericht enthält diverse Anträge und Hinweise. Der Umgang der Stadt mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung kann der tabellarischen Darstellung in Anhang E entnommen werden.

7.2 2. kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton Schaffhausen erneut zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet.

Folgende Planungsinstrumente waren Bestandteil der kantonalen Vorprüfung:

- Änderung Bauordnung, synoptische Darstellung
- Änderung Grundnutzungszonen, 1:7'500
- Neue Überlagerungszonen, 1:7'500
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite, 1:2'000 (neu)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Der Umgang der Stadt mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung kann der tabellarischen Darstellung in Anhang E entnommen werden.

7.3 Öffentliche Auflage

Nach den beiden Vorprüfungen wurde die Vorlage überarbeitet und danach gemäss Artikel 11 BauG öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. November bis 16. Dezember 2024. Während der Auflagefrist konnte sich die Öffentlichkeit bei Bedarf zur Vorlage äussern und schriftlich eine Einwendung einreichen.

Folgende Planungsinstrumente waren Bestandteil der öffentlichen Auflage:

- Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005
- Änderung Bauordnung, synoptische Darstellung
- Zonenplan Revision, 1:7'500

- Änderung Grundnutzungszonen, 1:7'500
- Änderung überlagernde Zonen, 1:7'500
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite, 1:2'000 (neu)
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Hochstrasse, 1:2'000 (neu)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Es sind 369 Anträge eingegangen. Im Mitwirkungsbericht (Anhang F) sind alle Einwendungen inkl. städtischer Stellungnahme abgebildet. Die Änderungen und der Umgang mit der Revisionsvorlage können dem Planungsbericht zum Einwendungsverfahren entnommen werden. Infolge der öffentlichen Auflage oder sonstigen neuen Rahmenbedingungen/Planungsabsichten wurden verschiedene Änderungen an der Revisionsvorlage vorgenommen. Das betraf unter Anderem folgende Themen:

- Die Vorschriften zur Altstadt (Art. 32) wurden punktuell einfacher und teilweise kompakter formuliert.
- Bei verschiedenen Artikeln wurden die Erläuterungen sowie die Verlinkungen zu Merk- und Informationsblättern in der Bauordnung zur besseren Verständlichkeit ergänzt und angepasst. Zusätzlich wurden im Planungsbericht verschiedene Themen präziser erläutert.
- Bei der Dachbegrünungspflicht wird neu spezifisch geregelt, dass bei einer Dachsanierung von Bestandesbauten die Begrünungspflicht nur dann gilt, wenn es die Statik zulässt und die Verhältnismässigkeit gewahrt ist.
- Auf einen erhöhten Grenzabstand für Wohnbauten innerhalb von Arbeitsplatzzonen wird neu verzichtet, da reine Wohnbauten in diesen Zonen grundsätzlich nicht mehr zulässig sind.
- Im Sinne einer kompakteren Regelung zum Umgang mit Bauten innerhalb des Siedlungsrandes und zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten wurde Art. 65d Abs. 1 gestrichen.

- Infolge der aktualisierten kantonalen Energiegesetzgebung wurde Art. 19 Abs. 2 hinsichtlich Luftthygiene in Zusammenhang mit fossilen Heizsystemen gestrichen.
- Im Zuge von Quartierplanverfahren müssen bei Abweichung von der Regelbauweise neu auch Vorgaben zur nachhaltigen Mobilität gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen getroffen werden.
- In Anbetracht der teilweise sehr schmalen Parzellen entlang der Hauptstrasse in Hemmental wurde für die neu vorgesehenen Zonen W2/ERH und W3/ERH der kleine Grenzabstand von 4.0 m auf 3.5 m reduziert.
- Das gänzliche Verbot von seitlich angeordneten Aussensitzplätzen in Hanglage entlang der Hauptstrasse von Hemmental wurde mit Streichung des letzten Satzes von Art. Art. Abs. 10 aufgehoben, womit der bauliche Spielraum optimiert werden konnte.
- Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine öffentliche Parkierungsanlage beim westlichen Ortsausgang von Hemmental wurden neu im Zonenplan geschaffen.
- Art. 65c zur neuen überlagernden Hochhauszone wurde im Sinne der besseren Verständlichkeit punktuell umformuliert und umstrukturiert.
- Zu den neu eingeführten überlagernden Transformationszonen wurde in Art. 10 und 65a BauO präzisiert, dass erhöhte gestalterische Anforderungen nur bei einer Umstrukturierung und vorallem für Wohn- und Mischzonen gelten.
- Art. 28 wurde dahingehend ergänzt, dass Spiel- und Gemeinschaftsflächen möglichst naturnah zu gestalten sind.
- Der Richtwert für die zulässige Verschattungsdauer durch Hochhäuser gemäss Art. 21a wurde von 2.5 h auf den praxiserprobten Wert von 3.0 h erhöht.
- Das Wohngebiet zwischen Emmersberg- und Ungarbühlstrasse wurde in Anbetracht der zentralen Lage und der ortsbaulichen Struktur von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone aufgezoht.

Anhang

- A Hemmental – Raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden, Bericht vom 16. Februar 2021

Hemmental – Raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden

16. Februar 2021
Effretikon, Zif/Le/Mec

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel der Interessenabwägung	2
2	Grundlagen	3
3	Interessen ermitteln	4
3.1	Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes	5
3.2	Interessen des Ortsbildschutzes	9
3.3	Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung	11
3.4	Private Interessen	13
3.5	Kleinräumige Betrachtung der Interessen der einzelnen Gebiete mit Trockenwiesen	14
4	Interessen bewerten	24
4.1	Argumentationslinie	25
4.2	Gehrenhalde	26
4.3	Herbstel	27
4.4	Rüttilhalde	28
4.5	Setzihalde	29
4.6	Wiesengasshalde	30
4.7	Bauzonenkapazität und Flächenbilanz	32
5	Begründung des Entscheids	33

1 Ausgangslage und Ziel der Interessenabwägung

Die Stadt Schaffhausen revidiert aktuell ihre Bau- und Zonenordnung. Die kommunale Nutzungsplanung soll an die geänderten nationalen (Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG) und kantonalen Vorgaben (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen [Baugesetz]) angepasst werden.

Mit Entscheid Protokoll-Nr. 22/424 vom 23. Juni 2020 hat der Regierungsrat Schaffhausen eine Baubewilligung für ein Bauvorhaben (Kat.-Nr. 5261) in der 2-geschossigen Wohnzone (WN) von Hemmental aufgehoben und zur Neuurteilung an die Stadt Schaffhausen zurückgewiesen. Begründet wurde die Aufhebung damit, dass sich auf dem Baugrundstück eine Trockenwiese befindet, deren Schutzwürdigkeitsumfang vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt geprüft werde. Die übergeordneten Naturschutzinteressen seien jedoch nicht umgesetzt. Entsprechend wurde die Stadt Schaffhausen aufgefordert, eine Interessenabwägung nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG vorzunehmen und eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Zonenplanänderung umgehend an die Hand zu nehmen.

Im Jahr 2020 hat das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) ein Fachgutachten zur Bedeutung der Trockenwiesenhänge in Hemmental als fachliche Grundlage für das kantonale Naturschutzinventar in Auftrag gegeben. Unter anderem soll das Gutachten als Grundlage dazu dienen, die begutachteten Trockenwiesenhänge, welche teilweise bis ins Baugebiet von Hemmental hineinragen, ins kantonale Recht zu überführen.

Die Frage nach dem Umgang mit den Trockenwiesen gemäss kantonalem Fachgutachten aufgrund des Interesses des Naturschutzes steht unter anderem den Interessen der Stadt Schaffhausen mit ihren vorhandenen Bauzonen entgegen. Die Interessenabwägung spielt im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung eine wichtige Rolle. Es gilt abzuwägen, welche Interessen: Können alle betroffenen Flächen in der Bauzone bleiben, muss alles aus der Bauzone entlassen werden oder ist eine differenzierte Handhabung möglich?

Ziel dieser Interessenabwägung ist es zu beurteilen, ob die Standorte bzw. die Interessen des Naturschutzes an den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) und den Trockenwiesen gemäss Fachgutachten höher zu gewichten sind als nutzungsplanerische Interessen an einer baulichen Entwicklung.

Die Interessenabwägung erfolgt gemäss Art. 3 Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV):

- Ermitteln der Interessen,
- Bewertung der Interessen und dabei insbesondere eine Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und der möglichen Auswirkungen,
- Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen.



Abbildung 1: Stufengerechte Interessensabwägung im Planungsprozess. Quelle: Kantonsplanerkonferenz, 2016: Richtplan. Das Herz der schweizerischen Raumplanung

2 Grundlagen

Nachfolgend sind die planerischen Grundlagen und die Planungsgeschichte zu den Trockenwiesen und -weiden in Hemmental chronologisch zusammengefasst. Die Chronologie wurde gemäss Grundlage der Stadt Schaffhausen übernommen und enthält teilweise Ergänzungen bzw. Anpassungen.

- 1960** Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG): Auftrag an die Kantone, ein Naturschutzinventar zu erstellen. Der Kanton Schaffhausen sieht vor, dass die Gemeinden unter Berücksichtigung der Vorgaben von Bund und Kanton für die Inventarisierung zuständig sind (Art. 6 Abs. 2 NHG SH): Der Regierungsrat nimmt besonders schützenswerte Objekte und Zonen in sein Inventar auf (Art. 6a NHG SH).
- 1987** Untersuchung und Kartierung der Trockenstandorte in gegenseitiger Absprache durch PNA, Bundesamt für Forstwesen und Landschaftsschutz sowie die Arbeitsgemeinschaft Naturschutz und Landschaftspflege AG.
- 1989** Beschluss der Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Hemmental (Genehmigung durch Regierungsrat 1991/1992). Im Zonenplan 1991 ist keine Schutzzone ausgewiesen (und auch seither keine Anpassungen des Zonenplans bezüglich des Naturschutzes).
- 1997** **RRB zu Naturschutzinventar Hemmental**, TWW wurden in der Kartierung aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt sind die Grundstücke noch nicht entlang der Zonengrenzen abparzelliert. RRB hält fest, dass der Schutz im Zonenplan festgehalten werden muss.
- 2004** Der Bund gibt eine Kartierung in Auftrag (Basis Kartierung von 1987). Die Kartierung dauerte mehrere Jahre (ab den 1990er-Jahren). Flächen in Hemmental wurden bis zu den Strassen als wertvoll bewertet.
- 2009** **Fusionsvertrag zwischen den Einwohnergemeinden Schaffhausen und Hemmental** mit Ziff. 2.3.3 und 2.3.4 zur Nutzungsplanung: Bei Änderungen ist darauf zu achten, dass das Dorfbild und der heutige Charakter Hemmentals als ruhige, ländliche Wohngemeinde erhalten bleiben. [...] **Der Umfang der heutigen Bauzone wird nicht verkleinert**, jedoch ist eine Umwandlung der noch nicht erschlossenen Gewerbezone in eine Wohnzone prüfen.
- 2010** Erlass der TWW-Verordnung (TwwV) durch den Bundesrat und **Aufnahme der TWW-Standorte ins Bundesinventar**. Die **TWW-Perimeter liegen ausserhalb des Baugebiets**. In der Folge deren Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- Der Perimeter des TWW-Inventars, den der Bund festgelegt hat, ist kleiner als jener, der aus der Untersuchung von 1997 abgeleitet wurde.
 - Im kantonalen Inventar sind die TWW-Flächen identisch wie im Inventar des Bundes abgebildet (Richtplaneintrag).
- 2017** Revision der TWW durch den Bund ohne systematische Überprüfung. Die Flächen bleiben unverändert.
- 2019** Öffentliche Vernehmlassung Richtplan Siedlung Hemmental.
- 2020** Regierungsratsbeschluss vom 23. Juni 2020 betreffend Baugesuch 2019-052. Aufhebung der Baubewilligung und Zurückweisung an die Stadt Schaffhausen zur Neubeurteilung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Trockenwiese, zur Durchführung einer Interessenabwägung und zur Festlegung einer grundeigentümerverbindlichen Schutzanordnung.
- 2020** Erarbeitung Fachgutachten Hemmental im Auftrag des PNA. Daten aus früheren Untersuchungen (1987, 1997, 2004) und neu gesammelte Daten dienen als Grundlage.
- 2020** Verwaltungsinterne Fach-Vernehmlassung vom Dezember 2020 der kantonalen Inventarobjekte im Gebiet Stadt Schaffhausen und Hemmental.

3 Interessen ermitteln

In einem ersten Schritt sind alle erheblichen Interessen zu ermitteln. Hierfür wird eine Auslegeordnung aller Interessen und relevanter Entscheidungsgrundlagen gemacht. Dabei sind Schutzinteressen, Nutzinteressen und Verfassungsrechte / -grundsätze relevant.

Es werden für die betroffenen und im Gutachten untersuchten Trockenwiesen in Hemmental folgende Interessen ermittelt:

- Natur- und Landschaftsschutz
- Ortsbildschutz
- Geordnete Siedlungsentwicklung (Siedlungsstruktur, Erschliessungsqualität, Bauzonenkapazität, haushälterischer Umgang mit dem Boden und geordnete Siedlungsränder)
- Private Interessen (Bestandsgarantie, Vertrauensschutz, Rechtssicherheit, Aufwendungen für Planungen, Eigentumsfreiheiten)

Die oben genannten Interessen werden nach der allgemeinen Darstellung (vgl. Kap. 3.1 bis 3.4) anschliessend lokal-kleinräumig in den fünf zu untersuchenden Standorten näher erörtert und es wird aufgezeigt, wo eine bauliche Entwicklung den Interessen des Naturschutzes entgegenlaufen würde (vgl. Kap. 3.5).

3.1 Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden

Trockenwiesen und -weiden sind in der Regel von extensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, sehr artenreiche Lebensräume. Der Bestand von Trockenwiesen und -weiden ist in der Schweiz seit Ende des 19. Jahrhunderts um rund 90 Prozent zurückgegangen. 40 Prozent der Pflanzenarten und 50 Prozent aller Tierarten, die auf Trockenwiesen angewiesen sind, sind in den nationalen Roten Listen aufgeführt. Aufgrund einer fehlenden gesamtschweizerischen Übersicht über die Lebensräume der Trockenwiesen erliess der Bundesrat im Jahr 2010 die Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV, SR 451.37) und setzte damit das Bundesinventar der TWW in Kraft, das in den Jahren 2012, 2017 und 2021 revidiert wurde. Der genaue Grenzverlauf der Objekte wird durch die Kantone festgesetzt (vgl. Bundesamt für Umwelt, BAFU).

Im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) befinden sich mehrere TWW-Flächen, welche im Siedlungsgebiet bzw. am Siedlungsrand von Hemmental liegen.

Gemäss dem Objektblatt Nr. 1102 des BLN-Objekts «Randen» schaffen insbesondere die geringen Niederschläge, skelettreiche, wasserdurchlässige, magere Kalkböden und die häufig südexponierten Lagen geeignete Bedingungen für die zahlreichen, teils grossflächigen Trockenwiesen und -weiden im Gebiet des Randen.

Bundesverfassung (BV)

Gemäss Art. 75 Abs. 1 BV legt der Bund Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes.

Kantonales Fachgutachten / Inventargrundlage

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) liess im Jahr 2020 ein Fachgutachten für Hemmental erarbeiten. Dabei dienten neu erhobene Daten und Daten aus früheren Untersuchungen als Grundlage. Die folgenden fünf Gebiete wurden im Fachgutachten näher betrachtet: Gehrenhalde, Herbstel, Rütilhalde, Setzihalde und Wiesengasshalde (s. Abbildung 2).

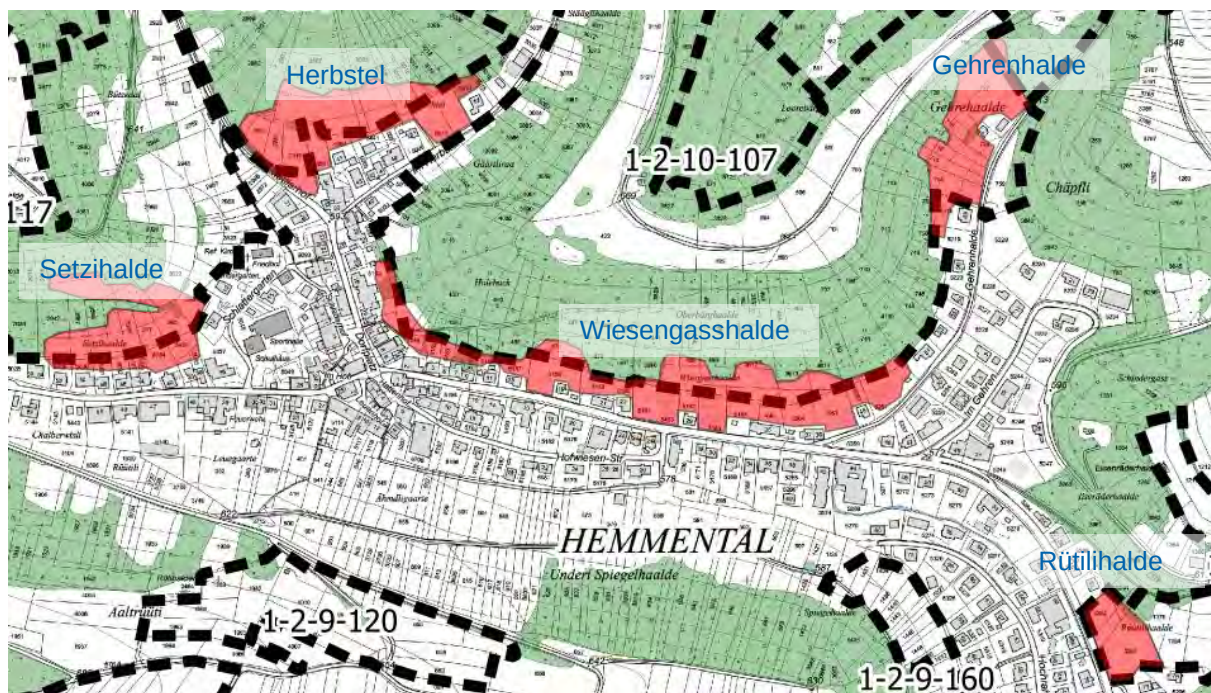


Abbildung 2: Untersuchungsperimeter des Fachgutachtens zur Bedeutung der dorfnahen Trockenwiesen

Die kantonalen Objektinventarblätter befinden sich seit dem Dezember 2020 in der Vernehmlassung. Diese dienen der fachlichen Vorbereitung der Naturschutzobjekte nach Art. 8 NHG SH und der Naturschutzzonen nach Art. 7 NHG SH zur Aufnahme ins kantonale und kommunale Inventar. Der Kanton Schaffhausen ist gemäss Art. 6a NHV SH verpflichtet, ein kantonales Inventar der schützenswerten Objekte und Zonen zu führen. Der Auftrag der Aufnahme und Anpassung des kantonalen Inventars ist im kantonalen Richtplan und im NHG SH geregelt. Aktuell enthält das kantonale Inventar keine Objekte von Hemmental. Der Kanton hat nun die Lücke geschlossen und hierfür das kantonale Naturschutzinventar (NSI) erarbeitet, welches momentan als Entwurf vorliegt. Der Entwurf des NSI wird aktuell stadtintern von der Stadt Schaffhausen geprüft.

Das kantonale Ressort Naturschutz hat die (sich derzeit in Vernehmlassung befindlichen) kantonalen Objektblätter aufgrund des zugrundeliegenden Fachgutachtens erstellt. Die Inhalte der kantonalen Inventarobjekte sind deckungsgleich mit dem Fachgutachten zu den Trockenwiesen und -hängen. Anfänglich hatte der Kanton Schaffhausen keine kantonalen Schutzobjekte zusätzlich zu den nationalen TWW ausgewiesen. Der Kanton Schaffhausen hatte sich in all seinen Entscheiden (u.a. Bewirtschaftungsverträge) an den bestehenden Grundlagen (kommunales NSI und nationale TWW) orientiert. Dabei hat das Ressort Naturschutz Grundlagen zu Schutzangaben, Besitz- und Pflegeangaben, Informationen aus Arbeiten etc. zusammengestellt und diese Informationen in die kantonalen Musterinventare integriert. Dabei wurden die Objekte und Zonen von kantonalen und nationaler Bedeutung basierend auf den Grundlagen und per Begehung charakterisiert, verifiziert und mit Ergänzungserhebungen aktualisiert. Darauf abgestützt wurden die vorläufigen Objektblattinhalte und effektiven Perimetergrenzen überarbeitet.

Im Beiblatt vom 8. Dezember 2020 zur verwaltungsinternen Fach-Vernehmlassung der kantonalen Naturschutzinventarobjektblätter findet sich eine Übersicht über die kantonalen Naturschutzinventarobjektblätter. Die folgenden Entwürfe der kantonalen Inventarobjektblätter betreffen Trockenwiesen in der Bauzone von Hemmental:

Richtplan-Nr.	Bezeichnung Objektblatt	Bezeichnung Fachgutachten
129/173	Herbstel	Herbstel
129/121	Tobel, Rüttilhalde	Rüttilhalde
1210/117	Setzihalde	Setzihalde
1210/107	Oberberg Südwest	Gehrenhalde
1210/107	Oberberg Südwest	Wiesengasshalde

Tabelle 1: Entwurf Kantonale Naturschutzinventarobjektblätter betreffend Trockenwiesen in der Bauzone Hemmentals (Stand Vernehmlassung)

Im Jahr 2020 hat das PNA ein Fachgutachten zur Bedeutung der Trockenwiesenhänge in Hemmental in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten vom 3. November 2020 hat alle fünf untersuchten Gebiete grundsätzlich als wertvoll oder sehr wertvoll eingeschätzt. Zusammengefasst haben die grossflächigen, dornnahen Trockenwiesenhänge in Hemmental 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. Eine Erhaltung dieser weit überdurchschnittlichen Biodiversität ist nur gewährleistet, wenn die Trockenwiesenhänge in ihrer Gesamtheit erhalten und weiterhin auf eine angepasste und vielfältige Weise extensiv bewirtschaftet werden.

Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

Das Natur- und Heimatschutzgesetz besagt, dass dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume und anderen geeigneten Massnahmen entgegenzuwirken ist (vgl. Art. 18 NHG). Auch ohne Festlegung im Zonenplan durch die Gemeinde ist dieser Artikel gültig. Ein Abweichen vom Schutzziel ist nur für unmittelbar [standortgebundene](#) Vorhaben zulässig, die dem [Schutz des Menschen](#) vor Naturgefahren oder einem [anderen überwiegenden](#) öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen.

Bei Trockenwiesen und -weiden handelt es sich um sehr artenreiche Lebensräume, die stark gefährdet sind. Auf Grundlage des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind sie in ein Bundesinventar aufgenommen worden (vgl. Artikel 18a NHG). Die Kantone haben den Auftrag das Inventar in kantonales Recht zu überführen resp. umzusetzen (vgl. BAFU 2010: Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung). Die behördenverbindlichen Instrumente des Kantons sind jedoch nicht parzellenscharf zu verstehen. Der Kanton ist gemäss TWW-Verordnung verpflichtet, die regionalen Flächen zu schützen. Die Gemeinden haben schliesslich den Auftrag, die Flächen zu präzisieren und sie im Zonenplan genauer festzulegen. 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.

Trocken- und Halbtrockenwiesen entstehen durch jahrelange extensive Nutzung und sind durch Intensivierung von Landwirtschaft und Nutzung beeinträchtigt. Mit Bewirtschaftungsverträgen auf Grundlage des NHG besteht die Möglichkeit, den Fortbestand der Biotope (gilt auch für Säumen, Buntbrachen etc.) mit Landwirtinnen und Landwirten zu sichern.

Die nutzungsplanerische Festlegung der Trockenwiesen und -weiden in Hemmental ist pendent und soll mit dieser Revisionsvorlage vollzogen werden.

3.2 Interessen des Ortsbildschutzes

Übergeordnete Interessen

Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sind in Artikel 5 NHG geregelt. Gemäss Artikel 6 NHG verdienen die Ortsbilder und Landschaften der Inventare in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls die grösstmögliche Schonung. Der Bund ist demnach verpflichtet, nach Anhörung der Kantone, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen.

Gemäss kantonalem Richtplan verfügt Hemmental über ein schützenswertes Ortsbild im Dorfkern und weist mit der «Kirche, Fledermaus» ein kantonales Schutzobjekt auf (vgl. Abbildung 3 und kant. Richtplan: Schutzobjekt 1-2-4/44). Der kantonale Richtplan legt in 2-2-5/A fest, dass der Ortsbildschutz bei Nutzungsplanungsrevisionen zu beachten ist. Hierbei sind die Erhaltungsziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.

Hemmental besitzt ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (s. Abbildung 4). Zu einem Ortsbild gehören Bauten, Strassen, Plätze, Gärten und Kulturland. Für den Schutz der Ortsbilder sind in erster Linie die Gemeinden zuständig, in dem sie Schutzzonen festlegen und Gestaltungsvorschriften erlassen. Mit der Festlegung eines schützenswerten Ortsbilds gehen Erhaltungsziele einher.

Das Gebiet Wiesengasshalde (Umgebungszone I) nördlich der Hauptstrasse ist mit dem Erhaltungsziel a versehen. Steilhänge zwischen Dorf und Waldrand, Wiesen und Gebüsche sollen hier in ihrer Beschaffenheit erhalten bleiben. Auch das Gebiet Setzihalde liegt in der Umgebungszone I westlich des Dorfkerns und ist bezüglich der Steilhänge zwischen Dorf und Waldrand, Wiesen und Gebüsche mit dem Erhaltungsziel a versehen, weshalb sie in ihrer Beschaffenheit zu erhalten sind.

Das Gebiet Herbstel befindet sich in der Umgebungsrichtung IV. Hier handelt es sich mit dem Erhaltungsziel b um eine empfindliche Umgebung mit Neubauquartieren aus dem 20. Jahrhundert, bei der die Eigenschaften dieses Quartiers zu erhalten sind. Auch das Gebiet Gehrenhalde befindet sich in der Umgebungsrichtung IV.

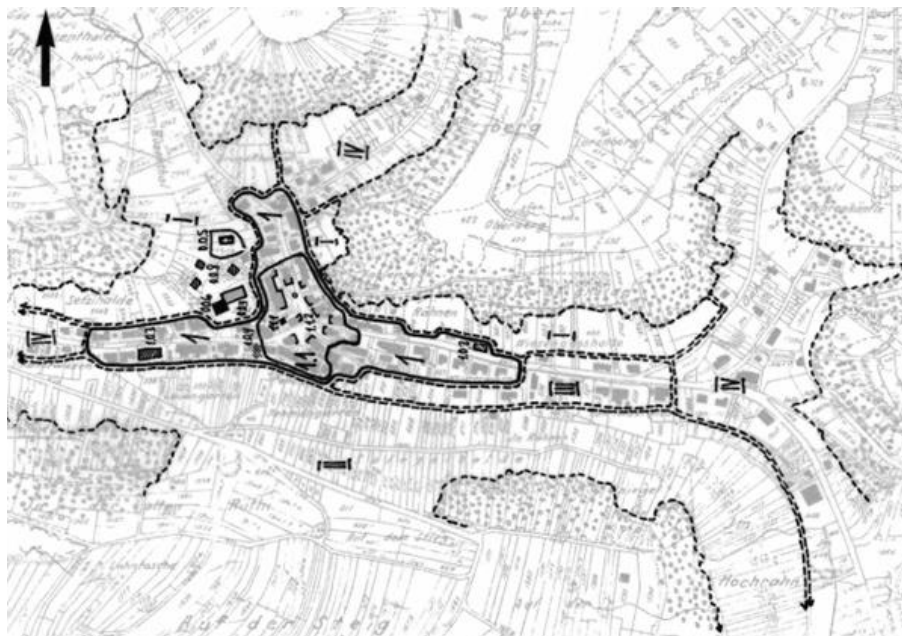


Abbildung 4: Hemmental: Ortsbild von regionaler Bedeutung vom 03.11.1975

Kommunale Festlegungen

Am 21. Januar 2020 hat der Stadtrat Schaffhausens den Gestaltungsrichtplan der Dorfkernzone Hemmental beschlossen. Der Gestaltungsrichtplan befasst sich vor allem mit der Dorfkernzone und deren Gestaltungsvorschriften. Der dazugehörige Erläuterungsplan umfasst jedoch auch das umliegende Siedlungsgebiet und zeigt die anzustrebenden Entwicklungsgrundsätze auf. Aus dem Erläuterungsplan geht hervor, dass es sich bei der vorherrschenden Siedlungsstruktur um ein Strassendorf handelt, welches sich in Längsrichtung entlang der Hauptstrasse in einer ersten Bautiefe erstreckt. Die Gärten sind in Hemmental ein strukturgebendes Element und haben das Ortsbild historisch mitgeprägt. Die Dorfgärten an den Siedlungsrändern sind ortsbildprägend und historisch aufgrund der notwendigen Selbstversorgung historisch gewachsen. Aus dem Gestaltungsrichtplan geht hervor, dass «die intakten, nahezu unverbauten Dorfränder ein besonders gut erhaltenes Zeugnis für die historische gewachsene, enge Verbindung von Siedlung, Gartenkultur und Kulturlandschaft in Schaffhausen sind.» (s. Abbildung 5; vgl. Stadt Schaffhausen 2020: Gestaltungsrichtplan Hemmental).



Abbildung 5: Erläuterungsplan der Entwicklungsgrundsätze zum Gestaltungsrichtplan Hemmental vom 21. Januar 2020

3.3 Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur und kommunaler Richtplan

Beim Ort Hemmental handelt es sich um ein sogenanntes Strassendorf, das sich um die bäuerlichen Gründungshöfe an der Wegkreuzung Herbstel und Guggenhalde entwickelt hat. Ein Strassendorf ist ein langgestrecktes Dorf, das sich an einer Strasse entwickelt hat. In Hemmental führt die Hauptstrasse vom Dorfauftakt aus Richtung Schaffhausen zum Dorfkern. In Hemmental ist eine offene Bauweise prägend, die Sichtbeziehungen, in die sich an den Hängen befindende Landschaft, ermöglichen.

Artikel 1 des Raumplanungsgesetzes umschreibt die Ziele der Raumplanung. Hierzu gehört die Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit Boden, die Ermöglichung einer geordneten Siedlungsentwicklung, dem Schutz der natürlichen Ressourcen und der Sicherstellung der Landesversorgung. Für Hemmental ist das Ziel, kompakte Siedlungen zu schaffen, von Bedeutung (Art. 1 Abs. 2 Ziff. b RPG) und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 Ziff. a^{bis} RPG). Gleichzeitig gilt es die Landschaft zu schonen, indem naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben und Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einzuordnen haben (vgl. Art. 3 Abs. 2. ff). Die Ziele der Raumplanung unterstützen das Interesse einer geordneten und kompakten Siedlungsentwicklung entlang der Hauptstrasse, womit gleichzeitig auch die Landschaft geschont wird.

Gemäss Raumplanungsgesetz sind Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Hierzu können Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen getroffen werden. Weiter besteht dort die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Ein wichtiges Bedürfnis der Bevölkerung ist jedoch auch, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. (vgl. Art. 3 Abs. 3 ff. RPG)

Der kommunale Richtplan Siedlung legt behördenverbindlich fest, wie die Qualitäten von Hemmental erhalten und weiterentwickelt werden sollen (s. Abbildung 6). «Das Bevölkerungswachstum soll vor allem beidseits der Hauptstrasse in den ersten Bautiefen erfolgen. Die Hänge sind zurückhaltender zu bebauen. Des Weiteren sind die brachliegenden Potenziale in Form unbebauter bzw. nur zum Teil ausgenutzter Grundstücke zu realisieren. Neue Bauzonen sind nicht vorgesehen. Die Entwicklung hat nach innen gemäss übergeordneten Vorgaben zu erfolgen. [...] Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung ist ein sensibler Umgang mit den Siedlungsrändern, damit spielt auch in Zukunft die Landschaft eine wichtige Rolle im Hemmental.» (vgl. Kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental Bericht vom 25. September 2019, Stand öffentliche Vernehmlassung).



Abbildung 6: Kommunalen Richtplan Siedlung Hemmental vom 25. September 2019 (Stand öffentliche Vernehmlassung)

Erschliessungsqualität

Gemäss GIS-Brower des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) befindet sich Hemmental in der ÖV-Gütekategorie D und ist während den Spitzenzeiten mit dem Bus morgens, mittags und abends im halb-Stunden-Takt und ansonsten im Stunden-Takt an Schaffhausen angebunden. Die Fahrt mit dem Bus nach Schaffhausen beträgt 17 bis 19 Minuten.

Die Fahrzeit nach Schaffhausen Hauptbahnhof ist als gering einzuschätzen, jedoch ist eine halbstündliche bis stündliche Anbindung nicht als gut angebunden anzusehen. Somit liegt Hemmental nicht zentral und ist nicht sehr gut oder gut an das Zentrum von Schaffhausen angebunden.

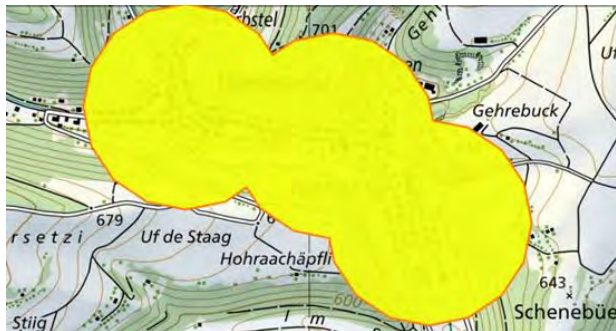


Abbildung 7: ÖV-Gütekategorie ARE
(Quelle: map.geo.admin, abgerufen
am 05.01.2021)

Bauzonkapazität / Entwicklungspotenziale

Im Jahr 2009 wurde die Gemeinde Hemmental zur Stadt Schaffhausen eingemeindet. Im Fusionsvertrag zwischen der ehemaligen Gemeinde Hemmental und der Stadt Schaffhausen ist festgehalten, dass der Umfang der heutigen Bauzone nicht verkleinert werden soll.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Damit werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz, die Siedlungsentwicklung nach innen sowie das Entgegenwirken der Zersiedlung unterstützt. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 angenommen und trat 1. Mai 2014 in Kraft. Die Umsetzung obliegt den Kantonen und Gemeinden. Der Kanton Schaffhausen hat diese Vorgaben im kantonalen Richtplan umgesetzt.

Heute zählt Hemmental rund 600 Einwohner. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung lässt ein weiteres Wachstum durch Erneuerung im Bestand von etwa 50 bis 80 Personen und auf unüberbauten Grundstücken von bis 20 Personen zu. Mit der im kommunalen Richtplan Hemmental vorgesehene Entwicklung (Stand öffentliche Vernehmlassung 25. September 2019) ist ein weiteres Wachstum um rund 50 Personen möglich. Ohne nutzungsplanerische Anpassungen betreffend die Trockenwiesen und den sich in Vernehmlassung befindlichen kantonalen Objektblätter ist aktuell ein Bevölkerungswachstum von rund 10 bis 15 Prozent und mit der Entwicklung gemäss kommunalem Richtplan Siedlung ein Wachstum bis zu 25 Prozent möglich (s. Abbildung 8).

Eine mögliche Auszonung der gesamten sich gemäss «Fachgutachten zur Bedeutung der Trockenwiesenhänge» im Baugebiet befindenden Flächen (ca. 17'000 m²) würde einen Rückgang des Wachstums gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung um rund 25 bis 35 Personen (Erneuerung im Bestand) bedeuten.

Einwohner	von	bis
Bevölkerungsbestand per 31.12.2018	630	630
Erneuerung im Bestand	50	80
Unüberbaute Grundstücke	0	20
Aufzonung (Nachverdichtung)	10	50
Total	690	780

Abbildung 8: Kapazitätsberechnung Hemmental gemäss kommunalem Richtplan Siedlung Hemmental (Stand September 2019)

3.4 Private Interessen

Bis heute ist der Naturschutz der im Fachgutachten untersuchten Trockenwiesen nicht eigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festgesetzt worden. Es sind jedoch teilweise grundeigentümerverbindliche Bewirtschaftungsverträge vorhanden. Seit dem Jahr 1960 wäre es die Pflicht der Gemeinden, die übergeordneten Naturschutzvorgaben nutzungsplanerisch festzuhalten.

Aktuell bestehen Bauabsichten auf einzelnen Grundstücken, die mit den im Fachgutachten untersuchten Trockenwiesen kollidieren. Auf dem Zonenplan aus dem Jahr 1971 ist bereits die auch heute noch vorhandene Bauzone entlang der Hauptstrasse und im Dorfkern ersichtlich (s. Abbildung 9). Verschiedene Grundeigentümer haben basierend auf dem heute geltenden Zonenplan ihre Bauprojekte geplant. Hier sind die Interessen am Fortschritt der Bauabsicht (hängiges Baugesuch) zu berücksichtigen.

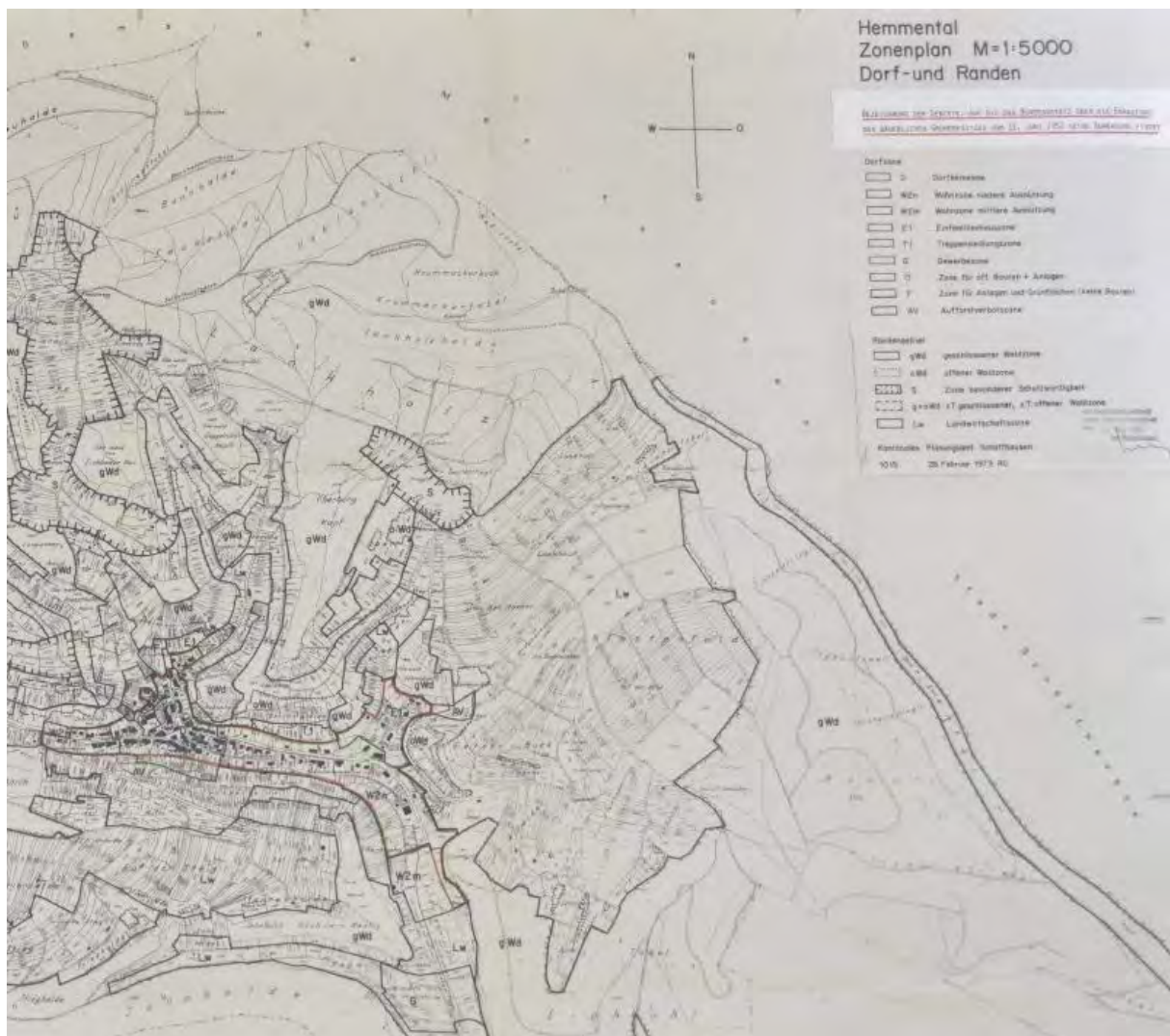


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Hemmental aus dem Jahr 1971

3.5 Kleinräumige Betrachtung der Interessen der einzelnen Gebiete mit Trockenwiesen

Im Nachfolgenden wird auf die Interessen der einzelnen, sich in Hemmental befindenden Trockenwiesen-Gebiete eingegangen. Die betroffenen fünf Gebiete sind: Gehrenhalde, Herbstel, Rütlihalde, Setzihalde und Wiesengasshalde.

Gehrenhalde

Die Gehrenhalde liegt im Nordosten Hemmentals und ist durch die gleichnamige Strasse erschlossen. Die TWW grenzen an das Siedlungsgebiet (s. Abbildung 10). Gemäss Zonenplan liegt das Gebiet in der Wohn- und Landwirtschaftszone (s. Abbildung 11). Das Fachgutachten führt im Siedlungsgebiet einzig auf den Parzellen Kat.-Nrn. 5218 und 5219 Trockenwiesen und nährstoffreichen Halbtrockenrasen auf. Dies betrifft den Garten sowie den Hausumschwung der bebauten Parzellen.

Gemäss Fachgutachten weist die Gehrenhalde nur auf etwa einem Viertel der Fläche Echte Halbtrockenrasen auf, die restlichen Hauptvegetationstypen sind solche mit höherem Nährstoffanteil oder Gebüsch. Der Verbuschungsgrad ist auf vielen Flächen erhöht. Es kommen zudem Flächen mit Trocken Saumgesellschaften vor (s. Abbildung 13).

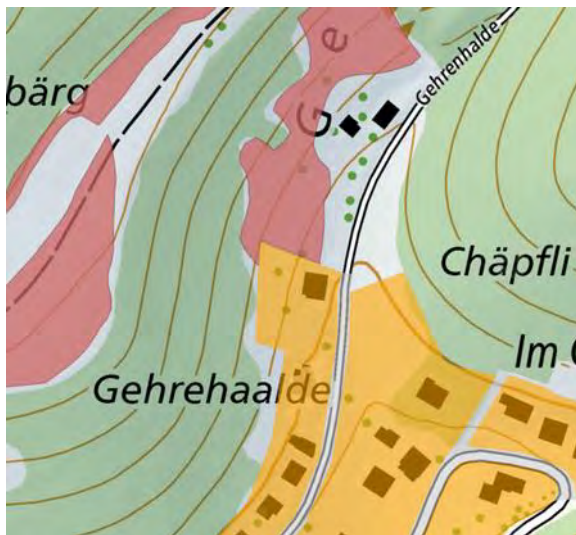


Abbildung 10: Gehrenhalde: Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (TWW) (rot) mit Siedlungsgebiet (gelb) (Quelle: swisstopo.ch, abgerufen am 07.01.2021)

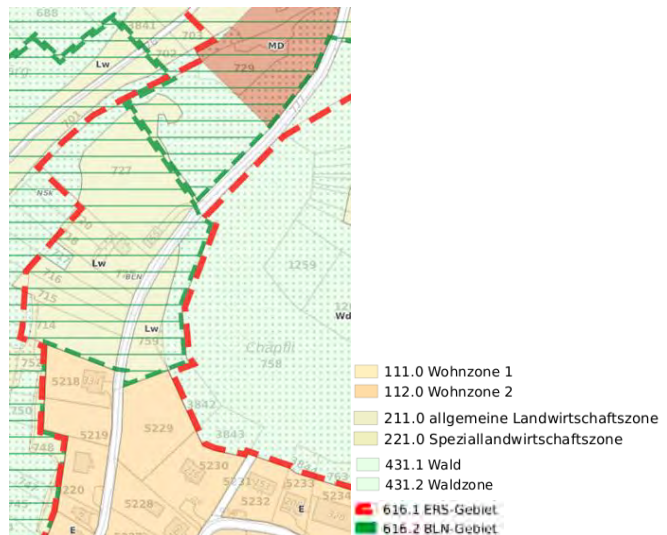


Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan Gehrenhalde (Quelle: map.geo.sh, abgerufen am 06.01.2021)

Die Bewertung des (sich derzeit in Vernehmlassung befindlichen) Inventars der Schutzzonen und -objekte zeigt auf, dass ein grosser botanischer, zoologischer, landschaftlicher Wert und ein grosser Vernetzungs- und Erholungs-Wert vorhanden sind (s. Abbildung 14). Als Gefährdung werden im vorläufigen Objektblatt unter anderem die Intensivierung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, Verbuschung, Überbauungen sowie Garten- und Umgebungsnutzung und Belastungen durch Sport- und Freizeitaktivitäten genannt. Im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts wird gefordert, dass das gesamte Gebiet im Zonenplan als übergeordnete Naturschutzzone (Nü) oder überlagernde übergeordnete Naturschutzzone (UNü) festgesetzt wird.



Abbildung 12: Gehrenhalde: Situationsplan
Grenze kantonales Naturschutzinventar-Objekt
(Quelle: Kantonales Naturschutzinventar
Schaffhausen)

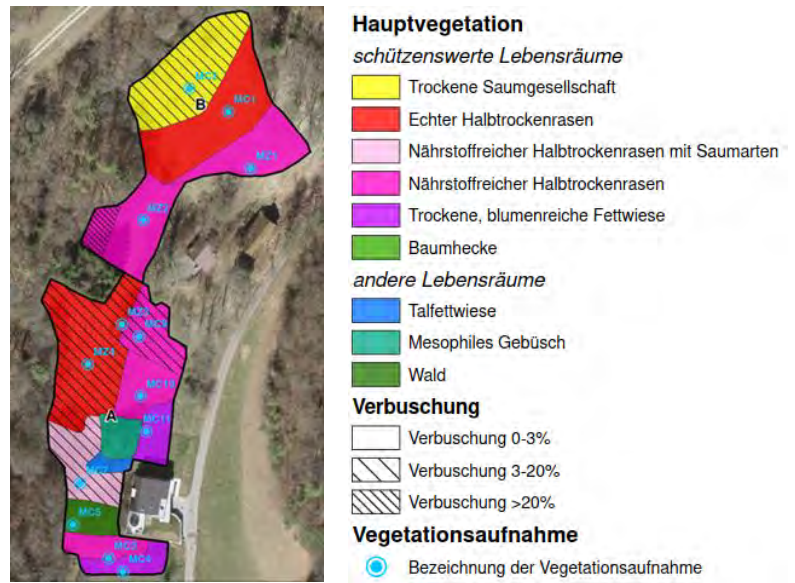


Abbildung 13: Hauptvegetationstypen Gehrenhalde (Quelle:
Fachgutachten zur Bedeutung der dornnahen Trockenwiesen in
Hemmental von Camenisch & Zahner, 03.11.2020)

Botanischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Kultureller Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Zoologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Landschaftlicher Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Geologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3	Schulischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Hydrologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Erholungswert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Vernetzungs-Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3		☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Wert: 0 = nicht relevant, 1 = klein, 2 = mittel, 3 = gross

Abbildung 14: Bewertung Inventar der Schutzzonen und -objekte Oberberg Südwest (Gehrenhalde) (Quelle: Kantonales
Naturschutzinventar Schaffhausen)

Herbstel

Das Gebiet Herbstel liegt im Nordosten des Dorfkerns von Hemmental und ist durch eine teilweise schmale Strasse «Im Herbstel» erschlossen. Die TWW grenzen im Norden und Westen an das Siedlungsgebiet (s. Abbildung 15). Gemäss Zonenplan liegt das Gebiet in der Wohn- und Landwirtschaftszone (s. Abbildung 16). Der Grenzverlauf des (sich derzeit in Vernehmlassung befindlichen) kantonalen Naturschutzinventar-Objekts führt ins Siedlungsgebiet hinein und betrifft die Parzellen Kat.-Nrn. 5001, 5004, 5005, 5441, 5007, 5008, 5009, 5011, 5012, 5013, 5014 und 5015. Die Parzellen Kat.-Nrn. 5012 und 5013 sind unbebaut und es sind aktuell keine Baugesuche hängig (s. Abbildung 17 und Abbildung 18).



Abbildung 15: Herbstel: Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (TWW) (rot) mit Siedlungsgebiet (gelb) (Quelle: swisstopo.ch, abgerufen am 07.01.2021)

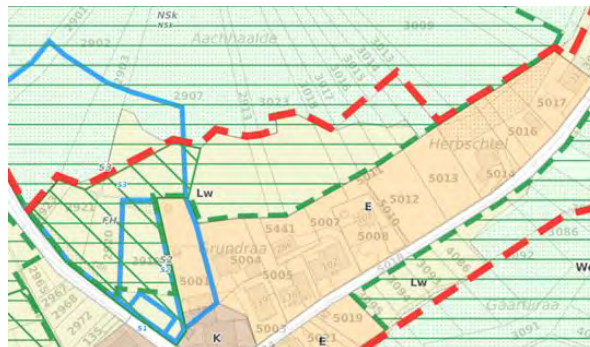


Abbildung 16: Ausschnitt Zonenplan Herbstel (Quelle: map.geo.sh, abgerufen am 06.01.2021)

Gemäss Fachgutachten handelt es sich um sehr strukturreiche Wiesen und Weiden an steiler, südhangexponierter Lage, die teilweise mit alten Baumhecken und lokal verbuschten Säumen durchsetzt sind. Im Herbstel finden sich hauptsächlich Echte Halbtrockenrasen, die als schutzwürdige Lebensräume gemäss NHG und NHV gelten. Das Gebiet bietet somit Lebensraum für viele verschiedene Tierarten, die nur in diesem Siedlungsrandgebiet nachgewiesen wurden.

Die Bewertung des Inventars der Schutzzonen und -objekte zeigt auf, dass ein grosser botanischer, zoologischer Wert sowie ein grosser Vernetzungs-Wert vorhanden sind. Als Gefährdung werden im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts unter anderem Überbauung sowie Garten- und Umgebungsnutzung genannt. Das Gebiet weist einen mittleren landschaftlichen und mittleren Erholungswert auf (s. Abbildung 19). Im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts wird gefordert, dass das gesamte Gebiet im Zonenplan als überlagernde Naturschutzzone (UNü) festgesetzt wird.



Abbildung 17: Herbstel: Situationsplan Grenze kantonales Naturschutzinventar-Objekt (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)

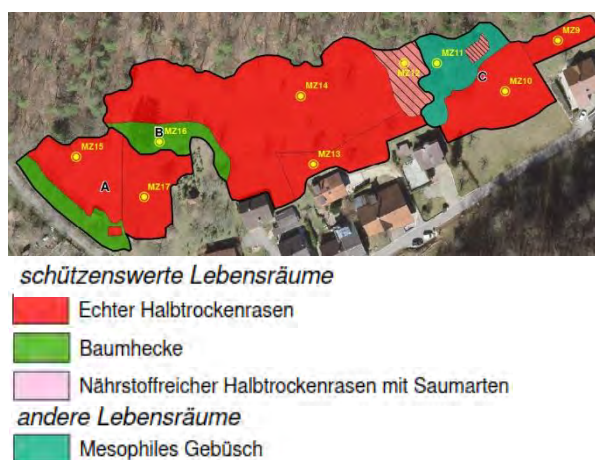


Abbildung 18: Hauptvegetationstypen Herbstel (Quelle: Camenisch & Zahner, Jahr 2020)

Botanischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Kultureller Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Zoologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Landschaftlicher Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3
Geologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Schulischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Hydrologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Erholungswert:	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3
Vernetzungs-Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3		☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Wert: 0 = nicht relevant, 1 = klein, 2 = mittel, 3 = gross

Abbildung 19: Bewertung Inventar der Schutzzonen und -objekte Herbstel (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)



Abbildung 20: Herbstel: Alter Obstgarten oberhalb des Dorfes mit trockener Wiese als Unternutzung (Quelle: oekoskop AG, Basel vom 02.06.2020)



Abbildung 21: Herbstel: Steiler, Hang oberhalb des Dorfes mit alten Hochstammbäumen, genutzt als Wiese oder Schafweide (Quelle: oekoskop AG, Basel vom 02.06.2020)

Rüttilhalde

Die Rüttilhalde liegt im Osten des Dorfkerns von Hemmental und befindet sich direkt an der «Hauptstrasse». Die TWW reichen hier direkt bis an die Strasse (s. Abbildung 22). Gemäss Zonenplan liegt die Rüttilhalde in der Wohn-, Landwirtschafts- und Waldzone. Die Parzellen Kat.-Nrn. 5289, 5292, 5293, 5294 und 5295 befinden sich in der Wohnzone und liegen gleichzeitig im nationalen TWW-Gebiet (s. Abbildung 23 und Abbildung 24).



Abbildung 22: Rüttilhalde: Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (TWW) (rot) mit Siedlungsgebiet (gelb) (Quelle: swisstopo.ch, abgerufen am 07.01.2021)

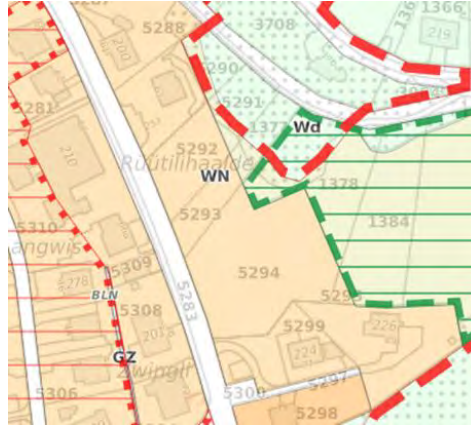


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan Rüttilhalde (Quelle: map.geo.sh, abgerufen am 06.01.2021)

Gemäss Fachgutachten handelt es sich um Trockenwiesen und Weidegebiet. Die dorfnahe Wiesen bilden als Echte Halbtrockenrasen und Trockenrasen schutzwürdige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten gemäss NHG und NHV (s. Abbildung 25).

Die Bewertung des (sich derzeit in Vernehmlassung befindlichen) Inventars der Schutzzonen und -objekte zeigt auf, dass ein grosser botanischer, zoologischer, landschaftlicher Wert und ein grosser Vernetzungs-Wert vorhanden sind. Das Gebiet weist einen mittleren Erholungswert auf (s. Abbildung 26). Als Gefährdung werden im vorläufigen Objektblatt unter anderem die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Verbuschung, Beschattung durch neue Bauten, Anlagen, Strassen und Versiegelung genannt. Im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts wird gefordert, dass das gesamte Gebiet im Zonenplan als übergeordnete Naturschutzzone (Nü) oder überlagernde übergeordnete Naturschutzzone (UNü) festgesetzt wird.



Abbildung 24: Situationsplan Grenze kantonales Naturschutzinventar-Objekt (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)



Abbildung 25: Hauptvegetationstypen Rüttilhalde (Quelle: Camenisch & Zahner, 03.11.2020)

Botanischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Kultureller Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Zoologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Landschaftlicher Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Geologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Schulischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Hydrologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Erholungswert:	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3
Vernetzungs-Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3		☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Wert: 0 = nicht relevant, 1 = klein, 2 = mittel, 3 = gross

Abbildung 26: Bewertung Inventar der Schutzzonen und -objekte Rüttilhalde (Quelle: Kant. Naturschutzinventar Schaffhausen)

Setzihalde

Die Setzihalde liegt im Westen von Hemmental und grenzt direkt an den Dorfkern. Die sich an ihr befindenden Grundstücke sind durch die «Randenstrasse» und «Schlattergarten» erschlossen. Bei der «Randenstrasse» handelt es sich um die Verlängerung der «Hauptstrasse». Die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) ragen am Schlattergarten etwas in die Bauzone hinein (s. Abbildung 27). Die am Schlattergarten in der Wohn- und Kernzone liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 5031, 5032, 4107, 5033, 5034, 5435, 5035, 5037, 5038 und 5039 kollidieren gemäss Fachgutachten mit Trockenwiesen-Standorten. Weiter befinden sich gemäss vorläufigem Objektblatt-Inventar Trockenwiesen in der zweiten Bautiefe an der Randenstrasse (s. Abbildung 28 und Abbildung 29).



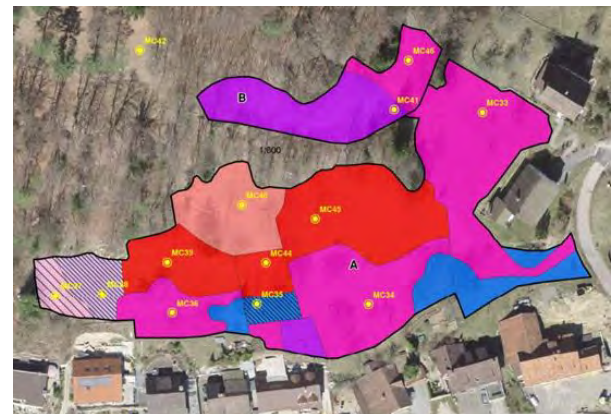
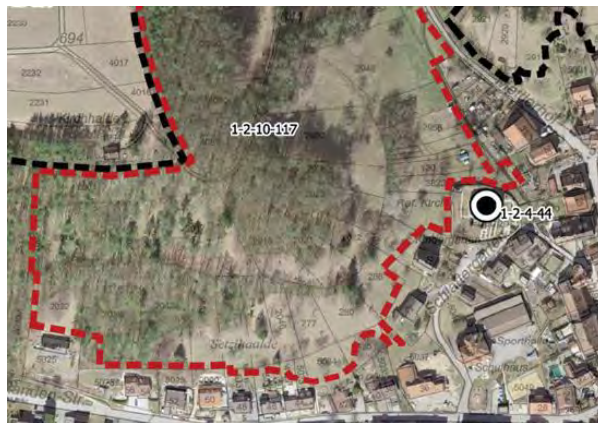
Abbildung 27: Setzihalde: Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (TWW) (rot) mit Siedlungsgebiet (gelb) (Quelle: swisstopo.ch, abgerufen am 07.01.2021)



Abbildung 28: Ausschnitt Zonenplan Setzihalde (Quelle: map.geo.sh, abgerufen am 06.01.2021)

Im kantonalen Inventar ist beschrieben, dass es sich bei der Setzihalde um eine Halde handelt, die aus wertvollen Waldbeständen mit interessantem Unterwuchs, lichtem Wald und verbuschten Flächen besteht. Diese bieten ein hervorragendes Potenzial für Überlebensräume. Der Hang weist eine hohe Vielfalt verschiedener Vegetationstypen auf und entlang des Dorfkerns sind Lebensräume vieler Tier- und Pflanzenarten (u.a. auch ausschliesslich in der Setzihalde vorkommende, seltene Insektenarten) vorhanden. Siedlung und Rasen/Wiesen sind hier eng verzahnt. Bei den dornahen Trockenwiesen gemäss Fachgutachten am Schlattergarten handelt es sich mehrheitlich um strukturreiche Lebensräume gemäss NHG und NHV (s. Abbildung 30). Im vorläufigen kantonalen Inventar-Objektblatt wird als Massnahme gefordert, dass das gesamte Gebiet im Zonenplan als überlagernde übergeordnete Naturschutzzone festgesetzt wird. Dies würde Teile des heutigen Baugebiets betreffen. Weitere Massnahmen sehen vor, dass die Erholungsfunktion in diesem Gebiet nicht weiter gefördert wird und kein Ausbau der Infrastruktur stattfindet.

Gemäss Bewertung des vorläufigen Inventars weist die Setzihalde einen grossen botanischen, zoologischen, landwirtschaftlichen Wert und grossen Vernetzungs-Wert auf. Als Gefährdung werden im vorläufigen kantonalen Objektblatt unter anderem die Verbuschung, Versiegelung, Überbauungen sowie Garten- und Umgebungsnutzung genannt (s. Abbildung 31).



- Hauptvegetation**
schützenswerte Lebensräume
- Echter Halbtrockenrasen mit Saumarten
 - Echter Halbtrockenrasen
 - Nährstoffreicher Halbtrockenrasen mit Saumarten
 - Nährstoffreicher Halbtrockenrasen
 - Trockene, blumenreiche Fettwiese mit Saumarten
 - Trockene, blumenreiche Fettwiese
- andere Lebensräume*
- Tallfettwiese
- Verbuschung**
- Verbuschung 0-3%
 - Verbuschung 3-20%
 - Verbuschung >20%
- Vegetationsaufnahme**
- Bezeichnung der Vegetationsaufnahme

Abbildung 29: Situationsplan Grenze kantonales Naturschutzinventar-Objekt Setzihalde (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)

Abbildung 30: Hauptvegetationstypen Setzihalde (Quelle: Camenisch & Zahner, 03.11.2020)

Botanischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Kultureller Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Zoologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Landschaftlicher Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Geologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Schulischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Hydrologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Erholungswert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Vernetzungs-Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3		☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Wert: 0 = nicht relevant, 1 = klein, 2 = mittel, 3 = gross

Abbildung 31: Bewertung Inventar der Schutzzonen und -objekte Setzihalde (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)

Wiesengasshalde

Die Wiesengasshalde liegt inmitten von Hemmental und erstreckt sich nördlich und in Längsrichtung der «Hauptstrasse». Die sich an ihr befindenden Grundstücke sind grösstenteils über die «Hauptstrasse» und einzelne über die «Gehrenhalde» erschlossen. Gemäss Zonenplan befindet sich die Wiesengasshalde in der Wohn- und Landwirtschaftszone. Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5161, 5433 und 5163 sowie 5261 sind Bauabsichten der Grundeigentümerschaften vorhanden, es liegen konkrete Bauprojekte vor (vgl. Abbildung 32 und Abbildung 33).

Die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) reichen bis zur Bauzonengrenze (s. Abbildung 32). Gemäss Fachgutachten reichen die begutachteten Trockenwiesen teilweise bis an den Strassenraum. Hierbei handelt es sich um Echten oder Nährstoffreichen Halbtrockenrasen (vgl. Abbildung 35 und Abbildung 36).



Abbildung 32: Wiesengasshalde: Trockenwiesen- und Weiden von nationaler Bedeutung (rot) mit Siedlungsgebiet (gelb) (Quelle: swisstopo.ch, abgerufen am 07.01.2021)

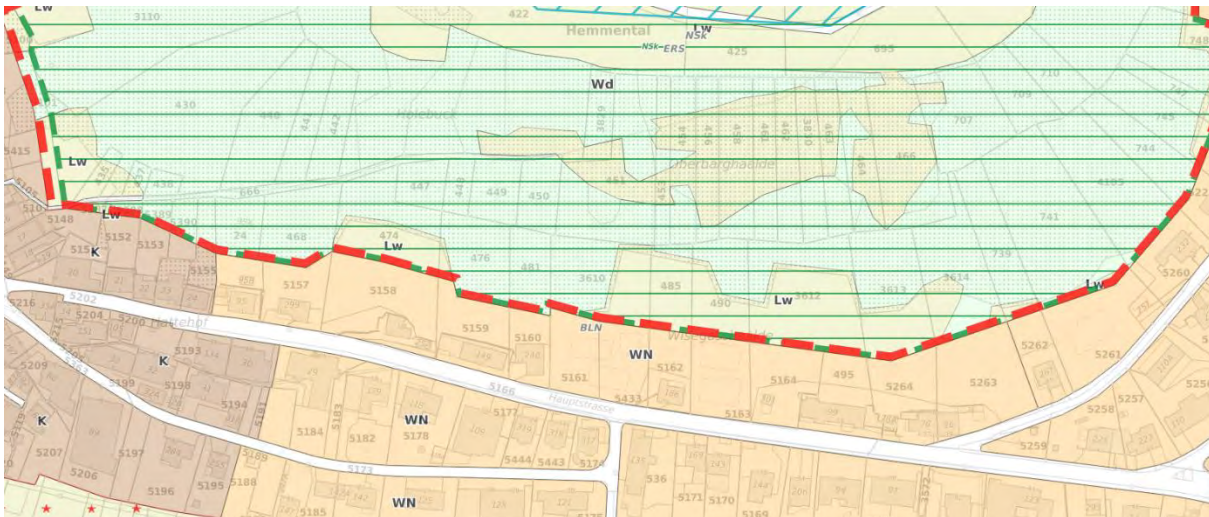


Abbildung 33: Ausschnitt Zonenplan Wiesengasshalde (Quelle: map.geo.sh, abgerufen am 06.01.2021)

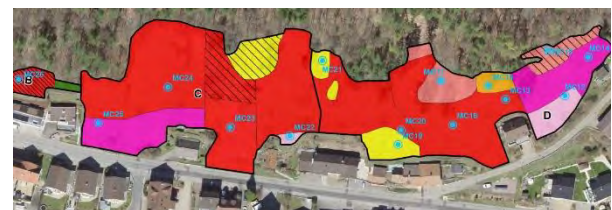
Die Bewertung des (sich derzeit in Vernehmlassung befindlichen) Inventars der Schutzzonen und -objekte zeigt auf, dass ein grosser botanischer, zoologischer, landschaftlicher Wert und ein grosser Vernetzungs- und Erholungs-Wert vorhanden sind (s. Abbildung 37). Als Gefährdung werden im vorläufigen Objektblatt unter anderem die Intensivierung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, Verbuschung, Überbauungen sowie Garten- und Umgebungsnutzung und Belastungen durch Sport- und Freizeitaktivitäten genannt. Im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts wird gefordert, dass das gesamte Gebiet im Zonenplan als übergeordnete Naturschutzzone (Nü) oder überlagernde übergeordnete Naturschutzzone (UNü) festgesetzt wird.



Abbildung 34: Situationsplan Grenze kantonaes Naturschutzinventar-Objekt Oberberg Südwest (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)



Abbildung 35: Hauptvegetationstypen Wiesengassshalde (Quelle: Camenisch & Zahner, Jahr 2020)



- Hauptvegetation**
schützenswerte Lebensräume
- Trockene Saumgesellschaft
 - Trockener Halbtrockenrasen mit Saumarten
 - Echter Halbtrockenrasen mit Saumarten
 - Echter Halbtrockenrasen
 - Nährstoffreicher Halbtrockenrasen mit Saumarten
 - Nährstoffreicher Halbtrockenrasen
 - Trockene, blumenreiche Fettwiese mit Saumarten
 - Baumhecke
- andere Lebensräume**
- Wald
- Verbuschung**
- Verbuschung 0-3%
 - Verbuschung 3-20%
 - Verbuschung >20%

Abbildung 36: Hauptvegetationstypen Wiesengassshalde (Quelle: Camenisch & Zahner, 03.11.2020)

Botanischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Kultureller Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Zoologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3	Landschaftlicher Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Geologischer Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☒ 2 ☐ 3	Schulischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3
Hydrologischer Wert:	☒ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3	Erholungswert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3
Vernetzungs-Wert:	☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3		☐ 0 ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

Wert: 0 = nicht relevant, 1 = klein, 2 = mittel, 3 = gross

Abbildung 37: Bewertung Inventar der Schutzzonen und -objekte Oberberg Südwest (Quelle: Kantonales Naturschutzinventar Schaffhausen)

4 Interessen bewerten

Aus den in Kapitel 3 ermittelten und beschriebenen Interessen lassen sich für Hemmental drei orts-spezifische Kategorien (Bewertungsmassstab) bilden, die den Stellenwert der einzelnen Interessen festlegen.

- **Bundesinventar der TWW bis zur Strasse:** Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung ragt bei dieser Kategorie bis an den Strassenraum resp. die Bauzone hinein. Hier werden die Naturschutzinteressen höher gewichtet als die kommunalen, nutzungsplanerischen Interessen. [Diese Flächen werden daher im Zonenplan](#) aus der Bauzone entlassen.
- **Strassendorf entlang der Hauptstrasse:** Bei dieser Kategorie handelt es sich um die gut erschlossenen Gebiete entlang der Hauptstrasse. Gebiete an diesen Standorten sind gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und bilden den öffentlichen und gelebten Raum Hemmentals. Vom Ortsauftakt an der Hauptstrasse bis zum Dorfkern ist eine zusammenhängende Siedlungsstruktur erkennbar. Ergänzende Gebäude können in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse sensibel in die Topografie eingefügt werden, sind ortsbaulich erwünscht und führen zu einer kompakten Siedlungsstruktur, [weshalb die ortsbaulichen und siedlungsstrukturellen Interessen hier höher gewichtet werden als die des Naturschutzes](#).
- **Gebiet an einer Nebenstrasse:** Bei dieser Kategorie handelt es sich um Gebiete am Ortsrand Hemmentals, bei denen die Gebäude locker angeordnet und im fließenden Übergang mit der offenen Landschaft stehen. Hier ist ganz besonders auf die Topografie und Sichtbeziehungen in die offene Landschaft zu achten. Naturschutzinteressen sind hier hoch zu gewichten. Eine erste Bautiefe führt zu einem harmonischen beziehungsweise geordneten Siedlungsrand und -abschluss. [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. Hier wird ein differenzierter Umgang mit der Auszonungen, Zonenüberlagerungen und Beibehaltung des aktuellen Baugebiets empfohlen.](#)

Um abzuwägen, wie die Einschätzung im Rahmen der Interessenabwägung zu den einzelnen Gebieten ist und wie die weiteren Empfehlungen wie beispielsweise Auszonung, Zonenüberlagerung, Beibehaltung der bestehenden Zonengrenzen usw. sind, wird auf die fünf betroffenen Gebiete einzeln eingegangen.

4.1 Argumentationslinie

Der Umgang in Hemmental mit den Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) und den Trockenwiesen gemäss Fachgutachten wird nach einer einheitlichen Regelung vorgeschlagen. Die Argumentationslinie ist dabei wie folgt:

1. **Bundesinventar:** Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) werden zu 100 Prozent ausgezont.
2. **2. Bautiefe:** Die sich derzeit in Vernehmlassung befindenden kantonalen Naturschutzobjekte (Entwurf) gemäss kantonalem Fachgutachten gehen in der zweiten Bautiefe kommunalen Interessen vor, weil der Erhalt des Naturraumes in der zweiten Bautiefe auch im Sinne einer geordneten kommunalen Siedlungsentwicklung und eines guten Orts- und Landschaftsbildes ist.
3. **1. Bautiefe bereits bebaute Grundstücke:** In der ersten Bautiefe wird eine differenzierte Lösung angestrebt. Ist ein Grundstück bebaut, darf der Hausumschwung künftig in Richtung Naturraum maximal um 5 Meter ab Fassade umgestaltet und als Garten genutzt werden. Anschliessend soll das ursprüngliche Terrain nicht verändert werden und mit den geschützten Flächen einen zusammenhängenden Lebensraum für Flora und Fauna bilden. Dies schliesst auch Flächen ein, die aktuell nicht im Fachgutachten als wertvoll ausgewiesen sind, weil die zusammenhängenden Flächen trotzdem einen wertvollen Beitrag an die Vernetzung leisten.
4. **1. Bautiefe unbebaute Grundstücke:** Unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken sollen bis zu einer Bautiefe von 22 Metern ab Strassengrenze bebaut und als Gartenraum genutzt werden können (5 m Strassenabstand, 12 m Gebäudetiefe, 5 m Umschwung).

Hinweis: Das Mass von 22 Metern liegt etwas tiefer als das der tatsächlich erstellten Neubauten, aber noch deutlich höher als der Raumbedarf historischer Ensembles. Damit soll die falsche Entwicklung der letzten Jahre korrigiert werden. Mit einem einheitlichen Mass von 5 Meter Abstand zum Naturraum wird eine Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaften angestrebt. Eigentümerschaften von Bestandsliegenschaften tragen in der Regel mehr zum Naturraum bei, müssen aber wegen der geringeren Strassenabstände nicht auf Bauvolumen verzichten.

4.2 Gehrenhalde

Beim Gebiet Gehrenhalde handelt es sich im Siedlungsgebiet von Hemmental um keinen wichtigen Raum, da dieser abseits des Dorfkerns und am Ortsrand liegt. Insgesamt kommt der Gehrenhalde eine geringe öffentliche Bedeutung zu und es ist kein gut erschlossener Raum.

Innerhalb der Bauzone ragen die Trockenwiesen gemäss Fachgutachten in die Grundstücke Kat.-Nrn. 5218 und 5219 hinein. Das Grundstück ist bereits bebaut und von strukturreichen Vegetationstypen umgeben. Gemäss Fachgutachten kommen nur noch in diesem Gebiet Flächen mit Trocken Saumgesellschaften vor. Der Verbuschungsgrad ist insbesondere in der Gehrenhalde auf vielen Flächen erhöht.

Beim Gebiet Gehrenhalde handelt es sich um ein Gebiet der Kategorie «Gebiet an einer Nebenstrasse». Es sind schutzwürdige Lebensräume vorhanden, die teilweise als gefährdet auf der Roten Liste der Lebensräume der Schweiz eingetragen sind.

Die Trockenwiesen gemäss Fachgutachten belaufen sich in der Gehrenhalde auf insgesamt ca. 5'750 m². Davon liegen ca. 950 m² (17 %) in der 2-geschossigen Wohnzone E. Es wird empfohlen, rund 75 Prozent (ca. 700 m²) der begutachteten und sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen auszu-zonen (s. Abbildung 43). Dies entspricht rund zwei Prozent der gesamten, in Hemmental begutachteten Trockenwiesen. Die betroffenen Grundstücke mit Kat.-Nrn. 5218 und 5219 werden dadurch teilweise einer nicht-Bauzone zugewiesen, ein Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 5218 kann dadurch weiterhin als Gartenfläche genutzt werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist weiterhin gegeben (s. Abbildung 38).

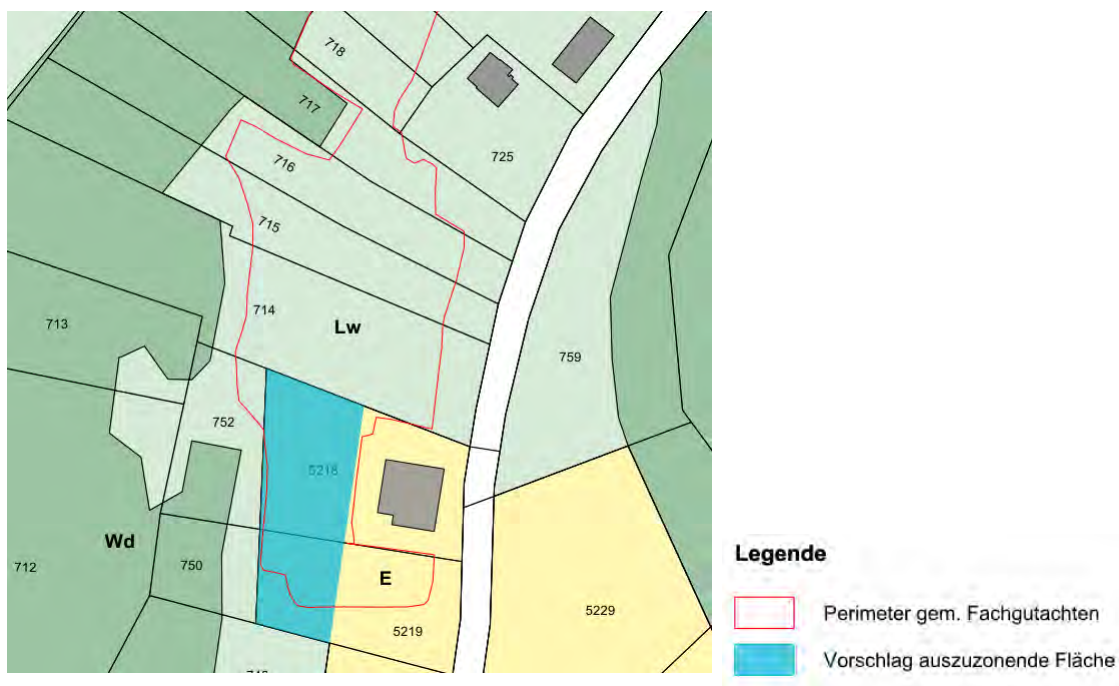


Abbildung 38: Vorschlag Gehrenhalde auszunehmende Fläche aus Bauzone

4.3 Herbstel

Beim Gebiet Herbstel handelt es sich innerhalb des Siedlungsgebiets von Hemmental um keinen zentralgelegenen Ort. Das Gebiet grenzt zwar an den Dorfkern, befindet sich aber am Ortsrand, entlang der teilweise sehr schmalen Strasse «Im Herbstel». Insgesamt kommt dem Gebiet Herbstel eine geringe öffentliche Bedeutung zu und es handelt sich nicht um einen gut erschlossenen Raum.

Die Trockenwiesen ragen gemäss Perimeter im Fachgutachten teilweise in die Gärten und Umschwünge der bestehenden Gebäude hinein. Die Parzellen Kat.-Nrn. 5012 und 5013 sind als einzige noch nicht bebaut und würden zusammen mit den Gärten der bebauten Parzellen im hinteren Bereich teilweise auszoniert.

Beim Gebiet Herbstel handelt es sich um ein Gebiet der Kategorie «Gebiet an einer Nebenstrasse». Gemäss Fachgutachten wird dem Gebiet Herbstel ein grosser botanischer, zoologischer Wert sowie ein grosser Vernetzungs-Wert zugeschrieben.

Es wird davon ausgegangen, dass eine teilweise nicht-Auszonung keinen wesentlichen Anteil am botanischen und zoologischen Wert des Gebiets Herbstel hätte. Die Vernetzung wäre auch ohne Auszonung der betroffenen Gärten und Hausumschwünge weiterhin gegeben. Daher wird abgewogen, dass dieses Gebiet differenziert betrachtet wird und die zweite Bautiefe ab 22 Metern unter Berücksichtigung der Bestandsbauten auszuzonen ist. Damit ein ordentlicher Siedlungsrand gewährleistet werden kann, wird eine beruhigte bzw. geordnete Bauzonengrenze empfohlen. Die in der Bauzone verbleibenden privaten Gärten und Hausumschwünge, die sich gemäss Fachgutachten im Perimeter der Trockenwiesen befinden, machen einen flächenmässig kleinen Anteil der gesamten begutachteten Trockenwiesen-Flächen im Gebiet Herbstel aus. Die noch unbebauten Parzellen (Kat.-Nrn. 5012 und 5013) wären somit weiterhin bebaubar und ein kleinerer Teil der privaten Gärten könnte weiterhin genutzt werden (s. Abbildung 39).

Die Trockenwiesen gemäss Fachgutachten belaufen sich im gesamten Gebiet Herbstel auf ca. 9'250 m². Davon liegen 2'650 m² (29 %) in der 2-geschossigen Wohnzone E. Es wird empfohlen, rund 85 Prozent (ca. 2'250 m²) der sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen gemäss Fachgutachten auszuzonen (s. Abbildung 43). Dies entspricht rund fünf Prozent der gesamten, in Hemmental begutachteten Trockenwiesen.

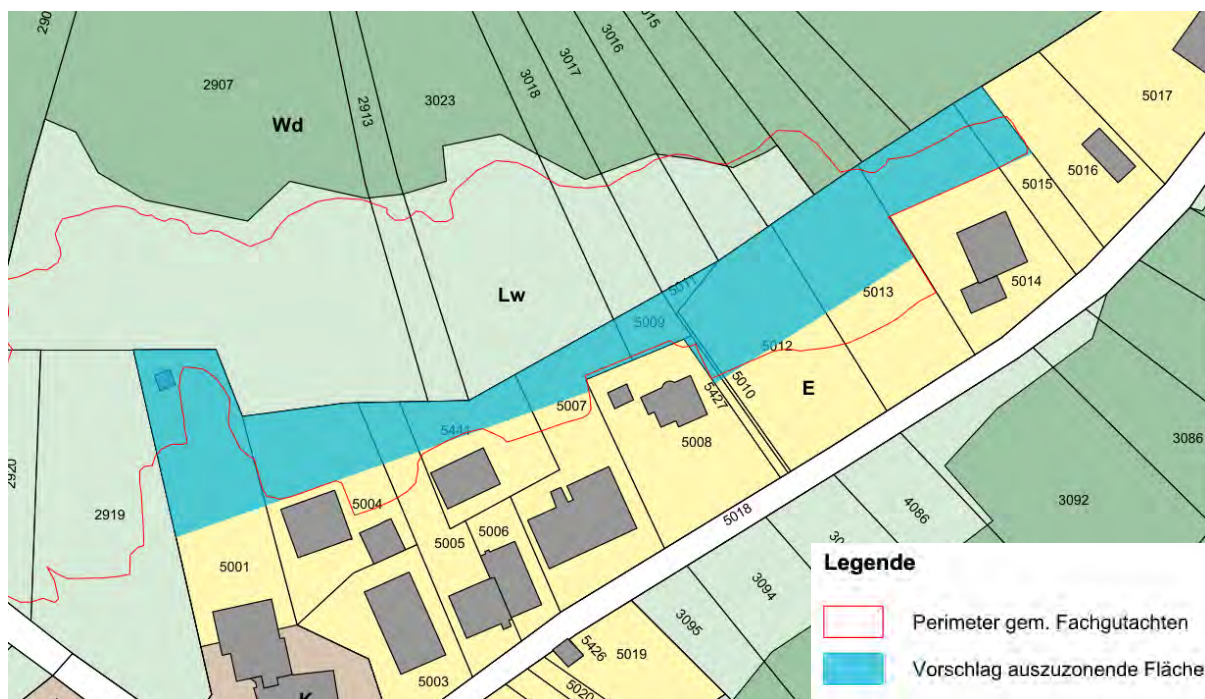


Abbildung 39: Vorschlag Herbstel auszuzonende Fläche aus Bauzone

4.4 Rütlihalde

Bei der Rütlihalde handelt es sich um einen am Ortsauftakt entlang der Hauptstrasse liegendes Gebiet. Die Rütlihalde ist gut erschlossen und weist eine gute Lage innerhalb des Siedlungsgebietes auf.

Das TWW-Gebiet von nationaler Bedeutung ragt hier bis an die Hauptstrasse ins Siedlungsgebiet hinein. Es handelt sich hierbei um einen unbebauten Hang von hohem Naturschutzinteresse. Der gesamte Hang ist im Fachgutachten als Echter Halbtrockenrasen eingetragen. Das Gebiet ist daher der Kategorie «[Bundesinventar der TWW bis zur Strasse](#)» zuzuweisen.

Entlang der Hauptstrasse befinden sich drei unbebaute Parzellen (Kat.-Nrn. 5292, 5293, 5294 und 5295). Die Grundstücksform der Parzelle Kat.-Nr. 5293 ist sehr schmal und die Bebaubarkeit ist bereits heute erschwert, die anderen beiden Parzellen weisen eine gute Grundstücksform und -grösse auf. Auf den drei Grundstücken liegen aktuell keine Bauabsichten vor.

Die Trockenwiesen gemäss Fachgutachten belaufen sich im gesamten Gebiet Rütlihalde auf ca. 4'500 m². Davon liegen 2'850 m² (63 %) in der 2-geschossigen Wohnzone WN. Dies entspricht rund sechs Prozent der gesamten, in Hemmental begutachteten Trockenwiesen (s. Abbildung 43).

Der hohe Stellenwert der Naturschutzinteressen (TWW-Gebiete des Bundes reichen bis zum Strassenraum) gegenüber der Siedlungsentwicklung wird erkannt. Die Bundesinteressen gehen den kommunalen Interessen vor. Es wird empfohlen, das grosse, zusammenhängende Gebiet aus der Bauzone auszunutzen. Das Gebiet soll im Zonenplan als übergeordnetes Naturschutzgebiet festgesetzt werden (s. Abbildung 40).

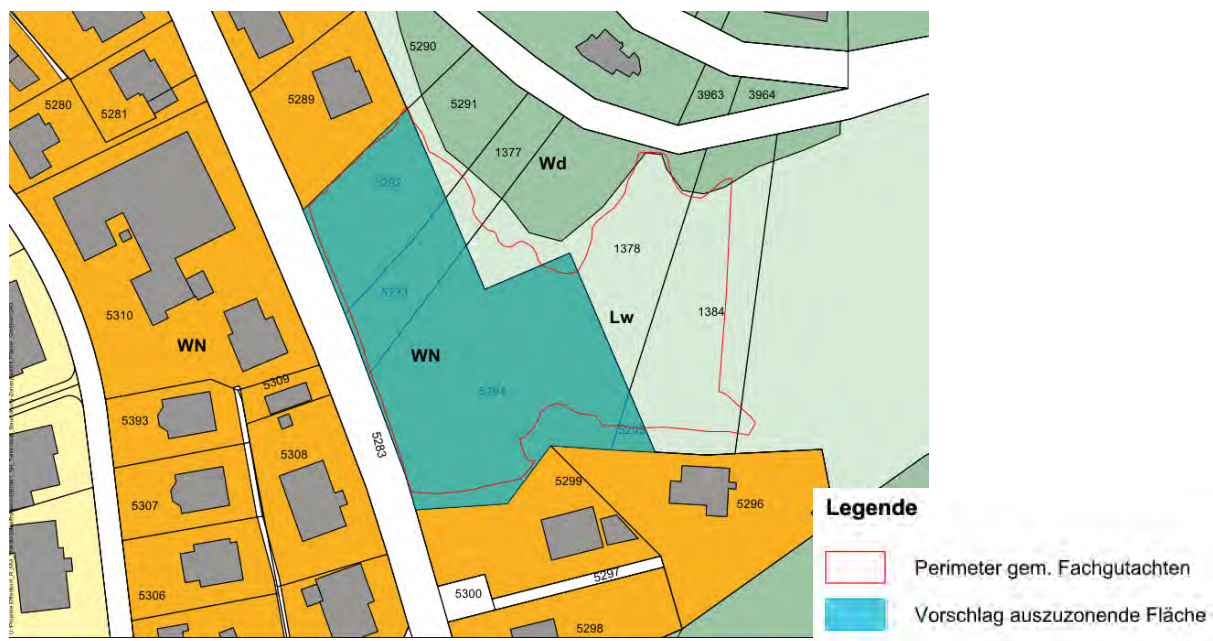


Abbildung 40: Vorschlag Rütlihalde auszunutzende Fläche aus Bauzone

4.5 Setzihalde

Bei der Setzihalde handelt es sich um ein grösstenteils gut erschlossenes Gebiet. Vor allem entlang der «Randenstrasse» ist die Erschliessung als gut zu bewerten. Im Osten grenzt die Setzihalde an den Dorfkern von Hemmental. Entlang der Strasse «Schlattergarten» ist die Erschliessung etwas schlechter einzuschätzen und liegt dort am Siedlungsrand. Insgesamt ist das Gebiet zentral gelegen und bedeutend für das Ortsbild einzuschätzen. Das Gebiet wird der Kategorie «Gebiet entlang der Hauptstrasse» zugeordnet.

In der Setzihalde finden sich strukturreiche Lebensräume vieler Tier- und Pflanzenarten. Im Entwurf des kantonalen Inventar-Objektblatts wird die Massnahme gefordert, dass das gesamte Gebiet als überlagernde übergeordnete Naturschutzzone festgesetzt wird. Als Gefährdung werden im vorläufigen kantonalen Objektblatt unter anderem die Verbuschung, Versiegelung, Überbauungen sowie Garten- und Umgebungsnutzung genannt.

Die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) ragen beim Schlattergarten teilweise in die Bauzone hinein. Bei den Grundstücken handelt es sich um rückwärtige Privatgärten. Die Grundstücke sind bereits alle bebaut. Es wird empfohlen, diese mit einer Naturschutzzone zu überlagern. Es wird ein geordneter Verlauf der überlagernden Naturschutzzone empfohlen, da diese ein Bauverbot nach sich zieht und dadurch den Siedlungsrand mitbestimmt.

Die Trockenwiesen gemäss Fachgutachten belaufen sich im gesamten Gebiet Setzihalde auf ca. 10'200 m². Davon liegen 2'000 m² (20 %) in der 2-geschossigen Wohnzone WN und der Kernzone K. Es wird empfohlen, rund 70 Prozent (ca. 1'370 m²) der sich gemäss Fachgutachten in der Bauzone befindenden Flächen mit einer Naturschutzzone zu überlagern (s. Abbildung 38 und Abbildung 43). Dies entspricht ca. drei Prozent der gesamten, in Hemmental begutachteten Trockenwiesen. Die zweite Bautiefe der betroffenen Grundstücke würden dadurch mit einer Naturschutzzone überlagert, in einer ersten Bautiefe ist das Erstellen von Bauten somit weiterhin möglich. Da die überlagernde Schutzzone ein Bauverbot nach sich zieht und dadurch den Siedlungsrand mitbestimmt, wird ein geordneter Verlauf dieser Fläche empfohlen. Weiter lässt sich eine geordnete, technische Abgrenzung in der Praxis gemäss Bewirtschaftbarkeit etc. zweck- und verhältnismässiger umsetzen.

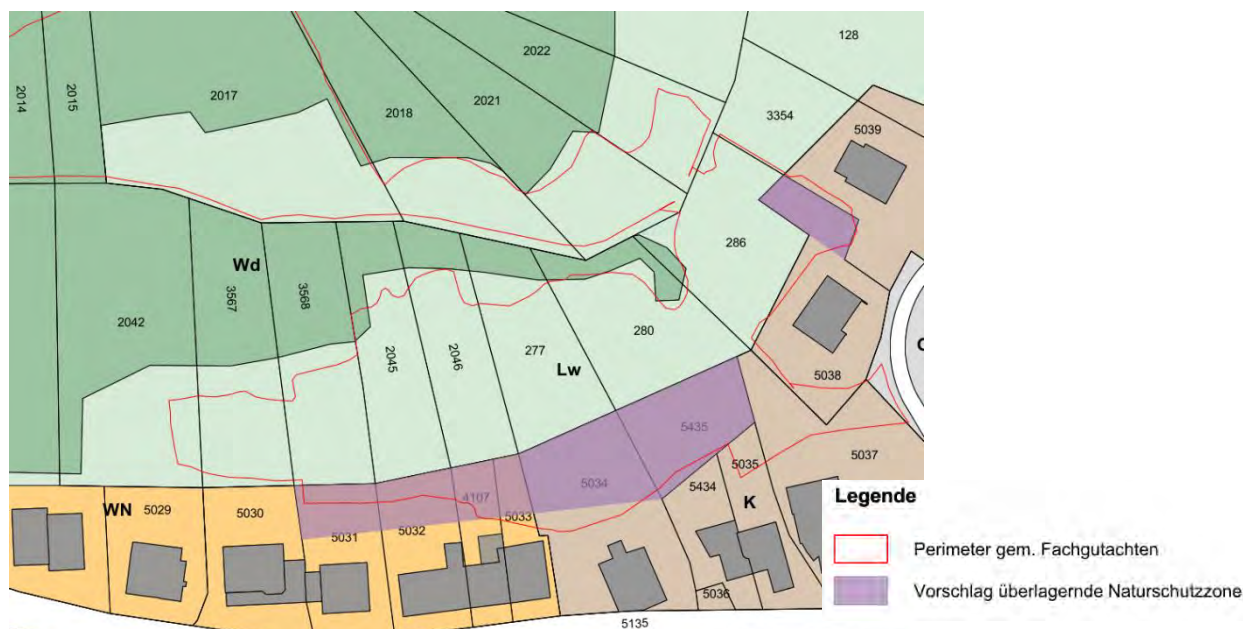


Abbildung 41: Vorschlag Setzihalde mit überlagernder Naturschutzzone

4.6 Wiesengasshalde

Beim Gebiet Wiesengasshalde handelt es sich um einen wichtigen Raum im als Strassendorf gewachsenen Hemmental. Die Wiesengasshalde liegt nördlich entlang der Hauptstrasse und befindet sich somit an einer zentralen Lage im Ort. Teilweise wird das Gebiet auch über die Strasse «Im Gehren» erschlossen, hier ist die Erschliessung etwas schlechter einzuschätzen. Insgesamt kommt der Wiesengasshalde eine hohe öffentliche Bedeutung zu und der Raum ist als gut erschlossen einzuordnen.

Auf den unbebauten Grundstücken Kat.-Nrn. 5161, 5433, 5163 und 5261 sind Bauabsichten der Grundeigentümerschaften vorhanden bzw. es liegen der Gemeinde hier konkrete Bauprojekte vor. Dem steht entgegen, dass das Fachgutachten die Hänge als Echten oder Nährstoffreichen Halbtrockenrasen kartiert hat. Es wird im Fachgutachten gefordert, die unbebauten Grundstücke bis hin zur Strasse in seiner Gesamtheit zu erhalten. Die Bebaubarkeit der Grundstücke würde auf den drei unbebauten Parzellen verunmöglicht. Es besteht ein Zielkonflikt zwischen dem raumplanerischen Ziel der kompakten Siedlungsentwicklung und dem haushälterischen Umgang mit Boden gemäss RPG und dem Naturschutzinteresse gemäss NHG, das dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch zu kleine Lebensräume entgegengewirkt werden soll (Art. 18 NHG). Bei einer Auszonung oder Nutzungsüberlagerung würde die Bebaubarkeit der baureifen Grundstücke verunmöglicht. Es stellt sich die Frage, ob die geplanten Bauten langfristig realisiert werden können.

Aufgrund der zentralen Lage, der hohen Bedeutung für das Ortsbild und den Interessen der Siedlungsentwicklung wird empfohlen, den Charakter des Strassendorfs weiter zu stärken. Die Hauptstrasse wird räumlich gefasst, indem die erste Bautiefe weiterhin in der Bauzone verbleibt und eine ausreichende Ausnützung ermöglicht. Hierfür sprechen die Ziele einer kompakten Siedlungsentwicklung und haushälterischem Umgang mit dem Boden gemäss Raumplanungsgesetz. Weiter befindet sich das Gebiet bereits seit dem ersten Zonenplan von 1971 im Baugebiet. Die Beibehaltung der ersten Bautiefe als Bauzone macht einen kleinen Teil der gesamten Trockenwiesen gemäss Fachgutachten aus, es handelt sich hier um Baulückenschliessungen und somit ist die Vernetzung weiterhin vollständig gegeben. Das Grundstück mit Kat.-Nr. 5263 ist bereits bebaut und der bis zur Strasse führenden Umschwungfläche kommt gemäss Fachgutachten eine hohe Bedeutung zu. Es wird empfohlen, diesen Teil des Grundstücks mit einer überlagernden Naturschutzzone zu sichern. Ein Ersatzbau auf der bereits heute bebauten Fläche wäre weiterhin möglich. Auf dem Grundstück mit Kat.-Nr. 5261 sind Bauabsichten vorhanden, es wird jedoch empfohlen, die zweite Bautiefe mit einer Naturschutzzone zu überlagern, um die noch bestehenden Trockenwiesen gemäss Fachgutachten zu schützen und gleichzeitig eine ausreichende Ausnützung entlang der Hauptstrasse zu ermöglichen. Es wird abgewogen, dass eine Zonenüberlagerung hier den verschiedenen Interessen am meisten entspricht. Die Interessen der Siedlungsentwicklung sind aufgrund der Lage und vorangeschrittenen Bauabsichten höher zu gewichten. Es wird empfohlen, bei den historischen Gebäuden den Grenzabstand zu berücksichtigen (Vor- und Rücksprünge bei der historischen Bausubstanz üblich) und in einer ersten Bautiefe weiterhin Neubauten auf dem Grundstück bis zu einer Bautiefe von 22 Metern zu ermöglichen (s. Abbildung 42).



Abbildung 42: Vorschlag überlagernde Naturschutzzone Wiesengasshalde

Das Gebiet Wiesengasshalde misst insgesamt ca. 16'400 m² und ist somit das gemäss Fachgutachten grösste zusammenhängende Gebiet. Davon liegen ca. 8'400 m² (ca. 50 %) in der 2-geschossigen Wohnzone WN. Aufgrund der zuvor genannten Interessen der Siedlungsentwicklung wird empfohlen, rund zwei Drittel (ca. 5'400 m²) der begutachteten und sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen-Flächen mit einer Naturschutzzone zu überlagern, ein Drittel der Trockenwiese gemäss Fachgutachten würde somit weiterhin als bebaubare Fläche erhalten bleiben (s. Abbildung 43). Diese Nutzungsüberlagerung entspricht in der Wiesengasshalde ca. 12 Prozent der gesamten in Hemmental begutachteten Trockenwiesen. Die betroffenen Grundstücke würden mit diesem Vorschlag alle bebaubar bleiben.

4.7 Bauzonenkapazität und Flächenbilanz

In Kapitel 3 «Interessen ermitteln» ist bezüglich der Bauzonenkapazität aufgeführt, wie sich die Bevölkerung im Bestand und nach aktueller BZO-Vorlage entwickeln kann. Im Kapitel 4 «Interessen bewerten» werden die fünf Gebiete Gehrenhalde, Herbstel, Rütlihalde, Setzihalde und Wiesengasshalde einzeln nach ihren Interessen beschrieben. Nachfolgend werden die Aussagen in einer Gesamttabelle aufgeführt und aufgezeigt, was der empfohlene Umgang mit den Trockenwiesen gemäss Fachgutachten für die Bauzonen- und Einwohnerentwicklung Hemmentals bedeuten würde (s. Abbildung 43).

In Abbildung 43 ist aufgeführt, welchen Anteil die begutachteten Trockenwiesen im Baugebiet ausmachen und wie viel der Anteil der vorgeschlagenen Auszonungen die Bauzonenkapazität verringert bzw. wie viel Flächen einer Schutzzone zugeführt würden.

Die fünf begutachteten Trockenwiesen-Gebiete kommen auf eine Gesamtfläche von rund 46'000 m². Davon liegen 17'000 m² in der Bauzone, was rund einem Drittel entspricht. Aufgrund der Interessenabwägung ist die in Kapitel 4.1 beschriebene Argumentationslinie entstanden. Gemäss Vorschlag würde die Bauzonenfläche um rund 5'800 m² (in den Gebieten Gehrenhalde, Herbstel und Rütlihalde) verringert, was rund einem Drittel, der begutachteten und sich im Baugebiet befindenden Trockenwiesen entspricht.

Die Bauzonenkapazitätsabschätzung würde mit dem Vorschlag um rund zehn Personen reduziert. Aktuell leben in Hemmental rund 600 Einwohnerinnen und Einwohner. Bei einem ausgewiesenen Wachstum gemäss kommunalem Richtplan Siedlung Hemmental (Stand 25. September 2019) von bis zu 150 Personen würde sich das Wachstum um zehn Personen reduzieren (s. Abbildung 8). Mit dem Vorschlag wäre weiterhin eine Einwohnerentwicklung von bis zu 140 Personen möglich. Somit ist in Hemmental auch weiterhin ein angemessenes Entwicklungspotenzial möglich.

Aufgrund des übergeordneten Interesses und dem hohen Stellenwert des Naturschutzes soll die Bauzone Hemmentals zugunsten dem Schutz der Tier- und Pflanzenvielfalt sowie der Biodiversität verringert resp. mit einer Schutzzone überlagert werden. Die Interessenabwägung hat zu einer differenzierten Betrachtung der fünf Gebiete (s. Kap. 4) geführt. Die Auszonungen, Zonenüberlagerungen und beibehaltenen Bauzonen werden als raumplanerisch vertretbar eingeschätzt.

	Fläche ges. (Gutachten) ¹ [m ²]	Trockenwiese ausserhalb Bauzone (gem. Gutachten)			Trockenwiese in Bauzone (gem. Gutachten)			Vorschlag Auszonung / überlagernde Zone		
		[m ²]	[%]	%-Anteil aller begutachteten Trockenwiesen	[m ²]	[%]	%-Anteil aller begutachteten Trockenwiesen	[m ²]	Flächen- anteil [%]	%-Anteil aller begutachteten Trockenwiesen
Gehrenhalde ²	5'758	4'804	83%	10%	954	17%	2%	707	74%	2%
Herbstel ²	9'247	6'610	71%	14%	2'637	29%	6%	2'242	85%	5%
Rütlihalde ²	4'514	1'648	37%	4%	2'866	63%	6%	2'859	100%	6%
Setzihalde ³	10'212	8'215	80%	18%	1'997	20%	4%	1'369	69%	3%
Wiesengasshalde ³	16'417	8'016	49%	17%	8'401	51%	18%	5'432	65%	12%
Gesamt	46'148	29'294	63%		16'854	37%		12'609	75%	27%

¹ Gesamte Fläche der fünf im kant. Fachgutachten untersuchten Gebiete

² Die betroffene Fläche in diesem Gebiet wird ausgezont

³ Die betroffene Fläche in diesem Gebiet wird mit einer überlagernden Naturschutzzone versehen

Abbildung 43: Flächenbilanz der Trockenwiesen gemäss Fachgutachten in Hemmental nach Gebiet (inkl. Vorschlag)

5 Begründung des Entscheids

Die Interessenabwägung hat gezeigt, dass den Interessen des Naturschutzes aus raumplanerischer Sicht insgesamt ein hohes Gewicht zukommt. An einzelnen Standorten besitzen die Interessen der Siedlungsentwicklung jedoch einen höheren Stellenwert. Aus diesem Grund wird als Ergebnis der Interessenabwägung empfohlen, dass die Bauzonenfläche mittels Auszonungen reduziert oder mit einer überlagernden Naturschutzzone versehen werden. Der Vorschlag sieht vor, dass rund 75 Prozent (ca. 12'600 m²), der sich gemäss Fachgutachten in der Bauzone befindenden Trockenwiesen-Gebiete, ausgezont (ca. 5'800 m²) bzw. werden oder mit einer Naturschutzzone überlagert (ca. 6'800 m²) werden. Die Auszonungen und Nutzungsüberlagerungen sind raumplanerisch vertretbar.

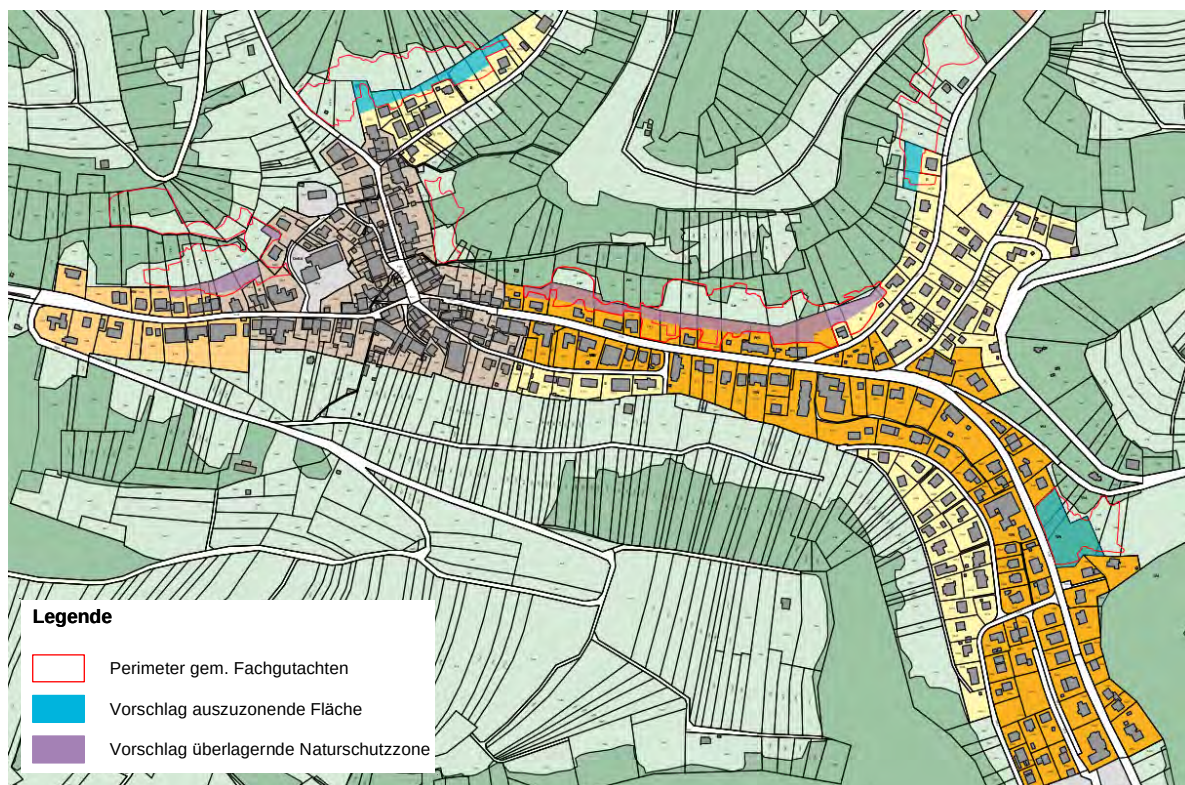


Abbildung 44: Vorschlag auszuzonende Fläche, Vorschlag überlagernde Naturschutzzone gemäss Fachgutachten; Gebiete Gehrenhalde, Herbstel, Rütlihalde, Setzihalde, Wiesengasshalde

Aufgrund der Bewertung der Interessen und dem einheitlichen Umgang der Abgrenzung zur Bau- und Nichtbauzone empfehlen wir zusammenfassend wie folgt mit den fünf Gebieten Gehrenhalde, Herbstel, Rütlihalde, Setzihalde und Wiesengasshalde umzugehen (s. Abbildung 44):

- **Gehrenhalde:** Das Gebiet liegt peripher und ist für das Ortsbild nur beding von Bedeutung. Die zweite Bautiefe wird, abgestimmt auf die bestehende, südlich angrenzende Bauzonengrenze, ab 22 Meter vom Strassenraum ausgezont. Somit werden rund drei Viertel (ca. 700 m²), der sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen-Flächen gemäss Fachgutachten, ausgezont.
- **Herbstel:** Das Gebiet liegt peripher und ist für das Ortsbild nur beding von Bedeutung. Die zweite Bautiefe wird ab 22 Meter vom Strassenraum unter Berücksichtigung der Bestandesbauten ausgezont. Damit ein ordentlicher Siedlungsrand gewährleistet werden kann, wird eine geordnete Bauzonengrenze empfohlen. Etwa 85 Prozent (ca. 2'200 m²) der sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen-Flächen gemäss Fachgutachten werden ausgezont.
- **Rütlihalde:** Aufgrund der hiesigen im Bundesinventar festgesetzten TWW wird das Gebiet grösstenteils ausgezont. Gesamtes Gebiet (ca. 2'900 m²) gemäss Fachgutachten aus der Bauzone zu entlassen.
- **Setzihalde:** Das zentral gelegen Gebiet ist bedeutend für das Ortsbild. Der Charakter des Strassendorfes soll durch ausreichend Ausnützung und eine geschlossene Bauweise in der ersten Bau-

tiefe bis 22 Meter weiter gestärkt werden, indem die Randenstrasse räumlich gefasst wird. Infolgedessen wird im Bereich der begutachteten Trockenwiesen eine überlagernde Naturschutzzone vorgesehen. Es wird ein ordentlicher Verlauf der überlagernden Naturschutzzone angestrebt. Somit ergibt sich, dass ca. zwei Drittel (ca. 1'400 m²) der gemäss Fachgutachten begutachteten Fläche mit einer Naturschutzzone überlagert werden.

- **Wiesengasshalde:** Das zentral gelegen Gebiet ist bedeutend für das Ortsbild. Der Charakter des Strassendorfes soll durch ausreichend Ausnützung und eine geschlossene Bauweise in der ersten Bautiefe bis 22 Meter weiter gestärkt werden, indem die Hauptstrasse räumlich gefasst wird. Infolgedessen wird im Bereich der begutachteten Trockenwiesen eine überlagernde Naturschutzzone vorgesehen. Es wird ein ordentlicher Verlauf der überlagernden Naturschutzzone angestrebt. Somit ergibt sich, dass etwa zwei Drittel (5'400 m²) der sich in der Bauzone befindenden Trockenwiesen-Flächen gemäss Fachgutachten mit einer überlagernden Naturschutzzone gesichert werden.

Wie in Abbildung 43 aufgeführt, sieht der Vorschlag vor, rund 5'800 m² aus der Bauzone auszuscheiden und etwa 6'800 m² mit einer Naturschutzzone zu überlagern. Die in der Bauzone verbleibende Trockenwiesen-Flächen gemäss Fachgutachten betragen somit 11'100 m² von gesamthaft 16'900 m². Die gesamte Bauzonenfläche von Hemmental misst 245'000 m². Die Auszonungen machen demnach rund 2.5 % (5'800 m²) des Siedlungsgebiets aus. Die Trockenwiesen der fünf Gebiete gemäss Fachgutachten werden nicht zerschnitten und die Vernetzung innerhalb des Lebensraums für Flora und Fauna bleiben erhalten. Die Auszonung betrifft die 2-geschossigen Wohnzonen E und WN. Für die Bauzonenkapazität bedeutet dies eine Reduktion um rund zehn Personen in den nächsten 15 Jahren. Mit dem Vorschlag wäre weiterhin eine Einwohnerentwicklung von bis zu 140 Personen möglich. Somit ist in Hemmental weiterhin ein angemessenes Entwicklungspotenzial vorhanden.

**B Pflichtbaulinien Hemmental, Machbarkeitsstudie,
Grundlagenbericht vom 13. Juni 2023**

Pflichtbaulinien Hemmental

GRUNDLAGENBERICHT

Machbarkeitsstudie



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	4
2	GRUNDLAGEN	6
2.1	Räumliche Verortung	6
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Kommunale Planungen	9
2.4	Bauprojekte	15
3	PLANUNGSRECHTLICHE KLÄRUNGEN	18
4	ORTSBAULICHE ANALYSE	20
4.1	Analyse der ortsbaulich verträglichen Dichte	20
4.2	Analyse Strassenabstand	30
5	EMPFEHLUNGEN	31
5.1	Beantwortung Fragestellungen	31
5.2	Empfehlungen zur ortsbildverträglichen Dichte	31

Auftraggeber

Stadt Schaffhausen, Stadtplanung, vertreten durch Christoph Bill

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Tobias Thaler, Antonio Quesada

Titelbild

Visualisierung mögliche Überbauung (eigene Darstellung)

1 EINLEITUNG

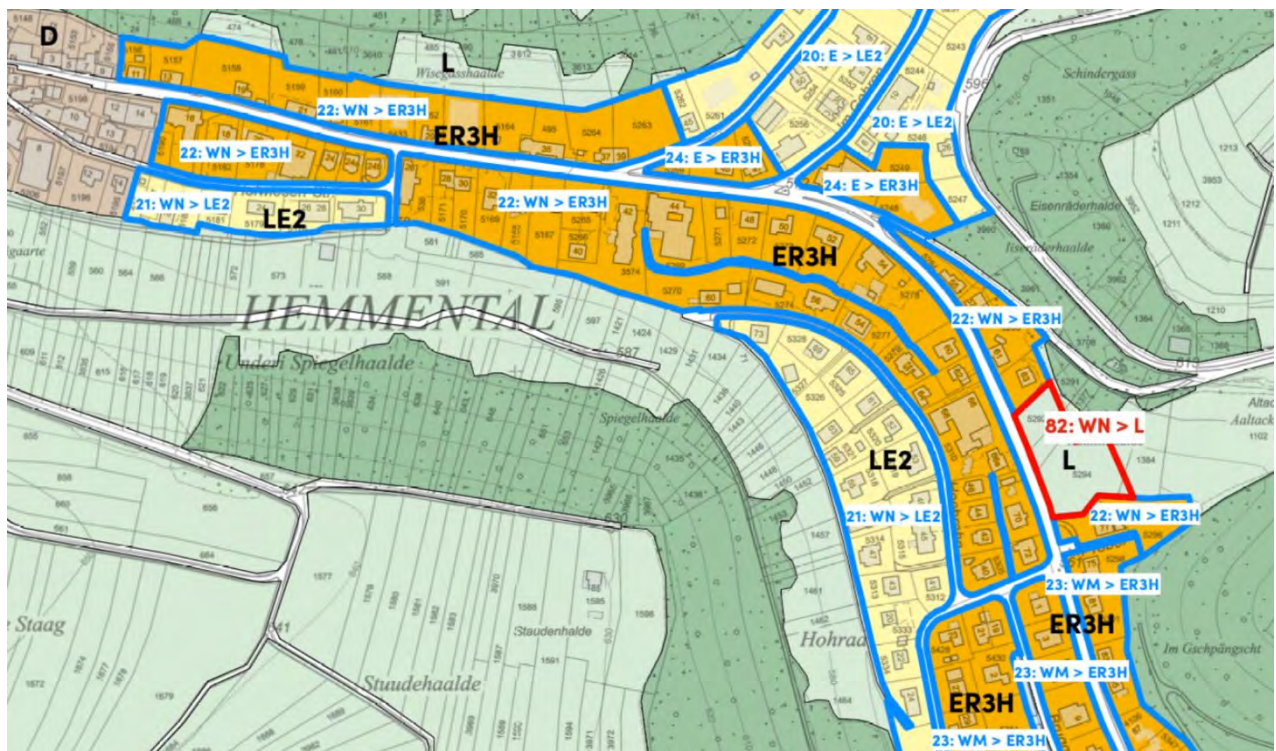
1.1 Ausgangslage

Konflikt zwischen Nutzbarkeit des Baulandes und Schutzansprüchen der Trockenwiesen und -weiden

Im Zuge der laufenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Schaffhausen 1. Paket (Stand zweite kantonale Vorprüfung, 27.4.2022) ist entlang der Hauptstrasse in Hemmental eine Aufzonung der zweigeschossigen Wohnzone mit niedriger Ausnützung (WN) zu einer dreigeschossigen Wohnzone W3/ERH vorgesehen. Für die neue Zonierung werden folgende Grundmasse festgelegt:

Grundmasse W3/ERH (neu)

Zonenbezeichnung	W3/ERH
Ausnutzungsziffer max.:	0.60
Vollgeschosse max.:	3
Grünflächenziffer min.:	0.30
Grenzabstand min. (klein/gross):	4.00 m / 6.00 m
(Traufseitige) Fassadenhöhe max.:	10.50 m
Gesamthöhe max.:	
Gebäudelänge max.:	16.50 m (Satteldachpflicht) frei



Ausschnitt revidierter Zonenplan der Stadt Schaffhausen, Stand 2. Kantonale Vorprüfung. Betrachtet werden die Gebiete der Aufzonung Nr. 22.

Grundmasse WN (bisher)

In der bisherigen Wohnzone mit niederer Ausnützung WN sind folgende Grundmasse festgelegt:

<i>Zonenbezeichnung</i>	<i>Wohnzone mit niederer Ausnützung WN</i>
<i>Ausnützungsziffer max.:</i>	0.50
<i>Vollgeschosse max.:</i>	2
<i>Grenzabstand min.:</i>	3.50 m (bis 15 m GL) / 6.00 m (bis 20 m GL), 8.00 m (über 20 m GL)
<i>Gebäudehöhe max.:</i>	6.50 m
<i>Firsthöhe max.:</i>	9.50 m
<i>Gebäudelänge (GL) max:</i>	40 m

Die Aufzonung basiert auf den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans Siedlung Hemmental vom 23. Februar 2021, welcher entlang der Hauptstrasse eine erhöhte bauliche Dichte vorsieht. Neben dem Richtplan Siedlung wurde in Hemmental auch eine Interessensabwägung zum Umgang mit den schützenswerten Trockenwiesen-/weiden von nationaler Bedeutung (TWW) in Hemmental erarbeitet. Die Interessensabwägung hat analog zum Richtplan Siedlung ergeben, dass eine Konzentration der Baudichte in der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse erfolgen soll, damit der Naturwert an den Hanglagen ab der zweiten Bautiefe erhalten werden kann.

1.2 Aufgabenstellung

Ziele

Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, der angrenzenden Dorfkernzone sowie der empfindlichen Landschaft innerhalb des BLN-Gebiets «Randen» bestehen vielschichtige Rahmenbedingungen für die ortsbauliche Entwicklung von Hemmental. Insbesondere beim Bauland nordseitig der Hauptstrasse sind in Anbetracht der steilen Hanglage und den schützenswerten Trockenwiesen und -weiden planungsrechtliche Massnahmen zu treffen, damit sich zukünftige Bauten verträglich in das Dorf- und Landschaftsbild einpassen. Zu diesem Zweck wird in Betracht gezogen, entlang der Hauptstrasse nord- bzw. ostseitig bis zur Dorfkernzone eine neue Pflichtbaulinie festzusetzen. Mit der Einführung einer Pflichtbaulinie sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Fassung des Strassenraums
- Verträgliche Einpassung von Neubauten in das Orts-/Landschaftsbild
- Planungsrechtliche Sicherung, dass Neubauten auf der Höhenlage des Strassenniveaus realisiert werden, damit die Volumen im Hang weniger dominant in Erscheinung treten

Zu berücksichtigende Aspekte

Bevor die Pflichtbaulinie festgesetzt wird, sollen die nachstehenden Aspekte untersucht werden.

Planungsrechtliche Abklärungen

- Kann mit dem Planungsinstrument «Pflichtbaulinie» definiert werden, dass Neubauten auf der Höhenlage des Strassenniveaus realisiert werden müssen?
- Gibt es allenfalls andere/weitere Planungsmassnahmen/Instrumente, welche sich für die Umsetzung der Ziele eignen würden?

Ortsbauliche Analyse

- In welchem Abstand zur Strasse wäre die Pflichtbaulinie optimal positioniert?
- Können trotz Pflichtbaulinie und Vorgabe zum Bauen auf Strassenniveau sowie in Anbetracht der steilen Hanglage ausreichend belichtete Wohnbauten realisiert werden?
- Welche Folgen hätte eine Pflichtbaulinie auf die Erschliessung und Aussenraumgestaltung der Wohnbauten?

2 GRUNDLAGEN

2.1 Räumliche Verortung

Topografische Lage

Hemmental liegt in einem verästelten Tal mitten im Schaffhauser Randen. Der historische Dorfkern befindet sich um den Dorfplatz im Bereich der Verzweigung von zwei Tälern. Heute erstreckt sich das Dorf entlang des Tals auch nach Osten, wo neuere Quartiere zu finden sind. Der Hämedalerbach als Wasserlieferant hat dabei an Wichtigkeit verloren und ist heute grösstenteils eingedolt.

Das Dorf fügt sich trotz Wachstum im Tal heute noch gut in die Topographie ein. Die Dorfkirche steht als eines der wenigen Gebäude leicht erhöht auf einem Hügel und dominiert so die Dorfsilhouette. Eingefasst wird das Dorf von den Randenhängen welche teilweise bewaldet, mit Obstbäumen bepflanzt oder aus Weideland bestehen.



Orthophoto des Siedlungsgebiets von Hemmental (Quelle: Geoportal Schaffhausen)

2.2 Übergeordnete Planungen

Ortsbildschutz

Hemmental ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.

Im kantonalen Richtplan ist Hemmental als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung (Richtplan-Nummer 2-2-3/21) verzeichnet.

Im kantonalen Richtplan sind für die schützenswerten Ortsbilder folgende Planungsgrundsätze verankert:

Planungsgrundsätze des kantonalen
Richtplans für schützenswerte Ortsbilder

- **Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern legen einen besonderen Wert auf die innere Gestaltung der Siedlung und die bauliche Integration in die Landschaft.**
- **Bei baulichen Massnahmen innerhalb schützenswerter Ortsbilder denkmalpflegerische Aspekte beachten und der Qualität der Bebauung einen hohen Stellenwert beimessen, unter Berücksichtigung der Geschichte des Ortes und des bestehenden Bauensembles.**
- **Die aktive Gestaltung der Ortsränder nutzen um das Erscheinungsbild einer Gemeinde und das Landschaftsbild aufzuwerten.**
- **Die Gestaltung des Ortsrandes auf eine kompakte Siedlungsentwicklung ausrichten. Durch städtebaulich definierte Siedlungsränder wird das Ausufern der Siedlungsentwicklung vermieden und besondere Natur- und Landschaftsräume erhalten.**
- **Kanton und Gemeinden streben die Verbesserung von Wohn- und Wohnumfeldqualitäten an und unterstützen Massnahmen, die die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume fördern.**
- **Der Kanton und die Gemeinden berücksichtigen bei allen raumwirksamen Vorhaben, insbesondere der kommunalen Nutzungsplanung, die Inventare des Bundes und des Kantons, namentlich das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» sowie das kantonale Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte.**

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Dank seiner Trockenwiesen und der in der Schweiz einmaligen Landschaft befinden sich der Randen und damit auch Hemmental im BLN-Objekt Nr. 1102 Randen.

Die wichtigsten Schutzziele des BLN-Objekts sind die «Erhaltung und Sicherung

- der typischen Tafeljura-Landschaft, [...] sowie die offenen Tallagen mit den Haufen und Strassendörfern
- und einer vielseitigen landwirtschaftlichen Nutzung;
- eines ausgewogenen Naturhaushaltes, [...];
- einer standortgerechten Land- und Forstwirtschaft»

Der Kanton Schaffhausen hat den Schutzauftrag in den §§ 11a bis c der kantonalen Naturschutzverordnung (SHR 451.101) konkretisiert. Ausserhalb der Siedlungsgebiete wurde ergänzend ein «Engeres Randenschutzgebiet – ERS» bezeichnet. Das ERS umschliesst das Dorf fast vollständig.

Nationales Inventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Die Stadt Schaffhausen hat 2013 damit begonnen, das kommunale Naturschutzinventar Hemmental in das städtische Inventar zu integrieren. Viele Flächen rund um das Dorf sind kommunal, teilweise kantonal oder national (Nationales Inventar der Trockenwiesen und -weiden TWW) geschützt.

Der Randen ist ein Juraausläufer, was bedeutet, dass der Untergrund hauptsächlich aus sehr wasserdurchlässigem Kalk besteht. Dies führt dazu, dass die Randenhöhen oft sehr trocken und aus diesem Grund auch wenig nährstoffreich sind. Diese Bedingungen sind ideal für artenreiche Trockenwiesen. Die heutige Gefahr für diese Wiesen besteht vor allem darin, dass sie durch Intensivbewirtschaftung oder durch die Ausdehnung der Waldflächen verschwinden.

Interessenabwägung Trockenwiesen und -weiden entlang Hauptstrasse

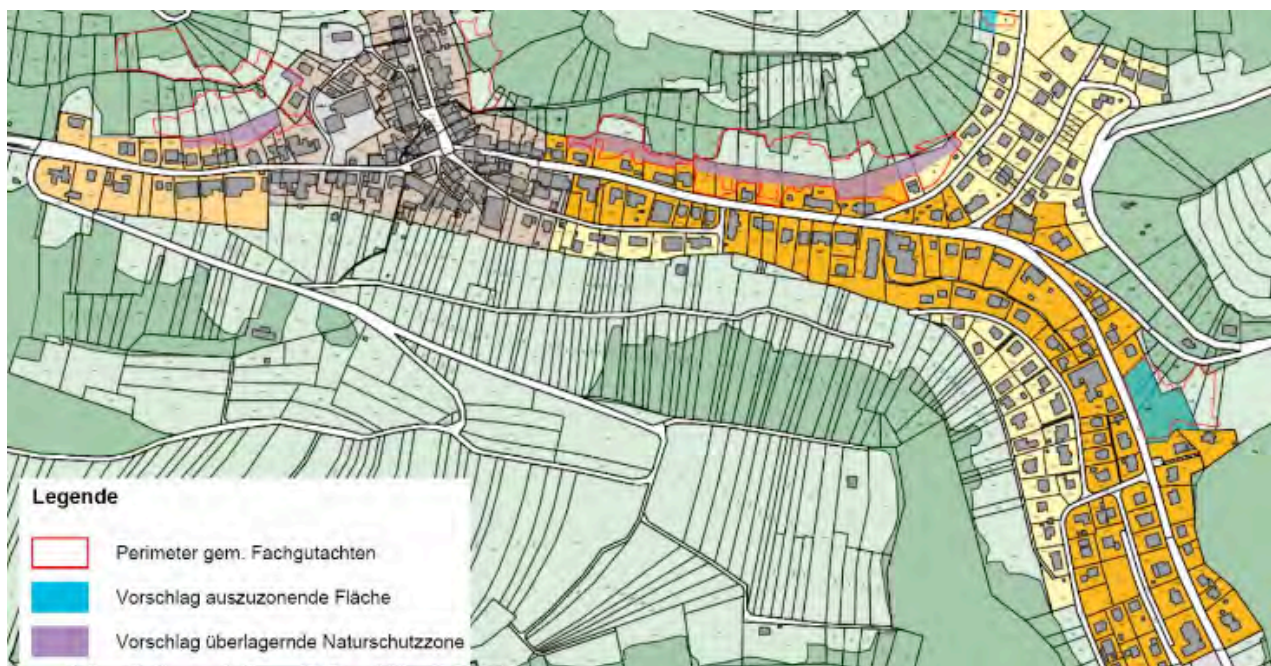
Im Jahr 2020 hat das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen (PNA) ein Fachgutachten zur Bedeutung der Trockenwiesenhänge in Hemmental als fachliche Grundlage für das kantonale Naturschutzinventar in Auftrag gegeben. Unter anderem sollte das Gutachten als Grundlage dazu dienen, die begutachteten Trockenwiesenhänge, welche teilweise bis ins Baugebiet von Hemmental hineinreichen, ins kantonale Recht zu überführen.

Bei der Klärung der Frage nach dem Umgang mit den Trockenwiesen gemäss kantonalem Fachgutachten sind auch die Interessen der Grundeigentümer der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen zu beachten. Die Interessenabwägung spielt im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung eine wichtige Rolle.

Aus diesem Grund hat die Stadt Schaffhausen eine raumplanerische Interessenabwägung in Auftrag gegeben (Hemmental – Raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden, 16.2.2021).

Ergebnis dieser Interessenabwägung ist, dass

- Flächen innerhalb des TWW-Inventars des Bundes aus der Bauzone (1. und 2. Bautiefe) entlassen werden.
- Flächen innerhalb des kantonalen Naturschutzinventars ab der 2. Bautiefe grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen, aber in der Bauzone (überlagernde Naturschutzzone) verbleiben.
- Flächen innerhalb des kantonalen Naturschutzinventars in der 1. Bautiefe grundsätzlich überbaut werden dürfen und in der Bauzone verbleiben.



Vorschlag auszuzonende Fläche, Vorschlag überlagernde Naturschutzzone gemäss Fachgutachten

2.3 Kommunale Planungen

Gestaltungsrichtplan Hemmental

Vom Stadtrat am 21. Januar 2020
beschlossen

Entwicklungsgrundsätze

1 Identitätsstiftende Gründungshöfe
erhalten

Der Gestaltungsrichtplan wurde als Grundlage für die weitere Planung der Stadt Schaffhausen erarbeitet. Er besteht aus den Entwicklungsgrundsätzen mit erläuterndem Plan, den Vorschriften und dem Gestaltungsrichtplan, der die Vorschriften grafisch konkretisiert.

Der Dorfkern Hemmental weist Strukturmerkmale eines ehemals eigenständigen Bauerndorfs auf, welches um die historischen Gründungshöfe der Familien Schlatter, Leu, Hatt und Mettler entstanden ist. Der dörfliche Charakter und das Erscheinungsbild der Gründungshöfe sind zu wahren und sorgfältig zu gestalten.

2 Dorfplatz als Quartiertreffpunkt
gestalten

Für die Lesbarkeit des Ortes ist die strukturelle Erhaltung der Gründungshöfe (Schlatterhof, Leuenhof, Hattenhof und Mettlerhof), bestehend aus mehreren Gebäuden zentral. Die räumlich gefassten Hofsituationen zwischen den Mehrzweckbauten prägen das Ortsbild.

Der Dorfplatz ist entsprechend seiner Funktion als Dorftreffpunkt zu erhalten und zu stärken. Der öffentliche Strassenraum ist mit erkennbarem Platzcharakter als Begegnungszone zu gestalten. Der Platzbereich ist in Abstimmung mit den prägenden Einzelbauten, Vorplätzen und -gärten sowie der Bushaltestelle zu entwickeln.

3 Ensemble der Einzelbauten Kirche,
Pfarrhaus und Schule erhalten

Das Ensemble bestehend aus den Ortsbildprägenden Einzelbauten Kirche, Pfarrhaus und Schule ist von sorgsam gestalteten Freiräumen umgeben. Das Zusammenspiel von Aussenraum und Einzelbauten ist zu erhalten oder bei Bedarf durch präzise gesetzte Bauten zu ergänzen.

4 Ortsspezifische Dorfkernerweiterung

In seiner Grundstruktur besticht der langgestreckte Strassenraum der Hauptstrasse gegen Osten. Gebäude in der ersten Baureihe prägen mit ihrer Fassade den Strassenraum. Durch die sensible Einpassung in die bestehende Topografie und einer Gestaltung, welche sich an den dorfkern-typischen Bauten orientiert, ergänzen die Neubauten die Dorferweiterung entlang der Hauptstrasse bis zur Dorfkernzone. Die offene Bauweise erlaubt regelmässige Sichtbeziehungen in die Landschaft.

5 Gassen mit Vorplatz- und Vorgartenbe-
reichen

Die Gebäudevorzonen sind abwechselnd durch Vorplätze und -gärten geprägt. Die befestigten Vorplätze werden als sorgsam gepflegte Eingangsbereiche genutzt. Die privaten Vorgärten sind mit dorfkern-typischen Materialien eingefriedet und entsprechend bepflanzt.

6 Übergang Sichtbezug Landschaft

Die fließenden Übergänge der hausnahen Gärten zu den Baumgärten und der offenen Landschaft sind charakteristisch für Hemmental. Diese sind zu erhalten und sorgfältig zu gestalten. Auf topografische Brüche durch Stützmauern und Einfriedungen ist soweit als möglich zu verzichten. Zwischen den Häusern sind Sichtbeziehungen in die offene Landschaft zu gewährleisten.



Erläuterungsplan zum Gestaltungsrichtplan Hemmental (verkleinert)

Richtplan Siedlung Hemmental

Der Richtplan Siedlung für den Stadtteil Hemmental wurde vom Schaffhauser Stadtrat am 21. Februar 2021 beschlossen.

Mit dem Richtplan Siedlung sollen die Qualitäten des Dorfkerns erhalten und darüber hinaus der Strassendorfcharakter entlang der Hauptstrasse gestärkt werden. Das Bevölkerungswachstum soll vor allem beidseits der Hauptstrasse in den ersten Bautiefen erfolgen. Die Hänge sind zurückhaltender zu bebauen. Des Weiteren sind die brachliegenden Potenziale in Form unbebauter bzw. nur zum Teil ausgenutzter Grundstücke zu realisieren. Neue Bauzonen sind nicht vorgesehen. Die Entwicklung hat nach innen gemäss den übergeordneten Vorgaben zu erfolgen. Voraussetzung für eine angemessene Siedlungsentwicklung ist ein sensibler Umgang mit den Siedlungsändern und den wertvollen Trockenwiesen. Damit wird auch in Zukunft der Landschaft in Hemmental eine hohe Bedeutung beigemessen.

Der Richtplan Siedlung von Hemmental bildet zusammen mit dem Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen (Januar 2019) die Grundlage für die Revision der Bauordnung und des Zonenplans für die gesamte Stadt Schaffhausen.

Zentrale Inhalte

Für die vorliegende Analyse insbesondere relevant sind die folgenden Inhalte:

- Entlang der Hauptstrasse soll eine dichte Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht werden.
- Dafür soll die Bebauung nur in der 1. Bautiefe bis 22 m ab Strassengrenze möglich sein.
- Die Erschliessung hat ab der Hauptstrasse zu erfolgen.
- Die sensible Hanglage ist zu schützen.

Richtplan Siedlung Hemmental

Vom Stadtrat am 23. Februar 2021 beschlossen

Siedlungsstruktur

- Dorfkern
- Dicht bebaute Hauptstrasse mit Reihen- und Einzelbauten
- Mittlere Dichte mit Einzel- und Reihenhäusern
- Lockere Bebauung mit Einzelbauten
- Gewerbegebiet
- öffentlicher Frei- und Begegnungsraum

Zentrumsstruktur

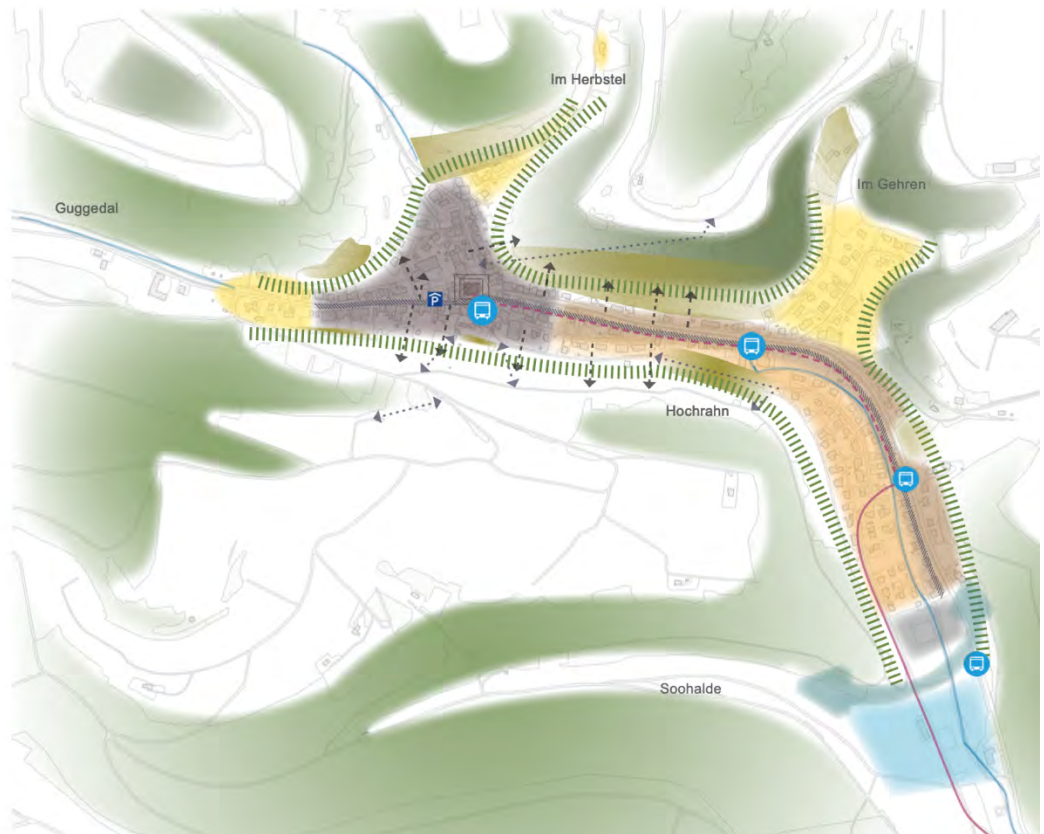
- Bestehendes Dorfzentrum

Landschaft / Freiraum

- Offener Siedlungsrand
- Landschaftsverbindung
- Sichtbeziehungen
- Sensible Hanglagen / Dorfrand
- Wald

Verkehr

- Aufwertung Strassen
- Ergänzung Fusswege
- Veloweg
- Veloweg, Lage schematisch
- Bushaltestelle
- Eignungsstandort öffentliche Parkplatzanlage



Teilrevision Nutzungsplanung 1. Paket

Mit der Fusion von Hemmental und Schaffhausen wurde eine Integration der Bauordnung sowie des Zonenplans Hemmental in jene der Stadt Schaffhausen nötig.

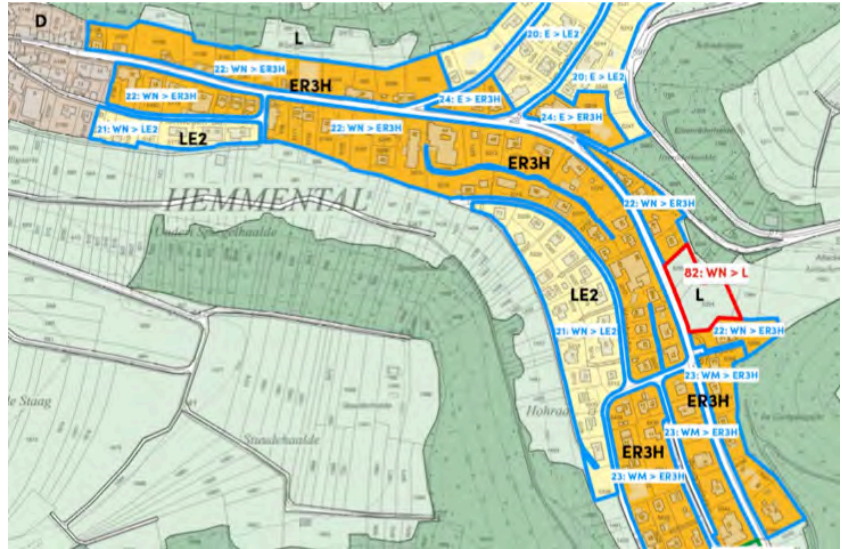
Die Stadt Schaffhausen hat diese Integration im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung in Angriff genommen.

Zurzeit liegt der Entwurf Stand 27. April 2022 zur 2. Kantonalen Vorprüfung vor.

Aufzoning

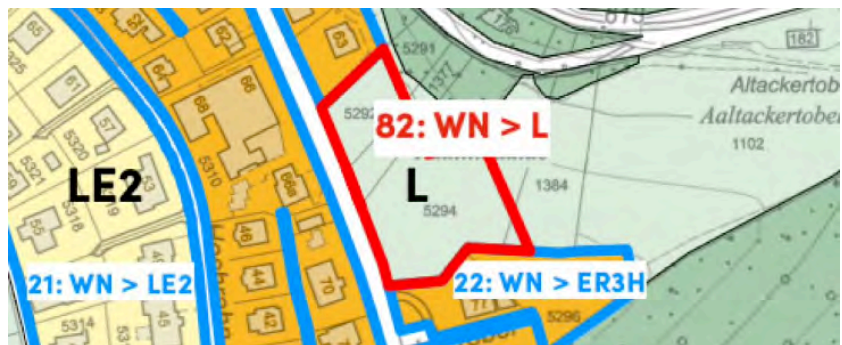
Im Bereich der heutigen Wohnzonen sieht die Revision eine Aufzoning von der zweigeschossigen Wohnzone mit niedriger Ausnützung (WN) zu einer dreigeschossigen Wohnzone W3/ERH vor.

Ausschnitt revidierter Zonenplan der Stadt Schaffhausen, Stand 2. Kantonale Vorprüfung.
Blau umrandet: Um- und Aufzonungen
Rot umrandet: Auszonungen



Auszonung

Im Bereich Altackertobel sieht die Revision eine Auszonung der Wohnzone WN zur Landwirtschaftszone L vor. Dies entspricht dem Ergebnis der raumplanerischen Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden.



Überlagernde Zonen

In der zweiten Bautiefe wird in vielen Bereichen eine überlagernde Naturschutzzone eingeführt um auf die Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden zu reagieren.

Die Ausnützung der überlagerten Grundstücksteile kann in der 1. Bautiefe weiterhin genutzt werden.

Legende:

Signatur	Beschreibung
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone (kommunal)
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone (übergeordnet)
LS	Landschaftsschutzzone
BLN	BLN-Gebiet
ERS	ERS-Gebiet
QP	Gebiet mit Quartierplanpflicht
AS	Archäologische Schutzzone
TF	überlagernde Transformationszone
HH	überlagernde Hochhauszone
LV	lärmvorbelastete Gebiete
Lät	tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe
QZ	überlagernde Quartierzentrumszone (siehe auch spezifische Ergänzungspläne)



Neue Vorschriften zur Wohnzone
W3/ERH

Die Zone W3/ERH Einzel- und Reihenbauten Hemmental zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Es werden Vorgaben zur Minimalneigung der Schrägdächer gemacht. Zusätzlich haben mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Aussenraum zu verfügen. Dieser Absatz soll im Zuge der weiteren Bearbeitung der Teilrevision 1. Paket noch präzisiert werden.

Revidierte Zonenvorschriften
(Entwurf, Stand 2. kantonale Vorprüfung)

Art. 37 Wohnzone, 1. Grundsätze

- 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile-Bereiche des Baugebietes. Sie gliedern sich nach der jeweiligen Bautypologie in W2, W3 und W4 lockere Einzelbauten (LE), Einzel- und Reihenbauten (ER), Stadthäuser (SH), Einzel- und Reihenbauten Hemmental (ERH) sowie Mehrgeschossbauten (MG). Diese Bebauungsstrukturen gilt es zu wahren oder zu schaffen.
- 2 Der Stadtrat kann in den Wohnzonen gewerbliche Anlagen-Nutzungen zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

Wohnzonen	W3/ERH	W3/SH	W4/MG
Vollgeschosse min.	-	2	3
Vollgeschosse max.	3	3	4
Ausnützungsziffer max.	0.60	0.60	0.80
Grünflächenziffer min.	0.30	0.35	0.30
Grenzabstand min. (klein/gross)	4.00 m / 6.00 m	4.00 m / 6.00 m	6.00 m / 8.00 m
(Traufseitige) Fassaden- höhe max. (s. Art. 21)	10.50 m	12.00 m	15.50 m
Gesamthöhe Flachdach max.	-	15.00 m	18.50 m
Gesamthöhe Schrägdach max.	16.50 m	18.00 m	22.50 m
Gebäudelänge max.	frei	16.00 m	frei

- 7 Im Rahmen von Quartierpläne und gemäss Art. 64a kann die Fassadenhöhe um höchstens 7.00 m und die Ausnützungsziffer um höchstens 0.10 erhöht werden. Zudem dürfen die inneren Grenzabstände auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Bei Quartierplänen mit vorausgehendem qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren kann eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.10 oder der Baumassenziffer um 2.00 m³/m² wird gewährt werden.
- 10 Die Zone für Bebauung mit Einzel- und Reihenbauten Hemmental W3/ERH zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Die Gebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen. Jedes Gebäude verfügt auf mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Aussenraum.

Weitere Bestimmungen

Die folgenden weiteren Bestimmungen der revidierten Bauordnung sind für die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie zu beachten:

Art. 13 Terrainveränderungen

Das Freilegen von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig.

Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von maximal 7 m sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies gilt auch für die Erschliessungen von Unterniveaubauten.

Art. 17 Abs. 2 Wohnhygiene

Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume sind so anzulegen, dass genügend Luft- und Tageslichtzutritt von aussen möglich ist.

Art. 21 Abs. 1 Fassaden-/Gesamthöhe

Die Höhe der Gebäude wird in den Wohn- und Mischzonen nach der Fassadenhöhe in Kombination mit der Gesamthöhe und in den Arbeitszonen nur nach der Gesamthöhe festgelegt. Bei Schrägdächern wird die Fassadenhöhe traufseitig und bei Flachdächern allseitig, ausgenommen Bestimmungen in Abs. 1 lit. c), gemessen.

Art. 21 Abs. 1 lit. c Attikageschoss

Auf den Seiten, an denen das Attikageschoss bündig mit dem darunterliegenden Vollgeschoss anschliesst, erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.00 m. Attikageschosse müssen an mindestens einer Fassade zurückversetzt sein. Mehrere Attikageschosse übereinander sind unzulässig. Attikageschosse gelten als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50% des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 22 Grenzabstand

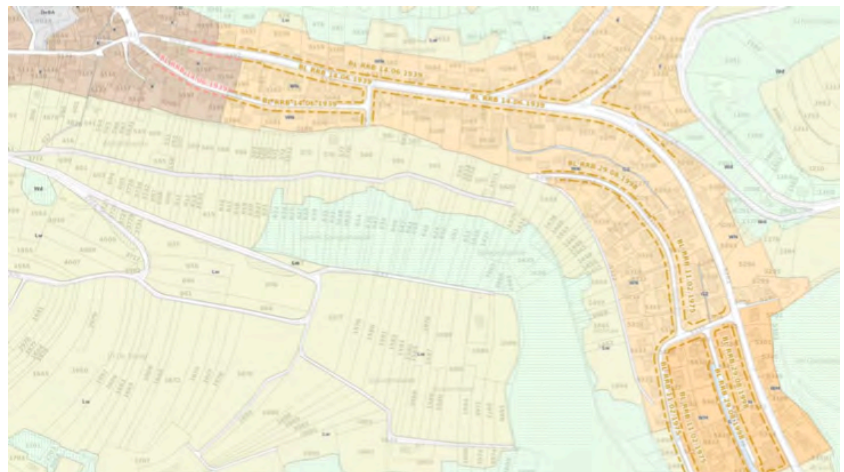
Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite und der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden.

**Digitalisierung/Revision Baulinien
Stadt Schaffhausen (Stand kant.
Vorprüfung)**

Neben der Revision der Nutzungsplanung werden auch die bestehenden Baulinien der Stadt Schaffhausen digitalisiert. Innerhalb der Dorfkernzone sollen diese aufgehoben werden.

Revision Baulinien



2.4 Bauprojekte

Zwei Baugesuche eingereicht

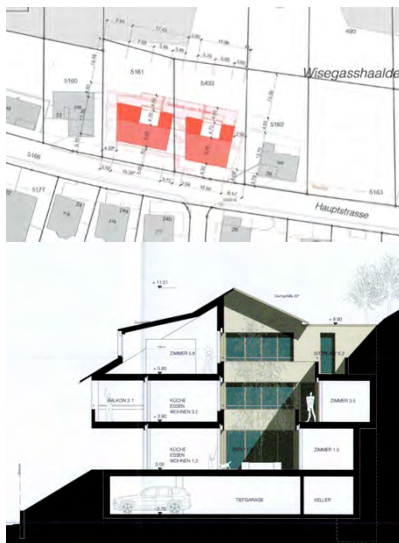
Entlang der Hauptstrasse wurden in den letzten Jahren zwei Baugesuche auf bisher unüberbauten Parzellen eingereicht. Eines dieser Baugesuche wurde bewilligt, das andere Baugesuch wurde vom Regierungsrat zurückgewiesen.

BG 2021-0226 (vom Stadtrat bewilligt)

Auszug aus dem baurechtlichen Entscheid

*Gegen das Vorhaben wurde durch pro Natura Schaffhausen Einwendung erhoben. Nach Auffassung des Stadtrates erfüllt das Bauvorhaben die stadträtlichen Vorgaben und berücksichtigt die Empfehlungen aus der Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden. Das Baugesuch sieht dementsprechend lediglich eine Bebauung der 1. Bautiefe der Parzellen GB Nrn. 5161 und 5433 vor und zwar im Ausmass von 22 Metern ab der Strassengrenze. Zur Hauptstrasse wird die Baulinie eingehalten. Auch der in der Interessenabwägung festgesetzte Abstand zum «Naturraum» wird berücksichtigt und umgesetzt. Das PNA wird gemeinsam mit dem Bauherrn **vor Erteilung der Baufreigabe** noch die Bedingungen und Auflagen sowie die möglichen Ersatzmassnahmen für die Erteilung ihrer Bewilligung definieren müssen (§3 NHV SH).*

Die Baubewilligung wurde seitens des Stadtrats deshalb erteilt. Eine baurechtlicher Entscheid seitens des Kantons liegt noch nicht vor.



Auszug Baupläne



Beschrieb Projekt

Das Projekt wurde nach den heute rechtsgültigen Zonenbestimmungen beurteilt, verfügt also über eine AZ von max. 0.50.

Die Bauten reihen sich in die übrigen, der Strasse entlang stehenden Bauten ein und verfügen über einen Strassenabstand von rund 4 m, was durch die bestehende Baulinie bedingt ist.

Auffallend ist, dass das Erdgeschoss ca. ein Geschoss über dem Strassenniveau beginnt und auf Strassenniveau nur eine Tiefgarage-einfahrt besteht. Die Bauten verfügen so kaum über einen Bezug zur Strasse.

Um die Belichtung der Wohnungen sicherstellen zu können, werden gewisse Zimmer über einen Lichthof, welcher jeweils in der Mitte des Gebäudes erstellt wird, belichtet. Ein freier Blick «nach draussen» ist von dort aus nicht gegeben.

Das Projekt zeigt die auftretenden Problematiken bezüglich der Hanglage gut auf. Um die verfügbare Ausnützung zu konsumieren, ist die Bautiefe der Neubauten eher gross, was aufgrund der Steilheit des Geländes jedoch zu schwierigen Situationen bezüglich der Belichtung der Wohnräume führt. Seitlich werden Abgrabungen vorgenommen, um den Wohnungen Aussenflächen anzubieten und diese zumindest teilweise zu belichten.

BG 2019-0282 (zurückgewiesen)

Auszug aus dem baurechtlichen
Entscheid



Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone WN (2 Vollgeschosse mit niedriger Ausnützung). Sie befindet sich ausserdem innerhalb des Bundesinventars für Landschaft und Naturdenkmäler (BLN) sowie angrenzend an das nördlich gelegene Trockenwiesen- und -weiden- Objekt (TWW-Objekt) von nationaler Bedeutung.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 23. Juni 2020 einen annähernd identisch gelagerten Fall geprüft und entschieden. Hier wie dort wurde ein baurechtlicher Entscheid angefochten, bei dem nicht eigentliche baurechtliche Fragen wie etwa Gebäudemasse oder Grenzabstände oder dergleichen zu klären gewesen wären. In beiden Fällen ging es vielmehr um die Frage, ob die Baubewilligung mit den bestehenden rechtlichen Vorgaben zum Naturschutz vereinbar ist. Die Überlegungen im Regierungsratsbeschluss vom 23. Juni 2020 haben nach wie vor Gültigkeit.

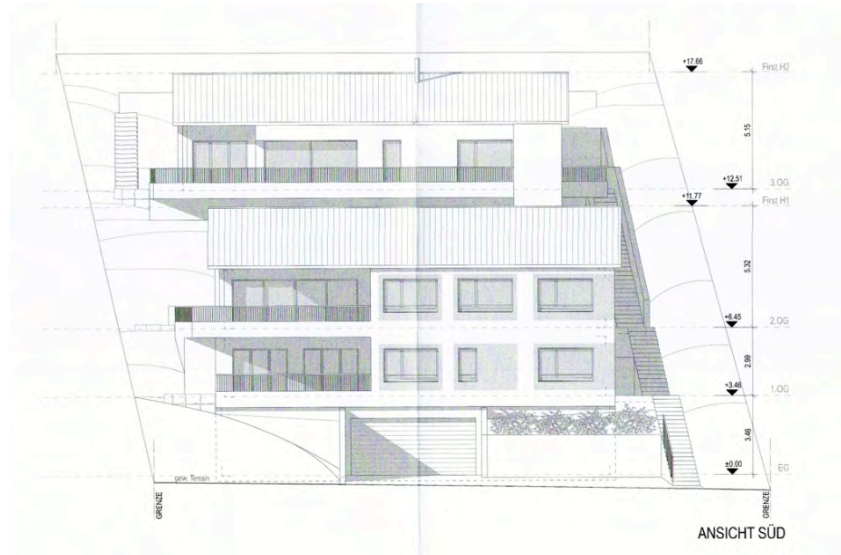
Auch im vorliegenden Fall ist also ein Grundstück, das in der Bauzone liegt, als Biotop zu qualifizieren, wodurch ein Konflikt zwischen der Zonenplanung und dem Biotopschutzrecht entsteht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach wie vor keine grundeigentümerverbindliche Festsetzung des Biotopschutzes für das streitgegenständliche Grundstück stattfand. Die Aufnahme ins kantonale Naturschutzinventar ist lediglich behördenverbindlich. Auch die Überprüfung der Zonenplanung wurde noch nicht abgeschlossen. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass die Stadt gestützt auf die Interessenabwägung die Bebauung der ersten Bautiefe zulassen möchte, wobei eine abschliessende Beurteilung der Interessenabwägung derzeit nicht möglich ist, zumal weder die ENHK noch die KNHK zur vorliegenden Angelegenheit Stellung nehmen konnten. Auch ist eine kantonale Bewilligung erforderlich (vgl. § 3 NHV respektive Art. 7b und Art. Sb NHG, das Gesuch ist beim Baudepartement einzureichen). Auf ein Einholen im vorliegenden Verfahren wurde verzichtet: Da es sich um ein Biotop handelt (vgl. das Fachgutachten), sind ohnehin noch Ersatzmassnahmen zu prüfen und festzulegen. Im Baubewilligungsverfahren wurden die Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 1ter NHG nicht vollständig überprüft und in der Folge wurden keine Ersatzmassnahmen festgelegt oder auch nur geprüft.

Deshalb ist die Angelegenheit zur Prüfung der erforderlichen Ersatzmassnahmen und zur Fällung eines neuen Entscheids zurückzuweisen. Die

Stadt wird zudem angewiesen, die Überprüfung der Zonenplanung zum Abschluss zu bringen, da zweckmässigerweise eine gesamthafte Prüfung der Situation in Hemmental erfolgen sollte.

Ansicht Süd



Beschrieb Projekt

Wie beim Bauprojekt auf den Grundstücken GB-Nrn. 5161 und 5433 befindet sich das Erdgeschoss über der Garage, welche auf Strassen-niveau angelegt ist.

Die gestaffelte Bauweise mit zwei in den Hang gesetzten Baukörpern entschärft einige der Probleme bezüglich der Belichtung der Wohn-räume. Allerdings würde die baurechtlich zulässige Dichte nicht erreicht, wenn nur eine Bautiefe bebaut werden kann.

3 PLANUNGSRECHTLICHE KLÄRUNGEN

Im Folgenden werden zunächst die beiden planungsrechtlichen Fragen geklärt, bevor die ortsbauliche Analyse (Kap. 4) vorgenommen wird.

Kann mit dem Planungsinstrument «Pflichtbaulinie» definiert werden, dass Neubauten auf der Höhenlage des Strassenniveaus realisiert werden müssen?

Gemäss Art. 12 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen oder Wäldern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Der traditionelle Zweck von Baulinien ist die Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, wie Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Art. 12 Abs. 3 BauG erweitert indes den Anwendungsbereich von Baulinien auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben.

In Abs. 4 wird der Gemeinderat ferner ermächtigt, unter Angabe des besonderen Zwecks, weitere Baulinien festzulegen

Art. 12 BauG

¹ Der Gemeinderat stellt nach Bedarf Baulinienpläne auf.

² Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen oder Wäldern. Sie begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

³ Baulinien können auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben erlassen werden. Insbesondere können Stellung und Grundriss von Gebäuden in schutzwürdigen Gebieten durch Baulinien verbindlich festgelegt werden.

⁴ Der Gemeinderat ist ausserdem befugt, unter Angabe des besonderen Zwecks, andere Baulinien wie Innenbaulinien, Sekundärbaulinien oder Katastrophenbaulinien festzulegen.

In der vorliegenden Situation ist der Erlass einer Pflichtbaulinie mit dem besonderen Zweck, dass das Erdgeschoss auf der Höhenlage des Strassenniveaus zu liegen kommen muss, gestützt auf Art. 12 Abs. 3 und 4 Baugesetz zulässig. Zusätzlich kann die zulässige Bautiefe mit dem Erlass einer Innenbaulinie festgelegt werden.

Der Erlass des Baulinienplans stützt sich auf das Verfahren gemäss Art. 14 Baugesetz.

**Gibt es allenfalls andere/weitere
Planungsmassnahmen/Instru-
mente, welche sich für die Umset-
zung der Ziele eignen würden?**

Als weiteres Planungsinstrument bietet sich der Quartierplan an (Art. 17ff BauG). Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG können im Quartierplan die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Im vorliegenden Fall könnte beispielsweise die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Rahmen eines Quartierplans erhöht werden.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG legt der Gemeinderat mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Quartierplan sieht in der Regel eine umfassende Behandlung der Erschliessung und Gestaltung eines Teilgebiets vor. In diesem Sinne ermöglicht der Quartierplan einen grösseren Handlungsspielraum als der Baulinienplan.

Da wie dargelegt im Rahmen des Baulinienplans ein ausreichender Handlungsspielraum für die Erreichung der ortsbaulichen Ziele besteht, würde mit einem Quartierplan keine massgeblich bessere Lösung geschaffen. Daher stellt der Erlass eines Quartierplans eine wenig zweckmässige Lösung dar.

4 ORTSBAULICHE ANALYSE

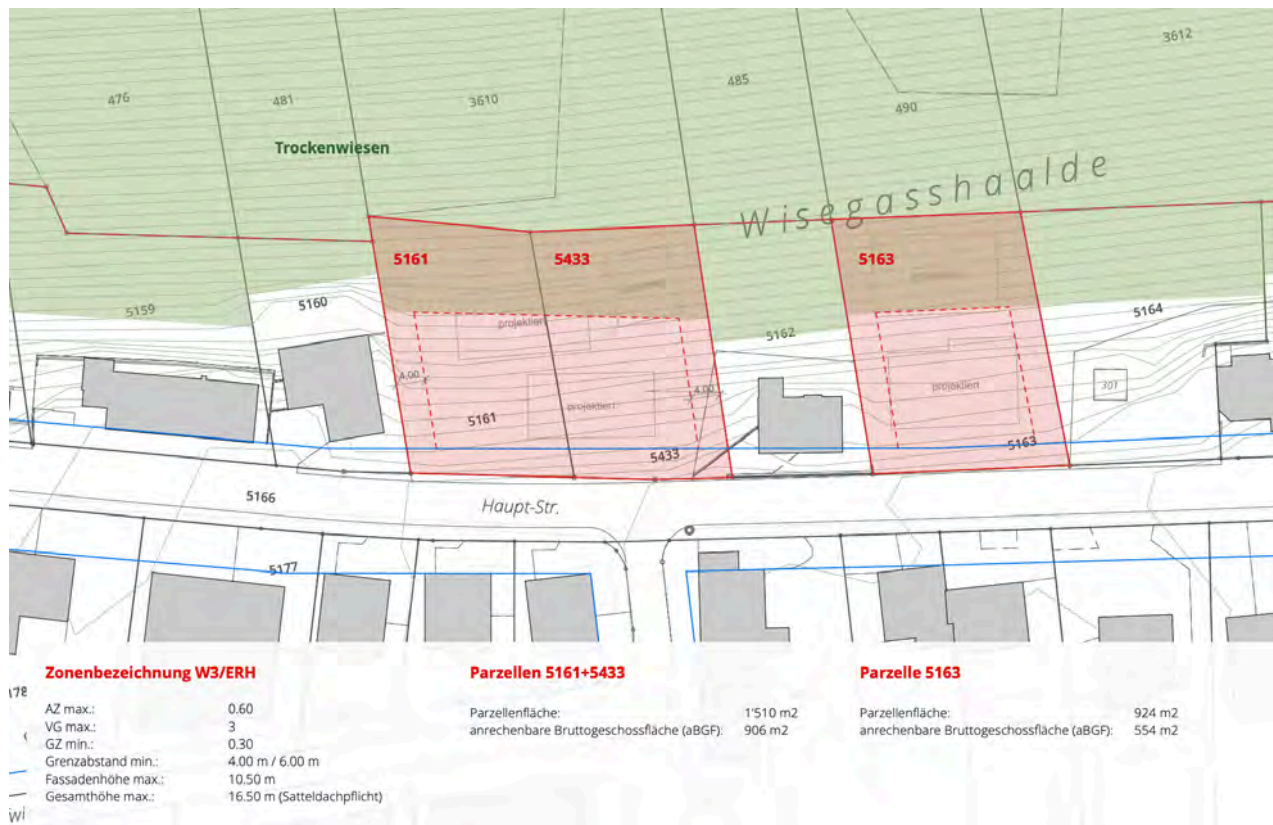
4.1 Analyse der ortsbaulich verträglichen Dichte

Ausgangslage

Um einen umfassenden Überblick über die mit der Revision realisierbaren Baukörper zu erhalten, wurden auf den bereits in Kapitel 2.4 behandelten Grundstücken einfache Baukörper nach den neuen Vorschriften eingepasst.

Neben der Machbarkeit bezüglich der Dichtevorgaben sollen dabei auch die Einpassung in das Ortsbild sowie die Wirkung im Strassenbild und die Ausgestaltung der Vorzonen überprüft werden.

Ergänzt wird die Planung mittels 3D-Darstellungen auf der Online-Plattform Luucy, welche eine Einschätzung des Bebauungsvorschlags im Modell ermöglicht.



Lage und Bebaubarkeit der betrachteten Grundstücke. Gestrichelte Linie: Bebaubarer Grundstücksteil, begrenzt rückwärtig durch die überlagernde Naturschutzzone, strassenseitig durch die Baulinie entlang der Hauptstrasse und seitlich durch die zonen-gemässen Grenzabstände.

Untersuchte Varianten

Variante «4 Geschosse»

Mit der zulässigen Fassadenhöhe von 10.50 m und der erlaubten Freilegung von Untergeschossen bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains dürfen Bauten talseitig eine Höhe von 12.0 m erreichen. Zudem darf gemäss Ziff. 6.2 Anhang zum kantonalen Baugesetz das Untergeschoss im Mittel bis höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragen (in der Fassadenflucht, gemessen

ab Oberkante des fertigen Bodens). Diese Regelungen ermöglichen grundsätzlich die Errichtung von talseitig viergeschossigen Bauten.

Variante «3 Geschosse»

Als ortsbaulich weniger kritische Alternative wurde auch eine Variante betrachtet, wo die Bauten talseitig nur dreigeschossig in Erscheinung treten, d.h. die zulässige Fassadenhöhe würde in diesem Fall nicht vollständig ausgeschöpft.

Höhe Dachgeschoss

Bei beiden Varianten wurde von der maximal zulässigen Dachgeschosshöhe von 6 m ausgegangen.

Höhenlage des Erdgeschosses

Bei beiden Varianten ist das Erdgeschoss (baurechtlich handelt es sich dabei um ein Untergeschoss) leicht erhöht (um ca. 50 cm) zum Strassenniveau angeordnet. Damit wird ein möglichst ausgewogene Lösung gesucht für die widerstrebenden Anliegen eines direkten Bezugs zum Strassenraum einerseits und einer guten Belichtung der Wohnungen in der Hanglage anderseits.

Studie auf den Parzellen GB Nrn. 5161 und 5433

Die Hangneigung auf dem Grundstück beträgt fast 40°. Um eine zweckmässige natürliche Belichtung zu ermöglichen, wurde eine Gebäudetiefe von 14.0 m gewählt.

Situation



Konzeption

Die Baukörper sind als Zweispänner konzipiert und sind beide identisch. Bei der Variante «4 Geschosse» ergeben sich je vier grosszügige Wohnungen pro Gebäude, die als Maisonnette-Wohnungen (1. OG und 2. OG, 3. OG und DG) ausgebildet sind.

Anders als in den eingereichten Bauprojekten kann grundsätzlich auch im eigentlichen Erdgeschoss (das baurechtlich einem Untergeschoss entspricht) auf Strassenniveau gewohnt werden. Allerdings ist diese Wohnnutzung aufgrund der notwendigen Anordnung von Park-

plätzen im Erdgeschoss auf wenige Laufmeter Strassenanstosslänge beschränkt und wegen der eingeschränkten Belichtung kaum attraktiv.

Bei der Variante «3 Geschosse» ergeben sich ebenfalls vier Wohnungen pro Gebäude, wobei die Wohnungen im 1. Obergeschoss Kleinwohnungen darstellen. In Kombination mit der Nutzung eines Teils des Erdgeschosses liesse sich die Wohnfläche erhöhen. Insgesamt werden indes die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss als wenig attraktiv eingeschätzt.

Im Erdgeschoss können in einer Einstellhalle insgesamt 8 Parkplätze angeordnet werden, was rund 1.0 Parkplätzen pro Wohnung entspricht.

Erkenntnisse Variante «4 Geschosse»

Mit talseitig vier in Erscheinung tretenden Geschossen kann eine maximale Ausnützung von 0.65 (ohne seitliche Abgrabungen, nur mit talseitiger Abgrabung von max. 1.5 m) bzw. 0.69 (mit zusätzlichen seitlichen Abgrabungen von max. 1.5 m Tiefe, wobei diese gemäss Art. 13 BauO auf die Hälfte des Gebäudeumfangs beschränkt sind) erzielt werden. Bergseitig treten die Baukörper aufgrund der steilen Hanglage nur mit einem Geschoss in Erscheinung.

Die Wohnungen können seitlich und von Süden ausreichend belichtet werden, obwohl die Wohnungen im ersten wie auch in zweiten Obergeschoss teilweise in das Erdreich hineinreichen. Allerdings kann im ersten Obergeschoss nicht die gesamte Geschossfläche belichtet werden. Zum Strassenraum kann der angestrebte direkte Bezug geschaffen werden.

Die 3D-Modellierung zeigt indes, dass die Baukörper im Vergleich zum umliegenden Bestand zu hoch sind – diese verfügen talseitig über höchstens drei Geschosse (Hauptstrasse 21) – und daher überdimensioniert wirken.

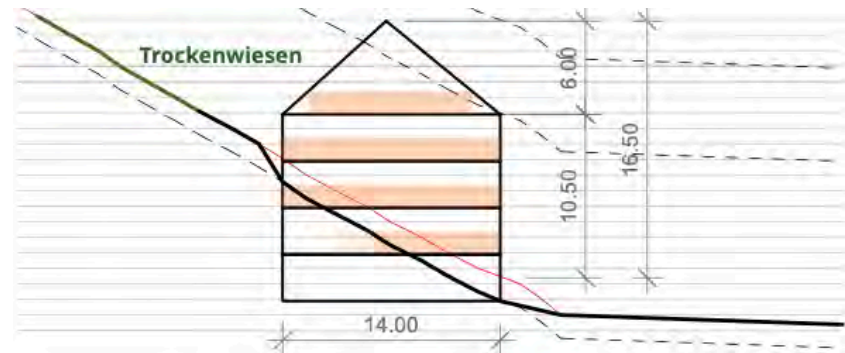
Erkenntnisse Variante «3 Geschosse»

Wird die Anzahl der sichtbaren Geschosse auf drei reduziert, so ergibt sich eine maximale Ausnützung von 0.44 (ohne seitliche Abgrabungen, nur mit talseitiger Abgrabung von max. 1.5 m) bzw. 0.48 (mit zusätzlichen seitlichen Abgrabungen von max. 1.5 m Tiefe, wobei diese gemäss Art. 13 BauO auf die Hälfte des Gebäudeumfangs beschränkt sind). Auch mit einer teilweisen Nutzung des Erdgeschosses als Wohnfläche liesse sich die angestrebte Dichte von 0.60 kaum erreichen. Die Belichtung der unteren Wohnungen ist wegen der steilen Hanglage unbefriedigend. Bergseitig reicht das Dach bis fast auf das Terrain.

Eine Vergrösserung der Gebäudetiefe würde kaum zu einer Mehrnutzung führen, da so lediglich Flächen resultieren, die noch tiefer unter dem massgebendem Terrain liegen und entsprechend kaum bzw. nur mit grosszügigen Abgrabungen belichtet werden können. Zudem wäre der Aufwand für die Erstellung der Baugrube unverhältnismässig höher. Negativ ins Gewicht fallen zudem die im Verhältnis

zur Gebäudebreite grossen Gebäudetiefen. Die Proportionen der Gebäude wirken unpassend und im Ortsbild fremd.

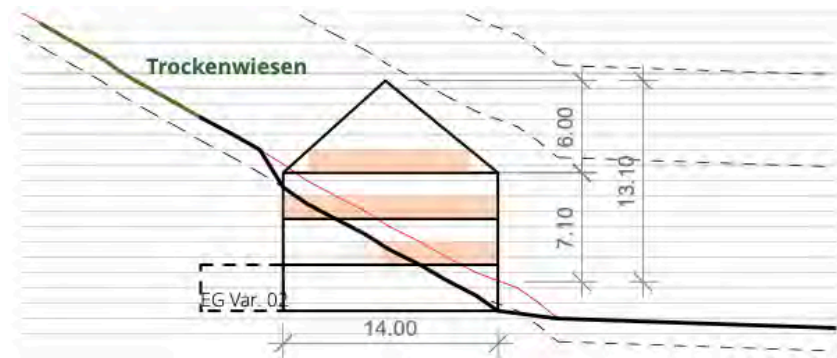
Grundrisse und Schnitt, Variante mit 4
Geschossen



Geschossfläche Wohnen ohne Abgrabung	1'165 m²
Geschossfläche Wohnen mit Abgrabung	1'233 m²
Anzahl Wohnungen	8
Parkplätze	8
AZ (GF*0.85/aBGF)	0.65 - 0.69



Grundrisse und Schnitt, Variante mit 3
Geschossen



	Geschossfläche Wohnen ohne Abgrabung	796 m²
	Geschossfläche Wohnen mit Abgrabung	863 m²
	Anzahl Wohnungen	6
	Parkplätze	8
	AZ (GF*0.85/aBGF)	0.44 - 0.48



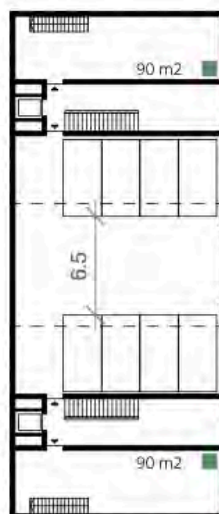
DG



2. OG



1. OG



EG



Studie auf Parzelle GB Nr. 5163

Auf dem Grundstück GB 5163 wurden dieselben Fragestellungen untersucht wie auf den beiden Grundstücken GB Nrn. 5161 und 5433. Wegen der etwas geringeren Hangneigung wurde ein Gebäudetiefe von 15.0 m gewählt. Die Gebäudebreite beträgt 14.0 m.

Der vorgeschlagene Baukörper ist wie bei Studie auf den Grundstücken GB Nrn. 5161 und 5433 als Zweispänner konzipiert. Bei der Variante «4 Geschosse» ergeben sich vier grosszügige Wohnungen pro Gebäude, die als Maisonnette-Wohnungen (1. OG und 2. OG, 3. OG und DG) ausgebildet sind. Bei der Variante «3 Geschosse» ergeben sich ebenfalls vier Wohnungen, wobei die Wohnungen im 1. Obergeschoss Kleinwohnungen darstellen. Wegen der geringeren Grundfläche des Baukörpers lässt sich keine Einstellhalle realisieren. Die Parkierung erfolgt mittels Garagenboxen, die direkt von der Strasse aus erschlossen werden. Im Erdgeschoss lassen sich keine anderen Nutzungen mehr realisieren.

Situation



Erkenntnisse Variante «4 Geschosse»

Mit dieser Variante lässt sich eine maximale Ausnützung von 0.64 (ohne seitliche Abgrabungen, nur mit talseitiger Abgrabung von max. 1.5 m) bzw. 0.69 (mit zusätzlichen seitlichen Abgrabungen von max. 1.5 m Tiefe) erzielen, was gut vergleichbar ist mit der Ausnützung auf den Grundstücken GB Nrn. 5161 und 5433. Bergseitig tritt der Baukörper mit einem bis eineinhalb Geschossen (mit Abgrabung) in Erscheinung.

Die Belichtung ist vergleichbar mit derjenigen der Studie auf den Grundstücken GB Nrn. 5161 und 5433.

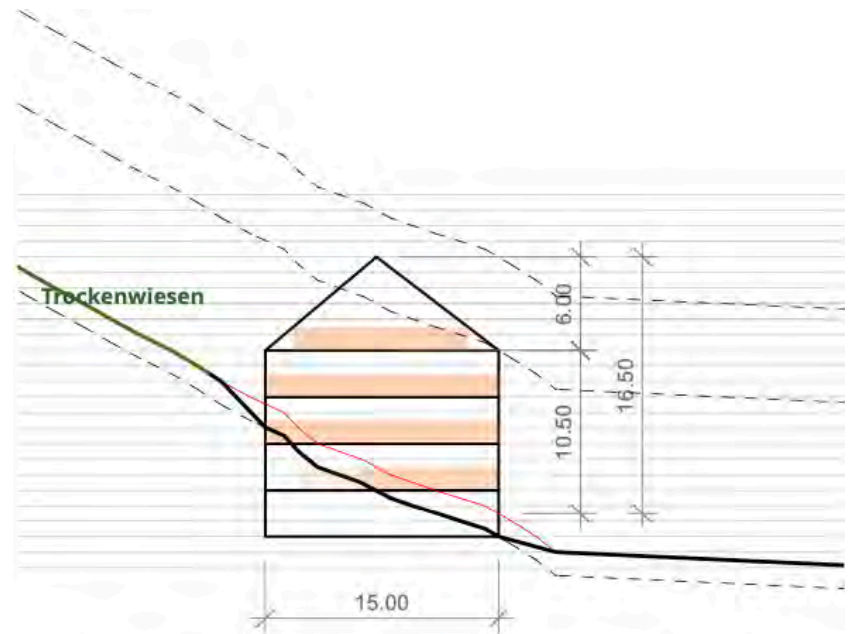
Die 3D-Modellierung zeigt dasselbe Bild wie die Studie für die Grundstücken GB Nrn. 5161 und 5433: Der Baukörper wirkt im Strassenbild überdimensioniert und zu hoch.

Erkenntnisse Variante «3 Geschosse»

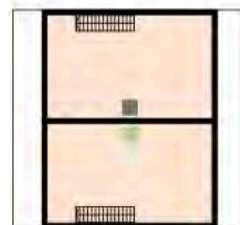
Wird die Anzahl der Geschosse auf drei reduziert, so ergibt sich eine maximale Ausnützung von 0.49 (ohne seitliche Abgrabungen, nur mit talseitiger Abgrabung von max. 1.5 m) bzw. 0.57 (mit zusätzlichen seitlichen Abgrabungen von max. 1.5 m Tiefe). Die Belichtung der Wohnungen im 1. Obergeschoss ist auch mit Abgrabungen unbefriedigend.

Auch auf diesem Grundstück würde eine Vergrösserung der Gebäudetiefe kaum zu einer vernünftigen Mehrnutzung führen und die Proportionen des Baukörpers würden unpassend wirken.

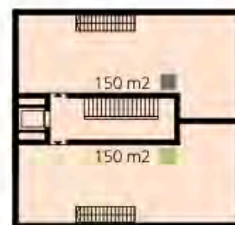
Grundrisse und Schnitt, Variante mit 4
Geschossen



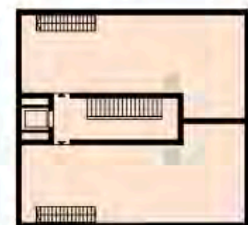
Grundfläche Gebäude	14 x 15 m
Geschossfläche Wohnen ohne Abgrabung	704 m²
Geschossfläche Wohnen mit Abgrabung	758 m²
Anzahl Wohnungen	4
Parkplätze	4
AZ (GF*0.85/aBGF)	0.64 - 0.69



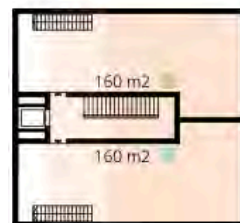
DG



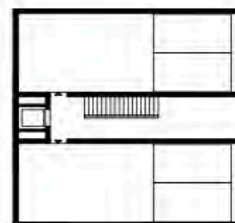
3. OG



2. OG

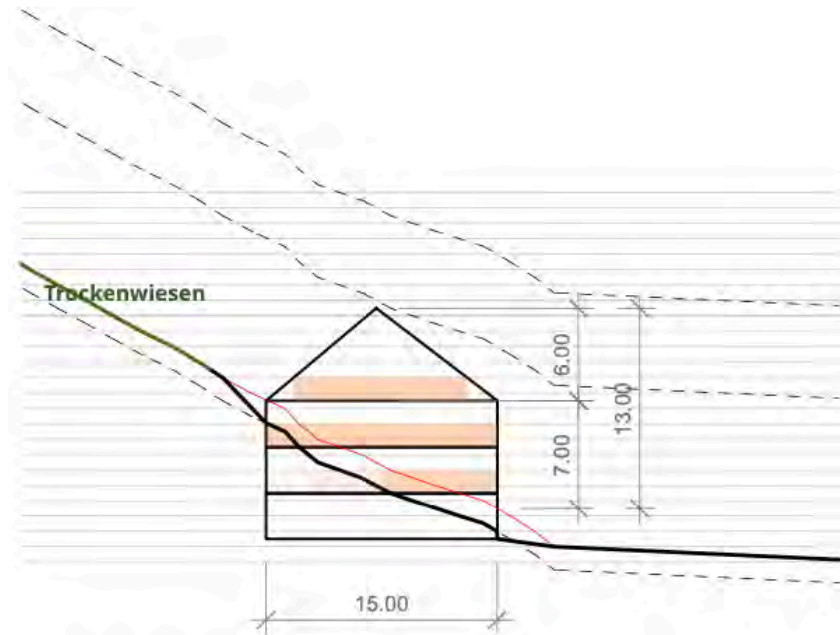


1. OG



EG

Grundrisse und Schnitt, Variante mit 3
Geschossen



Grundfläche Gebäude

16 x 15 m

Geschossfläche Wohnen ohne Abgrabung

539 m²

Geschossfläche Wohnen mit Abgrabung

619 m²

Anzahl Wohnungen

4

Parkplätze

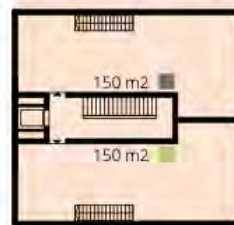
4

AZ (GF*0.85/aBGF)

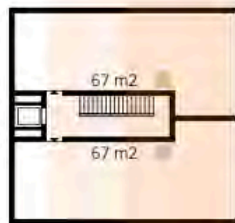
0.49 - 0.57



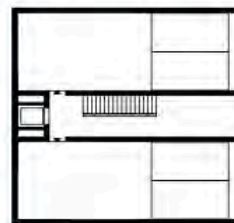
DG



2. OG



1. OG

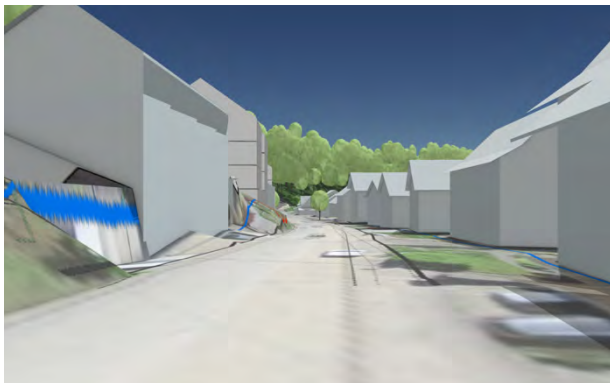


EG

Auswirkungen auf das Dorfbild

Ein Vergleich der beiden Varianten mit vier, respektive drei sichtbaren Geschossen zeigt, dass die viergeschossig in Erscheinung tretenden Baukörper sich deutlich vom Bestand abheben und diesen dominieren. Bei den Varianten mit drei sichtbaren Geschossen zeigt sich insgesamt eine gute Einordnung.

Variante 4 Geschosse



Variante 3 Geschosse



4.2 Analyse Strassenabstand

Verringerung Strassenabstand auf 3 m

In den untersuchten Varianten wurde von einem Strassenabstand ausgegangen, wie er von der bestehenden Verkehrsbaulinie vorgegeben wird.

Mittels des 3D-Modells wurde zusätzlich geprüft, wie sich die Einordnung verhält, wenn die Gebäude einen um rund einen Meter reduzierten Abstand von rund 3.0 m einhalten müssen.

Variante 3 Geschosse und reduzierter Strassenabstand



Fazit

Die Auswirkung der Verringerung des Strassenabstands auf die Einordnung der Bauten im Ortsbild kann vernachlässigt werden. Es ist kein erkennbarer Unterschied festzustellen.

Eine massgebliche Verbesserung der Nutzbarkeit und der Belichtungsverhältnisse lässt sich ebenfalls nicht feststellen.

Mit der Reduktion des Strassenabstands werden hingegen die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vorzone geschmälert, Aufstellbereiche für einfahrende Fahrzeuge fallen weg und die Sichtverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge werden verschlechtert.

5 EMPFEHLUNGEN

5.1 Beantwortung Fragestellungen

In welchem Abstand zur Strasse wäre die Pflichtbaulinie optimal positioniert?

Aufgrund der gewachsenen Strukturen wird empfohlen, an der bestehenden Baulinie festzuhalten.

Eine Reduktion des Strassenabstands würde nicht zu einer besseren Nutzbarkeit der Grundstücke führen. Hingegen sind negative Auswirkungen auf das Strassenbild und die Verkehrssicherheit zu erwarten.

Können trotz Pflichtbaulinie und Vorgabe zum Bauen auf Strassenniveau sowie in Anbetracht der steilen Hanglage ausreichend belichtete Wohnbauten realisiert werden?

Die Belichtung der Wohnbauten ist unabhängig vom Abstand zur Strasse und zur Vorgabe des Bauens auf Strassenniveau eine Herausforderung. Eine ausreichende Belichtung ist grundsätzlich möglich, bedingt aber gewisse Terrainveränderungen. Die Belichtung ist insbesondere bei Wohnräumen im Erdgeschoss (auf Strassenniveau) und im ersten Obergeschoss kritisch.

Auf seitlich angeordnete Aussensitzplätze sollte zugunsten von Balkonen verzichtet werden, da solche Aussensitzplätze im steilen Terrain erhebliche Geländeänderungen erfordern.

Welche Folgen hätte eine Pflichtbaulinie auf die Erschliessung und Aussenraumgestaltung der Wohnbauten?

Aufgrund der Steilheit des Terrains ist eine gute Aussenraumgestaltung in jedem Fall anspruchsvoll. Dabei spielt es kaum eine Rolle, wie tief im Grundstück die Bauten zu stehen kommen.

Die Erschliessung erfolgt durch Abgrabung auf Strassenniveau. Einerseits führt dies zu einem erschliessungsdominierten Strassenanstoß, gleichzeitig ergeben sich gewisse Möglichkeiten für ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss, wobei die wohnhygienischen Verhältnisse bei Wohnungen im Erdgeschoss eher kritisch sind.

5.2 Empfehlungen zur ortsbildverträglichen Dichte

Geschossigkeit in Hanglagen



Mehrfamilienhaus Hauptstrasse 35
(Quelle: Google StreetView)

Die Bauvorschriften der Zone W3/ERH ermöglichen in Verbindung mit einer talseitigen Abgrabung von max. 1.5 m (entsprechend den Vorgaben in Art. 13 BauO) die Errichtung von strassenseitig viergeschossig in Erscheinung tretenden Bauten.

Wie die untersuchten Bebauungsvorschläge zeigen, ist diese Bauweise bei den betrachteten Hanglagen in Hemmental als nicht ortsbildverträglich zu beurteilen. Aktuell treten an Hanglagen einzelne Gebäude mit drei Vollgeschossen in Erscheinung (z.B. die Gebäude Hauptstrasse 21 und Hauptstrasse 35), wobei das unterste Geschoss nur Garagen und Nebenräume enthält.

Geprüft wurde, ob mit ergänzenden Bestimmungen zur W3/ERH (auch bei Abgrabungen ist eine sichtbare Fassadenhöhe von 10.5 m einzuhalten, das zu Erschliessungszwecken abgegrabene Geschoss

zählt als Vollgeschoss), die Errichtung von strassenseitig viergeschossig in Erscheinung tretenden Bauten verhindert werden kann.

Im Sinne einer klaren und verständlichen Regelung wird indes eine Reduktion der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse und damit einhergehend eine Reduktion der Fassadenhöhe auf max. 8.5 m (analog den Grundmassen der Wohnzone W2) vorgeschlagen. Das erste Untergeschoss soll aus gestalterischen Gründen (Bezug zum Strassenraum) talseitig freigelegt werden und im Sinne der Belebung des Strassenraums zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.

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. Insbesondere sind Terrainveränderungen für seitlich angeordnete Sitzplätze auszuschliessen. Private Aussenräume sollen hier als Balkone oder aufgeständerte Terrassen ausgebildet werden. Die aktuell im Entwurf der Bauordnung aufgeführte Bestimmung «Jedes Gebäude verfügt auf mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Aussenraum» sollte die Sichtbeziehungen gemäss Gestaltungsrichtplan gewährleisten. Mit dem Verzicht auf seitlich angeordnete Aussensitzplätze wird dieser Vorgabe in angepasster Form entsprochen und die Bestimmung kann gestrichen werden.

Empfehlung

Regelungsvorschlag:

- Differenzierung der W3/ERH in eine Zone W3/ERH für die Gebiete in der Talebene und eine Zone W2/ERH für die Hanglagen der W3/ERH, d.h. die Gebiete nördlich und östlich der Hauptstrasse. Alternativ wäre auch die Einführung einer neuen überlagernden Zone denkbar (Zone mit besonderen Vorschriften für das Bauen in Hanglagen).
- Höhenmasse der neuen Zone W2/ERH:
Fassadenhöhe max. 8.50 m
Gesamthöhe max. 13.50 m
- Ergänzung der spezifischen Vorschriften für die W3/ERH in Art. 38 Abs. 10:
*Die Zonen für Bebauung mit Einzel- und Reihengebäuden Hemmental **W2/ERH und W3/ERH** zeichnen sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Die Gebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen. ~~Jedes Gebäude verfügt auf mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Aussenraum.~~*
In der W2/ERH muss das erste Untergeschoss für Erschliessungszwecke talseitig freigelegt werden und zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden. Entlang der Fassadenseiten in Richtung der Hangneigung sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere sind



Dichte von 0.60 ist zu hoch

Die untersuchten Bebauungsvorschläge zeigen ferner, dass sich mit einer Beschränkung auf drei sichtbare Geschosse eine AZ von 0.60 in den Hanglagen nicht realisieren lässt. Eine AZ von 0.55 gemäss aktuell rechtskräftiger Zonierung für die dreigeschossige Wohnzone (WM) lässt sich mit gewissen Anstrengungen und unter Inkaufnahme von nicht optimal belichteten Wohnungen in den unteren Geschossen hingegen realisieren. Eine AZ von 0.55 ermöglicht zudem die gewünschte Nutzung eines Teils des talseitig abgegrabenen Untergeschosses für Wohn- und Arbeitszwecke.

Empfehlung

Wegen der Hanglage ist die Ausnützungsziffer in der neuen W2/ERH auf 0.55 zu beschränken.

Regelungsvorschlag:

- Beschränkung der Ausnützungsziffer in der neuen Zone W2/ERH: auf max. 0.55.

Tabelle Grundmasse

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Grundmasse der neuen Zone W2/ERH:

	W2/ER	W3/ERH	W2/ERH
Vollgeschosse min.	-	-	-
Vollgeschosse max.	2	3	2
Ausnützungsziffer max.	0.40	0.60	0.55
Grünflächenziffer min.	0.35	0.30	0.35
(Traufseitige) Fassadenhöhe max	8.50 m	10.50 m	8.50 m
Gesamthöhe Schrägdach max.	13.5 m	16.5m	13.5m

**Zwei Varianten für das Bauen auf der Baulinie:
Erlass eines Baulinienplans oder Integration in Vorschriften der Zone W2ERH**

Gebäudelänge max.	frei	frei	<i>frei</i>
-------------------	------	------	-------------

Die heute festgesetzten Baulinien entlang der Hauptstrasse erfüllen ihren Zweck. Auch die künftige Bebauungsstruktur sollte sich an diesen orientieren.

Im Rahmen eines Baulinienplans kann eine Verpflichtung zum Bauen auf die Baulinie festgelegt werden, ebenso kann festgelegt werden, dass das erste Vollgeschoss sich in der Höhenlage am Strassenniveau zu orientieren hat. Damit lässt sich ein einheitliches Strassenbild erzielen, das sich an den Zielsetzungen des Siedlungsrichtplans Hemmental orientiert.

Ferner könnte durch die Festlegung einer Innenbaulinie die maximale Bautiefe ortsspezifisch festgelegt werden, wobei bei der Mehrzahl der Grundstücke die maximale Bautiefe bereits durch die überlagernde Naturschutzzone beschränkt wird.

Der Erlass eines Baulinienplans mit ergänzenden Bestimmungen ist rechtlich wie dargelegt möglich. Die Festsetzung erfolgt im Unterschied zu einer Regelung in der Bauordnung analog zum Quartierplan durch den Stadtrat. Das Instrument des Baulinienplans mit ergänzenden Vorschriften wurde im Kanton Schaffhausen unseres Wissens indes noch kaum angewendet.

Grundsätzlich ist der Anordnungsspielraum für Gebäude aufgrund des Strassenabstands und der bergseitig anschliessenden überlagernden Naturschutzzone gering. Demnach können die bestehenden Baulinien unverändert belassen werden. In diesem Fall ist eine Regelung zur Anordnung des für Erschliessungszwecke freigelegten Geschosses auf Strassenniveau in der Bauordnung festzuschreiben. Diese Regelungsvariante wird im Vergleich zum Erlass eines Baulinienplans bevorzugt.

Empfehlung

Regelungsvorschlag:

Ergänzung der spezifischen Vorschriften für die W2/ERH in Art. 38 Abs. 10:

Die Kote (Oberkante fertig Boden) des für Erschliessungszwecke freigelegten Geschosses darf maximal 0.5 m über dem Niveau der Strasse liegen.

C Kapazitätsberechnung (Szenario tief / Szenario hoch)

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Tief

Zonentyp rechtskräftig			Flächenreserven und -potenziale			Inanspruchnahme Reserven/Potenziale			GSF [m ²] unbebaute Grundstücksfl. Revision	Inanspruchnahme		Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040				
Zone- Abk	Zone- Code	Zone-Bezeichnung	aGF [m ²] Reserve im Bestand	aGF [m ²] Reserve unbebaut	aGF [m ²] Potenzial durch Auf-/Umzonung	aGF [m ²] Beanspruchung Reserve im Bestand	aGF [m ²] Beanspruchung Reserve unbebaut	aGF [m ²] Beanspruchung Potenzial Auf- /Umzonung		aGF [m ²] Beanspruchung für Wohnen	aGF [m ²] Beanspruchung für Arbeiten	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Auf-/Umzonung	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2035
A	142	Altstadtzone	0	0	0	0	0	0	1'167	0	0	0	0	0	0	2'659
D	142	Dorfkernzone	291	0	0	77	0	0	2'058	69	8	1	0	0	1	740
E	133	Ergänzungszone für die Altstadt	36'825	5'150	10'357	11'530	4'120	5'833	860	6'553	14'929	54	19	27	101	483
W2/LE	112	Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten	73'418	14'257	39'068	20'694	10'489	10'678	10'744	37'198	4'663	230	117	119	465	3'065
W2/ER	112	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser	77'812	20'501	60'724	20'689	15'012	14'015	16'507	46'121	3'595	226	164	153	543	4'966
W2/ERH	112	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental	4'507	439	1'783	1'443	351	555	185	2'324	26	15	4	6	24	81
W3/ER	113	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser	90'534	58'031	111'686	22'931	33'296	53'924	50'749	100'674	9'477	262	380	616	1'258	8'382
W3/ERH	113	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental	11'257	630	4'828	2'174	378	1'073	483	2'811	815	22	4	11	37	239
W3/SH	113	Wohnzone 3, Stadthäuser	39'938	158	33'887	10'636	126	6'562	60	15'900	1'423	122	1	75	199	3'317
W4/MG	114	Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten	95'435	20'274	161'761	29'489	13'661	62'284	14'427	98'017	7'416	392	181	827	1'400	13'909
GW	131	Gewerbe- und Wohnzone	76'937	6'255	44'726	24'972	5'004	14'395	1'881	25'257	19'114	219	44	126	389	2'489
G	121	Gewerbezone	0	0	0	0	0	0	111'721	0	0	0	0	0	0	84
ID	122	Industriezone mit Dienstleistungen	424'992	104'447	0	114'560	68'675	0	43'784	1'589	181'646	12	7	0	19	65
S	133	Sonderzone	80'876	639	0	24'584	356	0	187	13'170	11'771	200	3	0	203	772
I	123	Industriezone	112'216	64'425	0	28'267	38'655	0	31'542	415	66'508	2	3	0	5	8
ZöBAG	151	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	3'496	216	0	648	129	0	261'795	73	704	2	0	0	3	785
		Ausserhalb Bauzone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	536
Ergebnis			1'128'535	295'420	468'820	312'693	190'254	169'319	548'150	350'172	322'094	1'758	928	1'960	4'646	42'579
						28%	64%	36%								

Auswertung Revisionsvorlage

Szenario Hoch

Zonentyp rechtskräftig			Flächenreserven und -potenziale			Inanspruchnahme Reserven/Potenziale			Inanspruchnahme			Zusätzliche Einwohner:innen (EW) bis 2040					
Zone- Abk	Zone- Code	Zone-Bezeichnung	aGF [m ²] Reserve im Bestand	aGF [m ²] Reserve unbebaut	aGF [m ²] Potenzial durch Auf-/Umzonung	aGF [m ²] Beanspruchung Reserve im Bestand	aGF [m ²] Beanspruchung Reserve unbebaut	aGF [m ²] Beanspruchung Potenzial Auf- /Umzonung	GSF [m ²] unbebaute Grundstücksfl. Revision	aGF [m ²] Beanspruchung für Wohnen	aGF [m ²] Beanspruchung für Arbeiten	Anzahl EW Einwohner Reserve im Bestand	Anzahl EW Einwohner Reserve unbebaut	Anzahl EW Einwohner Auf-/Umzonung	Anzahl EW zusätzl. Einwohner Gesamt	Anzahl EW Einwohner gesamt im Jahr 2035	
A	142	Altstadtzone	0	0	0	0	0	0	1'167	0	0	0	0	0	0	0	2'659
D	142	Dorfkernzone	291	0	0	88	0	0	2'058	79	9	1	0	0	0	1	740
E	133	Ergänzungszone für die Altstadt	36'825	5'150	10'357	13'177	4'635	6'351	498	7'370	16'792	62	22	30	113	495	
W2/LE	112	Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten	73'418	14'257	39'068	23'650	11'800	11'502	7'036	41'722	5'230	263	131	128	522	3'122	
W2/ER	112	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser	77'812	20'501	60'724	23'645	16'961	14'992	10'647	51'577	4'020	258	185	164	607	5'030	
W2/ERH	112	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental	4'507	439	1'783	1'650	395	590	92	2'606	29	17	4	6	27	84	
W3/ER	113	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser	90'534	58'031	111'686	26'207	38'552	57'778	39'901	111'994	10'543	299	440	660	1'400	8'524	
W3/ERH	113	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenhäuser Hemmental	11'257	630	4'828	2'485	425	1'207	392	3'193	925	26	4	12	43	245	
W3/SH	113	Wohnzone 3, Stadthäuser	39'938	158	33'887	12'155	142	7'382	30	18'062	1'617	139	2	85	226	3'344	
W4/MG	114	Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten	95'435	20'274	161'761	33'701	15'368	68'931	10'927	109'701	8'300	448	204	915	1'567	14'076	
GW	131	Gewerbe- und Wohnzone	76'937	6'255	44'726	28'539	5'630	15'950	941	28'529	21'590	250	49	140	439	2'539	
G	121	Gewerbezone	0	0	0	0	0	0	111'721	0	0	0	0	0	0	0	84
ID	122	Industriezone mit Dienstleistungen	424'992	104'447	0	130'926	77'260	0	33'277	1'806	206'380	13	8	0	21	67	
S	133	Sonderzone	80'876	639	0	28'096	416	0	148	15'055	13'456	228	3	0	232	801	
I	123	Industriezone	112'216	64'425	0	32'305	43'487	0	25'628	469	75'323	2	3	0	6	9	
ZöBAG	151	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	3'496	216	0	741	151	0	261'730	84	808	3	1	0	3	785	
		Ausserhalb Bauzone	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	536
Ergebnis			1'128'535	295'420	468'820	357'364	215'220	184'683	506'193	392'247	365'020	2'010	1'057	2'140	5'206	43'139	
						32%	73%	39%									

D Analyse der Grünflächenanteile

Stadt Schaffhausen **Analyse zur Grünflächenziffer**

Unterbauungsanteile und
Quervergleich zu anderen
Gemeinden

14. August 2025

Unterbauungsanteil

Bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Mit dem neu eingeführten Artikel 24a Abs. 1 gemäss Teilrevision Bauordnung und Zonenplan dürfen anrechenbare Grünflächen nicht unterbaut werden, unterirdische Bauten sind dort ausgeschlossen. Daher wurde der Anteil unterbauter Flächen auf Basis der amtlichen Vermessung (AV-Daten) aus dem Jahr 2024 ermittelt – berücksichtigt wurde dabei nur die Unterbauung ausserhalb des Gebäudegrundrisses, Kellergeschosse unter den Gebäuden blieben unberücksichtigt.

Die unterbaute Fläche macht im Mittel 0–10 % der jeweiligen Grundstücksfläche aus. Von dieser vergleichsweise geringen unterbauten Fläche sind jedoch rund 71 % als Grünflächen ausgestaltet: in Wohnzonen sogar 84 %, in Mischzonen 42 % und in Arbeitszonen 19 %.

Fazit: Da die bestehenden Unterbauungen nur in geringem Umfang vorhanden sind, beeinflussen sie die Einhaltung der Grünflächenziffer voraussichtlich kaum. Dies könnte sich aber ändern, wenn die Unterbauung der anrechenbaren Grünfläche zugelassen werden würde. In den Wohnzonen W3 und W4 sowie in der Gewerbe- und Wohnzone ist ein Anstieg des Unterbauungsanteils bei neueren Projekten erkennbar, der dort rund 10 % beträgt. In diesen Bereichen kann die neu einzuführende Grünflächenziffer eine regulierende Wirkung auf die Unterbauung von Grünflächen haben. Um die Qualitäten der heute grösstenteils nicht unterbauten Grünflächen zu bewahren, wird die Einschränkung der Unterbauung von Grünflächen als zweckmässig beurteilt. Die Einschränkung des baulichen Spielraums wird als untergeordnet eingestuft, zumal die Anteile unterbauter Grünflächen schon heute sehr gering sind.

Mittelwerte des Unterbauungsanteils¹ pro anrechenbare Grundstücksfläche

Bauzone	Mittelwert	2011–2023 ²	2001–2010 ²	1991–2000 ²	1981–1990 ²	vor 1981 ²
Schaffhausen						
Altstadtzone	1%	0%	0%	8%	0%	1%
Dorfkernzone	2%	3%	2%	1%	11%	0%
Ergänzungszone	10%	10%	32%	0%	14%	7%
Wohnzone W2	2%	3%	3%	3%	3%	1%
Wohnzone W3	3%	13%	10%	5%	7%	1%
Wohnzone W4	5%	11%	9%	12%	6%	3%
Gewerbe- und Wohnzone	2%	6%	7%	8%	2%	2%
Gewerbezone	1%	0%	0%	5%	0%	0%
Industriezone mit Dienstleistungen	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Sonderzone vorderes Mühlental	0%	–	–	–	–	0%
Sonderzone Ebnet West	5%	7%	0%	–	–	2%
Industriezone	5%	0%	0%	18%	–	3%
Hemmental						
Kernzone	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Wohnzone mit niederer Ausnützung	2%	0%	3%	3%	2%	2%
Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	2%	2%	0%	6%	–	0%
Einfamilienhauszone	1%	0%	0%	2%	6%	1%
Gewerbezone	0%	0%	–	–	–	0%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10%	–	–	–	–	10%

¹ Unterbauung ausserhalb des Gebäudegrundrisses

² Mittelwert auf Basis AV-Daten¹ und «Gebäudealter» aus eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR-Daten) aus dem Jahr 2023

Unterbauung¹ in der AV-Bodenbedeckung dargestellt



Unterbauung¹ in der AV-Bodenbedeckung dargestellt



1. Vergleich Regelung Grünflächenziffer

Grünflächenziffer beschreibt Mindestanteil der unversiegelten, begrünten Flächen am Baugrundstück und ist ein wichtiges Instrument zur Förderung von Biodiversität, Regenwasserversickerung und Wohnqualität im Siedlungsraum.

Es zeigt sich eine grosse Spannweite: Während manche Gemeinden konkrete Mindestwerte vorgeben, verzichten andere komplett auf eine GZ und regeln die Grünanteile nur indirekt über qualitative Vorgaben.

Fazit

Die Herleitung der festgelegten Grünflächenanteile von Art. 24a wurde vorallem von der heute vorhandene Grünstruktur Schaffhausens hergeleitet. Zur Gewährleistung eines angemessenen Spielraums und im Sinne eines Kompromisses liegen sie leicht tiefer als die bestehenden Grünflächenanteile. Im Vergleich zu anderen Gemeinden liegen die festgelegten Grünflächenziffern etwa im Mittelfeld. Es ist jedoch zu erwähnen, dass bei vielen Gemeinden die Grünflächenziffer noch in Umsetzung und noch nicht rechtskräftig sind. Zudem können Gemeinden nicht pauschal miteinander verglichen werden, da jeder Ort unterschiedliche Bebauungs- und Grünstrukturen aufweisen kann.

Stadt/Gemeinde	Zonentyp	Grünflächen-ziffer	Regelung Unterbauung	Höhe Ausnüt-zungsziffer
Schaffhausen	W2/LE	0.50	Es sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche zugelassen. Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, (...).	AZ: 0.40
	W2/ER	0.35		AZ: 0.40
	W2/ERH	0.35		AZ: 0.55
	W3/ER	0.30		AZ: 0.60
	W3/ERH	0.30		AZ: 0.60
	W3/SH	0.35		AZ: 0.60
	W4/MG	0.30		AZ: 0.80
Aarau	Gartenstadtzonen (GS2, GS3)	0.50	-	ÜZ: 0.30
Arlesheim	Wohnzone (W1)	0.50	Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mind. 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.	AZ: 0.37
	Wohnzone (W2)	0.50		AZ: 0.55
	Wohn-/Gewerbezone (WG3)	0.40		AZ: 0.78
	Wohn-/Gewerbezone (WG4)	0.40		AZ: 0.90
	Gewerbezone	0.10		-
Birsfelden	Wohnzone (W2)	0.45	In den Zonen WG4, W4, WG3, W3 und W2 muss mind. 45 % der Parzellenfläche als Grünfläche ausgestaltet werden (= Grünflächenziffer). Begrünte Dachflächen zählen zur Grünfläche. Unversiegelte Erschliessungen bis 6 % der Parzellenfläche zählen ebenfalls als Grünfläche.	Bebauungsziffer: 24
	Wohnzone (W3)	0.45		24
	Wohnzone (W4)	0.45		26
	Wohn-/Gewerbezone (WG3)	0.45		24 OG/30 EG
	Wohn-/Gewerbezone (WG4)	0.45		26 OG/35 EG
Ostermundigen	Wohnzone (W3)	0.55	Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Grundstückfläche (Art. 27 BMBV) zu begrünen und begrünt zu erhalten ist. Grünflächen dürfen nicht als Lagerplatz und dergleichen verwendet werden.	-
	Wohn-/Gewerbezone (WG3)	0.65		-
	Gewerbezone (Ga)	0.25		-
	Gewerbezone (Gb)	0.25		-
Kreuzlingen	Strukturerhaltungszone	0.50	Grünflächen können nicht oberirdisch, sondern nur unterirdisch überbaut werden. Die Erdüberdeckung muss natürlich oder bepflanzt sein. Die Gemeinde legt im Baureglement oder in Gestaltungsplänen fest, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Bei geeigneter Bepflanzung genügt eine Humusschicht von 20 cm.	-
	Wohnzone (W50)	0.30		GFZ ¹ : 0.50
	Wohnzone (W80)	0.30		GFZ ¹ : 0.80
	Wohnzone (W105)	0.30		GFZ ¹ : 1.05
	Wohnzone (W135)	0.30		GFZ ¹ : 1.35
	Wohn-Arbeitszone (WA80-WA145)	0.20		GFZ ¹ : 0.80-1.45
	Arbeitszone Gewerbe/Industrie	0.10		BMZ: 6.60/8.80

¹GFZ: Geschossflächenziffer

2. Vergleich Regelung Grünflächenziffer

Die nebenstehende Tabelle zeigt weitere und noch ausstehende bzw. nicht rechtskräftige Revisionen zur Grünflächenziffer.

Stadt/Gemeinde	Zonentyp	Grünflächen- ziffer	Regelung Unterbauung	Höhe Ausnüt- zungsziffer
Schaffhausen	W2/LE	0.50	Es sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche zugelassen.	AZ: 0.40
	W2/ER	0.35		AZ: 0.40
	W2/ERH	0.35		AZ: 0.55
	W3/ER	0.30		AZ: 0.60
	W3/ERH	0.30	Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, (...).	AZ: 0.60
	W3/SH	0.35		AZ: 0.60
	W4/MG	0.30		AZ: 0.80
	G	0.15		-
	I	0.15	BMZ: 6.00	
Zürich	Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung soll die nutzungsplanerische Grundlage geschaffen werden, um die Ziele einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Frei- und Grünraum und an ein gutes Lokalklima zu erfüllen.			
Wil SG	Öffentliche Mitwirkung ist für 12.09. bis 15.10.2025 geplant.			
Chur	W1	0.30	Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.	AZ: 0.30
	W2	0.30		AZ: 0.40
	W3	0.30		AZ: 0.60
	W4	0.30		AZ: 0.80
	W5	0.30		AZ: 0.90
	Gemischte Zone G3	0.15/0.30		AZ: 0.60
	Gemischte Zone G4	0.15/0.30		AZ: 0.80
Dübendorf	W2a	0.40	Stand: öffentliche Auflage	AZ: 0.30
	W2b	0.40	Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, (...). Sind die Flächen unterbaut, muss die für die Grünraumgestaltung notwendige	AZ: 0.30
	W2c	0.30		AZ: 0.45
	W3	0.30		AZ: 0.65
	W4	0.30		AZ: 0.80
	W5	0.30	Überdeckung mind. 1.5 m ab gestaltetem Boden betragen.	AZ: 1.00
	IG1	0.10	BMZ: 5.00	
	IG2	0.10	BMZ: 6.00	
Frauenfeld	Der Stadtrat kann Auflagen zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung erlassen. Wenn bei Bauvorhaben der Grünflächenanteil unter 20 % der Grundstücksfläche liegt, sind entsprechende Massnahmen zu verfügen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.			
Zug	W1	0.40	Stand: öffentliche Auflage Grünflächen sind diejenigen Flächen der anrechenbaren Grundstücksfläche, die nicht durch Bauten belegt sind und die einen bepflanzbaren Bodenaufbau aufweisen. Dazu gehören auch Flächen auf Unterbauten, wenn deren Überdeckung mit einem bepflanzbaren Bodenaufbau mindestens 1 m beträgt.	AZ: 0.25
	W2A	0.40		AZ: 0.40
	W2B	0.40		AZ: 0.50
	W2C	0.40		AZ: 0.40
	W3	0.40		AZ: 0.65
	W4	0.40		AZ: 0.75
	WA2	0.30		AZ: 0.60
	WA3	0.30		AZ: 0.80
	WA4	0.30		AZ: 1.00
	WA5	0.30		AZ: 1.50

E Umgang mit Rückmeldungen aus kantonalen Vorprüfungen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
3. Nutzungsplanung							
3.2 Allgemeine Hinweise und zwingende Vorgaben							
		<u>Umfang der Teilrevision</u>	Die vorliegende Teilrevision fokussiert auf die Anpassung an übergeordnetes revidiertes Recht, auf die Integration der Bauordnung und des Zonenplans von Hemmental sowie auf die Umsetzung des Richtplans Siedlung. Die Teilrevisionen zu den Themen Kommunalen Mehrwertausgleich und Gewässerraum erfolgen parallel und sind bereits in Bearbeitung. Die Teilrevisionen zu den Themen Naturwerte, Quartierschutzgebiete, Überprüfung Altstadtzone und Parkplatzverordnung sind derzeit noch ausstehend. Gemäss Erläuterungsbericht sind Letztere in separaten Teilrevisionen vorgesehen.		Grundsätzlich ist die Aufteilung in mehrere Teilrevisionen sachgerecht, sofern die Themen unabhängig voneinander bearbeitet werden können und sich nicht gegenseitig beeinflussen. Die Bauzonenabgrenzung hängt jedoch mit der Auseinandersetzung mit den Naturwerten sachlich eng zusammen, weshalb die beiden Themen in einer Revision zusammengefasst werden müssen.	Kapitel 1.2 Zielsetzung der Teilrevision - Revision Naturschutzflächen im gesamten Stadtgebiet auf Basis des nationalen und kantonalen Naturschutzinventars (06.07.2021, RRB 23/495) und des kommunalen Naturschutzinventars (zurzeit in Überarbeitung, voraussichtliche Festsetzung 2022). Als weiteres Grundlage dient die raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden (16. Februar 2021).	Planungsbericht gemäss Formulierungsvorschlag anpassen
		<u>Aufzonungen in ISOS- Gebieten und Gebieten mit VKD- Objekten</u>		Das «Verzeichnis schützenswerter Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen» ist ein behördenverbindliches Verzeichnis der Bauten und Gärten, welche noch nicht geschützt, aber als schützenswert eingestuft sind. Es bildet in erster Linie ein Arbeitsinstrument für die Stadtbehörde.			
				Grundsätzlich bedarf jede Auf-/Umzonung einer detaillierten Begründung. Insbesondere bei Aufzonungen in Gebieten mit VKD-Objekten ist eine detaillierte Interessenabwägung, die im Planungsbericht dokumentiert wird, erforderlich. Das Vorhandensein eines VKD-Objektes steht einer Aufzonung nicht grundsätzlich entgegen. Kann die durch eine Aufzonung ermöglichte erhöhte Ausnutzung jedoch aufgrund der VKD-Objekte nicht konsumiert werden, verfehlt die Aufzonung ihren Zweck. Ausserdem darf durch eine Aufzonung keine Beeinträchtigung der in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Objekte entstehen.		Parzellen auf denen VKD Objekte, oder anderwertig Geschützte Objekte (ISOS etc) stehen, sollen grundsätzlich nicht aufgezont. Die Grundnutzung von solchen Objekten wird in jene neue Grundnutzung umgezont, die der heute gültigen am ähnlichsten ist und der Bebauungsstruktur auf der Parzelle am ehesten entspricht.	Planungsbericht ergänzen
				Mit der vorliegenden Teilrevision werden Aufzonungen in verschiedenen Gebieten vorgenommen, in denen sich VKD-Objekte befinden oder die im ISOS verzeichnet sind (Erhaltungsziel A oder a). In den folgenden Gebieten ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen Verdichtung und Denkmal bzw. Ortsbildschutz erforderlich:			Planungsbericht ergänzen
				Die Parzellen GB Nr. 1270, 1271, 1272, 1275, 1276, 1277, 1280, 1282, 1284, 1286, 1917 sind mit schützenswerten VKD-Objekten (VS Nr. 812, 813, 813A,1655C, 1679, 1596, 1700, 1728, 1734) bzw. bereits geschützten Inventarobjekten (VS Nr. 814, 3736) bebaut. Das Gebiet besteht einerseits aus dem ehemaligen grossen Landgut Generaaleguet, welches sich zwischen dem Schützenhaus an der Hangkante des Breiteplateaus und der Stokarbergstrasse erstreckte und der bis ins Mittelalter zurückreichenden Bebauung zwischen Steigstrasse und Villenstrasse. Im ISOS ist dieses Gebiet mit verschiedenen Erhaltungszielen versehen (A, a, b). All diese Erhaltungsziele besagen im Grundsatz, dass der Gebietscharakter zu erhalten ist. Die Aufzonung von W2 auf SH3 bzw. ER3 ist vor diesem Hintergrund erneut zu prüfen und das Prüfergebnis im Planungsbericht zu dokumentieren		Die genannten Grundstücke sollen nicht aufgezont werden. Die Zonierung wird der Zone LE 2 und nicht SH3 zugewiesen.	Im Zonenplan anpassen
				Die Parzelle GB Nr. 1654 ist mit dem schützenswerten VKD-Objekt VS Nr. 2494 bebaut. Die Aufzonung von W2 auf SH3 ist vor diesem Hintergrund erneut zu prüfen und das Prüfergebnis im Planungsbericht zu dokumentieren.		Das genannten Grundstücke soll nicht aufgezont werden. Die Zonierung wird der Zone LE2 und nicht SH3 zugewiesen.	Im Zonenplan anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Zwischen der Vordersteig und der Hintersteig befindet sich die schützenswerte Steigsiedlung auf den Parzellen: GB Nr. 1038,1039,1085,1172,1218,1488, 2016, 1502, 1522, 1594, 1595, 4386, 4568 (VKD-Objekte). Die Bauten sind als zweigeschossige Wohnbauten mit Satteldach ausgeführt und verfügen über grosszügige Grünräume. Dasselbe gilt für die angrenzenden Parzellen GB Nr. 1175 (VKD-Objekt) und GB Nr. 848 (Schutzobjekt). Die geplante Aufzonung in die Zone ER3 ist vor diesem Hintergrund erneut zu prüfen und das Prüfergebnis im Planungsbericht zu dokumentieren.		Die genannten Grundstücke sollen nicht aufgezont werden. Die Zonierung wird der Zone LE2/ER2 und nicht ER3 zugewiesen.	Im Zonenplan anpassen
				Auf den Parzellen GB Nr. 1171 und 8358 befinden sich zwei VKD-Objekte (VS Nr. 803 und 881). Die geplante Aufzonung von W2 auf ER3 ist vor diesem Hintergrund erneut zu prüfen und das Prüfergebnis im Planungsbericht zu dokumentieren.		Die genannten Grundstücke sollen nicht aufgezont werden. Die Zonierung wird der Zone LE2/ER2 und nicht ER3 zugewiesen.	Im Zonenplan anpassen
				Die Parzellen 1226 und 1102 im Urwerf, welche von einer W2 zu einer LE 2 umgewandelt werden sollen, sind im ISOS mit dem Erhaltungsziel a erfasst. Die Fläche wird im ISOS als Freihaltezone angesehen. Dieser Widerspruch zum bestehenden Zonenplan wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht aufgehoben. Eine Auseinandersetzung mit dem ISOS fehlt und ist zu ergänzen. Die Zonierung des Gebiets ist ggf. anzupassen.		Die Parzellen GB 1226 und 1102 sind Teil des Quartierplans Urwerf vom 29.8.1977, der vor der Einführung des ISOS erarbeitet wurde. Dementsprechend fehlt im QP eine Auseinandersetzung mit dem ISOS. Diese ist nur im Rahmen einer QP Überarbeitung möglich. Im Planungsbericht soll festgehalten werden, dass der SR den QP überarbeiten wird. Das Land liegt im Eigentum der Stadt Schaffhausen.	Planungsbericht ergänzen
		Aufzonung Hemmental		Hemmental liegt gemäss kantonalem Richtplan im Raumtyp «ländlicher Raum». Für diesen Raumtyp sind geringere Zieldichten (Raumnutzer pro Hektare) vorgesehen. Zudem soll gemäss kantonalem Raumkonzept das künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum räumlich gesteuert werden. Die angestrebte räumliche Verteilung orientiert sich dabei an den Raumtypen. Der Verteilschlüssel soll gegenüber der Ausgangslage (2012) unverändert bleiben: 73.5 % des künftigen Wachstums soll in den Agglomerationskernraum, 6.5% in die regionalen Zentren und 20% in den ländlichen Raum gelenkt werden.			
				Grossflächige Aufzonungen in Hemmental werden daher kritisch eingeschätzt. Die geplante Aufzonung von einer W2 zu ER3 ist vor diesem Hintergrund nochmals zu überprüfen. Es wird eine Auseinandersetzung mit den Zieldichten sowie mit den Wachstumszielen gemäss kantonalem Richtplan erwartet. Diese ist im Planungsbericht zu ergänzen. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob die Aufzonung von W2 zu ER3 im Anschluss an den Dorfkern richtig ist oder im Konflikt zum historischen Dorf als Siedlungskern steht und ob der Charakter des Ortsbilds in seiner landschaftlichen Einbettung bei der geplanten Aufzonung gewahrt bleibt. Die Aufzonung ist auch vor diesem Hintergrund kritisch zu prüfen	Aus Dok ewp "Hemm_Trockenw_Ausnuetzungsabschatzungen": Wir empfehlen, bei der Nutzungszone entlang der Hauptstrasse zu prüfen, ob eine SH3 anstatt einer ER3 vorzuziehen ist. Die Gebäudeabmessungen in Abbildung 2 und Abbildung 3 haben gezeigt, dass ortsbaulich schwierige Gebäude entstehen können. Schlussendlich können an der Wiesengasshalde ansonsten eine heterogene Struktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen, die sich ortsbaulich nur schwierig in die bestehende Struktur einfügen.	Grundlage für den Zonenplan in Hemmental ist die raumplanerische Interessensabwägung. Aufgrund der steilen Hanglage kommen 3 klassische, über dem massgebenden Terrain liegende Vollgeschosse nicht in Frage, da ansonsten die Gebäude entlang der Strasse bis zu 5-geschossig in Erscheinung treten könnten. Die Begrenzung der Fassadenhöhe auf 12.50 m lässt bei einer Geschosshöhe von 3 m noch 4 Vollgeschosse zu, was kein verträglicher Übergang zur Dorfkernzone ermöglicht. Daher wird für Hemmental eine eigene W3 (3 / ERH3) mit geringerer Fassadenhöhe geschaffen, die Rücksicht auf die lokalen Gegebenheiten (ISOS und Topographie) nimmt.	Neuer Zonentyp im Zonenplan/Planungsbericht und in der Bauordnung ergänzen
		Bauzonendimensionierung	Der Planungsbericht enthält in Kapitel 6.2 eine Kapazitätsabschätzung für die Bauzonen. Die Abschätzung basiert auf Annahmen und Berechnungen, die durch die Stadt vorgenommen wurden. Die im Planungsbericht genannten Zahlen für den Bevölkerungszuwachs stimmen mit den kantonalen Berechnungen überein. Für eine nach vollziehbare Dokumentation wird jedoch empfohlen, die entsprechenden Berechnungen im Planungsbericht zu ergänzen. Für allfällige Rückfragen zur Berechnung wird auf Rolf Sonderegger (PNA, Raumb Beobachtung, 052 632 72 72) verwiesen.				Die Abschätzung wird im Planungsbericht besser dokumentiert

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
		<u>Naturwerte, insbesondere Hemmental</u>	Das kantonale Naturschutzinventar ist mit Regierungsratsbeschluss vom 06.07.2021 in Kraft getreten. Gemäss diesem verfügt Hemmental über Naturwerte (Trockenwiesen), die teilweise in das heutige Baugebiet hineinragen. Diese Flächen sind bisher jedoch nicht in der Nutzungsplanung geschützt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Abgrenzung der Bauzonen in Hemmental aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen. Es findet keine Berücksichtigung der Naturwerte statt.			Die Trockenwiesen und Weiden in Hemmental, die in einer Bauzone liegen, werden gemäss dem Bericht "Hemmental- Raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden" vom 16. Februar 2021 im Zonenplan und der Bauordnung berücksichtigt.	Der Bericht "Hemmental- Raumplanerische Interessensabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden" vom 16. Februar 2021 wird als Beilage zum Planungsbericht integriert.
			Im Planungsbericht wird ausschliesslich erläutert, dass eine separate Teilrevision zu den Naturwerten vorgesehen ist. Wann und mit welchem Inhalt diese durchgeführt wird, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Die Behandlung einzelner Themen in einer separaten Teilrevision ist nur möglich, wenn sich diese inhaltlich klar von anderen Teilrevisionen trennen lässt und keine Abhängigkeiten bestehen (vgl. vorstehende Erläuterung in Kap. 3.1). Das bedeutet, wenn die Teilrevisionen die erforderlichen oder gewünschten Anpassungen einer anderen nachgelagerten Teilrevision nicht beeinflussen, vorwegnehmen oder verhindern. Dies kann im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen werden: Mit der Integration von Hemmental und der Übernahme der Bauzonen wird die Sicherung der Naturwerte potenziell verunmöglicht.Die Umsetzung des Naturschutzinventars Hemmental muss daher in der vorliegenden Teilrevision vorgenommen werden.			Im Rahmen von zukünftigen Teilrevisionen werden noch Themen aus der Klimastrategie in die Bauordnung und den Zonenplan aufgenommen. Die Klimastrategie wird zurzeit durch die Stadt erarbeitet.	Im Rahmen der zweiten Vorprüfung werden alle Naturschutzzonen überarbeitet und im Fall von Hemmental neu eingeführt.
		<u>BLN-Gebiete und ERS</u>		In Hemmental umfasst das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) nicht nur den Bereich ausserhalb der Bauzone, sondern auch das Dorf an sich.			
				Im Rahmen der vorliegenden Revision muss eine Auseinandersetzung mit dem BLN, respektive eine Erläuterung, wie dessen Ziele berücksichtigt werden, erfolgen. Weiter grenzt das Engere Randenschutzgebiet (ERS), Richtplan 1-3-1/1, an die Bauzonen. Insbesondere Auf- und Umzonungen in Hemmental sowie Anpassungen an den Zonenvorschriften können nicht erfolgen ohne dass das BLN und das ERS berücksichtigt wird. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie das BLN und das ERS berücksichtigt wird mit der Revision.		Im Planungsbericht ist die Thematik zu ergänzen. Gemäss den Schutzzielen zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmälern (BLN) "Randen" ist die Siedlungsstruktur mit ihren typischen Ortsbildern, den kulturgeschichtlich bedeutenden Ensembles und Einzelbauten mit ihrem Umfeld zu erhalten. Mit der vorliegenden Teilrevision wird der historische Dorfkern von Hemmental der Dorfkernzone zugeordnet. Gemäss Art. 33 Abs. 1 BauO ist der Charakter als ehemals eigenständiges Bauerndorf zu wahren und das zugehörige dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten. Art. 34 Abs. 1 BauO weist zudem ausdrücklich auf die Gestaltungsrichtpläne Dorfkernzone hin und präzisiert in Art. 34 Abs. 1 lit a) bis g) die Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Information: Schutzziele gemäss BLN: 3.4, "Die Hochflächen und Seitentäler unbesiedelt erhalten" -> Es erfolgen keine Einzonungen, das Schutzziel wird nicht tangiert; 3.11, "Die Siedlungsstruktur mit ihren typischen Ortsbildern, den kulturgeschichtlich bedeutenden Ensembles und Einzelbauten mit ihrem Umfeld erhalten." ->Dorfkernzone. Die Bauzonen liegen ausserhalb des ERS Gebiets. Einzonungen welche das ERS tangieren finden nicht statt.	Der Planungsbericht wird angepasst und es wird neu eine Wohnzone für Hemmental geschaffen, die auf die denkmalpflegerischen und topographischen Besonderheiten Hemmentals rücksicht nimmt.

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
		<u>Transformation szone</u>		Mit der Teilrevision werden überlagernde Transformationszonen festgelegt. Einige dieser Transformationszonen (Breite, Herblingertal, Mühlerental) werden im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte mit konkreten Zielaussagen bezeichnet. Bei der Umsetzung der Transformationszonen ist sicherzustellen, dass die übergeordneten Anforderungen an die Gebiete gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kapitel 2- 1-2) eingehalten werden. Dies kann etwa erfolgen indem für die einzelnen Gebiete Zielbestimmungen abgestimmt auf den kantonalen Richtplan in die BauO aufgenom- men werden.		Im Planungsbericht soll ergänzt werden, dass die zukünftige Nutzung in den kantonalen und dem komunalen Richtplänen vorgegeben wird. In diesen Gebieten können noch keine neuen Grundnutzungen definiert werden. Es ist jedoch ein Planungsverfahren, wie es im kant. Richtplan im Kapitel 2-1-2 gefordert wird, notwendig. Um dies zu gewährleisten, wird der Planungsprozess neu in der Bauordnung beschrieben. Dies gibt den Grundeigentümerschaften eine gewisse Planungssicherheit, da sie wissen, dass die Gebiete umstrukturiert werden sollen. In Art. 65a wird definiert, dass die Stadtplanung in der Regel federführend am Prozess beteiligt ist. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben aus dem städtischen und dem kantonalen Richtplänen eingehalten werden. Die Anforderungen aus den kantonalen und kommunalen Richtplänen sind koordiniert und entsprechen einander.	Im Planungsbericht ergänzen
					Bei einigen Transformationszonen werden mit der vorliegenden Teilrevision Auf-/Um- zonungen vorgenommen. Gemäss den Bestimmungen der Transformationszone sind in diesen Gebieten zu einem späteren Zeitpunkt erneut Umzonungen und die Erarbeitung von Quartierplänen vorgesehen. Es stellt sich daher die Frage, ob die Umzonungen zum aktuellen Zeitpunkt bereits zweckmässig sind. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass eine spätere Auf-/Umzonung allenfalls dem Gebot der Planbeständigkeit widerspricht. Zudem sinkt durch die vorzeitige Auf-/Umzonung potenziell der Druck auf die Grundbesitzenden, sich an einem Quartierplanverfahren zu beteiligen. Die Auf-/Um- zonungen sind vor diesem Hintergrund erneut zu prüfen. Das Ergebnis der Überlegungen ist im Planungsbericht zu ergänzen.	<u>Güterbahnhof</u> : Keine Umzonungen vorgesehen, Stand der Überlagerung gemäss kant. Vorprüfung belassen. <u>Herblingertal</u> : Keine Umzonung vorgesehen. Die neue ZÖBAG wird mit einer eigenen Teilrevision eingeführt. Zurzeit liegt die Teilrevision beim Kanton zur Genehmigung (Stand Okt 2021). <u>Birch</u> : Belassen auf Stand kant Vorprüfung 2021. Der kommunale Richtplan sieht hier neben den heutigen Nutzungen auch Wohnnutzungen vor. <u>Breite</u> : Die mit der Vorprüfung eingereichte Umzonung wird, wie im Herblingertal, mit einer separaten Teilrevision (Belair) durchgeführt. Die Umzonung ist bereits abgeschlossen. <u>Mühlernen</u> : Keine Umzonungen in der Grundnutzung vorgesehen, so belassen. <u>Gruben</u> : Der Perimeter der Transformationszone wird präzisiert. Die von Umzonungen betroffenen Grundstücke gehören nicht zum Transformationsgebiet. <u>Ebnat West</u> : Überlagernde Transformationszone wird nicht eingeführt, da die geplante Sonderzone durch den RR zwischenzeitlich genehmigt wurde. <u>Hochstrasse</u> : Keine Überlagernde Transformationszone notwendig, da die gewünschte Innenentwicklung mit der Grundnutzung, bzw. durch Quartierpläne stattfinden kann. <u>Mühlerental</u> : Das bereits entwickelte Werk 1 (Sonderzone) muss nicht mehr in die Transformationszone aufgenommen werden. Der Perimeter der Transformationszone soll entsprechend angepasst werden. <u>Rheinufer Ost</u> : Die Umzonung von der W4 zur EA ist sinnvoll, da die W4 eine Inselzone darstellt an diesem Ort. Die Planung in diesem Transformationsgebiet wurde 2021 gestartet. Eine Grundnutzung von EA und ZÖBAG steht im Einklang mit der im Richtplan beschriebenen Nutzung. Basierend auf heutigem Wissenstand ist aufgrund des Transformationsprozesses keine erneute Umzonung mehr notwendig.	Zonenplan und Planungsbericht anpassen und ergänzen
						Auf das Gebiet wird zusätzlich eine QP Pflicht gelegt, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sicherzustellen. <u>Schweizersbild</u> : Die Umbenennung von der W4 zu MG4 ist eine Anpassung der Grundnutzung an die neuen städtischen Kategorien in der Wohnzone.	
		<u>Umzonungen</u>		Mit der Teilrevision werden verschiedene Umzonungen von der Landwirtschaftszone in andere Zonen wie etwa ÖBA oder Familiengartenzonen vorgenommen. In den Unterlagen wird jedoch nicht dargelegt, wie gross die Umzonungen sind, aus welchen Gründen diese vorgenommen werden, was die Auswirkungen sind und wie die Anforderungen des übergeordneten Rechts eingehalten werden. Dies betrifft die Einzonungen Nr. 21, 26, 27, 30. Die erwähnten Umzonungen sind hinsichtlich der oben erwähnten Aspekte ausführlich zu beschreiben und begründen. Dabei ist insbesondere aufzuzeigen wie mit folgenden Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan umgegangen wird: Anforderungen an Neueinzonungen (Kap. 2-3-2/4) Anforderungen zum Umgang mit Fruchtfolgeflächen (Kap. 1-1-1) Anforderungen betreffend Gewässerraum (Kap. 1-6-1)		<u>Umzonung Nr. 21 R > FG (GB 6023 bis 6029)</u> : Handelt sich um eine Umzonung nicht Einzonung. Umzonung aus der Reservezone (nicht Baugebiet) in Familiengartenzone (nicht Baugebiet) der Parzellen 6023 bis 6029; Die Parzellen sind an den Verein für Familiengärten, Schaffhausen verpachtete. Der Verein betreibt auf den Parzellen ein Familiengartenareal mit Gemeinschaftsgebäude. Es besteht bis Ende 2027 ein verlängerbarer Pachtvertrag. Der Familiengartenbericht (2011) von Grün Schaffhausen weist den Bedarf für Familiengärten aus. Die Nutzung als Familiengarten soll weitergeführt werden, daher ist eine Zuweisung zur korrekten Zone folgerichtig. Es gibt keine landwirtschaftliche Nutzung. <u>Umzonungen Nr. 26 L > FG</u> : Die Parzelle 3940 liegt heute in der Landwirtschaftszone. Die Fläche ist nicht als Fruchtfolgefläche klassiert. Durch die Ausscheidung des Gewässerraums für den Spitzwiesenbach muss das bestehende Familiengartenareal innerhalb des Gewässerraums teilweise in den nordöstlichen Bereich verlagert werden. Die Parzelle 20486 ist ebenfalls nicht als Fruchtfolgefläche definiert und wird heute bereits als Familiengartenareal genutzt und soll auch zukünftig erhalten bleiben. <u>Ein-/Auszonungen Nrn. 16/27</u> : W3>F (GB 20801) und L>ER3 (GB 20003) Der Herblingerbach / Dorfbach wird Revitalisiert. Das bedingt einen Abtausch von Nutzungen/Zonierungen. Die Revitalisierung hat eine neue Gerinneführung unter Einbezug der Parzellen GB 20'801 und GB 20'003 (bei BK 7189) zur Folge und die Umnutzung einer W3 zur F. Als Ausgleich dient ein Transfer der W3 Nutzung von GB 20'801 nach GB 20'003 (bei BK 7189). <u>Einzonung 30</u> : Die Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 5354 in Hemmental wird durch die Auszonung Nr. 31 mit einer grösseren Fläche kompensiert.	Planungsbericht und Zonenplan anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
3.3 Hineise und Zwingende Vorgaben zu den einzelnen Bauvorschriften							
					In der Synoptischen Darstellung sind Teile in blauer Farbe und unterstrichen dargestellt, eine Erläuterung was diese darstellen fehlt.	Die blaue Farbe wird in der synoptischen Darstellung angepasst.	Synopse BauO anpassen
8	2				Die Altstadtzone Schaffhausens und die auf dem Stadtgebiet liegenden Dorfkernzonen von Herblingen, Buchthalen und Hemmental sind gemäss kantonalem Richtplan Ortsbilder, die zu schützen und zu pflegen sind. Bei Umbauten in diesen Zonen sind vermehrt auch bauliche Eingriffe in die Umgebung festzustellen. Daher empfiehlt es sich, nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Umbauten in diesen Zonen im Bewilligungsverfahren ein Umgebungsgestaltungsplan einzufordern (falls Eingriffe in die Umgebung vorgesehen sind). Dies erscheint nötig, da die Stadt Schaffhausen nicht formell eine überlagernde Schutzzone nach NHG festgesetzt hat. Damit die im NHG für die Schutzzonen festgesetzte Bewilligungspflicht umgesetzt werden kann, ist das Einreichen eines Umgebungsplans nötig. Der Eingriff in die Umgebung muss im Einzelfall überprüft werden können.	Der Planungsbericht soll hinsichtlich Dorfkernzonen ergänzt werden. Der Stadtrat beschloss am 21. Januar 2020 die Gestaltungsrichtpläne für die Dorfkernzonen Hemmental, Buchthalen und Herblingen und kam damit den Forderungen aus dem kant. Richtplan 2-2-3 Schützenswerte Ortsbilder nach. Die Vorschriften zu den Dorfkernzonen wurden basierend auf den kommunalen Gestaltungsrichtplänen mit der vorliegenden Teilrevision erstes Paket in der Bauordnung revidiert und ergänzt (siehe Art. 33 und 34). Die Vorschriften der Altstadtzone (Art. 32) wurden für die zweite Vorprüfung überarbeitet. Die Ergänzungszone Altstadt (Art 35 und 36) wurde nicht angepasst. Eine Überarbeitung ist für eine weitere Teilrevision zusammen mit Quartierschutzgebieten vorgesehen. Mit dieser zukünftigen Teilrevision soll auch geprüft werden, ob angrenzend an die Dorfkernzonen vergleichbar zu der Erweiterten Altstadtzonen eine erweiterte Dorfkernzone eingeführt werden soll, um gute Übergänge zu den Dorfkernzonen sicherzustellen. Im Planungsbericht Kapitel 2.4 Teilrevision Denkmalschutz ergänzen: Zu prüfen ist die Einführung einer Überlagernden Schutzzone angrenzend an die Dorfkernzonen, um unter anderem einen angemessenen städtebaulichen Übergang von der Dorfkernzonen zur Regelbauweise sicherzustellen (vergleiche z. B. BO / ZP von Hallau). Zu den Umgebungs-gestaltungsplänen: Diese sind bereits heute Pflicht. Es wird aber mit einem angepassten Merkblatt die Praxis gestärkt.	Planungsbericht und Bauordnung anpassen
10	1	<u>Erhöhte Anforderungen</u>			Die Begriffe «höhere Häuser» und «Hochhäuser» werden neu eingeführt. Es wird empfohlen, von «Gebäuden mit einer Fassadenhöhe (oder besser Gesamthöhe) von über 25m und Gebäuden von über 30 m Fassadenhöhe» zu sprechen. Das gleiche gilt auch für Art. 22 BauO.	IVHB gibt keine Definition vor für Hochhaus und Höhere Häuser. Es wird an den Begriffen festgehalten, um an den durch den SR eingeführten Begriffen des Hochhauskonzepts festzuhalten. Art. 10 wird dahingehend präzisiert, welche Gesamthöhen für welche Definition gelten.	Bauordnung präzisieren/ergänzen
					Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das in den Erläuterungen genannte Hochhauskonzept und der Richtplan Siedlung nicht eigentümergebunden sind und daher als Rechtsgrundlage nicht ausreichen	Die Vorschriften zu den Hochhäuser werden angepasst, so dass in den Vorschriften, vergleichbar zu jenen der Transformationszonen, der Prozess beschrieben wird.	Bauordnung präzisieren/ergänzen
11	2				Gemäss Art. 11 Abs. 2 BauO werden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm als «markante Bäume» definiert. Es ist fraglich, ob Bäume mit diesem Umfang (entspricht Durchmesser von rund 25 cm) tatsächlich als markant anzusehen sind. Wir empfehlen, die Bestimmung zum Stammumfang nochmals zu überprüfen.	Im Vergleich mit anderen Städten (Bern, Luzern, Genf usw.) hat man mit der Regelung von 80 cm ein gutes Mittelmass gefunden, um den Baumbestand zu schützen. Der dadurch verursachte Mehraufwand bei der Bewilligungspraxis betrifft Grün SH. Im Bewilligungsverfahren müssen seitens Bauherrschaft zusätzliche Angaben über den Baumbestand und allfälligen Fällungen gemacht werden. Genauere Angaben zum Vollzug (Zuständigkeit Grünstadt, Angaben Baueingabe seitens Bauherrschaft, Rechtsmittelbelehrung usw.) werden in einem separaten Prozess / Merkblatt neu definiert werden. Bei Art. 11 soll nicht mehr der Begriff "markant" verwendet werden.	Präzisierung Bauordnung und Planungsbericht
					Die in Art. 11 Abs. 4 BauO definierte Bewilligungspflicht für die Beseitigung von Ersatzpflanzungen ist problematisch in der Umsetzung. Wird ein Grundstück (auf dem eine solche Ersatzpflanzung steht) veräussert, ist nicht sichergestellt, dass der neue Eigentümer von der Ersatzpflanzung respektive der damit verbundenen Bewilligungspflicht Kenntnis hat. Dementsprechend ist zu prüfen, wie der Vollzug der Vorschrift sichergestellt werden kann.		siehe oben
11a		<u>Vorgärten und Vorplätze</u>			Die Vorschrift sollte mit folgendem 3. Satz ergänzt werden: «Dabei ist auf die verkehrstechnischen Anforderungen der Grundstückszufahrt und von Abstellplätzen Rücksicht zu nehmen.»	Diese Forderung wird nicht aufgenommen, da diese technischen Anforderungen bereits heute durch das übergeordnete Gesetz vorgegeben werden. In den Erläuterungen soll jedoch der Hinweis aufgenommen werden, dass die geltenden verkehrstechnischen Vorgaben (Strassenverkehrsgesetz) eingehalten werden müssen.	Bauordnung präzisieren

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
					Es stellt sich zudem die Frage, ob die Vorschrift in allen Zonen zweckmässig ist bzw. ob der Zusatz «abgestimmt auf den Charakter der Strasse» hinreichend definiert, wann die Vorschrift anzuwenden ist. Es ist folgende Ergänzung zum besseren Verständnis zu prüfen: «In den Zonen «XY» ist der Raum zwischen Strassenseitiger Fassade und Grenze der Verkehrsanlage abgestimmt auf den Charakter der Strasse als Vorgartenbereich zu gestalten.»	PPVO regelt Abstellplätze, GZ regelt bereits das Mass, was übrig bleibt. es gibt keine zusätzliche Beschränkung zur GZ.Die Zone leistet einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Strasse). Dies ist in allen Zonen wichtig.	Keine Änderungen
11b		<u>Versiegelung und Materialgestaltung bei Umgebungsgestaltung</u>			Die Vorgabe «auf ein Minimum zu beschränken» kann zu Problemen in der Umsetzung führen. Es sollte geprüft werden, ob ein maximaler Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet werden kann, der durch Abstellplätze, Lagerflächen, Spiel- und Gemeinschaftsflächen versiegelt werden darf (z.B. Angabe in % der Grundstücksfläche).	Art. 11b soll wie folgt angepasst werden: Die Beläge von Abstellplätzen, Lagerflächen sowie Spiel und Gemeinschaftsflächen sind in der Regel sickerfähig zu gestalten (...)	Bauordnung anpassen
					In den Erläuterungen zu Art. 13 wird auf Art. 72 Abs. 2 lit. g) BauO verwiesen, wonach Terrainveränderungen ab 1.00m bewilligungspflichtig sind. Dies widerspricht Art. 54 Abs. 2 lit. g) BauG, wonach Geländeänderungen erst ab einer Niveaudifferenz von 1.50 m oder über 200 m3 Material baubewilligungspflichtig sind. Insofern ist die Bestimmung in Art. 13 Abs. 1 wonach Terrainveränderungen «nur in untergeord- netem Mass zulässig sind» für Terrainveränderungen von 1.00 m bis 1.50 m nicht umsetzbar, da erst ab 1.50 m eine Bewilligungspflicht besteht. Art. 13 ist an die über- geordneten gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 54 BauG SH anzupassen. Vom kantonalen Baugesetz abweichende Regelungen, die die Schwelle der Baubewilligungspflicht grundsätzlich erhöhen oder reduzieren sind nicht zulässig und sind demen- sprechend zu streichen. Dies betrifft auch die Bewilligungspflicht von Aufschüttungen über 1.00 m.	Der Artikel wird an das übergeordnete Recht angepasst.	Bauordnung anpassen
13							
13a				Das massgebende Terrain ist in Ziffer 1.1 Anhang BauG definiert. Das Terrain kann nur aus besonderen Gründen abweichend festgelegt werden. Besondere Gründe sind: Grundwasser- und Hochwasserschutz, Erschliessungsplanung (mit dem Anschluss der angrenzenden Bauten und Anlagen) sowie Lärmschutz oder Ortsbildschutz.		Der Artikel wird gestrichen.	Bauordnung anpassen
				Eine zeitliche Begrenzung auf 30 Jahre vor Datum der Baueingabe, wie hier in Art. 13a Abs. 1 vorgesehen, widerspricht der Definition in Ziffer 1.1 Anhang BauG und ist somit zu streichen.		Der Artikel wird gestrichen.	Bauordnung anpassen
17					Es ist unklar, was unter «genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen» zu verstehen ist. Sofern mit «Lichtzutritt von aussen» Tageslicht gemeint ist, sollte dies auch so benannt werden	Der Artikel wird mit dem Begriff "Tageslicht" ergänzt.	Bauordnung anpassen
				Es ist nicht ersichtlich, warum die Bestimmungen von Art. 38 BauG hier «gekürzt und zusammengefasst» (s. Erläuternder Bericht, S. 24) wurden.Art. 20 Abs. 2 widerspricht damit z.T. Art. 20 Abs. 1 BauO. Gemäss Abs. 2 sind die Wohnungen in der Regel den Bedürfnissen von Behinderten anpassbar zu gestalten. In den Erläuterungen zu Art. 20 wird bereits darauf hingewiesen, dass für einzelne Wohnungen Abweichungen von der Norm möglich sind. Dies kann aber, schon nur gestützt auf Art. 38 Abs. 3 BauG, im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Abs. 2 ist somit zu streichen.		Art. 20 soll im Wortlaut von Art. 38 Abs. 3 des Baugesetzes übernommen werden; sprich die Stadt macht von der Möglichkeit gemäss BauG gebrauch, dass bei Wohnsiedlungen mit mind. acht Wohneinheiten einzelne Wohnungen für Behinderte immer anpassbar sein müssen.	Bauordnung präzisieren und Planungsbericht ergänzen
20	2						

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
21	2			Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fas-sadenlinie (vgl. Anhang BauG). Die Definition kann nicht durch die BauO geändert werden. Art. 21 Abs. 2 BauO widerspricht der Definition gemäss Anhang BauG und ist daher zu streichen oder anzupassen.	Da in Art. 21 Abs. 2 BauO ein Bonus für die giebelseitige Fassadenhöhe gewährt wird, ist davon auszugehen, dass sich Art. 21 Abs. 1 BauO auf die traufseitige Fassadenhöhe bezieht. Um Unklarheiten bei der Anwendung der Vorschrift zu vermeiden, sollte jeweils erläutert werden, ob die «giebelseitige» oder «traufseitige» Fassadenhöhe gemeint ist.	Der Artikel soll angepasst werden, indem für Wohn- und Mischzonen die traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe festgelegt werden. Es werden zwei Gesamthöhen (eine für Schrägdächer und eine für Flachdächer für Attika) festgelegt. Mit der Höhenregelung soll verhindert werden, dass Attikas talseitig angeordnet werden.	Bauordnung anpassen
21	3				Die Aufzählung in Abs. 3, wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten ist, sollte dahingehend konkretisiert werden, dass es sich immer um ein Vollgeschoss handelt, wenn die Kniestockhöhe 60cm überschreitet (unabhängig von Giebelfläche oder Dachaufbauten).	Der Artikel wird entsprechend ergänzt	Bauordnung anpassen
21	4			In Abs. 4 ist zu ergänzen, dass Attikageschosse bei mindestens einer Fassade zurückversetzt sein müssen (im Erläuterungsbericht ist diese Ergänzung bereits berücksichtigt).			siehe oben
22					Bei den Abstandsvorschriften ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob diese gegenüber öffentlichem Grund oder unter Privatgrundstücken gelten. Die Definition in Art 22 Abs. 1, 1. Satz entspricht Ziffer 7.1 Anhang BauG und Art. 32 BauG und kann somit gestrichen werden.	Gemäss Auskunft PNA sind mit öffentlichem Grund Strassen, Wege und Plätze gemeint, also Flächen die nicht einer eigentlichen Bauzone angehören. Die Definition des öffentlichen Grunds wird in den Erläuterungen der BauO ergänzt. Art. 22 Ziff. 4 wird dahingehend ergänzt, dass das zustimmungsfreie Grenzbaurecht nur gegenüber Privatgrundstücken gilt.	Bauordnung anpassen
22	1				Abs. 1 letzter Satz sollte zum besseren Verständnis noch mit der Nennung von Art. 30f BauG ergänzt werden.	Die Erläuterung zur Bauordnung wird entsprechend ergänzt.	Bauordnung anpassen
22				Eine Verringerung des Grenzabstandes von unterirdischen Anlagen, Tiefbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, ist nur unter Privatgrundstücken möglich. Der Abstand gegenüber öffentlichem Grund wird in Art. 30f BauG geregelt. Die Vorschrift ist entsprechend anzupassen.			siehe oben
24	4			Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziffer 8.1 Anhang BauG (IVHB) definiert und kann nicht vergrössert werden. Der Absatz ist dementsprechend zu streichen.		Der Artikel wird entsprechend angepasst.	Bauordnung anpassen
				Ungeachtet dessen ist der Wert von 10 m2 willkürlich gewählt. Ein normenkonformer PW-Parkplatz (Typ A) weist eine Fläche von 11.75 m2 auf (ohne Manövrierflächen).			siehe oben
24a					Es wird empfohlen, den Titel zum besseren Verständnis anzupassen in «Grünflächenziffer und ökologisch wertvoller Grünanteil».	Der Formulierungsvorschlag des Kantons wird übernommen.	Bauordnung anpassen
24a					Die gewählte Definition der Grünflächenziffer hat das Potenzial, eine sinnvolle Unterniveauparkierung, welche oberhalb der Überdeckung das Anlegen von Grünflächen zulässt, zu verunmöglichen.	Die GZ-Anforderungen an die Grünflächenziffer werden nicht angepsst. Die Fläche ist so gewählt, dass für Parkieranlagen und Erschliessungsflächen genügend Platz zur Verfügung steht. Durch eine Unterbauung wird eine sinnvolle Bepflanzung mit Bäumen nicht mehr sichergestellt. Zudem wird der Bodenaufbau zerstört sowie die Sickerfähigkeit des Untergrunds beeinträchtigt.	Keine Anpassungen
24a					Der Tippfehler «Grünflächenziffer» statt «Grundflächenziffer» in Abs. 3 ist zu beheben.	Der Tippfehler wird angepasst.	Bauordnung anpassen
24a	3			Für die in Abs. 3 vorgesehene Ersatzzahlung ist eine Rechtsgrundlage nötig. Ein Merkblatt oder eine Vollzugshilfe sind keine gesetzliche Grundlage, die eine entsprechende Zahlung begründen. Dies müsste in einer Verordnung oder einem Reglement geregelt werden.		Die Ersatzzahlungen werden mit einem separaten Reglement geregelt.	Bauordnung anpassen und Reglement erarbeiten
29					Zonenbezeichnungen: Die Bezeichnungen für die Nutzungsüberlagerungen entsprechen nicht den kantonalen Bezeichnungen (Kantonale Syntax wäre: Nü, Nk, UNü, Unk). Es wird empfohlen, zum besseren Verständnis die kantonalen Bezeichnungen zu übernehmen.	Im Planungsbericht soll eine Übersicht mit der Zuordnung zu den kantonalen codes (Datenmodell) erstellt werden. Die Zonenbezeichnungen können dann via Code den kantonalen Zonen zugeordnet werden werden.	Planungsbericht ergänzen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Die Zonen LE2, ER3, SH3, SH4 und MG4 sind ebenfalls ungebräuchlich und schwierig verständlich. Gemäss Art. 8 Abs. 4 BauG sind die Gemeinden zudem verpflichtet, die Geodaten so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen gemäss ÖREB entsprechen. Die Zonenarten, die die Gemeinden festlegen, müssen den Kategorien und der Darstellung der Musterlegende gemäss Datenmodell Nutzungsplanung entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen. Wenn ergänzende oder abweichende Bezeichnungen gewählt werden, muss jedoch ersichtlich sein, welcher Zone gemäss Datenmodell dies entspricht. Es wird empfohlen, die kantonalen Bezeichnungen zu verwenden. Bei Fragen zur Zuweisung zum kantonalen Datenmodell steht Rolf Sonderegger (PNA, Raumb Beobachtung, 052 632 72 72) zur Verfügung.		Um die Lesbarkeit zu erhöhen, werden die neuen Zonenbezeichnugne mit dem für die Wohnzne üblichen "W" ergänzt.	Bauordnung/Zonenplan anpassen
		Empfindlichkeit sstufen:					
					In der ZöBAG gilt korrekterweise die ES II. Die festgelegten Abweichungen der Empfindlichkeitsstufe müssen nicht zwingend aufgeführt werden. Die betroffenen Werkhöfe (ES III) werden mit einer Lärmvorbelastung überlagert und beim Spital- und Pflegeheim gilt ohnehin die ES II.	Bauordnung wird entsprechend angepasst	Bauordnung anpassen
					In den Sonderzonen macht nur die Empfindlichkeitsstufe ES III Sinn. Die ES II gilt in reinen Wohnzonen und die ES IV in reinen Industriezonen mit stark störenden Betrieben. Die ES III entspricht den Zonenbestimmungen gemäss Art. 44a Abs. 2.	Für die Sonderzone ist die ES III festgelegt.	Bauordnung anpassen
					Gemäss ZP-Änderung Nr. 18 Belair soll die neue Gewerbe- und Wohnzone mit der Lärmvorbelasteten Zone überlagert werden. Diese Zonenüberlagerung fehlt in der Auflistung. Ein Hinweis bzw. ein Artikel in der Bauordnung, der erläutert, was in lärmvorbelasteten Gebieten Lv bzw. bei tieferer Lärmempfindlichkeitsstufe Lät gilt, ist zudem zu ergänzen.	Die ZP Änderung Nr 18 Belair war zum Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen zur kant. Vorprüfung noch nicht in Kraft. Die ZP Änderung wird nun in die Vorlage übernommen. Für die überlagernde Zone Lv gilt Art. 18 BauO. Für die überlagernde Zone Lät wird Art. 18 ergänzt.	Zonenplan/Zonenplananpassung Belair und Bauordnung anpassen
					Verkehrs- und übrige Flächen: Allenfalls sollten hier die subsummierten Flächen Strassenzone, Strassenareal, Bahnzone sowie Bahnareal separat aufgeführt werden, wie dies auch im Zonenplan der Fall ist.	Auf eine Aufteilung der Verkehrs- und übrigen Flächen wird verzichtet.	Keine Anpassungen
34		Dorfkernzone			Die Aufnahme von Detailvorschriften wird insofern begrüsst, als diese mithelfen, die Qualitäten der Ortskerne zu sichern und Rechtssicherheit zu schaffen. Allerdings werden griffige Bestimmungen vermisst, welche die Qualitäten der in Buchthalen und Herblingen wichtigen Freiräume auf den von den Strassen abgewandten Seiten (Hintergärten) sichern. Es ist zu prüfen, ob und in welchen Gebieten Vorschriften zur Gestaltung dieser wichtigen Freiräume aufzunehmen sind.	Artikel 34 BauO soll entsprechend ergänzt werden. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind strassenabgewandte, dorfkerntypische Grünräume anzulegen.	Bauordnung anpassen
34	1 lit e				Abs. 1 lit. e: Die Anwendung des Begriffs «ausnahmsweise» ist nicht klar und lässt erheblichen Spielraum zu. Die Vorschrift ist betreffend die Möglichkeiten für Ausnahmen zu konkretisieren.	Der erste Satz von Abs. 1 lit. e kann gestrichen werden, da dies nicht im Gestaltungsrichtplan enthalten ist.	Bauordnung anpassen
34	lit. g				Abs. 1 lit. g: Gemäss der Vorschrift sind bestehende Gartenmauern etc. zu erhalten. Die Vorschrift suggeriert, dass dies immer der Fall ist. Wir empfehlen, die Formulierung «in der Regel» zu ergänzen, da ansonsten Gebäudeerweiterungen oder der Bau von Garagen, etc. nicht mehr möglich sein könnten.	Der Begriff "in der Regel" wird ergänzt.	Bauordnung anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
37 und 38					Die Zonenbezeichnungen sind mit den kantonalen Bezeichnungen abzugleichen. Siehe diesbezüglich auch Erläuterungen zu Art. 29 BauO.		Siehe oben
44	b			Die Grünflächenziffer muss festgelegt werden und kann nicht auf das Quartierplanverfahren verlagert werden. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG sind die für einen Quartierplan zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes in der Bauordnung festzulegen und nicht andersherum. Der in Art. 44b BauO gewählte Verweis auf die Bestimmungen im Quartierplan ist dementsprechend nicht zulässig.		Da der QP oder die bisherige Sonderzone keine GZ festlegen, wird mit der BauO keine GZ vorgegeben.	Bauordnung anpassen
45	2	Industrie, 1. Grundsatz			Wohnen in Gewerbe- und Industriezonen führt regelmässig zu Klagen wegen Lärmimmissionen von benachbarten Betrieben. Eine Lockerung der Zonenbestimmungen bzgl. Wohnen würde das Problem verschärfen. Daher wird empfohlen, die beste hende Zonenvorschrift unverändert beizubehalten.	Die Änderung von Art. 45 Abs. 2 wird nicht gestrichen. Es braucht eine Regelung zu Wohnnutzungen in der Industriezone, da sonst ein einheitlicher Vollzug in der Bewilligungspraxis nicht gewährleistet ist. Die gewählte Formulierung wurde mit Stradtratsbeschluss vom 6.6.2017 beschlossen und kann beibehalten werden.	Keine Änderungen
51					Die vorliegende Teilrevision respektive insbesondere Art. 51 BauO ist auf die Teilrevision Gewässerraum abzustimmen bzw. es ist zu prüfen, inwiefern eine Berücksichtigung erforderlich ist	Der Art. 51 der BauO Schaffhausen wird in einem separaten Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume angepasst. Voraussichtlich wird die Teilrevision von ZP und BauO Gewässerraum vor der Festsetzung der vorliegenden Teilrevision erstes Paket festgetzt worden sein. Die Abstimmung zwischen diesen beiden Teilrevisionen wird durch die Stadtplanung sichergestellt. Die Formulierungen für die BO Hemmental und die BO Schaffhausen sind identisch. Eine Zusammenführung der beiden BauO kann auch nach der Teilrevision zum Gewässerraum problemlos vorgenommen werden. Entwurf Artikel 51 Gewässer (Stand Oktober 2021): 1 Gewässer und ihre Ufer samt Ufervegetation sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Eine standortgemässe Ufervegetation ist von den Anstössern zu dulden. 2 Der Gewässerraum dient der Aufrechterhaltung der natürlichen Funktion des Gewässers, der Förderung der Artenvielfalt, dem Hochwasserschutz sowie der Gewährleistung des Gewässerunterhaltes. Die Gewässerabstandslinien legen den Gewässerraum fest.Wo keine besonderen Gewässerabstandslinien festgelegt sind, gelten die baugesetzlichen Bestimmungen. 3 Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. 4 Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. 5 Eingedolte Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Sie dürfen nur mit Zurückhaltung überbaut werden. Der Zugang zu den eingedolten Bachverläufen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.	Planungsbericht ergänzen
						6 Für stehende Gewässer mit einer Fläche von mehr als 5'000 m2 gilt eine Gewässerabstandslinie von 15 Metern, für eine Fläche von weniger als 5'000m2 ohne Gewässerabstandslinie ein Gewässerabstand von 6 Metern ab Uferlinie. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder oder Kleinstgewässer ohne besondere Naturschutzrelevanz. Gleichzeitig mit Art. 51 wird der Artikel 50a zu den Naturgefahren angepasst werden.	
64a			,	Eine Mindestarealfäche (hier 3'000m2 ist bei Quartierplänen (Art. 17ff BauG) nicht vorgesehen.	,	Die Formulierung der Mindestfläche wird angepasst, so dass sie dem übergeordneten Recht nicht mehr widerspricht. Mindestflächen gelten nur, wenn von der Regelbauweise mit dem QP abgewichen werden soll.	Bauordnung anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Eine Mindestarealfläche (hier 3'000m2) ist bei Quartierplänen (Art. 17 Abs. 1 BauG) nicht vorgesehen. Gemäss Art 7 Abs 1 BauG kann in einem Quartierplan auch die Erschliessung eines Teilgebiets festgelegt werden. Raumplanerisch bedeutsame Grundstücke oder Überbauungen können dementsprechend auch kleiner als 3'000 m2 sein und trotzdem der Quartierplanpflicht unterliegen. Hinsichtlich der im erläuternden Bericht genannten Bedenken, wonach mit einer Mindestarealfläche verhindert werden soll, dass ein Quartierplan für Kleinparzellen erarbeitet wird, nur um von Abweichungen der Regelbauweise zu profitieren, ist entgegenzuhalten, dass im Quartierplan gem. Art. 64b Abs. 1 bessere städtebauliche und architektonische Lösungen erzielt werden müssen.			siehe oben
				Alternativ zu einer Mindestarealfläche kann die Gemeinde die Anforderungen für einen Quartierplan erhöhen, beispielsweise um Anforderungen an die Freiräume oder Nutzen für die Öffentlichkeit. Die Mindestarealfläche ist dementsprechend in Art. 64 a BauO zu streichen.			siehe oben
64b					Die Formulierung «in untergeordnetem Mass» lässt einen grossen Ermessensspielraum zu. Es ist zu prüfen, ob und inwiefern diese Bestimmung konkretisiert werden kann.	Transfers von Ausnützungen sind über unterschiedliche Zonen hinweg und über mehrere Grundstücke zulässig. Der Artikel wird entsprechend präzisiert.	Bauordnung präzisieren
64b	3				Art. 64b Abs. 3, letzter Satz ist bereits so in Art. 38 Abs. 2 BauO geregelt und kann dementsprechend gestrichen werden.	Der Artikel kann entsprechend angepasst werden.	Bauordnung anpassen
65				Die Ausdehnung der Quartierplanpflicht auf «städtebaulich besonders bedeutsam» wird nicht von Art. 17 Abs. 3 BauG gedeckt und ist daher zu streichen		Der Artikel kann entsprechend angepasst werden.	Bauordnung anpassen
74					In der Synopse zur Bauordnung unter Erläuterungen in Art. 74, lit. f ist vom Amt für Liegenschaftsentwässerung die Rede. Es ist nicht nachvollziehbar, welches Amt gemeint ist	Die Zuständigkeiten werden in Art. 74 entsprechend angepasst.	Bauordnung anpassen
77				Die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung erfolgt, nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung, durch den Regierungsrat. Die Bauordnung tritt nach Ablauf der Rekursfrist von 20 Tagen nach dem Regierungsratsbeschluss in Kraft (oder nach Entscheid der allfälligen Rekurse). Art. 77 BauO ist entsprechend zu korrigieren.		Art. 77 wird umformuliert/überarbeitet.	Bauordnung anpassen
3.4 Hinweise und Zwingende Vorgaben zum Zonenplan				Strukturierte, digitale Geodaten aller Änderungen der Nutzungsplanung sind für die Verifikation und die Überführung in den ÖREB-Kataster abzugeben (Grundnutzung, überlagernde Nutzung, linienbezogene und objektbezogene Festlegungen). Daraus müssen alle Änderungen gegenüber dem heute rechtsgültigen Datenbestand im ÖREB-Kataster sowohl von Schaffhausen wie auch von Hemmental ersichtlich sein.			Die Daten werden gemäss Besprechung im Januar 2022 mit dem AGIS bereinigt und vor der Genehmigung an das AGIS geliefert.
				Folgen Geometrien von Objekten der Nutzungsplanung entlang der Grundstücksgrenzen oder Bodenbedeckungslinien der amtlichen Vermessung, so sind die identischen Topologien (Stützpunkte, Radien) zu verwenden.			siehe oben
				Es sind als Grundlage aktualisierte AV-Daten zu verwenden. Die verwendeten Daten aus dem Jahr 2018 sind veraltet.			siehe oben
					Gernäss Art. 8 Abs. 4 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Geodaten so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen gemäss ÖREB entsprechen. Siehe diesbezüglich auch vorstehende Erläuterungen zu Art. 29 BauO.		siehe oben

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Die Stadt Schaffhausen konnte keine georeferenzierten Grundlagen des Zonenplans zur Verfügung stellen. Ebenfalls sind auf den zur Verfügung gestellten Plänen einige Waldgebiete teilweise von Karten-Legenden bedeckt. Die Beurteilung erfolgte daher nur anhand von PDF-Piänen. Eine detaillierte Prüfung der Unterlagen, insbesondere ein systematischer Vergleich mit Waldfunktionsplänen und der statischen Waldgrenze waren aus diesem Grund nicht möglich.			siehe oben
				Gernäss der Auskunft von Nina Meier, Projektleiterin der Stadt Schaffhausen, wurden die Waldflächen nicht verändert. Bei der Überprüfung von Einzelobjekten wurden aber Veränderungen festgestellt. So zum Beispiel ist der bisher als Waldzone ausge- schiedene Schweizersbildfelsen (GB 4004) im teilrevidierten Zonenplan als Freihaltezone ausgeschieden. Vermutlich resultierten die Veränderungen aus der Verwendung von falschen Grundlagendaten. Das Kantonsforstamt rät daher zur Verwendung des Layers "Wald gernäss Forstamt" des Amtes für Geoinformation		Die Walddaten werden überprüft und mit den aktuellen Datensätzen abgeglichen.	Zonenpan anpassen
				Seit der letzten Revision des Zonenplans hat sich der Waldperimeter verändert. Ent- lang der Bauzone wurden statische Waldgrenzen festgelegt. Die Anpassung des Zonenplans an diese statischen Waldgrenzen im Ortsteil Hemmental hat nicht stattge- funden. Ebenfalls wurden Rodungen und Ersatzaufforstungen, innerhalb und aus- serhalb des Siedlungsgebietes nicht nachgeführt. Mit der Zonenplanänderung ist auch die Zone Wald auf den aktuellen Stand zu bringen, zumal in den geplanten zu- künftigen Teilrevisionen die Revision der Zone Wald nicht vorgesehen ist		Die Walddaten werden überprüft und mit den aktuellen Datensätzen abgeglichen.	Zonenplan anpassen
					In der Bauordnung wird die Zone als «Dorfkernzone» bezeichnet, in den Plänen als «Dorfkern». Es wird empfohlen, die Bezeichnung in beiden Dokumenten zu vereinheitlichen.	Es soll überall der Begriff "Dorfkernzone" verwendet werden.	Zonenplan anpassen
					Im Bereich Ziegelhütte im Merishuusertaal sind die Aus- und Einzonungen der Parzellen Nrn. 5726, 5728, 5729 und 5731 nicht dokumentiert und nicht als solche ausgewiesen	Dieses Parzellen werden nicht umgezont	Keine Anpassungen
					Im Entwurf des Zonenplans sind einige noch laufende Teilrevisionen des Zonenplans- bereits enthalten. Dazu folgende Bemerkungen:		
					ZP-Änderung Nr. 18 Belair: Es fehlt die Überlagerung der tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe Lät.	Diese ZP Änderung war noch ausstehend zum Zeitpunkt der ersten Vorprüfung. Sie soll nun im ZP abgebildet werden.	Zonenplan anpassen
					ZP-Änderung Nr. 22 Polizei- und Sicherheitszentrum: Es fehlt die Überlagerung lärmvorbelastetes Gebiet Lv	Dies ZP Änderung ist eine unabhängige Teilrevision: RR Entscheid ist ausstehend. Sie soll nun im ZP abgebildet werden.	Zonenplan anpassen
					ZP-Änderung Nr. 19 Solenberg: noch nicht berücksichtigt	Diese ZP Änderung war noch ausstehend zum Zeitpunkt der ersten Vorprüfung. Sie soll nun im ZP abgebildet werden.	Zonenplan anpassen
3.5 Hinweise zu Quartierplänen				Legende: Die überlagernde Zone tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe Lärm fehlt Der Verweis auf § 46b Bauordnung ist nicht korrekt. Regelungen zu den Quartierzentren finden sich in Art. 65b Bauordnung.		Diese Überlagerung wird in der Legende noch ergänzt.	Zonenplan anpassen
							Vorschlag wird übernommen.
3.6 Hinweis zum Planungsbericht						Die Abbildungen werden angepasst.	Planungsbericht anpassen
				Die Abbildungen im Planungsbericht sind teilweise unscharf und nur schwer lesbar. Es wird empfohlen, die Abbildungen entsprechend anzupassen.			

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
					Kapitel 3.5: Ein wesentlicher Bestandteil des Kantonalen Richtplans ist der Strassen richtplan. Im Kapitel 3.5 wird dieser nicht erwähnt, obwohl es sich um eine wesentli- che Rahmenbedingung handelt. Der Strassenrichtplan ist daher zu ergänzen.	Gemäss BauG haben die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung einen Erschliessungsrichtplan und den kommunalen Strassenrichtplan nachzuführen resp. zu erstellen.	Planungsbericht anpassen
					Kapitel 6.6, Absatz 1 + 2: Mit der Revision der Nutzungsplanung wird eine Verdichtung im Siedlungsraum von 15 - 20 % nach Einwohnerzahlen angestrebt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein solches Wachstum einen linearen Einfluss auf die Entwicklung des Gesamtverkehrs haben wird. Die Auswirkungen beschränken sich nicht nur auf den lokalen Verkehr (Absatz 1), sondern haben ebenso Folgen für den regionalen und überregionalen Verkehr. Die Aussage, dass die Revision nur einen geringfügigen Einfluss auf die Verkehrserzeugung haben wird, steht im Gegensatz zu den Realitäten, wenn der Gesamtverkehr als Massstab genommen wird. Das Mobilitätsbedürfnis und damit die Verkehrserzeugung pro Kopf, ausgedrückt in Personenkilometern, ist nach wie vor zunehmend. Die angestrebten Veränderungen des Modalsplit bleiben davon unberührt. Der Text von Kapitel 6.6, Abs. 1 + 2 sollte entsprechend überarbeitet werden	Das durch die vorliegenden Teilrevision ermöglichte Bevölkerungswachstum hat einen Einfluss auf das zukünftige Verkehrsaufkommen. Die Planungsinstrumente für den Verkehr (Gesamtverkehrskonzept und Agglomerationsprogramm) basieren, wie auch die vorliegende Teilrevision erstes Paket, auf dem in den kommunalen Richtpläne Siedlung vorgesehene Bevölkerungswachstum. Auch sind die vorliegende Teilrevision erstes Paket und das GVK und das Agglomerationsprogramm koordiniert Das GVK berücksichtigt zum Beispiel, dass 24 - 27 Prozent des Bevölkerungswachstums in den Transformationszonen ermöglicht wird. Umgekehrt sind im GVK die erhöhten Anforderungen an die Transformationsgebiete aus Art 10 der BauO auch verankert.	Planungsbericht anpassen
					Abbildung 8: Der Begriff "Rheinstrasse Ost" als Bezeichnung für eines der Transformationsgebiete ist verwirrend und sollte ersetzt werden. Die Rheinstrasse gibt es tatsächlich, aber nicht im markierten Bereich. Der markierte Bereich liegt im Bereich Rheinholdenstrasse	An der Bezeichnung wird festgehalten, da diese der offiziellen Umschreibung des Siedlungsrichtplans entspricht	Keine Anpassungen
3.7 Weitere Bestandteile der Nutzungsplanung mit Anpassungsbedarf					Der «erläuternde Bericht» enthält teilweise falsche Datumsangaben zu Änderungen des übergeordneten Rechts. Die Datumsangaben sind dementsprechend zu korrigieren.	Die Daten werden angepasst.	Planungsbericht anpassen
					Art. 1 Abs. 3 BauO: Der Strassenrichtplan ist gesetzlich vorgeschrieben. Er sollte daher explizit erwähnt werden. Vorschlag für Umformulierung: lit d) den kommunalen Strassenrichtplan lit e) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes	Artikel wird entsprechend ergänzt.	Bauordnung anpassen
				Art. 28 BauO: Für die Leistung eines finanziellen Ersatzes für nicht realisierte Spiel- und Gemeinschaftsflächen fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage. Die heutige Bestimmung ist rechtswidrig.		Es wird ein Reglement für Ersatzleistungen erarbeitet (analog Vorgehen zu den Grünflächenersatzzahlungen). In der Bauordnung soll auf Reglement verwiesen werden.	Reglement erarbeiten Bauordnung anpassen
					Art. 35 Abs. 1 BauG fordert lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung, während Art. 8 Abs. 1 eine gute Gesamtwirkung verlangt. Sollte dies gewollt sein, muss die Erläuterung zu Art. 8 Abs. 1 BauO «Die Formulierung entspricht Art. 35. Abs. 1 BauG» gestrichen werden.	Die Erläuterung wird angepasst.	Bauordnung anpassen
					Art. 58 BauO: Es wird die kantonale und kommunale Bedeutung genannt. Entweder ist die nationale Bedeutung zu ergänzen oder der Begriff "übergeordnet" zu verwenden (UNü: Überlagernde übergeordnete Naturschutzzone), der sowohl Objekte von kantonaler wie nationaler Bedeutung umfasst	Die Formulierung wird entsprechend ergänzt.	Bauordnung anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Art. 72 BauO ist an die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 54 BauG SH anzupassen. Vom kantonalen Baugesetz abweichende Regelungen, die die Schwelle der Baubewilligungspflicht erhöhen oder reduzieren sind nicht zulässig und sind dementsprechend zu streichen:		Artikel 72 soll im Rahmen dieser Teilrevision noch nicht angepasst werden. Die Überarbeitung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, da hierfür vorgängig noch Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden müssen.	Bauordnung anpassen
				Art. 72 Abs. 2: Die Formulierung «baulichen oder anderen Massnahmen» entspricht nicht Art. 54 BauG (Bauten und Anlagen).			siehe oben
				Art. 72 Abs. 2 lit. d) widerspricht Art. 54 Abs. 2 lit. d) BauG, wonach die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, erst bewilligungspflichtig sind, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen.			siehe oben
				Art. 72 Abs. 2 lit. g) widerspricht Art. 54 Abs. 2 lit. g) BauG, wonach Bohrun- gen und Gelände veränderungen, erst bewilligungspflichtig sind, wenn sie zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewir- ken oder mehr als 200 m3 Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen. Art. 72 Abs. 2 lit. h) widerspricht dem BauG und muss geändert / gestrichen werden.			siehe oben
				Art. 72 Abs. 3 lit. a): Die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen richtet sich nach Art. 54 Abs. 4 BauG (Art. 18a RPG).			siehe oben
				Art. 72 Abs. 3 lit. c) und d): Die Ausdehnung der Bewilligungspflicht auf «sämtliche» Unterhaltsarbeiten widerspricht dem BauG. Art. 72 Abs. 3 ist zu streichen			siehe oben
				Art. 73 BauO: Ein Plangenehmigungsverfahren, wie in der BauO formuliert, ist im BauG nicht vorgesehen. In Art. 70 BauG wird das vereinfachte Verfahren gere- gelt, welches aber immer eine schriftliche Anzeige an alle Anstösser verlangt. Art. 73 BauO steht dazu im Widerspruch. Ausserdem gibt Art. 73 BauG die Möglich- keit, Planänderungen (vor oder nach erteilter Baubewilligung) vereinfacht zu be- willigen. Die in Art. 73 BauG genannten Voraussetzungen sind abschliessend ge- regelt, Art. 73 BauO entspricht dem nicht. Art. 73 Abs. 2 BauO widerspricht aus- serdem wiederum der im BauG abschliessend geregelten Baubewilligungspflicht (Art. 54 BauG) und ist zu streichen		Die Plangenehmigung wird aufgehoben und der entsprechende Artikel gestrichen.	Bauordnung anpassen
					Lichtimmissionen: Künstliches Licht wird von der Öffentlichkeit als Umweltbelas- tung wahrgenommen, die es zu begrenzen gilt. In der Praxis können Lichtemissio- nen im Rahmen von planerischen Prozessen auf verschiedenen Stufen reduziert werden. Kommunale Bau- und können als grundlegende Planungsinstrumente die Bau- und Nutzungsweise von Grundstücken regeln und damit auch den Schutz vor Lichtimmissionen verbindlich festlegen. In den zugrunde liegenden Unterlagen findet sich kein Bezug zum Thema Begrenzung von Lichtemissionen. Es wird empfohlen, allgemeine Vorgaben in Bezug auf die Begrenzung von Lichtemissionen zu erfassen und damit rechtsverbindlich festzulegen.	Es wird ein neuer Artikel erarbeitet und in der Bauordnung integriert.	Bauordnung anpassen
					Naturobjekte: Es ist zu prüfen, ob Bestimmungen zum Schutz von Naturobjekten wie etwa zu schützenden Bäumen, Geotope, Findlinge, Wochenstuben von Priori- tären Fledermäusen oder besondere Niststandorte von prioritären Vogelarten aufzunehmen sind.	Es werden die nat. /kant. und kommunalen Naturschutzinventare in der BauO Art. 58 festgehalten und im Zonenplan als Naturschutzzonen nachgeführt.	Zonenplan anpassen

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
					Naturschutzzonen: Bei den Naturschutzzonen ist eine Abwägung erforderlich, wo eine Festlegung als Grundnutzung und wo als Überlagerung erfolgt. Zudem ist zu prüfen, welche Naturschutzzonen kommunal und welche übergeordnet festzulegen sind. Dabei ist ein Abgleich mit dem Richtplan, den aktuellen nationalen, kantonalen und kommunalen Inventaren bzw. bekannten Naturwerten zu tätigen und raumplanerisch abzuwägen.		siehe oben
				Archäologische Fundstellen werden summarisch unter Art. 58 "überlagernde Naturschutzzone" abgehandelt. Als Grundlage für den Schutz gilt das Naturschutzinventar. Diese Praxis hat sich in den vergangenen Jahren aus mehreren Gründen als untauglich erwiesen. Zum einen ist der Schutz der archäologischen Fundstellen damit nicht gewährleistet, da für archäologische Fundstellen andere Schutzziele gelten als für Naturschutzzonen. Zum anderen liegt die Zuständigkeit für die Überprüfung der Schutzzonen /-ziele bei verschiedenen Amtsstellen. Die wichtigsten archäologischen Fundstellen sind zukünftig als eigene überlagernde Schutzzone (im Zonenplan) und mit eigenen Bestimmungen (in der Bauordnung) auszuweisen.		Die archäologischen Fundstellen werden entsprechend dem Vorprüfungsbericht in den Zonenplan aufgenommen und in der BauO dokumentiert.	Bauordnung und Zonenplan anpassen
				Die ausgewiesenen "Archäologischen Fundstellen AF" sind veraltet und entsprechen teilweise einer Vermischung von Kantonalem Richtplan, Kantonalem Naturschutzinventar und Inventar der Kantonsarchäologie. Einzelne Fundstellen sind doppelt eingezeichnet. Da in der revidierten Bauordnung keine Bestimmung existiert, kommt den «Archäologischen Fundstellen» ein rein informeller Charakter zu, ohne rechtlich bindende Qualitäten. Zudem stiftet der Begriff "Archäologische Fundstellen" Verwirrung, da er impliziert, es seien sämtliche archäologischen Fundstellen kartiert. Die Kantonsarchäologie unterscheidet aber zwischen «Fundstellen mit Schutzzielen» und «Fundstellen ohne Schutzziele». Fundstellen mit Schutzzielen fliessen als "Archäologische Schutzzonen" mit den dazugehörigen Bestimmungen rechtsgültig in die kommunalen Zonenpläne und Bauordnungen ein. Fundstellen ohne Schutzziele werden im kantonalen Fundstelleninventar geführt und lediglich zu Informationszwecken im Geoportal des Kantons graphisch dargestellt. Dies wird inzwischen in sämtlichen Gemeinden des Kantons so gehandhabt.			siehe oben
				In den Zonenplänen sind die Archäologischen Schutzzonen überlagernd darzustellen. Die Grundlage ist das Fundstelleninventar der Kantonsarchäologie. Die aktuellen Daten können digital (shape und/oder .dxf) bei der Kantonsarchäologie bezogen werden (Kontakt: archaeologie@sh.ch).			siehe oben
				Die Bauordnung ist mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:			siehe oben
				Art. xx Archäologische Schutzzone AS			
				1. Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.			
				2. Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).			

Kanton						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Kommentar/Formulierungsvorschlag	Umgang/Massnahme
				Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.			

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
3 Allgemeine Hinweise und zwingende Vorgaben							
		<u>Zonen- bezeichnung</u>		Die Zonenbezeichnungen, insbesondere die Abkürzungen sind nicht in allen Dokumenten gleich. Im Änderungsplan der Grundnutzungen sind in der Legende die Abkürzungen analog der BauO angepasst, im Plan selbst und dem Planungsbericht ist die Bezeichnung der 1. Vorprüfung weiterhin enthalten. Für die Genehmigung ist es zwingend, dass die Bezeichnungen in allen zu genehmigenden Dokumenten einheitlich sind.		Kann gemäss Antrag PNA berücksichtigt werden.	Einheitliche Anpassung der Zonenbezeichnungen in allen Planungsunterlagen gemäss Erwägung.
		<u>Auf-/ Umzonungen in ISOS-/VKD- Gebieten</u>		Die Parzelle GB Nr. 1654 ist mit dem schützenswerten VKD-Objekt VS Nr. 2494 bebaut. Die Aufzonung von W2 auf W3/SH ist gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht daher kritisch zu prüfen und das Prüfergebnis im Planungsbericht zu dokumentieren. Im nun vorliegenden Planungsbericht wird im Anhang C zwar beschrieben, dass das Grundstück nicht aufgezont werden soll, sondern der Zone W2/LE zugewiesen wird. Im Plan ist die Parzelle jedoch weiterhin als W3/SH dargestellt. Die Parzelle GB Nr. 1654 ist analog zu den Erläuterungen im Planungsbericht als Zone W2/LE zu zonieren. Die Darstellung im Zonenplan ist zu korrigieren.		Kann gemäss Antrag PNA berücksichtigt werden. Damit keine Inselzonen entstehen, ist auch GB 5929 / 11292 der Zone W2/LE zuzuweisen.	Anpassung Zonenplan gemäss Erwägung.
				In der 1. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Umzonung im Gebiet Urwerf (Parz. Nr. 1226 und 1102) von W2 auf W2/LE den Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) widerspricht. Die Parzellen sind gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel a erfasst und werden im ISOS als Freihaltezonen definiert. Es wurde dementsprechend darauf hingewiesen, dass eine Auseinandersetzung mit dem ISOS im Planungsbericht fehlt und dass die Zonierung des Gebietes ggf. anzupassen ist. Im nun vorliegenden Planungsbericht wird lediglich erläutert, dass das Gebiet nicht umgezont werden könne, da es einen rechtskräftigen Quartierplan (QP) gibt. Dieser QP sei bereits vor der Erarbeitung des ISOS rechtskräftig geworden. Der Stadtrat werde den QP jedoch in einem separaten Verfahren überarbeiten. Inwiefern der Quartierplan inhaltlich angepasst werden soll und inwiefern auf das ISOS regiert wird, bleibt unklar. Das Verschieben auf ein separates Quartierplanverfahren ist nicht sachgerecht. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung muss das ISOS berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob ein Quartierplan besteht, zumal das Gebiet von einer W2 in eine W2/LE umgezont werden soll. Insbesondere die Frage, ob das Gebiet zukünftig als Frei-/ Grünraum bestehen bleibt und wie dies gesichert wird, ist zu beantworten. Falls der rechtsgültige Quartierplan der zukünftigen Nutzung widerspricht, ist dieser in einem nächsten Schritt anzupassen.		Es ist eine Interessenabwägung zum Gebiet Urwerf zu erstellen und im Planungsbericht darzulegen, wie mit dem Gebiet Urwerf umgegangen werden soll. Im Sinne der inneren Verdichtung spricht es grundsätzlich dafür, das Grundstück in der Bauzone zu belassen. Im ISOS wird die unverbaute Hangmulde jedoch als Qualität definiert. Hierbei ist festzuhalten, dass GB 1226 nur eine Teilfläche dieser Hangmulde entspricht. Nördlich und südlich liegenden Gebiete wäre gemäss ISOS ebenfalls als Freifläche zu erhalten. Diese sind jedoch bereits überbaut. Die Hangmulde ist daher nicht mehr gänzlich unverbaut. Vielmehr ist die an den Klusbach anliegenden Flächen langfristig als Freiflächen zu sichern. Dies ist mit der Zonierung als Freihaltefläche jedoch bereits gewährleistet. Zusätzliche Anforderungen an die Freiflächen und Sichtbeziehungen müssten bei einer Beibehaltung der Bauzone zwingend im Zuge der Aktualisierung des rechtskräftigen Quartierplans definiert werden.	Ergänzung Interessensabwägung im Planungsbericht zur Fragestellung, ob die Bauzone erhalten oder eine Auszonung vorgesehen werden soll. Gemäss erfolgter Interessenabwägung soll das Gebiet in der Bauzone verbleiben.
		<u>Bauzonen- dimensionie- rung</u>	Der kantonale Richtplan hält in Kapitel 2-3-2/1 die Anforderungen an die Bauzonendimensionierung fest. Die Stadt Schaffhausen und der Ortsteil Hemmental befinden sich in unterschiedlichen Raumtypen mit unterschiedlichen Dichteanforderungen gemäss kantonalem Raumkonzept. Die beiden Planungen müssen daher, wenn es um die Bauzonendimensionierung geht, separat untersucht und dokumentiert werden. Das Modell zeigt für den aktuell rechtskräftigen Zonenplan Hemmental eine Auslastung von ca. 98% (BFS-Szenario 2015). Mit den Rückzonungen (Nummern 80 bis 82) im revidierten Zonenplan ist die kommunale Bauzonenauslastung für Hemmentalgemäss Bauzonendimsionierungsmodell des Kantons Schaffhausen bei ungefähr 100%. Die geplanten Aufzonungen wurden jedoch bei dieser Abschätzung durch den Kanton nicht mitberücksichtigt. Falls im Ortsteil Hemmental mehr Kapazitäten in schon bebauten Bauzonen (z.B. durch Aufzonungen) geschaffen werden, sind weitere Rückzonungen zu prüfen. Mit den in 6.2. bzw. im Anhang unter 4.7 dargestellten Annahmen - zusätzliche 140 -150 Einwohner für den Ortsteil Hemmental- werden für die Planung Grundlagen formuliert, welche den kantonalen Zielen widersprechen. Die Aufzonungen sind im Sinne der Innenentwicklung begrüssenswert, es ist aber notwendig, dass dadurch die Gesamtkapazität nicht überschritten wird.	Die Bauzonendimensionierung ist gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie den vorstehenden Erläuterungen zu überarbeiten. Es ist insbesondere aufzuzeigen, welche Auslastung gemäss dem heute rechtsgültigen Zonenplan besteht und welche Auslastung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Aus- und Aufzonungen zukünftig besteht. Vom kantonalen Richtplan abweichende Annahmen sind zu begründen, ansonsten gelten die Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die unter anderem durch Aufzonungen geschaffenen Mehrkapazitäten der vorliegenden Planung in Hemmental sind ans geltende Recht anzupassen, gegebenenfalls auch durch weitere Rückzonungen.	Die Kapazitätsberechnung ist im Planungsbericht Kapitel 6.2 zu überarbeiten/ergänzen: - Aktualisierung Kapazitätsberechnung insb. für Hemmental aufgrund Reduktion des Aufzonnungsgebiets (Gebiet in Hanglage soll W2 bleiben gemäss Machbarkeitsstudie SKW) - Separate Berchnung Hemmental / Schaffhausen, da unterschiedliche Raumtypen - Abgleich Kapazitätsberechnungen mit Dichtevorgaben Richtplan (%-Angabe Auslastung) - Pro Zonenkategorie sind jeweils rechtskräftig und zukünftig folgende Perimeter anzugeben: Flächen der WMZ (Wohn-/Misch-/Zentrumszonen), unbebaute Reserven WMZ, aktuelle Raumnutzende in den WMZ, Dichteziele für die bebauten und unbebauten WMZ, Szenariowahl für EinwohnerInnen und Beschäftigte <i>Vorgaben kant. Richtplan:</i> <i>Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision weisen die Gemeinden nach, dass die Bauzonen Art. 15 RPG entsprechen und nicht grösser sind, als sie innert 15 Jahren benötigt werden. Massgebend für die Berechnung der kommunalen Bauzonenauslastung und des Bauzonenbedarfs ist das Modell des Kantons, welches sich an die technischen Richt- linien zur Bauzonendimensionierung (TRB) des Bundes anlehnt und den Gemeinden zur Verfügung gestellt sowie regelmässig aktualisiert wird.</i> <i>Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen zwischen 0 % und 5 % zu gross dimensioniert ist, sind angewiesen ihre Bauzonen innert 5 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.</i>	Ergänzung Kapazitätsberechnung im Planungsbericht und Anpassung Zonierung W2 Hanglage gemäss Studie SKW. Gemäss aktualisierter Kapazitätsberechnung sind keine zusätzlichen Rückzonungen notwendig.	

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
		<u>Zieldichten</u>	Der kantonale Richtplan definiert, dass die Gemeinden die nötigen planerischen Vorkehrungen treffen müssen, um in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2040 die unter 2-2-1/2 ausgewiesenen Zieldichten zu erreichen. Bei den Zieldichten handelt es sich um eine Zielgrösse, die als Orientierungsrahmen zu verstehen ist. Jedoch müssen Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte unter der zu erreichenden Zieldichte liegt, im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzeigen, wie die Zieldichten im Richtplanhorizont 2040 erreicht werden können. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte über der Zieldichte liegt, müssen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten bzw. weiter gesteigert werden kann.	Eine Auseinandersetzung mit den Zieldichten gemäss kantonalem Richtplan ist notwendig. Die Stadt Schaffhausen und der Ortsteil Hemmental befinden sich in unterschiedlichen Raumtypen gemäss kantonalem Raumkonzept. Die beiden Ortschaften müssen daher, wenn es um die Zieldichten geht, separat untersucht und dokumentiert werden.		Die Kapazitätsberechnungen im Planungsbericht ist mit den Dichtevorgaben gemäss Richtplan abzugleichen und zu ergänzen. Zudem ist die Berechnung für die Ortschaft Hemmental und Schaffhausen zu unterteilen, da diese unterschiedliche Raumtypen unterliegen. - <i>Zieldichte Ländlicher Raum (Hemmental) gemäss Richtplan: 40 Raumnutzer/ha</i> - <i>Zieldichte Agglomerationskernraum (Schaffhausen) gemäss Richtplan: 90 Raumnutzer/ha</i>	Ergänzung Zieldichten im Planungsbericht Gemäss aktualisierter Kapazitätsberechnung können die Zieldichten gemäss kant. Richtplan eingehalten werden.
		<u>Transformationszonen</u>			Bis zur erfolgten Umstrukturierung gelten in den mit der Transformationszone überlagerten Gebieten weiterhin die Bestimmungen der Regelbauweise, eine Planungspflicht gibt es nicht. Nutzungsplanänderungen sind nur mit der Durchführung des beschriebenen Verfahrens möglich. Im Planungsbericht soll die Auswirkung für die Grundeigentümer beschrieben und das Verfahren ausführlicher erläutert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die jetzige Vorprüfung ausschliesslich auf die Festlegung der Transformationszonen beschränkt. Die Beurteilung, ob die spätere Umzonung sachgerecht ist, kann erst im Rahmen der dafür erforderlichen Revision erfolgen. Die Zustimmung zur Transformationszone ist keine Zustimmung zu der neuen Zonierung. Es wird empfohlen, die relevanten kantonalen Stellen in den Planungsprozess frühzeitig einzubeziehen bzw. die Zulässigkeit der dereinst vorgesehenen Transformationfrühzeitig zu klären.	Der Planungsbericht kann bezüglich Auswirkungen auf die Grundeigentümer noch präzisiert werden. In den überlagernden Transformationszonen gilt nach wie vor die Regelbauweise, solange keine Quartierplanung/Umzonung stattgefunden hat. Für Umzonungen/Quartierplanungen in Transformationsgebieten ist vorgängig das qualitätssichernde kooperative Verfahren gemäss Art. 65a BauO für die gesamte Transformationszone durchzuführen. In Transformationsgebieten kann grundsätzlich auch nach Regelbauweise gebaut werden, sofern keine QP-Pflicht oder ein rechtskräftiger QP vorliegt. Den Grundeigentümerschaften steht dies frei. Art. 65a soll präzisiert werden, dass bei überlagernden Transformationszonen grundsätzlich die Regelbauweise gilt bzw. nach Regelbauweise gebaut werden darf.	Präzisierung Planungsbericht gemäss Erwägungen. Ergänzung Art. 65a BauO gemäss Erwägungen.
			Einige der festgelegten Transformationszonen (Vordere Breite, Herblingertal, Vordere Mühlerental) sind im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte mit konkreten Zielaussagen bezeichnet. In der zur zweiten Vorprüfung angepassten BauO wurde die zwingende Vorgabe aus der 1. Vorprüfung, wonach die Ziele gemäss dem kantonalen Richtplan im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern sind, nur teilweise umgesetzt. Bezüglich der Transformationsgebiete, welche im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesen sind, wurden in der BauO lediglich für das "Vordere Mühlerental" spezifischere Bestimmungen aufgenommen (vgl. Art. 44b Abs. 4 BauO). Bestimmungen zu den Gebieten "Vordere Breite" (ESP-W) und "Herblingertal" (ESPA) fehlen.			Spezifische Zielsetzungen/Vorschriften zu den einzelnen Transformationszonen werden erst nach Abschluss des kooperativen Verfahrens definiert und in der Bauordnung aufgenommen. Im Zuge der kooperativen Verfahren werden jeweils in den Programmen auf die übergeordneten Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan verwiesen. Zudem soll neu in Kapitel 4.3 des Planungsberichts auf die kantonalen Ziele verwiesen werden. In der Bauordnung kann in den Erläuterungen zu Art. 65a auf die Zielsetzungen gemäss kommunalem und kantonalem Richtplan verwiesen werden. <i>Zielsetzung ESP Wohnen (Vordere Breite), kant. Richtplan 2-1-2/1: Entwicklungsschwerpunkte für Wohnnutzungen müssen in der Nähe von Versorgungsstandorten liegen oder diese beinhalten und sind bevorzugt auf ungenutzten und unternutzten Flächen in zentralen Lagen zu realisieren. Dabei sollen auch familienfreundliche und generationenübergreifende Wohnformen mit planerischen Massnahmen gefördert werden.</i> <i>Zielsetzung ESP Arbeiten (Herblingertal), kant. Richtplan 2-1-2/2: Für Entwicklungsschwerpunkte «Arbeiten» bestehen zwei Fokusbereiche: Dienstleistung und Industrie/Gewerbe. Entwicklungsschwerpunkte für Dienstleistungsnutzungen sind bevorzugt auf ungenutzten und unternutzten Flächen in zentralen Lagen zu realisieren. Hierbei werden insbesondere brachliegende und im Strukturwandel begriffene Industrie- und Gewerbeareale auf ihre Nutzbarkeit geprüft. Bei der Öffnung von Industrie- und Gewerbeazonen für andere Nutzungszwecke ist, wenn möglich, eine Umnutzung der bestehenden Bausubstanz anzustreben. Entwicklungsschwerpunkte für Industrie- und Gewerbe orientieren sich an den übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen.</i>	Ergänzung Planungsbericht und Erläuterung BauO gemäss Erwägungen. Gemäss Besprechung mit PNA vom 15.8.2023 reicht eine Verweis auf die Zielsetzungen in den Erläuterungen der Bauordnung (vgl. Protokoll).
					Es wird darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen teilweise die Bezeichnung «Transformationszonen» und teilweise «Transformationsgebiete» verwendet wird. Die Bezeichnung ist in allen Unterlagen zu vereinheitlichen.	Im kommunalen Richtplan Siedlung ist jeweils von Transformationsgebieten die rede (behördenverbindlich). Mit Überführung in die grundeigentümergeverbindliche Zonenplanung ist neu die Bezeichnung Transformationszone massgebend. Die Unterlagen (Planungsbericht / Bauordnung / Zonenplan) sind entsprechend zu vereinheitlichen.	Anpassung Unterlagen (Planungsbericht, Bauordnung, Zonenplan) gemäss Erwägungen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
		<u>Sonderzonen</u>	Zwischen der Vorschrift zu den Sonderzonen und den Vorgaben zur überlagernden Transformationszone (Art. 65a BauO) bestehen gewisse Redundanzen. So wird beispielsweise in beiden Zonen dasselbe qualitätssichernde Verfahren verlangt (mit Rahmenplan und Quartierplan). Der Unterschied besteht darin, dass in den Sonderzonen bereits Bestimmungen zu Nutzung und Baumöglichkeiten erlassen werden, während in Gebieten, die von einer Transformationszone überlagert sind, weiterhin die heutigen Zonen und Zonenbestimmungen gelten. Die Ausgestaltung der Sonderzonen weist allerdings noch einige Unklarheiten auf. Es geht aus den Bestimmungen nicht hervor, ob nach den Vorschriften gebaut werden kann oder ob die Verfahrensvorgaben in der Sonderzone einer Planungspflicht (wie bei einer Quartierplanpflicht) gleichkommen. Gemäss Art. 44b BauO werden die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften denn auch mittels Quartierplan festgelegt.	Die Bestimmungen und rechtliche Wirkung der Sonderzonen sind kritisch zu überprüfen. Insbesondere ist das Verhältnis zwischen Sonderzone (Grundnutzung) und der Bestimmung, dass die Vorschriften in einem Quartierplan festgelegt werden zu überprüfen. Die Formulierung in Art. 44a ist nicht klar und muss präzisiert werden. Die Sonderzone Ebnat West wurde erst im letzten Jahr rechtskräftig. Trotzdem sollen nun Änderungen an den Vorschriften vorgenommen werden. Alle vorgenommenen Änderungen sind zu begründen und mit dem Hintergrund der Planbeständigkeit zu erläutern weshalb die Änderung vorgenommen werden soll.		Die Festlegung einer Sonderzone kann grundsätzlich erst nach Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Transformationszone erfolgen. Folglich gelten diesbezüglich die Anforderungen gemäss Art. 65a BauO. Art. 44a Abs. 2 kann entsprechend wie folgt ergänzt werden: <i>Eine neue Sonderzone bedingt eine überlagernde Transformationszone gemäss Art. 65a, verbunden mit dem dort vorgesehenen Verfahren</i> Art. 44b Abs. 1 ist somit redundant, da das Verfahren mit Rahmenplan bereits in Art. 65a geregelt ist, und kann gestrichen werden. Art. 65a Abs. 3 muss mit Streichung von Art. 44b Abs. 1 jedoch noch dahingehend präzisiert werden, was die Inhalte eines Rahmenplans sind. Art. 44b Abs. 2 soll neu in Art. 44a Abs. 2 überführt werden. Art. 44a Abs. 2 lautet neu wie folgt. <i>Eine neue Sonderzone bedingt eine überlagernde Transformationszone gemäss Art.65a, verbunden mit dem dort vorgesehenen Verfahren. Die Ergebnisse des genannten Verfahrens werden als Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften mittels Quartierplan festgelegt.</i> Art. 44b kann somit gänzlich gestrichen werden. Art. 44a heisst neu nur noch "Sonderzone" ("1. Grundsatz" kann gestrichen werden). Die Sonderzone Ebnat west wurde dahingehend angepasst, dass sie mit der IVHB kompatibel ist. Die Anpassungen sind im Planungsbericht zu erläutern.	Streichung Art. 44b BauO und Präzisierung Art. 44a und 65a. Im Planungsbericht ist die Systematik, der Ablauf und der Unterschied zwischen Sonderzone, Transformationszone, Rahmenplänen und Quartierplänen genauer zu umschreiben (vgl. Protokoll Besprechung mit PNA vom 15.8.2023). Erläuterung zu den Anpassungen Sonderzone Ebnat West im Planungsbericht.
		<u>Familien-gartenzone</u>	Die geplanten Umzonungen Nr. 61/ 64 aus der Reserve- bzw. Landwirtschaftszone in die Familiengartenzone werden damit begründet, dass es sich heute bereits um Familiengärten handelt. Die Familiengartenzone gilt als Bauzone. Entsprechend sind diese Anpassungen als Einzonungen zu beurteilen. Zwar handelt es sich nicht um Einzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone. Die Einzonungen sind entsprechend nicht relevant für die Bauzonenauslastung. Im Bericht fehlt gleichwohl eine Auseinandersetzung mit den weiteren Anforderungen an Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan. Entsprechend kann die Zulässigkeit dieser Einzonungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.	Die Auseinandersetzung mit den Anforderungen an Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan ist im Planungsbericht zu ergänzen. Zudem bestehen verschiedenen Unklarheiten in Bezug auf die Ausscheidung und Abgrenzung der Familiengartenzonen. Es ist nicht erkennbar, wieso die Familiengärten (gemäss Luftbild) im gleichen Raum auf der Liegenschaft 6005 bzw. die weiteren Familiengärten in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (namentlich GB 1854, GB 1514, GB 20923) nicht ebenso in die Betrachtung miteinbezogen werden. Sowohl die Einzonungen als auch der Verbleib von Familiengärten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist im Planungsbericht zu begründen.		In der rechtskräftigen Bauordnung Art. 56 Abs. 1 wird definiert, dass es sich bei der Familiengartenzone um eine Nichtbauzone handelt. Folglich wurde die Umzonung von Landwirtschaftsfläche in die Familiengartenzone auch nicht als Einzonung sondern als Umzonung eingestuft. In Anbetracht der Einstufung als Einzoung und der daraus resultierenden Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan soll daher auf die betreffenden Zonenplanänderungen Nrn. 61/64 verzichtet werden. Die Thematik der Familiengärten soll umfassender in einer nachgelagerten Revision von Bauordnung und Zonenplan behandelt werden.	Auf die drei Umzonungen Nrn. 61/64 wird verzichtet. Anpassung Zonenplan
				Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist, weshalb Familiengärten, welche der geplanten Gewässerraumausscheidung widersprechen, in die Familiengartenzone eingezont werden. Diese sind in der Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone zu belassen.		In Anbetracht der Einstufung als Einzoung und der daraus resultierenden Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan soll auf die betreffende Zonenplanänderungen Nrn. 61 verzichtet werden. Die Thematik der Familiengärten soll umfassender in einer nachgelagerten Revision von Bauordnung und Zonenplan behandelt werden.	Auf die Umzonung Nr. 61 wird verzichtet. Anpassung Zonenplan
				Es ist nicht ersichtlich weshalb die Bestimmungen zu den Familiengartenzonen so geändert werden, dass neu Gebäude zulässig sein sollen. In Gebäuden sind Hauptnutzflächen zulässig, es kann nicht sein, dass neu Wohnraum in den Familiengartenzonen zugelassen werden soll. Wird an der Änderung von Kleinbauten zu Gebäude festgehalten ist zu definieren welche Nutzungen zugelassen sind.		Auf die Umbenennung des Begriffs "Kleinbaute" zu "Gebäude" im Art. 56 Abs. 2 BauO soll verzichtet werden. Die Präzisierung des Begriffs "Höhe" zu "Gesamthöhe" bleibt im Sinne der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) Bestandteil der Revision.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
		Fruchtfolge- flächen		Die Einzonung Parz. Nr. 5354 mit gleichzeitiger Auszonung der Parzelle Nr. 5355 (teilweise) in Hemmental beansprucht eine Fruchtfolgefläche. Gemäss kantonalem Richtplan (1-1-1/1) dürfen FFF nur verbraucht werden, wenn dafür ein hohes öffentliches Interesse besteht. Ausserdem sind Fruchtfolgeflächen zu kompensieren. Die Kompensation muss im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert werden können.	Für die Kompensation von FFF gibt es verschiedene Optionen wie zum Beispiel Bodenaufwertungen, Rekultivierungen oder Auszonung von ehemals vom Bund anerkannten FFF (es ist zu prüfen, ob letztere Option mit der vorgenommenen Änderung 80 gegeben ist). Es wird empfohlen, zeitnah im Rahmen eines Gesprächs mit dem PNA die möglichen Optionen auszuloten. Rolf Sonderegger (rolf.sonderegger@sh.ch) steht für Rückfragen zum Thema jederzeit zur Verfügung.	Die Umzoung basiert auf den Inhalten des kommunalen Richtplans. Der Öffentlichkeit soll an diesem Ort eine Gemeinschaftsfläche angeboten werden, welche direkt ab der Hauptstrasse erschlossen ist. GB 5355 war gemäss Kartierung des Bundes von 1983 ursprünglich schon mal als FFF definiert. Die südliche Teilfläche von GB 5355 kann daher als FFF-Kompensation geltend gemacht werden. Dies ist im Planungsbericht inkl. Kartenausschnitt zu dokumentieren. Die Umzonung soll zudem so angepasst werden, dass möglichst wenig ZÖBAG für Familiengärten auf GB 5355 verloren geht. Es soll auch Platz für Familiengärten gewährleistet werden (Kombination mit öffentlichen Flächen möglich).	Anpassung Zonenplan und Planungsbericht gemäss Erwägungen.
4 Naturwerte / Naturschutzzonen							
		Umsetzung kommunales Naturschutz- inventar	Wie im Vorprüfungsbericht zum Naturschutzinventar erläutert, ist das kommunale Naturschutzinventar vor der Nutzungsplanung zur Genehmigung einzureichen. Die Nutzungsplanung ist auf das angepasste Naturschutzinventar abzustimmen.	Die im Vorprüfungsbericht vom 14.12.2022 zum kommunalen Naturschutzinventar vorgebrachten Hinweise und Anträge sind bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Nach Bereinigung des kommunalen Naturschutzinventars, sind die schützenswerten Flächen und Objekte in den Zonenplan zu übernehmen bzw. ist das geeignete Schutzinstrument (Art. 5a NHG SH) ist zu bezeichnen. Verschiedene Objekte (Flächen) des kommunalen Naturschutzinventars werden richtigerweise als Naturschutzzone oder Naturschutzüberlagerung ausgeschieden. Bei anderen kommunalen Objekten fehlt diese Ausscheidung. Sie werden stattdessen einer Freihaltezone, ZöBa oder Landschaftsschutzzone zugewiesen. Begründungen dazu fehlen im Planungsbericht. Es ist aufzuzeigen, dass die Inventarobjekte und -flächen ausreichend gesichert sind.		Die Nachführung des kommunalen Naturschutzinventars und die Überführung in die Nutzungsplanung ist ein laufender Prozess. Eine umfassende Revision der Nutzungsplanung dauert mehrere Jahre. In diesem Zeitraum verändern sich die Rahmenbedingungen stetig. Die vorliegende Revision von Bauordnung und Zonenplan wird mit dem aktuel-len kommunalen Naturschutzinventar abgeglichen und die zentralen Inventarobjekte nach Interessenabwägung in den Zonenplan überführt. Eine umfassende erneute Überarbeitung des kommunalen Naturschutzinventars ist jedoch nicht vorgesehen. Im Planungsbericht zur Teilrevision 1. Paket kann zudem die grundlegende Systematik dargelegt werden, welche Objekte mit welchen Massnahmen (über-lagernde Naturschutzzone, Freihaltezone usw.) in die Nutzungsplanung aufge-nommen wurden. Es ist jedoch festzuhalten, dass die alleinige Inventarisierung nicht automatisch dem Auftrag entspricht, dies grundeigentümergebündlich im Zonenplan festzusetzen. Die Inventarisierung ist eine Schutzvermutung. Vor Festsetzung im Zonenplan muss stets eine Interessenabwägung vorgenommen werden, damit die effektive grundeigentümergebündliche Schutzwürdigkeit er-örtert werden kann und öffentliche sowie private Interessen gewahrt bleiben. Demnach ist gemäss Art. 6 Abs. 5 des kantonalen Gesetzes über Natur- und Heimatschutz von einer Schutzmassnahme gemäss Inventar abzusehen, wenn überwiegende private oder öffentliche Interessen dagegensprechen. Allfällige weitere Inventarobjekte können sofern zweckmässig in zukünftigen Teilrevisionen aufgenommen werden. Zudem ist die Überführung in die Nutzungsplanung nicht die einzigmögliche Schutzmassnahme gemäss Art. 5a NHG. Gerade für Einzelobjekte sind anderweitige Schutzmassnahmen wie Verfügungen oder Verträge zu priorisieren	Gemäss Besprechung mit dem PNA vom 15.8.2023 ist im Planungsbericht aufzuzeigen, welche Inventarobjekte mit welchen Mass-nahmen im Zonenplan gesichert werden. Die Inhalte sind mit dem aktuellen (sich in Revision befindenden) kommunalen Naturschutzinventar abzugleichen (vgl. Protokoll). Anpassung Planungsbericht und Zonenplan gemäss Erwägungen
		Umsetzung kantonaless Naturschutz- inventar	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 ungeschmälerzte Erhaltung der Schutzobjekte übergeordnet und von nationalem Interesse. Mit der kommunalen Nutzungsplanung sind die kantonalen Schutzobjekte zu erhalten und zu sichern.	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.		Eine vollständige Umsetzung des kantonalen Inventars hätte diverse Auszonungen in Hemmental zur Folge. Gemäss Interessenabwägung und dem kommunalen Richtplan Hemmental soll die erste Bautiefe in der Bauzone verbleiben, sofern sie nicht im Bundesinventar aufgeführt ist. Eine überlagernde Naturschutzzone (ab der 2. Bautiefe) widerspricht nicht dem kantonalen Inventar, da diese Zone den Schutz von Naturobjekten gemäss Art. 58 BauO uneingeschränkt gewährleistet und das Bauen stark einschränkt/verbietet. Der Grund für die Überlagerung der Naturschutzzone (und nicht Grundzonierung) ist, dass die bauliche Ausnützung ab der zweiten Bautiefe nicht verloren geht, und in der ersten Bautiefe konsumiert werden kann. Die Übernahme der kantonalen Naturschutzobjekte in die Teilrevision 1. Paket erfolgte auf Basis des kantonalen Richtplanes (Fassung September 2021). Gemäss Kapitel 1-2, Tabelle 01 wird seitens Kanton klar definiert, welche Objekte als überlagernde Naturschutzzone und welche als Naturschutzzone (Grundnutzung) gesichert werden müssen. Die definierten Anforderungen des vorliegenden Vorprüfungsberichts zum Hemmental widersprechen den Inhalten des kantonalen Richtplans, wonach keine Naturschutzzonen als Grundnutzung vorzusehen sind. Als erster Schritt müsste zuerst der kantonale Richtplan revidiert werden, bevor neue Massnahmen in der Nutzungsplanung getroffen werden können.	Gemäss Besprechung mit dem PNA vom 15.8.2023 können die kantonalen Naturschutzobjekte im Hemmental im Sinne des kantonalen Richtplans als überlagernde Naturschutzzone gesichert werden. Es ist jedoch im Planungsbericht zu begründen, wieso eine überlagernde Zone und keine Grundnutzungszone für die Sicherung gewählt wird. Diesbezüglich ist die Argumentation der Ausnützungsübertragung in die erste Bautiefe zu erläutern (vgl. Protokoll). Hinsichtlich der Sicherung der TWW Flächen hat man sich in Absprache mit dem PNA, Baureferat und Baudepartement abschliessend geeinigt, dass wie bis anhin die erste Bautiefe bebaut werden kann. Für die zweite Bautiefe ist eine überlagernde Naturschutzzone vorgesehen, wie dies in der Revisionsvorlage der Stadt z.H. 2. Kant. Vorprüfung eingetragen ist. Die zweite Bautiefe könnte somit zwar nicht überbaut werden, jedoch wäre eine Ausnützungsübertragung in die erste Bautiefe möglich.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
		<u>Allgemeine Hinweise und Vorgaben zu den Naturschutzzonen</u>		Die Festlegung der Naturschutzzonen als «Überlagerung» oder als «Grundnutzung Naturschutz» ist teilweise nicht nachvollziehbar. Sofern abgesehen vom Naturschutz keine Nutzung stattfindet, hat eine Ausscheidung als Naturschutzgrundnutzung NÜ zu erfolgen. Wenn neben dem Naturschutz eine weitere Nutzung stattfindet, ist eine Naturschutzüberlagerung UNÜ sachgerecht, bspw. mit Überlagerung der Landwirtschaftszone oder Freihaltezone. Der jeweilige Entscheid für eine Grundnutzung oder Überlagerung ist zu begründen.		Die Systematik zur Festlegung als überlagernde Zone oder Grundnutzungszone kann im Planungsbericht ergänzt werden. Aktuell sind alle im Zonenplan eingetragenen kommunalen Naturschutzobjekte als überlagernde Naturschutzzone festgelegt und überkommunlae Objekte als Grundnutzungszone Naturschutz definiert. Es wird geprüft, ob allfällige kommunale Naturschutzobjekte ohne weitere Grundnutzung vorhanden sind. Falls ja, können diese in eine kommunale Grundnutzungszone Naturschutz überführt werden.	Ergänzung Planungsbericht und allfällige Anpassung Zonenplan gemäss Erwägungen.
				Der Vergleich der Naturschutzzonen «aktuell» und «geplant» in den vorliegenden Unterlagen ist nicht korrekt. Der rechtsgültige Zonenplan Hemmental enthält keine Naturschutzzonen. Entsprechend sind alle Naturschutzzonen, die in Hemmental ausgeschieden werden, als neue Naturschutzzonen darzustellen.		Gemäss kantonalem Geoportal besteht im Hemmental heute schon eine überlagernde Naturschutzzonen. Offenbar ist dies jedoch lediglich eine informative Darstellung der Naturschutzzone gemäss kant. Richtplan, welche nicht rechtsverbindlich ist. Die Naturschutzzone im Hemmental ist in den Revisionsunterlagen daher als neue Festlegung zu umschreiben.	Anpassung Revisionsunterlagen gemäss Erwägungen.
				Sowohl im Zonenplan als auch in der Bauordnung sind bei den Naturschutzzonen zwei Kategorien gemäss kantonalem Geodatenmodell nötig: kommunal (k) und übergeordnet (ü). Die Zonen können entweder als Grundnutzung oder als überlagernde Nutzung festgelegt werden. Für die verschiedenen Naturschutzzonen sind die kantonalen Abkürzungen NÜ, Nk, UNÜ und UNk zu verwenden. In der BauO ist bei den entsprechenden Bestimmungen auch die jeweilige Abkürzung zu nennen.		Die Zonenbezeichnungen im Zonenplan und in der Bauordnung sind hinsichtlich den Naturschutzzonen gemäss dem kantonalen Datenmodell zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. Aktuell gibt es z.B. bei den Grundnutzungen keine Unterscheidung zwischen übergeordneter und kommunaler Naturschutzzone. Es ist in der BauO und im ZP jedoch eine Unterscheidung notwendig. Artikel 50 BauO kann analog Art. 58 für kommunale und übergeordnete Naturschutzzonen angepasst werden.	Anpassung Zonenbezeichnungen und Artikel 50 zu den Naturschutzzonen in den Planungsunterlagen (Bauordnung, Zonenplan, Planungsbericht) gemäss Erwägungen.
				Die überlagernden Naturschutzzonen (kommunal und übergeordnet) werden in Art. 58 BauO definiert und sind im Plan zeichnerisch differenziert. Für Teile von nationalen und kantonalen Objekten werden überlagernde kommunale Naturschutzzonen ausgeschieden. Alle Naturschutzzonen sind kritisch dahingehend zu prüfen, ob es sich um kommunale oder um übergeordnete Zonen handelt. Kantonale Naturschutzinventarflächen von kantonomer und nationaler Bedeutung sind zwingend als übergeordnete Naturschutzzonen auszuscheiden.		Im Zonenplan ist zu prüfen, welche überlagernde Naturschutzzonen als kommunal und welche als übergeordnet definiert werden müssen. Alle kantonalen/nationalen Naturschutzinventarflächen sind als übergeordnete Zone zu definieren.	Anpassung Zonenplan gemäss Erwägungen.
				Punkt-Objekte des kommunalen und Kantonalen Naturschutzinventars sollen zugunsten der Rechtssicherheit und Transparenz im Zonenplan ersichtlich gemacht werden. Auf ihren Schutz ist hinzuweisen. Die Naturobjekte NOK und NOÜ sind dementsprechend im Zonenplan darzustellen. Zudem ist eine Vorschrift in der Bauordnung zu ergänzen. Für inventarisierte Bäume reicht die Hinweisende Darstellung "inventarisierte Baum" mit der Abkürzung Bi und dem Kantonalen Code 811.1.		Die Übernahme sämtlicher Schutzobjekte bzw. inventarisierter Objekte im Zonenplan als Punkt-Objekte ist sehr umfassend und nicht stufengerecht. Die Lesbarkeit des Zonenplans wäre nicht mehr gewährleistet. Zudem soll im Zonenplan in erster Linie grundeigentümerverbindlicher Inhalt aufgeführt werden. Die Inventarisierung ist lediglich eine Schutzvermutung. Vor Festsetzung im Zonenplan müsste eine Interessenabwägung vorgenommen werden, damit die effektive grundeigentümerverbindliche Schutzwürdigkeit erörtert werden kann. Demnach ist gemäss Art. 6 Abs. 5 des kantonalen Gesetzes über Natur- und Heimatschutz von einer Schutzmassnahme gemäss Inventar abzusehen, wenn überwiegende private oder öffentliche Interessen dagegensprechen. Zudem ist die Überführung in die Nutzungsplanung nicht die einzigmögliche Schutzmass-nahme gemäss Art. 5a NHG. Gerade für Einzelobjekte sind anderweitige Schutzmassnahmen wie Verfügungen oder Verträge zu priorisieren.	Gemäss Besprechung mit dem PNA vom 15.8.2023 sind Hecken und Bäume bereits über die Naturschutzverordnung (§19) gesichert und müssen deshalb nicht im Zonenplan aufgeführt werden. Der Umgang mit den übrigen Naturobjekt-Gruppen ist im Planungsbericht zu umschreiben, sofern sie nicht im Zonenplan abgebildet werden. Beispielsweise können diese auch mittels Verträgen oder Verfügungen geschützt werden. Ergänzung Planungsbericht gemäss Erwägungen
5 Hinweise und Zwingende Vorgaben zu den einzelnen Bauvorschriften							
			Wie bereits im Rahmen der 1. Vorprüfung erläutert, geht aus den Unterlagen nicht hervor, welche Bestimmungen in der heutigen Bauordnung von Hemmental angepasst werden. Während für die BauO von Schaffhausen eine Synopse erstellt wird, fehlt eine vergleichbare Übersicht für Hemmental.	Zur Nachvollziehbarkeit der in Hemmental erfolgten Anpassungen ist eine entsprechende Synopse zu erstellen.		Auf dem Titelblatt wird darauf hingewiesen, dass die Bauordnung Schaffhausen die Bauordnung von Hemmental komplett ersetzt. Eine Synopse für Hemmental ist daher nicht notwendig, da diese Bauordnung komplett aufgehoben wird. Die Aufhebung der Bauordnung Hemmental ist jedoch nicht als Hinweis sondern als besser ersichtlich und verbindlich in der Synopse festzuhalten.	Anpassung Synopse BauO gemäss Erwägungen.
				In der vorliegenden Version der Synopse vom 27.04.2022 werden unveränderte Artikel teilweise in der rechten Spalte aufgeführt, teilweise nicht. Die rechte Spalte «Beantragte neue Bauordnung» sollte den gesamten neuen Bauordnungstext mit den rot markierten Änderungen / Ergänzungen enthalten. Die neue Bauordnung ist zudem in der definitiven Fassung mit Fussnoten der Änderungen (noch ohne RRB-Datum) einzureichen.		In der rechten Spalte sollen nur die geänderten Absätze des Artikels aufgeführt werden. Der Übertitel "Beatragte neue Bauordnung" ist anzupassen auf "Beantrage Änderungen".	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen (vgl. auch Protokoll Besprechung mit PNA vom 15.8.2023)

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
11					Art. 11 gilt ergänzend zum NHV. Entsprechend gelten die Bestimmungen nur für jene Bäume, die nicht gleichzeitig im Bauminventar nach NHG enthalten sind. Für eine Fällung von Bäumen im Bauminventar ist die Bewilligungsinstanz das PNA nach Art. 19 NHV. Entsprechend sollte im Art. 11 der BNO Schaffhausen festgehalten werden, dass die Bestimmungen des Art. 11 nur für Bäume ausserhalb des Bauminventars gelten. Art. 11 Abs. 3 BNO ist zudem um den folgenden Unterpunkt zu ergänzen: «e) der Baum ein Sicherheitsrisiko darstellt.»	Art. 11 kann entsprechend präzisiert werden, dass für markante Bäume und Baumgruppen die Bestimmungen gemäss Art. 19 NHV gilt.: <i>Für Bäume, welche im Inventar der schützenswerten Bäume aufgeführt sind, ist im Sinne der Naturschutzverordnung eine Fällbewilligung des Planungs- und Naturschutzamt erforderlich.</i> Abs. 3 ist zudem mit e) "der Baum ein Sicherheitsrisiko darstellt" zu ergänzen.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
19					Der Verweis auf den Massnahmenplan Luft ist in den Erläuterungen zu Art. 19 Abs. 2 BauO zu streichen.	Der Verweis in den Erläuterungen Art. 19 Abs. 2 zum Massnahmenplan kann gestrichen werden	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
19a					Art 19a BauO ist dahingehend zu ergänzen, dass als Lichtfarbe warmweiss mit maximal 3000K zu wählen ist und dass Lichtemissionen gegen offene Wasserflächen und Anstrahlungen von Hecken und Baumstrukturen zu vermeiden sind.	Der Detaillierungsgrad der vorgeschlagenen Ergänzung zu Art. 19a ist nicht stufengerecht. Für die detaillierten Anforderungen an das Licht wie beispielsweise die Lichtfarbe, ist das Merkblatt der Stadt massgebend. In den Erläuterungen zu Art. 19a wird auf das Merkblatt verwiesen.	Hinweis wird nicht berücksichtigt.
22				Der Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund wird in Art. 31 f. BauG geregelt. Der baugesetzliche Mindestabstand gegenüber öffentlichem Grund kann nicht durch die Zustimmung der Nachbarschaft und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Art. 22 Abs. 5 Satz 2 BauO ist daher zu streichen.		Art. 22 Abs. 5 ist dahingehend zu präzisieren, dass der Mindestgrenzabstand nur zwischen Privatgrundstücken reduziert werden kann. Gegenüber dem öffentlichen Grund gilt abschliessend Art .30 BauG. Dies ist bereits heute gemäss Art. 22 Abs. 5 möglich. Das zustimmungsfreies Grenzbaurecht zwischen Privatgrundstücken für unterirdische Bauten bleibt Bestandteil der Revision.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
24a					Die Vorschrift sollte dahingehend ergänzt werden, dass primär die örtliche naturnahe Vegetation erhalten wird und Spontanbegrünungen zugelassen werden sollen. Bei Begrünungen soll regionales Saatgut verwendet werden. Ein Umgebungsgestaltungsplan mit quantitativen und qualitativen Angaben sollte mindestens an Siedlungsrändern, bei grossen zusammenhängenden Überbauungen oder bei Standorten mit schützenswerten Lebensräumen zwingend eingefordert werden.	Art. 24a schreibt bereits standortgerechte Bepflanzung vor und verweist zudem auf das detaillierte städtische Merkblatt. Zudem ist ein Umgebungsgestaltungsplan bei Neubauprojekten sowie wesentlichen Um-/Anbauten gemäss Art. 8 BauO immer einzureichen. Diese Ergänzungen der Vorschriften erübrigen sich somit.	Hinweis wird nicht berücksichtigt.
24a	3			Für eine wie in Abs. 3 vorgesehene Ersatzzahlung fehlt die Rechtsgrundlage, sie ist in der IVHB auch nicht als Möglichkeit vorgesehen. Entsprechend ist der Absatz zu streichen.		Ein Reglement für Ersatzzahlung soll erarbeitet werden. Auf das Reglement muss in Art. 24a direkt verweisen werden. Ein Verweis auf den Stadtrat oder die Erstellung eines Merkblatts reicht nicht (vgl. Protokoll Besprechung mit PNA vom 15.8.2023). Präzisierung Art. 24a Abs. 3: <i>Wenn bei Erweiterungsbauten in der Gewerbezone, der Industriezone und der Industriezone mit Dienstleistungen eine Begrünung aus betrieblichen Gründen nachweislich im Umfang der Grünflächenziffer nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit einer Ersatzmassnahme. Die Modalitäten richten sich nach dem Reglement über die Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen vom xx.xx.xxxx.</i>	Erarbeitung Reglement Ersatzzahlung durch Rechtsdienst. Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
28	3			Für einen solchen «Einkauf» ist eine Rechtsgrundlage nötig. Dies müsste in einer Verordnung oder einem Reglement geregelt werden. Dies muss vorliegen und ist genau zu bezeichnen, ein dynamischer Verweis ist nicht zulässig.		Ein Reglement für Ersatzzahlung soll erarbeitet werden. Auf das Reglement muss in Art. 24a direkt verweisen werden. Ein Verweis auf den Stadtrat oder die Erstellung eines Merkblatts reicht nicht (vgl. Protokoll Besprechung mit PNA vom 15.8.2023). Anpassung Art. 28 Abs. 3: <i>Wo das Anlegen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen. Die Modalitäten richten sich nach dem Reglement über die Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen vom xx.xx.xxxx.</i>	Erarbeitung Reglement Ersatzzahlung durch Rechtsdienst. Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
29, 40			Gemäss Planungsbericht werden die Gebiete Nr. 40 bis Nr. 42 von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone umgezont.Ein Mindestanteil für gewerbliche Nutzungen ist in der BauO für Gewerbe- und Wohnzonen nicht vorgegeben. Daher könnten sich die Gebiete aufgrund der neuen Zonierung zu faktischen Wohnzonen entwickeln. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, ob im Rahmen der Interessenabwägung ein Bedarfsnachweis bezüglich Arbeitszonen stattgefunden hat. Gemäss dem kantonalen Richtplan, Kap. 2-3-2/5 sind Umzonungen zur Umgehung des Bedarfsnachweises nicht zulässig. Das bedeutet, Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone dürfen nicht zu einer Einzonung von nicht auslastungsrelevanten Zonen (OeBA, Arbeitszonen etc.) führen. Die Umzonung von Arbeitszonen in Mischzonen erlauben dementsprechend keine Einzonungen von Arbeitszonen an einem anderen Ort.	Es ist aufzuzeigen im Sinne eines Bedarfsnachweises, dass im Fall einer Verdrängung des an diesem Ort bestehenden Gewerbes nach wie vor ausreichend Raum für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Schaffhausen vorhanden ist.		Im Planungsbericht ist der Bedarfsnachweis nachzutragen. Folgende Punkte/Argumentationen sind hierbei zu berücksichtigen: - Der Umfang der umzuzonenden Flächen bzw. der dadurch entstehende Verlust von Gewerbeflächen ist von untergeordneter Bedeutung. - Schwerpunkt für Arbeitsnutzungen befindet sich im Herblingertal. Mit der laufenden Gebietsentwicklung werden zusätzliche Arbeitsflächen geschaffen. - Die vorgesehenen Umzonungen von G zu GW stützen sich auf den kommunalen Richtplan Siedlung, welche das Gebiet Gruben für Mischnutzungen definiert. - Es besteht eine ausgewiesene Nachfrage nach Wohnnutzung in diesem Gebiet	Ergänzung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
29, 40					Gemäss Planungsbericht werden die Gebiete Nr. 40 bis Nr. 42 von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone umgezont. Im Zonenplan sind 3 Gebiete mit der Nr. 40 dargestellt. Es ist fraglich, ob es sich bei diesen 3 Gebieten um die im Bericht als Nr. 40 bis Nr. 42 bezeichneten Gebiete handelt. Die Bezeichnung im Plan und Bericht sind einander anzupassen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die herangezogene Argumentation bezüglich der Lärmempfindlichkeit nicht als solche geltend gemacht werden kann, denn der potenzielle Konflikt bezüglich Lärmimmissionen verlagert sich mit der Umzonung lediglich vom einen Zonenübergang zum nächsten. Die Umzonung ist vor diesem Hintergrund nochmals kritisch zu prüfen.	Die Umzonungen Nr. 40-42 sind nochmals zu prüfen und die Beschriftungen anzupassen. Vgl. oben Generell ist die Logik der Nummerierung der Umzonungen nochmals zu überarbeiten.	Anpassung/Prüfung Planungsbericht/Zonenplan gemäss Erwägungen.
32, 34				Art. 32 Abs. 2 BauO ist dahingehend zu ergänzen, dass die definitive Festlegung der Gestaltung in der Altstadtzone unter Mitwirkung der Stadtplanung und der Denkmalpflege erfolgt.		Gemäs Besprechung mit dem PNA vom 15.8.2023 kann der zweite Satz von Art. 32 Abs. 2 gänzlich gestrichen werden. Auf den Verweis auf die Denkmalpflege und die Stadtplanung kann verzichtet werden (vgl.Protokoll Besprechung PNA).	Anpassung BauO gemäss Erwägungen
32, 34					Art. 32 und Art. 34 sollten je um folgenden Absatz ergänzt werden: «Bestehende Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Gebäudebrütern sind zu erhalten. Ungenutzte Dachgeschosse sollen für Fledermäuse zugänglich bleiben.» Diese Arten stehen unter Schutz und ihre Nistplätze sind zu erhalten.	Bei den genannten Artikeln geht es um die Vorgaben zur Gestaltung von Bauten. Die genannten Ergänzungen gehören entsprechend nicht in die Gestaltungsvorschriften von Art. 32 und 34 BauO. Fledermausquartiere werden in der heutigen Bauordnung über Art. 58 (Naturschutzzone) gesichert. Die Naturschutzzonen liegen jedoch ausserhalb Dorfkernzone/Altstadtzone. Im Zuge der Teilrevision 2. Paket soll daher geprüft werden, wo die Thematik in der Bauordnung oder im Zonenplan geregelt werden könnte.	Hinweis wird im Zuge des zweiten Paketes der Teilrevision Bau- und Zonenordnung berücksichtigt.
34					Gemäss Planungsbericht soll den erhaltenswerten Hintergärten Rechnung getragen werden, indem sie in Art. 34 der Bauordnung explizit erwähnt werden. Dies beschränkt sich jedoch auf die Bestimmung in Abs. 1 Buchstabe g), wonach auf den strassenabgewandten Seiten dorfkerntypische Grünräume anzulegen sind. Es wird daher empfohlen, analog zum Gestaltungsrichtplan zu ergänzen, dass die bestehenden zusammenhängenden inneren Hofbereiche zu erhalten und von Hauptbauten freizuhalten sind.	Art. 34 enthält die relevanten Elemente zur Gestaltung der Dorfkernzone. Für die detaillierteren Bestimmungen wird in der Bauordnung auf die Gestaltungsrichtpläne verwiesen, welche auch bei der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung finden. Auf weitere Präzisierungen wird daher verzichtet.	Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
41, 43, 45			Im 1. Vorprüfungsbericht wurde bereits darauf hingewiesen, dass Wohnen in Gewerbe und Industriegebieten regelmässig zu Lärmklagen führt und eine Lockerung der Vorschriften in Bezug auf Wohnnutzungen daher nicht empfohlen wird. In diesem Sinne sollte in diesen Zonen Wohnen zwar für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber möglich sein, für Betriebspersonal hingegen nur, wenn dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Die entsprechenden Artikel wurden bei der Überarbeitung nicht präzisiert.		Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Formulierungen der Artikel 41 Abs. 2 und 43 Abs. 3 sowie 45 Abs. 2 dahingehend präzisiert werden, dass Wohnen für Betriebspersonal nur dann zulässig ist, sofern dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Die gewählte Vorschrift, dass die Wohnfläche maximal 20 % der BGF der Gewerbebaute und maximal 150 m² betragen darf und die Anzahl an Wohnungen nicht beschränkt ist, ist zudem missverständlich formuliert. Es sollte präzisiert werden, dass die Wohnfläche für alle Wohnungen zusammengekommen maximal 20 % der BGF und maximal 150 m2 betragen darf. Andernfalls könnte die Vorschrift dahingehend missverstanden werden, dass jede Wohnung max. 150 m2 haben darf.	Die Formulierung zur Wohnnutzung in den betreffenden Artikeln wurde vom Stadtratsbeschluss vom 6.6.2017 übernommen. Sinngemäss dem Antrag des PNA können die Artikel wie folgt <u>umformuliert</u> werden: <i>Die Wohnfläche darf <u>insgesamt</u> maximal 20% der Bruttogeschossfläche <u>aller Bauten</u> und maximal 150 m2 betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.</i> Zudem soll die Präzisierung, dass Wohnen nur für die für die Anwesenheit des Betriebs notwendigen Personen zulässig ist, für Artikel 45 Abs. 2 beibehalten werden. Für Artikel 41 und 43 soll die Betriebsnotwendigkeit jedoch nicht zusätzlich vorgeschrieben werden, da dies in der Bewilligungspraxis nur schwierig überprüft/angewendet werden kann und in diesen Zonen geringere Lärmemissionen herrschen.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
58a				Der Formulierungsvorschlag wurde trotz der zwingenden Vorgabe im 1. Vorprüfungsbericht und der im Anhang C dokumentierten Zustimmung zur Übernahme nicht unverändert übernommen. Um eine einheitliche Handhabung sämtlicher Gemeinden im KantonSchaffhausen zu gewährleisten, ist der nachfolgende Formulierung unverändert zu übernehmen: <i>Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH). Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.</i>	Die Artikelbezeichnung 58a BauO impliziert, dass die Archäologie Bestandteil des Naturschutzes (Art. 58 BauO) ist. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Es wird daher empfohlen, die überlagernde archäologische Schutzzone als eigenständigen, von der Naturschutzzone unabhängigen Artikel aufzulisten (z.B. Art. 59).	Die Artikelnummerierung hat keinen Zusammenhang zum inhaltlichen Thema. Artikel 59 ist bereits besetzt. Es ist zu vermeiden, dass die Bauordnung komplett neu durchnummeriert werden muss, da sonst sämtliche Verweise zwischen den Artikeln nicht mehr stimmen. So wurde beispielsweise auch der neue Artikel 19a für das Thema Licht definiert, wobei dies inhaltlich nicht mit Artikel 19 Energie Lüthygiene zusammenhängt. Der wesentliche Vorlagentext des PNA wurde bereits in der Baurdnung übernommen. Folgende Textpassage wurde in der Bauordnung als Erläuterung und nicht als verbindliche Vorschrift aufgenommen, da dieser Passus mehr einen informellen Charakter hat. Verweise auf Fachstellen werden grundsätzlich in den Erläuterungen erwähnt: <i>Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.</i> <i>Gemäss Besprechung mit dem PNA vom 15.8.2023 kann auf den Verweis auf die Kantonsarchäologie verzichtet werden. Der entsprechende Passus kann in den Erläuterungen zu Art. 58a aufgeführt werden (vgl. Protokoll Besprechung PNA).</i>	Keine Anpassungen notwendig
59				Der Artikel 59 BauO (Landschaftsschutz) wird in der Synopse in der mittleren Spalte bei den rechtskräftigen Vorschriften genannt. In der rechten Spalte bei der beantragten neuen Festsetzung fehlt der Artikel. Es ist unklar, ob der Artikel unverändert übernommen oder gestrichen werden soll. Die Synopse ist zu bereinigen sodass in der rechten Spalte alle Vorschriften der neuen Bauordnung abgebildet sind.		In der rechten Spalte sollen nur die geänderten Absätze des Artikels aufgeführt werden. Der Übertitel "Beatragte neue Bauordnung" ist anzupassen auf "Beantrage Änderungen". Art. 59 BauO bleibt bestehen.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen (vgl. auch Protokoll Besprechung mit PNA vom 15.8.2023)
64					Gemäss Art. 24 BauG muss der Gemeinderat die Einleitung oder Nichteinleitung eines Quartierplans beschliessen, wenn die Mehrheit der Grundeigentümer dies verlangt, eine zwei Drittel Regelung ist nicht vorgesehen. Das BauG enthält keine Bestimmung, wonach Quartierpläne als allgemeinverbindlich erklärt werden können, wie dies in Art. 64 Abs. 2 BauO gemacht wird. Die Vorschriften in Art. 64 BauO sind in Bezug auf ihre Rechtmässigkeit zu prüfen.	Art. 64 Abs. 2 BauO ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 24 BauG) wider zu streichen. Auf die zwei Drittel Regelung kann verzichtet werden.	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
64a				Grundsatz, Inhalte und Verfahren von Quartierplänen werden in Art. 17 ff BauG geregelt. Eine Mindestarealfläche ist bei Quartierplänen nicht vorgesehen und nicht zulässig. Raumplanerisch bedeutsamen Grundstücke / Überbauungen können auch kleiner als 3000 m² sein und/oder der Quartierplanpflicht unterliegen. Art. 64a Abs. 2 BauO ist dementsprechend zu überarbeiten. Diese Vorgabe wurde bereits in der 1. Vorprüfung vorgebracht.		Anstelle einer Mindestfläche sollen die qualittativen Anforderungen wie folgt in Art. 64a Abs. 2 aufgenommen werden: Werden Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte beansprucht, <u>so bedarf der Quartierplanperimeter einer raumplanerischen oder ortsbaulichen Bedeutsamkeit</u> und muss mindestens Vorschriften zu folgenden Inhalten umfassen: (...)	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
65d					Art. 65d BauO sollte um einen einleitenden Absatz 1 ergänzt werden: «Die Siedlungsränder sind so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die Landschaft erreicht wird.» Die Erläuterungsspalte würde idealerweise mit einem Verweis auf das «Merkblatt zur Gestaltung und landschaftlichen Einpassung des Siedlungsrand» (Verein Agglomeration Schaffhausen 2017, in: Arbeitshilfe Zur Stärkung der Freiräume in der Planung) ergänzt werden. Für weitere Informationen zur strategischen Freiraumentwicklung könnte zudem auf das «Freiraumkonzept Stadt Schaffhausen» (2016) verwiesen werden.	Mit der in Art. 65d BauO gewählten Formulierung ist bereits eine gute Einpassung in die Landschaft gewährleistet. Eine zusätzliche Ausführung diesbezüglich erübrigt sich. In den Erläuterungen zu Art. 65d BauO kann auf das Merkblatt verwiesene werden	Anpassung Erläuterung BauO gemäss Erwägungen.
72				Die Baubewilligungspflicht wird abschliessend im Baugesetz geregelt. Das bedeutet, dass die Gemeinden in ihren Bauordnungen keine vom Baugesetz abweichenden Regelungen aufstellen können; sie können somit weder die Schwelle der Baubewilligungspflicht erhöhen, noch diese tiefer ansetzen. Unabhängig von der Formulierung der kommunalen Bauordnung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.		2018 wurde das kantonale Baugesetz hinsichtlich Bewilligungspflicht (Art. 54) revidiert. Aufgrund dieser neuen übergeordneten Rahmenbedingungen ist die Bewilligungspflicht abschliessend kantonal geregelt und Art. 72 BauO muss in der heute bestehenden Fassung gestrichen werden. Für Schutzzonen und Schutzobjekten nach NHG (Art. 7b und 8b), bzw. für inventarisierten Objekte kann jedoch eine Bewilligung nach NHG verlangt werden, was nach BauG bewilligungsfrei wäre. Um auf diese Bewilligungspflicht hinzuweisen, soll Art. 72 BauO wie folgt formuliert werden: <i>Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 54 BauG.</i> Die Erläuterungen sollen wie folgt ergänzt werden: <i>Neben der Baubewilligungspflicht bedürfen auch Massnahmen nach Artikel 7b und Artikel 8b NHG einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen.</i>	Anpassung Bauordnung gemäss Erwägungen.
77				Die Inkraftsetzung der Teilrevision erfolgt durch den Regierungsrat. Das Datum der Inkraftsetzung wird nicht durch den Stadtrat definiert. Art. 77 BauO ist entsprechend zu korrigieren.		Die Inkraftsetzung durch den Stadtrat entspricht der gängigen Praxis und ermöglicht einen geregelten Übergang zwischen altem und neuem Recht. Gemäss Rücksprache mit dem kantonalen Rechtsdienst (Mail vom 1.11.2023) ist die im Vorprüfungsbericht erwähnte Korrektur von Art. 77 nicht zwingend zu berücksichtigen. Die Inkraftsetzung kann durch den Stadtrat erfolgen.	Keine Anpassungen notwendig
			Gemäss Art. 8a Abs. 1 BauG übernimmt der Kanton für die Gemeinden die Erstellung und Nachführung der Gefahrenkarte. Diese Bestimmung trat bereits am 1.1.2011 in Kraft. Für einen Bauherrn ist es von grosser Bedeutung zu wissen, welche Schutzmassnahmen für ein Bauprojekt nötig sind. Hier sind die Bestimmungen seit langer Zeit bekannt. Die Darstellung der Gefahrenzone fehlt in den Plänen. Zudem fehlt eine Vorschrift.	Die Gefahrenzonen sind im Plan darzustellen. Zudem ist eine zusätzliche Vorschrift in die BauO aufzunehmen: Vgl. Vorprüfungsbericht		Die Darstellung der Gefahrenkarte im Zonenplan sowie die zusätzlichen Vorschriften werden wie bereits in der Stellungnahme zum 1. VP-Bericht erwähnt im Zuge der Revision der Gewässerraumfestlegung eingeführt. Sobald diese rechtskräftig ist, werden sie in die vorliegende Teilreivison aufgenommen.	Antrag wird in separatem Verfahren berücksichtigt.
6 Hinweise und Zwingende Vorgaben zum Zonenplan							
				Im Zonenplan und in der Bauordnung ist eindeutig zu definieren, welche Zonen zum Baugebiet und welche zum Nichtbaugebiet zählen. Bspw. die «Waldfriedhofzone» wird in der Bauordnung als weitere Flächen und im Zonenplan als Bauzone bezeichnet. Unklar ist zudem, welchem RPG-Artikel die «weiteren Flächen» gemäss Bauordnung entsprechen. Die Zonen sind an das Datenmodell des Kantons anzupassen. Abweichungen sind zu begründen.		Der 2006 genehmigte Zonenplan wurde ins kantonale Datenmodell überführt und am 9.6.2016 durch das PNA geprüft. Die Zonenplanlegende der Teilrevision 1. Paket orientiert sich an diesem Zonenplan. Konsequenterweise sollte das Verzeichnis gemäss BauO Art. 29 die gleiche Aufteilung enthalten (z.B."weitere Flächen gibt es im Zonenplan nicht). Für die Strassen-/Bahnzone bzw. Strassen-/Bahnareal ist zudem Art. 55 BauO hinsichtliche den Begrifflichkeiten zu präzisieren. Die Waldfriedhofszone entspricht dem Code 151 (ZÖBA) gemäss kant. Datenmodell und ist dem Baugebiet zugewiesen.	Abgleich Zonenverzeichnis BauO Art. 29 und 55 Bauordnung mit Legende des Zonenplans bzw. kant. Datenmodell. In der Zonenplanlegende soll zudem der Code gemäss Datenmodell ergänzt werden.
				Die Naturgefahrenzonen fehlen im Zonenplan. Die Zonen sind als überlagernde Zonen darzustellen oder zumindest ist der Plan mit ein Verweis auf die Gefahrenkarte der Stadt Schaffhausen zu versehen.		Die Darstellung der Gefahrenkarte im Zonenplan sowie die zusätzlichen Vorschriften werden wie bereits in der Stellungnahme zum 1. VP-Bericht erwähnt im Zuge der Revision der Gewässerraumfestlegung eingeführt. Sobald diese rechtskräftig ist, werden sie in die vorliegende Teilreivison aufgenommen.	Antrag wird in separatem Verfahren berücksichtigt.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
				Vor der Eingabe der Nutzungsplanung zur Genehmigung müssen folgende Punkte geklärt resp. zur Verfügung gestellt werden: – Die Zuweisungen der kommunalen Bezeichnungen zu den kantonalen Zonenbezeichnungen müssen eindeutig definiert sein, ebenso allfällige zusätzliche Zonenbezeichnungen (siehe Beilage physisch 1, Kap. 1.2 resp. Beilagen digital als Hilfestellung). – Strukturierte, digitale Geodaten aller Änderungen der Nutzungsplanung sind für die Verifikation und die Überführung in den ÖREB-Kataster abzugeben (Grundnutzung, überlagernde Nutzung, linienbezogene und objektbezogene Festlegungen). Daraus müssen alle Änderungen gegenüber dem heute rechtsgültigen Datenbestand im ÖREB-Kataster bzw. Geoportal sowohl von Schaffhausen wie auch von Hemmental ersichtlich sein (siehe Beilage physisch 1, Kap. 1.4.) – Als Grundlage sind aktualisierte AV-Daten, inkl. erfolgter baulicher Veränderungen (bspw. Kreisel, Strassenverbreiterungen etc.) zu verwenden; diese können jederzeit kostenlos in verschiedenen Formaten vom Geoportal heruntergeladen werden.Folgen Geometrien von Objekten der Nutzungsplanung entlang der Grundstücksgrenzen oder Bodenbedeckungslinien der amtlichen Vermessung, so sind die identischen Topologien (Stützpunkte, Radian) zu verwenden.Die Darstellung der Legende in den Plänen muss der Musterlegende (siehe Beilage physisch 2) entsprechen. Die Farbgebung einzelner Zonen kann von der Vorgabe abweichen, die Struktur und der Aufbau hingegen nicht.		Die Daten werden gemäss Besprechung im Januar 2022 mit dem AGIS bereinigt und vor der Genehmigung an das AGIS geliefert.	Antrag wird gemäss Erwägungen berücksichtigt.
				Die Daten zu den archäologischen Schutzzonen sind (insbesondere in Hemmental) immer noch veraltet und entsprechen teilweise einer Vermischung von kantonalem Richtplan, kantonalem Naturschutzinventar und Verzeichnis der Kantonsarchäologie. Einzelne Fundstellen sind daher doppelt eingezeichnet. Der Layer "Überlagernde archäologische Schutzzone" im Zonenplan ist durch die neuesten Daten zu ersetzen. Die aktuellen Daten können digital (shape und/oder .dxf) bei der Kantonsarchäologie bezogen werden (Kontakt: archaeologie@sh.ch). Daten zu archäologischen Schutzzonen aus anderen Inventaren, Verzeichnissen oder dem Richtplan sind aus dem Zonenplan zu entfernen. Die Planlegende lautet «archäologische Schutzzone», die Vorschrift in der BauO lautet «überlagernde archäologische Schutzzone». Die Titel sind einander anzugleichen.		Der überlagernde Zonenplan ist bez. der archäologischen Schutzzone zu aktualisieren. Die Bezeichnung in der Zonenplanlegende ist anzupassen (überlagernde archäologische Schutzzone).	Anpassung Zonenplan gemäss Erwägungen.
7 Hinweis und zwingende Vorgaben zum Planungsbericht							
				Gemäss Planungsbericht, Kap. 4.3 handelt es sich bei den "überlagernden Transformationszonen" um Gebiete, deren künftige Nutzung im kantonalen und kommunalen Richtplan vorgegeben werden. Dies stimmt nur bedingt respektive ist ungenau formuliert. Im kantonalen Richtplan sind 3 Entwicklungsschwerpunkte definiert: ESP-A (Arbeiten) Herblingertal, ESP-M (Mischnutzung) Vorderes Mühlental, ESP-W (Wohnen) Vordere Breite. Die übrigen acht "überlagernden Transformationszonen" sind solche aus dem kommunalen Richtplan. Dies ist im Planungsbericht eindeutig zu differenzieren.		Kapitel 4.3 des Planungsberichts ist bezüglich den Transformationsgebieten zu präzisieren. Insbesondere ist auf die Entwicklungsschwerpunkte gemäss kant. Richtplan zu verweisen und dessen kantonalen und kommunalen Zielsetzungen (Richtpläne) aufzuführen.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
				Das Thema der Naturgefahren fehlt im Planungsbericht und ist zu ergänzen. Dazu gehört auch die Naturgefahr Oberflächenabfluss		Der Planungsbericht ist hinsichtlich den Themen Naturgefahren und Oberflächenabfluss zu ergänzen. Dabei soll auf die laufende Gewässerraumfestlegung verwiesen werden, welche die Naturgefahren in die Nutzungsplanung überführt.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
					Gemäss Planungsbericht werden die Gebiete Nr. 40 bis Nr. 42 von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone umgezont. Im Zonenplan sind 3 Gebiete mit der Nr. 40 dargestellt. Es ist fraglich, ob es sich bei diesen 3 Gebieten um die im Bericht als Nr. 40 bis Nr. 42 bezeichneten Gebiete handelt. Die Bezeichnung im Plan und Bericht sind einander anzupassen.	Die Nummerierung der Umzonungen 40-42 im Bericht und im Zonenplan ist zu überprüfen und abzugleichen.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht II PNA						Stadtplanung Stellungnahme	
Art.	Abs.	Thema	Bemerkung	Zwingende Vorgaben	Hinweis	Erwägung	Entscheid Umgang
					Die Umzonung Nr. 77 umfasst eine Änderung von einer Altstadtzone in eine Strassenzone. Im Planungsbericht auf S. 71 wird fälschlicherweise beschrieben, dass die Umzonung in eine ZöBA erfolgt. Der Planungsbericht ist zu korrigieren.	Der Planungsbericht ist bezüglich Umzonung Nr. 77 zu korrigieren (Umzonung in Strassenzone, nicht ZöBAG).	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
					Im Planungsbericht auf Seite 73 werden die Auszonungen Nr. 80 bis Nr. 82 und auf S. 75 die Auszonung Nr. 83 erläutert. Bei den erwähnten Zonenplanänderungen handelt es sich um eine Ein- und Auszonung, nicht um eine reine Auszonung. Dies ist im Planungsbericht entsprechend anzupassen. Allenfalls könnte ein separates Kapitel für gleichzeitige Ein-/Auszonungen im Planungsbericht ergänzt werden.	Die erwähnten Ein-/Auszonungen sollen im gleichen Kapitel abgehandelt werden, da sie direkt miteinander verknüpft sind.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
					Die Aussage auf Seite 68 des Planungsberichtes, dass das Gebiet gemäss kantonalem Richtplan als öffentliche Zone definiert ist, ist nicht korrekt. Der kantonale Richtplan macht darüber keine Aussage. Auf der Richtplankarte bzw. im Geoportal werden die aktuellen Nutzungen als sogenannte «Ausgangslage» (= IST-Zustand; Situation) dargestellt. Der Verweis auf den kantonalen Richtplan ist dementsprechend in dem Satz zu streichen.	Der Verweis auf den kantonalen Richtplan kann gestrichen werden.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
					Im Zonenplan und im Planungsbericht wird die «Ergänzungszone Altstadt» mit «EA» bezeichnet. In der Legende des Zonenplans und in der Bauordnung hingegen werden diese Zonen als «E» bezeichnet. Die Bezeichnung ist in allen Dokumenten zu vereinheitlichen.	In allen Unterlagen (Zonenplan, Bauordnung, Planungsbericht) soll die Ergänzungszone Altstadt mit "E" bezeichnet werden, wie dies im heute rechtskräftigen Zonenplan und in der rechtskräftigen Bauordnung der Fall ist.	Einheitliche Anpassung der Bezeichnung zur Ergänzungszone Altstadt in den Unterlagen (Zonenplan, Bauordnung, Planungsbericht) gemäss Erwägungen.
					Kapitel 6 des Planungsberichts zum Thema «Auswirkungen» ist teilweise sehr knapp ausgefallen. Insbesondere aus Sicht des Lärmschutzes wäre eine vertieftere Auseinandersetzung ist mit möglichen Auswirkungen insbesondere auf Verkehr und Mobilität sowie die Umwelt erwünscht.	Das Kapitel 6 des Planungsberichts soll hinsichtlich Auswirkungen auf den Lärmschutz ergänzt werden.	Ergänzung Planungsbericht gemäss Erwägungen.
					Die archäologischen Schutzzonen sind entsprechend dem Verzeichnis der Fundstellen der Kantonsarchäologie Schaffhausen auszuscheiden. Dementsprechend ist im Planungsbericht auf S. 46 auf das Verzeichnis und nicht auf den Richtplan Bezug zu nehmen.	Im Planungsbericht S.46 soll auf das kantonale Verzeichnis der archäologischen Fundstellen verwiesen werden.	Anpassung Planungsbericht gemäss Erwägungen.