

Art. 962 ZGB; Art. 6 Abs. 1 NHG; VBLN; VISOS; Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 und Ziff. 9, Art. 35 sowie Art. 71 Abs. 1 und Abs. 3 BauG; Art. 10 Abs. 1, Art. 11 und Art. 24 Abs. 5 BauO Stadt Schaffhausen. Baubewilligung; Ausnützungsübertragung, Anmerkung im Grundbuch, Interessenabwägung; Landschafts-, Grünflächen- und Ortsbildschutz (OGE 60/2008/13 vom 29. Mai 2009)

Die im kommunalen Recht vorgesehene Anmerkung einer Ausnützungsübertragung im Grundbuch muss nicht schon im Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen; es genügt, wenn sie vor Beginn der Bauarbeiten vorgenommen wird. Gegebenenfalls ist die Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu versehen (E. 2c).

Die Vorschriften über die Ausnützungsübertragung nehmen punktuelle Massierungen innerhalb der Bauzone in Kauf. Hält das Bauvorhaben im Übrigen die primären Baubegrenzungsnormen ein, so wirkt es in der Regel nicht übermässig auf die Nachbargrundstücke ein. Nur besondere, näher zu substantiierende positive oder negative Immissionen können als überwiegende nachbarliche Interessen der Ausnützungsübertragung entgegenstehen (E. 2d).

Bedeutung der Gestaltungs- und Schutzvorschriften für die kommunalen empfindlichen Gebiete (insbesondere Grünflächenschutz) sowie des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz und des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (Gebiet "Untersee-Hochrhein") für das Bauvorhaben (E. 3d und e).

Die A. AG beabsichtigt im Einverständnis der Grundeigentümerin, auf dem Grundstück GB Schaffhausen Nr. X. an der Buchthalerstrasse zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Autoeinstellhalle für zehn Personenwagen zu erstellen. Der Stadtrat Schaffhausen erteilte ihr die Baubewilligung für die zwei Mehrfamilienhäuser, das kantonale Bauinspektorat diejenige für die Autoeinstellhalle. Einen hiegegen gerichteten Rekurs mehrerer Nachbarn wies der Regierungsrat ab. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde zweier Nachbarn gegen diesen Entscheid wies das Obergericht ebenfalls ab; es ergänzte die Baubewilligung mit der Nebenbestimmung, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die erweiterte Nutzungsbeschränkung wegen Ausnützungsübertragung zulasten des Nachbargrundstücks GB Schaffhausen Nr. Y. im Grundbuch angemerkelt sei.

Aus den Erwägungen:

2.– Die Beschwerdeführer machen in erster Linie geltend, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Ausnützung. Die beanspruchte Ausnutzungsübertragung vom nördlich angrenzenden Grundstück GB Nr. Y auf das Baugrundstück GB Nr. X sei nicht im Sinn der einschlägigen Bestimmungen rechtlich gesichert. ... Im Übrigen führe die Ausnutzungsübertragung zu einer unerwünschten Beeinträchtigung verschiedener Interessen; insbesondere würden die Beschwerdeführer in ihren privaten Interessen erheblich beeinträchtigt.

a) Die Gemeinden können, soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über die Höchst- und Mindestausnützung des Baugrunds, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]).

Die Stadt Schaffhausen hat Vorschriften über die Ausnutzung erlassen. Für die Wohnzone W2, in welcher das Baugrundstück GB Nr. X und das benachbarte Grundstück GB Nr. Y liegen, beträgt die Grund-Ausnutzungsziffer 0,35 (Art. 38 Abs. 3 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 [BauO, RSS 700.1]).

Gemäss Art. 24 BauO ist die Ausnutzungsziffer die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche (Abs. 1). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände (Abs. 2 Satz 1). Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone (Abs. 3 Satz 1). Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Parkplatzverordnung, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden (Abs. 4). Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird

und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht (Abs. 5).

b) [Die anrechenbare Bruttogeschossfläche der geplanten Bauten beträgt 945,3 m².]

c) Das Baugrundstück GB Nr. X umfasst unbestrittenermassen eine anrechenbare Landfläche von 1'755 m², die für die projektierten unterirdischen Abstellplätze um 80 m² vergrössert wird (Art. 24 Abs. 3 und Abs. 4 BauO). Im Grundbuch ist sodann angemerkt, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks GB Nr. Y an den Eigentümer des Grundstücks GB Nr. X zur Erzielung der zulässigen Ausnützung eine Ausnutzungsfläche von 261 m² (maximal 265 m²) abtrete. Zudem haben sich die derzeitigen Eigentümer des Grundstücks GB Nr. Y. vertraglich verpflichtet, darüber hinaus eine weitere Ausnutzungsfläche von 602 m² und damit insgesamt 867 m² abzutreten. Bei Berücksichtigung all dieser Teilflächen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von insgesamt 2'702 m². Die Ausnutzungsziffer von 0,35 wird demnach mit der Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens von 945,3 m² grundsätzlich nicht überschritten.

Die Beschwerdeführer machen jedoch geltend, weil die Ausnutzungsübertragung nur teilweise im Grundbuch eingetragen sei, sei sie nicht im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen rechtlich gesichert. Der Stadtrat hatte zu diesem Punkt seinerzeit erklärt, die Ausnutzungsübertragung werde als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch angemerkt werden. Im verwaltungsinternen Rekursverfahren erklärte er, eine Nutzungsbeschränkung auf dem benachbarten Grundstück werde praxisgemäss erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt. Die private Beschwerdegegnerin wies darauf hin, dass das Baureferat der Stadt Schaffhausen in konstanter Praxis dafür Sorge, dass Vereinbarungen über eine Ausnutzungsübertragung im Grundbuch angemerkt würden, sobald die Baubewilligung rechtskräftig geworden sei; die Ausnutzungsübertragung sei somit vor Baubeginn rechtlich gesichert. Der Regierungsrat führte sodann aus, die Anmerkung einer Ausnutzungsübertragung im Grundbuch habe keinen konstitutiven Charakter, sondern nur deklaratorische Wirkung; mit der Vereinbarung zwischen den Eigentümern des Nachbargrundstücks und der Bauherrschaft sowie dem baurechtlichen Entscheid sei die Ausnutzungsübertragung von insgesamt 867 m² rechtsgenügend nachgewiesen.

Art. 24 Abs. 5 BauO verlangt zwar, dass die aus einer Ausnutzungsübertragung folgende Nutzungsbeschränkung auf dem belasteten Grundstück im Grundbuch angemerkt wird; wann diese Anmerkung vorzunehmen sei, ist jedoch nicht geregelt. Es geht dabei um eine öffentlichrechtliche Eigentums-

beschränkung, deren Anmerkung im Grundbuch – wie der Regierungsrat zutreffend erklärt hat (mit Hinweis insbesondere auf *Felix Huber*, Die Ausnützungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 255 f.) – grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung hat (so schon OGE vom 23. Januar 1981 i.S. X. AG, E. 4, Amtsbericht 1982, S. 133 f.; generell *Jürg Schmid*, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 3. A., Basel 2007, Art. 962 N. 2, S. 2291, mit Hinweis auf BGE 111 Ia 182 f.; vgl. auch *Heinz Rey*, Basler Kommentar, Art. 680 N. 18, S. 1100, mit Hinweisen). Es ist daher nicht zwingend, dass die vorgeschriebene grundbuchmässige Anmerkung schon im Zeitpunkt der Baubewilligung effektiv vorliegt. Es genügt, wenn dies bei Baubeginn der Fall ist (vgl. Art. 71 Abs. 3 BauG [Anmerkung von Nebenbestimmungen]; § 321 Abs. 2 des zürcherischen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 [Planungs- und Baugesetz, LS 700.1]; *Zaugg/Ludwig*, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I, 3. A., Bern 2007, Art. 13 N. 7 lit. a, S. 161, mit Hinweis).

Insbesondere ist die fragliche Anmerkung einer öffentlichrechtlichen Beschränkung im Grundbuch (Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]) zu unterscheiden von der – konstitutiv wirkenden – Eintragung bestimmter dinglicher oder persönlicher Rechte (Art. 958–961a ZGB; vgl. *Rey*, Art. 680 N. 19, S. 1100). Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen sind denn auch nicht in diesem Sinn eintragungsfähig (*Rey*, Art. 680 N. 15, S. 1099). Soweit daher die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Anmerkung auch die Frage einer eigentlichen Eintragung der aus der Ausnützungsübertragung folgenden Nutzungsbeschränkung und deren rechtliche Grenzen in ihre Argumentation einbeziehen, geht dies letztlich an der Sache vorbei.

Die Praxis der Stadt Schaffhausen, die vorgeschriebene Anmerkung erst nach Erteilung der Baubewilligung zu verlangen, ist somit nicht zu beanstanden. Die bestehende Vereinbarung über die Ausnützungsübertragung bietet eine hinreichende Grundlage, um die abgetretene Ausnützungsfläche bei der Prüfung des Baugesuchs mit zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich jedoch, die Baubewilligung im Hinblick auf die vom kommunalen Recht ausdrücklich verlangte grundbuchmässige Sicherstellung zusätzlich mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu versehen (Art. 71 Abs. 1 BauG; vgl. *Christian Mäder*, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 263); dies unter dem Vorbehalt, dass die weiteren von den Beschwerdeführern in Frage gestellten Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt seien.

d) Es fragt sich noch, ob der Ausnützungsübertragung ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegenstehe (Art. 24 Abs. 5 am Ende BauO). Zur Prüfung, ob ein allfälliges entgegenstehendes Interesse überwiege, bedarf es – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer im ver-

waltungsinternen Rekursverfahren – einer Interessenabwägung; es genügt insbesondere nicht irgendein entgegenstehendes, gegebenenfalls auch untergeordnetes privates Interesse.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzungsziffern und damit die zulässige Überbauungsdichte stehe von vorneherein im öffentlichen Interesse. Der bewilligte Ausnutzungstransport beeinträchtige sodann ihre privaten Interessen negativ. Der Nachbar habe ein privates Interesse an der Einhaltung der Bestimmung über die zulässige Ausnutzung des benachbarten Grundstücks. Eine höhere Ausnutzungsziffer bedeute eine grössere Ausnutzung des Nachbargrundstücks durch eine grössere Überbauung mit einem grösseren Baukubus und Mehrimmissionen für den betroffenen Nachbarn (Entzug von Licht, Sonne und Aussicht; mehr Lärm und Verkehrsimmissionen etc.). Es liege auf der Hand, dass die Beschwerdeführer ein Interesse daran hätten, dies zu verhindern.

Der Regierungsrat hat zu dieser bereits im verwaltungsinternen Rekursverfahren vorgebrachten Argumentation ausgeführt, würde ihr gefolgt, könnte wohl nie ein Ausnutzungstransfer vorgenommen werden, denn mit jedem Ausnutzungstransfer werde die für die jeweiligen Grundstücke festgelegte Baudichte durchbrochen. Damit die angestrebte gleichmässige Überbauungsdichte nicht ihre Wirkung verliere, werde der Ausnutzungstransfer nur bei benachbarten Grundstücken zugelassen. Er sei grundsätzlich nur dort möglich, wo dasselbe Resultat auch mit einer Verlegung der gemeinsamen Grundstücksgrenze erreicht werden könnte. Werde wie im vorliegenden Fall ein Bauvorhaben aufgrund eines Ausnutzungstransports auf einer relativ kleinen Fläche kompakt realisiert, so verbleibe eine grössere zusammenhängende Grünfläche. Eine kleinräumige, partiell höhere Baudichte unter gleichzeitiger Ausscheidung zusammenhängender Grünflächen liege im öffentlichen Interesse. Die Beschwerdeführer vermöchten im Übrigen nicht zu substantiieren, inwiefern sie in ihren privaten Interessen empfindlich tangiert wären.

Art. 24 Abs. 5 BauO sieht die Möglichkeit der Ausnutzungsübertragung ausdrücklich vor, ohne sie umfangmässig zu begrenzen. Daher kann jedenfalls nicht generell gesagt werden, es werde eine vom Gesetzgeber unerwünschte Baudichte geschaffen und widerspreche damit dem öffentlichen Interesse, wenn von dieser Möglichkeit im Einzelfall tatsächlich Gebrauch gemacht werde. Zwar ermöglicht die Regelung auf einzelnen Grundstücken für sich allein gesehen eine höhere Ausnutzung; sie nimmt damit gewisse punktuelle Massierungen innerhalb der Bauzone in Kauf. Das wird jedoch grundstückübergreifend kompensiert, und zwar auf benachbarten Grundstücken, d.h. auf einer zusammenhängenden Fläche; die zonengemässe Grund-Ausnutzungsziffer wird insgesamt nicht überschritten. Zu Recht hat im Übrigen der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Um-

parzellierung die massgebliche Ausnutzungsziffer auch ohne Ausnutzungsübertragung eingehalten werden könnte. Immerhin sollte eine Ausnutzungsübertragung nicht zu einer Konzentration der Bausubstanz führen, die dem Zonencharakter klarerweise widerspräche. Dass und inwieweit dies im vorliegenden Fall der Fall sei, tun die Beschwerdeführer mit der Beschwerde aber nicht, jedenfalls nicht substantiiert dar.

Auch bei einer Ausnutzungsübertragung muss das Bauvorhaben die einschlägigen weiteren – insbesondere auch die spezifisch nachbarschützenden – Bauvorschriften einhalten. Hält aber ein Bauvorhaben die primären Baubegrenzungsnormen ein, so kann es durch Lichtentzug oder Schattenwurf grundsätzlich nicht dergestalt auf Nachbargrundstücke einwirken, dass seine Verwirklichung verhindert oder eine Änderung von Lage oder Gestaltung verlangt werden könnte. Mit baulichen Veränderungen, die sich unmittelbar auf die Besonnung in der nahen Umgebung auswirken können, muss generell gerechnet werden. Ein entsprechender Entzug von Licht ist – soweit die Bauvorschriften insbesondere über Höhe und Abstände eingehalten werden – grundsätzlich in Kauf zu nehmen (vgl. BEZ 1990 Nr. 28). Werden dennoch im Einzelfall übermässige – positive oder negative – Immissionen geltend gemacht, so sind diese zu substantiieren. Die Beschwerdeführer verweisen aber nur allgemein auf den durch die partiell erhöhte Baudichte ermöglichten grösseren Baukubus und die aus ihrer Sicht damit verbundenen Mehrimmissionen. Sie konkretisieren jedoch nicht, inwieweit dies für sie zwangsläufig eine ausserordentliche Mehrbelastung zur Folge habe, welche über die bei Überbauung des Nachbargrundstücks ohnehin zu erwartenden Immissionen klar hinausgehe. Immerhin sollen mit dem strittigen Bauprojekt nur sechs Wohnungen gebaut werden. Auch eine Überbauung mit geringerer Bruttogeschossfläche liesse noch sechs Wohnungen mit einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von über 100 m² zu. Daher ist zumindest auch nicht offensichtlich, dass das in Frage stehende Bauvorhaben erheblich mehr Lärm- und Verkehrsimmissionen verursache als eine allfällige Baute ohne Beanspruchung der Ausnutzungsübertragung.

Demnach ist nicht dargetan, dass die Interessen, die der Ausnutzungsübertragung konkret entgegenstehen könnten, tatsächlich überwögen.

e) Die Rüge der Ausnutzungsüberschreitung erweist sich demnach als unbegründet.

3.– Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauprojekt verletze die einschlägigen Vorschriften auch deshalb, weil es die Vorgaben des empfindlichen Gebiets, in welchem es zu stehen komme, nicht erfülle ...

a) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen

und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (Art. 35 Abs. 1 BauG; übernommen in Art. 8 Abs. 1 BauO). Besondere Sorgfalt ist geboten im Bereich empfindlicher Orts- und Strassenbilder, Landschaften, Flussufer und Erholungsgebiete (Art. 35 Abs. 2 Satz 1 BauG). Soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen unter anderem Vorschriften aufstellen über die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder sowie Naturobjekte und Schutzgebiete (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 9 BauG).

Nach Art. 10 Abs. 1 BauO sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzunehmen, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen – wobei zusätzliche Vorschriften gemäss Art. 7 BauG erlassen werden können –, unter anderem in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten (lit. d) und in den BLN-Gebieten (lit. e).

Gemäss Art. 11 BauO ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten (Abs. 1). In den empfindlichen Gebieten sind abgehende Bäume in der Regel zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn enge Platzverhältnisse oder fachliche Gründe dagegen sprechen (Abs. 2). ...

In der Stadt Schaffhausen bestehen verschiedene "empfindliche Gebiete". Schutzziel für diese Gebiete ist die Erhaltung und Förderung der Durchgrünung, des Baumbestands und der ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets. Als Massnahmen hiefür werden im Wesentlichen genannt: "Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, insbesondere ist die gute Durchgrünung zu erhalten und zu fördern (Art. 10 Abs. 1 BauO). Abgehende Bäume sind in der Regel zu ersetzen (Art. 11 Abs. 2 BauO)" (Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Stand Oktober 2006).

b) Die Stadtbildkommission, die das Bauvorhaben auf die Kriterien Einpassung ins Stadtbild, architektonische Qualität und denkmalpflegerische Belange zu prüfen hatte (Ziff. 9 des Pflichtenhefts der Stadtbildkommission Schaffhausen vom 16. Oktober 2001 [RSS 700.21]), erachtete das Baugesuch als bewilligungsfähig. Bezüglich Architektur billigte sie dem Projekt überdurchschnittliche Qualität zu. Sie wies darauf hin, dass das Baugrundstück im "empfindlichen Gebiet" Rosenberg liege; weil es aber im Baugebiet liege, bestehe kein Einwand gegen eine Überbauung. Doch sei die bestehende Linde zu erhalten; der durch den Nutzungstransport beanspruchte Grundstücksteil und die Umgebung der beiden Mehrfamilienhäuser seien sodann nach Massgabe der Stadtgärtnerei zu begrünen.

...

c) ...

d) Der Regierungsrat führte aus, das Bauprojekt befinde sich nicht im BLN-Gebiet "Untersee-Hochrhein". Im Übrigen würden die dafür geltenden Schutzziele durch die geplante Überbauung nicht tangiert; das Bauvorhaben greife nicht in den vom Inventar geschützten bzw. zu schützenden Uferbereich ein. Das Baugrundstück sei zudem von bereits umbauten Grundstücken umgeben. Die Stadtbildkommission habe dem Projekt eine überdurchschnittliche Qualität zugebilligt. Es gebe keinen Grund zur Annahme, dass die ästhetischen Anforderungen, die an die Gesamtwirkung gestellt werden könnten, nicht eingehalten seien; die vorliegenden Pläne machten vielmehr deutlich, dass die Überbauung eine gute Gesamtwirkung erreiche. Art. 11 BauO statuiere sodann kein absolutes Fällverbot für Bäume. Die Beschwerdeführer behaupteten zu Recht nicht, es würden unter Schutz stehende Bäume entfernt. Dass der Baumbestand "nach Möglichkeit" zu erhalten sei, bedeute nicht, dass dort, wo Bäume stünden, das Bauen verunmöglicht werden solle; das Bauen solle – allenfalls unter Auflagen – möglich bleiben. In diesem Sinn habe der Stadtrat entsprechende Auflagen festgelegt. ...

Mit diesen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander; sie begnügen sich mit summarischen Hinweisen und Behauptungen. Angesichts des geltenden Rügeprinzips besteht daher für das Obergericht kein Anlass, diese Punkte von Amts wegen umfassend nochmals zu überprüfen (...). In dieser Situation ist insbesondere auch kein Augenschein durchzuführen. Vielmehr kann im Grundsatz auf die entsprechenden, mit der Beschwerde letztlich nicht – jedenfalls nicht substantiiert – in Frage gestellten, prinzipiell nachvollziehbaren Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden.

e) Ergänzend rechtfertigen sich die folgenden Bemerkungen.

Die Stadtbildkommission hat dem Bauprojekt – wie erwähnt – architektonisch überdurchschnittliche Qualität zugebilligt. ...

Der Stadtrat ist sodann nicht etwa davon ausgegangen, dass im Quartier generell die bestehende Überbauungsart durch Konzentration der Bauvolumina entlang der Buchthalerstrasse fortzuführen sei. Er hat vielmehr erklärt, einheitliches Merkmal seien nicht das Zusammenspiel der (verschiedenartigen) Baukörper, sondern die bestehenden Grünflächen und Einzelbäume. Nur ergänzend ("trotzdem") hat er als zusätzliches Argument darauf hingewiesen, dass in der Nachbarschaft ein Gestaltungsprinzip verfolgt werde, wonach die Bebauung hangwärts tendenziell abnehme und im oberen Hangbereich die Durchgrünung ausgeprägter sei. Aus dem GIS-Plan der Umgebung und dem Situationsplan ergibt sich im Übrigen, dass sich die bergseitige Fassade des geplanten oberen Hauses ungefähr in der gleichen Flucht befindet wie die

Nordfassaden der bestehenden Bauten auf den angrenzenden Nachbargrundstücken. Damit bleibt Raum für eine Durchgrünung weiter hangwärts, insbesondere auf dem nicht überbauten, von der Ausnutzungsübertragung erfassten Teil des nördlichen Nachbargrundstücks; dies im Gegensatz zu den Verhältnissen nordwestlich und nordöstlich, wo der Hang weiter hinauf bereits überbaut ist. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, das erwähnte Gestaltungsprinzip werde mit dem Bauvorhaben ins Gegenteil verkehrt.

In einer Bauzone darf grundsätzlich gebaut werden. Der Grünflächenschutz kann dort demnach keine eigenständige, überragende Bedeutung haben, sondern ist im Zusammenhang mit den weiteren Bauvorschriften in einer Gesamtbetrachtung zu würdigen. Daher ist nicht unbesehen zu beanstanden, dass einem Bauvorhaben gewisse Bäume auf der Bauparzelle zum Opfer fallen. Schutzziel für die empfindlichen Gebiete in der Stadt Schaffhausen ist denn auch nicht generell der physische Erhalt bestehender Einzelpflanzen als solcher, sondern die Erhaltung und Förderung der Durchgrünung etc. "innerhalb des Baugebietes", d.h. gegebenenfalls wohl auch parzellenübergreifend (vgl. den Hinweis zu Art. 11 Abs. 1 BauO, wonach vor allem die Erhaltung des Gesamtbaumbestands anzustreben sei, in der erläuterten Fassung der Bauordnung). Im vorliegenden Fall enthält die strittige Baubewilligung verschiedene Auflagen, mit welchen eine angemessene Bepflanzung der Umgebung, eine extensive Begrünung der Flachdächer und – in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei – der Schutz einer Linde sichergestellt werden sollen (vgl. Art. 35 Abs. 4 BauG). Damit wird dem Schutzziel grundsätzlich Rechnung getragen. Dass neben der Linde noch weitere Bäume als Einzelobjekte schutzwürdig seien, behaupten die Beschwerdeführer nicht.

Nicht thematisiert wurde bisher, dass die Stadt Schaffhausen ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung bildet (Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 [VISOS, SR 451.12]). Die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind aufgrund der kantonalen Richtplanung auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben als massgebende Grundlage zu beachten, etwa wenn im Baubewilligungsverfahren bezüglich Ortsbildschutz eine Interessenabwägung durchzuführen ist (OGE 60/2004/12 vom 29. April 2005, E. 3b mit Hinweisen, Amtsbericht 2005, S. 92). Laut der Dokumentation zum ISOS liegt das Baugrundstück nicht im Kerngebiet des schützenswerten Ortsbilds, sondern in der Umgebungszone V "Fischerhäuserberg", für welche das Erhaltungsziel "a" gilt (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten; Beseitigung störender Veränderungen). Als generelle Erhaltungshinweise gelten dabei: kein Baugebiet; Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten; spezielle

Vorschriften für Veränderungen an Altbauten (Eidgenössisches Departement des Innern [Hrsg.], Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Schaffhausen, Bern 1986, Grundplan und L-Blatt zur Stadt Schaffhausen). Der Erhaltungshinweis "kein Baugebiet" muss hinter der bestehenden Nutzungsordnung, welche das Gebiet einer Bauzone zuweist, zurücktreten. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass aufgrund des ISOS weitergehende Anforderungen ans Bauvorhaben gestellt werden könnten als aufgrund der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften für das empfindliche Gebiet "Rosenberg". Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorgaben des ISOS bisher nicht konkret erwähnt worden sind.

Das Baugrundstück liegt zwar (knapp) ausserhalb des Perimeters des ins Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) aufgenommenen Gebiets "Untersee-Hochrhein" (Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 [VBLN, SR 451.11]). Ein Schutzobjekt kann aber je nach den Umständen auch durch eine Anlage, die an seiner Grenze realisiert wird, Schaden erleiden (BGE 115 Ib 322 E. 5e mit Hinweisen). Die Schutzwürdigkeit des BLN-Gebiets "Untersee-Hochrhein" wird – soweit für die Umgebung des Baugrundstücks relevant – wie folgt umschrieben: "Landschaftlich grossartige und kulturgeschichtlich bedeutsame See- und Stromlandschaft von noch weitgehend ursprünglichem Gepräge. ... Bedeutende klösterliche und städtische Siedlungen des Mittelalters." Konkrete Schutzziele fehlen jedoch. Die im Einzelfall gebotenen Schutzmassnahmen haben sich daran zu orientieren, dass die Inventarobjekte in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdienen (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG, SR 451]; OGE vom 30. März 1998 i.S. H. und weitere, E. 3b bb ccc [im Amtsbericht 1998, S. 117 ff., nicht veröffentlicht]). Angesichts dessen, dass es im Bereich der Stadt Schaffhausen auch in diesem Zusammenhang im Wesentlichen um den Ortsbildschutz und allenfalls um die Erhaltung von Grünflächen geht, reichen auch bezüglich der allfälligen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das angrenzende BLN-Gebiet die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften für das empfindliche Gebiet "Rosenberg" aus.

Die Beschwerdeführer stellen nicht in Frage, dass die bestehenden Baukörper im fraglichen Gebiet verschiedenartig sind. Daher kann grundsätzlich nicht eine harmonische Einordnung der projektierten Bauten im Sinn einer in ihren Formen und Dimensionen einheitlichen Gestaltung verlangt werden. ...

f) Demnach ist auch die – mit der Beschwerde ohnehin kaum substantiierte – Rüge unbegründet, das Bauvorhaben verletze die einschlägigen Gestaltungsvorschriften.