

Mitbeteiligte; überraschende Rechtsanwendung; Gebäudebegriff bei Baukörper mit mehreren Teilen; kommunale Baubegriffe – Art. 7 Abs. 1 BauG; Art. 13 Abs. 5 BauO Dörflingen.

Im Kanton Schaffhausen werden Behörden, Organisationen oder Personen praxisgemäss als sog. Mitbeteiligte am Verfahren beteiligt, wenn sie mit dem Streitgegenstand eng verbunden sind, ohne dass ihnen eigentliche Parteistellung zukäme (E. 2).

Frage, ob die Begründung des Regierungsrats einen Fall überraschender Rechtsanwendung darstellt, offengelassen, da eine Gehörsverletzung jedenfalls geheilt worden wäre (E. 4 ff.).

Bei der Beurteilung, ob es sich bei einer Baute um ein selbständiges Gebäude handelt, spielen primär konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Ob ein Baukörper baurechtlich als ein einziges oder als mehrere Gebäude gilt, ist aber auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden (E. 8.1).

Die Baubegriffe und Messweisen sind – mit Ausnahme der "Ausnützungsziffer" – seit der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Kommunale Vorschriften über eine – nicht mit der Gebäudebreite im Sinne des Baugesetzes identische – Gebäudetiefe sind seit der entsprechenden Anpassung der Bauordnung der Gemeinde nicht mehr zulässig (E. 9.1).

Der Begriff der Gebäudetiefe gemäss Art. 13 Abs. 5 BauO Dörflingen entspricht der Gebäudebreite im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 BauG (E. 9.2).

Betreffend die Anzahl Gebäude ist gegen innen und aussen grundsätzlich eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen. Eine unterschiedliche Behandlung mit Bezug auf die Gebäudemasse einerseits und die Abstandsvorschriften andererseits ist in der Regel abzulehnen (E. 10.1).

OGE 60/2021/5 vom 1. Februar 2022

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Aus den Erwägungen

2. Der Beschwerdeführer rügt vorab, dass der Regierungsrat dem Planungs- und Naturschutzamt sowie Tiefbau Schaffhausen in den Rekursverfahren Parteistellung eingeräumt und sie zur Stellungnahme aufgefordert habe. Damit habe der Regierungsrat sein Recht auf ein faires Verfahren und das Beschleunigungsgebot verletzt. Sodann liege eine Verletzung der Begründungspflicht vor, da der Regierungsrat sich nicht dazu geäußert habe, ob er die Stellungnahmen von Tiefbau

Schaffhausen, deren Aus-dem-Recht-Weisen er – der Beschwerdeführer – im Rekursverfahren beantragt gehabt habe, bei seiner Entscheidung berücksichtigt habe.

Es ist nicht zu beanstanden, dass der Regierungsrat das Planungs- und Naturschutzamt sowie Tiefbau Schaffhausen, zur Vernehmlassung in den Rekursverfahren einlud und an diesen beteiligte. Praxisgemäss werden im Kanton Schaffhausen Behörden, Organisationen oder Personen als sog. Mitbeteiligte am Verfahren beteiligt, wenn sie mit dem Streitgegenstand eng verbunden sind, ohne dass ihnen eigentliche Parteistellung zukäme (vgl. Daniel Sutter, in: Meyer/Herrmann/Bilger [Hrsg.], Kommentar zur Schaffhauser Verwaltungsrechtspflege, 2021, Art. 42 VRG N. 2 Fn. 5, S. 352, mit Hinweisen). Dies trifft auf das Planungs- und Naturschutzamt sowie Tiefbau Schaffhausen ohne Weiteres zu. Dass der Regierungsrat die beiden Behörden gleichzeitig mit dem Beschwerdeführer und der Gemeinde gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, SHR 172.200) zur Stellungnahme einladen liess und sie im angefochtenen Beschluss unpräzise als "Rekursgegner" bezeichnete, ändert daran nichts. Entsprechend hat der Regierungsrat weder das Recht des Beschwerdeführers auf ein faires Verfahren noch das Beschleunigungsverbot verletzt. Ebenso wenig liegt eine Gehörsverletzung vor, hat der Regierungsrat doch begründet, weshalb er den Antrag des Beschwerdeführers, die Stellungnahme von Tiefbau Schaffhausen aus dem Recht zu weisen, nicht behandelt hat. Nicht massgebend ist, ob die Begründung rechtlich korrekt war (vgl. statt vieler BGer 5A_524/2020 vom 2. August 2021 E. 5.3.3 mit Hinweisen).

3. Der Regierungsrat erwog, entgegen der Darstellung in Baugesuch und Baubewilligung sei beim streitgegenständlichen Bauvorhaben von lediglich zwei Gebäuden auszugehen. So erfolge die Erschliessung der jeweils zwei Gebäudeteile bei beiden Gebäuden über ein gemeinsames Treppenhaus/Lift, ohne welches die Nutzung der Wohnungen ausgeschlossen wäre. Der sich in der zweiten Bautiefe befindliche Gebäudekomplex habe sodann im Erdgeschoss eine gemeinsame durchgehende Mauer. Die beiden geplanten Gebäude würden die gemäss Art. 13 Abs. 5 der Bauordnung der Gemeinde Dörflingen vom 14. Mai 2014 (BauO) bei Neubauten zulässige Gebäudetiefe von 18 Metern um 0.5 bzw. zwei Meter überschreiten. Selbst wenn von vier einzelnen Gebäuden ausgegangen würde, würden die Bauvorschriften verletzt, da in diesem Fall der gemäss Art. 4 Abs. 1 BauO geforderte Gebäudeabstand von fünf Metern nicht eingehalten würde. Da zur Mängelbehebung eine Redimensionierung der geplanten Überbauung und damit zwingend eine Projektänderung nötig sei, falle eine Baubewilligung mit Auflagen nicht in Betracht.

4. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Regierungsrat habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem er seinem Entscheid überraschend eine neue bzw. von den Beschwerdegegnern 1 und 2 (private Beschwerdegegner) im Rekursverfahren nicht gerügte Begründung und Eventualbegründung zugrunde gelegt habe, ohne dass er sich zuvor dazu habe äussern können.

4.1. Das rechtliche Gehör ist grundsätzlich nur zu Tatsachenfeststellungen zu gewähren. Zuzugabe des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen sind die Parteien zu Rechtsfragen praxisgemäss nur im Fall einer sog. überraschenden Rechtsanwendung anzuhören (statt vieler BGer 2C_834/2020 vom 16. Juli 2021 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Parteien haben demnach Anspruch auf vorgängige Anhörung, wenn eine Behörde ihren Entscheid mit einem Rechtsgrund (Rechtssatz oder Rechtstitel) zu begründen beabsichtigt, der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen worden ist, auf den sich die Parteien nicht berufen haben und mit dessen Erheblichkeit sie vernünftigerweise nicht rechnen mussten (BGE 145 I 167 E. 4.1 S. 171; BGer 2C_933/2018 vom 25. März 2019 E. 4.2; je mit Hinweisen).

4.2. Der Regierungsrat hiess die Rekurse der privaten Beschwerdegegner im Wesentlichen deshalb gut, da er davon ausging, das Baugesuch betreffe im baurechtlichen Sinn zwei (statt vier) neue Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser, weshalb die nach Art. 13 Abs. 5 BauO zulässige Gebäudetiefe überschritten werde. Das Bauvorhaben, so erwog der Regierungsrat weiter, müsste aber auch abgelehnt werden, wenn es sich um vier einzelne Gebäude handeln würde, da dann der gemäss Art. 4 Abs. 1 BauO geforderte Gebäudeabstand von 5.0 m nicht eingehalten würde (vgl. vorangehende E. 3).

4.3. Die privaten Beschwerdegegner hatten im Rekursverfahren weder vorgebracht, es handle sich beim Bauvorhaben nur um zwei Gebäude, noch eine Verletzung des Mindestabstands gemäss Art. 4 Abs. 1 BauO geltend gemacht. Art. 13 Abs. 5 BauO wurde indes von den privaten Beschwerdegegnern in ihren Rekursbegründungen erwähnt, wenn auch nicht im Zusammenhang mit der Gebäudetiefe. Obwohl niemand konkret gerügt hatte, es handle sich um lediglich zwei (statt vier) Gebäude, zielten die Argumentationen doch teilweise in diese Richtung bzw. konnten sie jedenfalls so interpretiert werden (das Projekt sei als "Gesamtüberbauung" zu qualifizieren, es handle sich um "ganz neue Bauformen", insbesondere der "Längsbau mit Verbindungstrakt" usw.). Die Gebäudemasse waren in den Rekurschriften ebenso Thema wie die Abstandsvorschriften.

Letztlich kann offenbleiben, ob ein Fall überraschender Rechtsanwendung gegeben ist. Die Gehörsverletzung wäre jedenfalls als geheilt zu betrachten, da der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Möglichkeit erhalten hat, sich zur Begründung des Regierungsrats zu äussern, das Obergericht insoweit

sowohl Sachverhalt wie auch Rechtslage frei überprüfen kann und eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf führen würde, der nicht im Interesse des Beschwerdeführers ist (vgl. statt vieler BGer 2C_106/2021 vom 25. Juni 2021 E. 2.3; OGE 60/2016/17 vom 21. Juni 2019 E. 3.1, Amtsbericht 2019, S. 111; je mit Hinweisen). Dieser verlangt denn auch gar keine Rückweisung der Sache an den Regierungsrat.

[...]

8. Zwischen den Parteien ist strittig, ob das streitgegenständliche Bauprojekt aus baurechtlicher Sicht zwei oder vier Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser umfasst. Es besteht überirdisch aus zwei Gebäudekomplexen, die sich aus je zwei durch einen gemeinsamen (tieferen) Zwischenbau mit Treppenhaus verbundenen Gebäudeteilen zusammensetzen. Zum Gebäudekomplex in der ersten Bautiefe gehören die Gebäudeteile A auf Parzelle Nr. [...] und B auf den Parzellen Nrn. [...]. Der Gebäudekomplex in der zweiten Bautiefe befindet sich vollständig auf Parzelle Nr. [...] und umfasst die Gebäudeteile C im Norden und D im Süden.

8.1. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen (Anhang 1 Ziff. 2.1 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]). Dem Gesetz lässt sich indes nicht entnehmen, wann im Fall eines Baukörpers mit mehreren Teilen baurechtlich von einem einzelnen und wann von mehreren Gebäuden auszugehen ist.

Gebäudelänge und -breite stellen baupolizeiliche Masse dar und begrenzen das Nutzungsmass. Bei der Beurteilung, ob es sich bei einer Baute um ein selbständiges Gebäude handelt, spielen entsprechend primär konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Vorschriften über die Gebäudelänge und -breite dienen darüber hinaus aber auch ästhetischen Zwecken. Ob ein Baukörper baurechtlich als ein einziges oder als mehrere Gebäude gilt, ist daher auch aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden (vgl. OGE 60/2004/5 vom 17. Dezember 2004 E. 4a, Amtsbericht 2004, S. 132 [im Zusammenhang mit Grenz- und Gebäudeabständen]; OGE 60/1998/6 vom 15. Mai 1998 E. 2c/cc; KGer BL 810 18 220 vom 3. April 2019 E. 7.5; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I, 5. A., Bern 2020, Art. 13 N. 5, S. 256, mit Hinweis auf VGer BE VGE 100.2014.257 vom 21. Juli 2015 E. 4.4 mit Hinweisen, publ. in: BVR 2016 S. 79 ff., 87).

8.2. In konstruktiv-funktionaler Hinsicht ist festzuhalten, dass die beiden Gebäudekomplexe je über ein einziges Treppenhaus verfügen, mit dem die Gebäude-

teile A und B bzw. C und D erschlossen werden. Ebenso verfügen die beiden Gebäudekomplexe lediglich über je einen – sich jeweils im nördlichen Gebäudeteil befindlichen – Lift für (je) beide Gebäudeteile. Für beide Gebäudekomplexe bzw. alle vier Gebäudeteile ist eine gemeinsame Tiefgarage, ein (wohl) gemeinsamer Schutzraum sowie ein Hauswartraum vorgesehen. Je ein Velo- und Kinderwagenraum sowie ein Technikraum und ein Containerraum befinden sich bei den beiden Treppenhäusern zu den Gebäudeteilen A und B bzw. C und D. Die Gebäudeteile A und B verfügen sodann über gemeinsame Kellerräume, die Kellerräume des Gebäudeteils C befinden sich teilweise im Gebäudeteil D.

Ob die Gebäudeversicherung vorliegend von vier Gebäuden mit je eigener Versicherungsnummer ausgehen wird, wie der Beschwerdeführer vorbringt, kann offenbleiben. Da der Gebäudebegriff gemäss Gebäudeversicherungsgesetz (GebVG, SHR 960.100) nicht mit demjenigen des Baugesetzes übereinstimmt, kommt der Beurteilung durch die Gebäudeversicherung kein ausschlaggebendes Gewicht zu. Dasselbe gilt mit Blick auf die Hausnummern, wobei auch eine von vornherein wenig aussagekräftige Nummerierung mit Kleinbuchstaben (z.B. Xa und Xb sowie Ya und Yb) denkbar scheint.

Das Brandschutzkonzept schliesslich spricht von vier Mehrfamilienhäusern, wird aber praxisgemäss gestützt auf die Angaben der Bauherrschaft erstellt, weshalb ihm ebenfalls keine massgebliche Bedeutung beizumessen ist. Immerhin verweist auch das Brandschutzkonzept auf die paarweise Anordnung der Häuser, von denen sich jeweils zwei ein Treppenhaus, die als vertikale Flucht- und Rettungswege dienen, teilen.

Die konstruktiv-funktionale Betrachtungsweise führt insgesamt zum Ergebnis, dass von zwei Gebäuden auszugehen ist.

8.3. In optischer Hinsicht weist der Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass die Gebäudeteile A, B, C und D je über ein eigenes Dach (bzw. im Fall von Gebäudeteil D zwei Dächer) verfügen, was eine Absetzung der Gebäudeteile bewirkt. Diese wird bei den Gebäudeteilen C und D dadurch verstärkt, dass sie nicht exakt rechtwinklig angeordnet sind. Hinzu kommt, dass das Treppenhaus zwischen den Gebäudeteilen A und B gegenüber diesen zurückversetzt ist, gegenüber dem Gebäudeteil B um über drei bzw. vier Meter. Das Treppenhaus zwischen den Gebäudeteilen C und D ist diesen gegenüber auf einer Seite markant (knapp fünf bzw. rund neun Meter) zurückversetzt. Beide Treppenhäuser sind zudem deutlich weniger hoch als die Gebäudeteile, die sie verbinden. Optisch wirkt sich ferner aus, dass die beiden Treppenhäuser auf der Stirnseite mehrheitlich offen mit durchgehenden senkrechten Metall-Staketen geplant sind. Überdies stehen die Satteldächer der beiden jeweils einen Baukörper bildenden Gebäudeteile A und B bzw. C

und D (nahezu) in einem rechten Winkel zueinander. Diese Umstände führen insgesamt dazu, dass die Mehrfamilienhäuser optisch eher als vier Gebäude in Erscheinung treten und wahrgenommen werden. Der Beschwerdeführer weist denn auch zu Recht darauf hin, dass – soweit ersichtlich – im Baubewilligungs- und im Rekursverfahren nie in Frage gestellt wurde, dass es sich um ein Bauvorhaben mit vier Mehrfamilienhäusern bzw. Gebäuden handelt.

8.4. Da bei der Frage der Anzahl Gebäude die konstruktiv-funktionale Betrachtungsweise im Vordergrund steht (vgl. dazu auch BGer 1C_325/2016 vom 25. November 2016 E. 2.1 a.E. mit Hinweis), ging der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss gleichwohl zu Recht von zwei Mehrfamilienhäusern aus.

9. Gemäss Art. 13 Abs. 5 BauO dürfen Neubauten in der Dorfkernzone DK eine Gebäudetiefe von 18.0 m nicht übersteigen.

9.1. Mit dem Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB, SHR 700.110) wurden per 1. Januar 2011 die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB ins kantonale Recht übernommen (vgl. insb. Art. 27 BauG und Anhang zum BauG). Absicht des kantonalen Gesetzgebers war es, dass die Baubegriffe und Messweisen künftig im kantonalen Recht definiert würden; einzig der in vielen kommunalen Bauordnungen verankerte Baubegriff der "Ausnützungsziffer" sollte weiterhin von den Gemeinden definiert und verwendet werden dürfen (vgl. Übergangsbestimmung in Fn. 15 zum BauG, letzter Satz; Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 8. Dezember 2009 betreffend Teilrevision des Baugesetzes [ADS 09-82], S. 4 und 12).

Während das Baugesetz für die kürzere Gebäudeseite bis Ende 2010 den Begriff "Gebäudetiefe" verwendete und den Begriff "Gebäudebreite" nicht kannte, verhält es sich seither umgekehrt; der Begriff der Gebäude*breite* trat im kantonalen Baugesetz mithin an die Stelle desjenigen der Gebäudetiefe (vgl. namentlich Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 BauG in der bis 31. Dezember 2010 sowie in der aktuell geltenden Fassung). Kommunale Vorschriften über eine – nicht mit der Gebäudebreite im Sinne des Baugesetzes identische – Gebäudetiefe sind seit der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes und der entsprechenden Anpassung der Bauordnung der Gemeinde (vgl. Übergangsbestimmung in Fn. 15 zum BauG) nicht mehr zulässig.

9.2. Die vom Regierungsrat am 23. Juni 2015 genehmigte, 2014 revidierte Bauordnung der Gemeinde Dörflingen, enthält in Abb. 5 des Anhangs 2 die Definitionen von Gebäudelänge und -breite gemäss IVHB bzw. kantonalem Baurecht (vgl. Anhang 2 zur IVHB bzw. Anhang zur Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 [BauV, SHR 700.101], zu Ziffer 4). Der Begriff der "Gebäudetiefe" wird

nur (noch) in Art. 13 Abs. 5 BauO verwendet. Namentlich Art. 6 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 3 BauO sprechen dagegen von "Gebäudebreite". Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass der Begriff der Gebäudetiefe in Art. 13 Abs. 5 BauO bei der Revision der Bauordnung versehentlich nicht in Gebäudebreite angepasst wurde. Die in Art. 13 Abs. 5 BauO verankerte Gebäudetiefe ist in gesetzeskonformer Auslegung bzw. in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht als Gebäudebreite im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Ziff. 3 BauG und Abb. 5 des Anhangs 2 zur BauO zu verstehen (vgl. BGE 147 II 25 E. 3.3 S. 28; BGer 2C_434/2019 vom 17. März 2021 E. 3.1).

Davon geht im Übrigen auch der Beschwerdeführer aus, ohne dass dessen Auffassung vonseiten der Gemeinde oder der Beschwerdegegner widersprochen worden wäre.

9.3. Das aus zwei Gebäuden bestehende Bauprojekt überschreitet die gemäss Art. 13 Abs. 5 BauO maximal zulässige Gebäudetiefe bzw. -breite. Dies stellt auch der Beschwerdeführer nicht in Abrede.

10. Der Regierungsrat erwog im Sinne einer Eventualbegründung, das Bauvorhaben sei auch dann nicht bewilligungsfähig, wenn von vier Gebäuden ausgegangen werde. In diesem Fall werde der erforderliche Gebäudeabstand nicht eingehalten.

10.1. Für Bauten auf demselben Grundstück beträgt der minimale Gebäudeabstand fünf Meter, sofern die Feuerpolizeivorschriften eingehalten sind und die Wohnhygiene gewährleistet ist (Art. 4 Abs. 1 BauO i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Ziff. 4 BauG). Nichts anderes gilt im Ergebnis für Gebäude auf benachbarten Grundstücken (vgl. Art. 3 Abs. 4 BauO und Satz 2 der entsprechenden Erläuterungen). Würde vorliegend davon ausgegangen, bei den Gebäudeteilen A und B sowie C und D handle es sich um je zwei separate Gebäude, wäre der Gebäudeabstand auch zwischen den einzelnen Gebäudeteilen einzuhalten. Denn gegen innen und aussen ist eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen (vgl. OGE 60/2004/5 vom 17. Dezember 2004 E. 4, Amtsbericht 2004, S. 132 f., und entsprechende Regeste, S. 125; ferner Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. A., Zürich 2019, Ziff. 15.9.1.2, S. 1104 f., wonach ein tieferer Zwischen- bzw. Verbindungsbau zwischen zwei Hauptgebäuden die Messung des Gebäudeabstands im oberen Bereich nicht eliminiert). Eine unterschiedliche Behandlung mit Bezug auf die Gebäudemasse einerseits und die Abstandsvorschriften andererseits ist vorliegend auch abzulehnen, da Art. 6 Abs. 2 BauO vorschreibt, dass Gebäude, die einen Gebäudeabstand von fünf Metern unterschreiten, bei der Berechnung der Gebäudelänge als ein einziges Gebäude betrachtet werden.

10.2. Ob im konkreten Fall der Brandschutz und die Wohnhygiene (nicht) beeinträchtigt sind, ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht entscheidend. Ausreichende Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dienen neben den öffentlichen Interessen der Gesundheits- und Feuerpolizei auch der guten Gestaltung des Ortsbilds bzw. der Ortsplanung sowie der Ästhetik und haben überdies eine nachbarschützende Funktion, indem die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf benachbarte Grundstücke und Gebäude gemildert werden sollen (BGE 129 III 161 E. 2.6 S. 165; BGer 1C_8/2019 vom 20. Mai 2019 E. 5.3). Dies ergibt sich im Übrigen ohne Weiteres auch aus Art. 4 Abs. 1 BauO, der gerade bzw. selbst bei Einhaltung der Brandschutzvorschriften und Gewährleistung der Wohnhygiene grundsätzlich und ausdrücklich einen Gebäudeabstand von mindestens fünf Metern verlangt.

10.3. Die Zulässigkeit einer Unterschreitung des Grenzabstands (recte: Gebäudeabstands) von fünf Metern kann auch nicht aus Art. 37 Abs. 4 BauO abgeleitet werden. Vielmehr zeigt die entsprechende Vorschrift, dass die Grenz- und Gebäudeabstände nur ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, wenn besondere Voraussetzungen erfüllt sind, namentlich – anders als vorliegend – ein Quartierplan besteht (vgl. auch Art. 37 Abs. 5 BauO). Dass der Gebäudeabstand bei Neubauten (d.h. Bauten, die gemäss geltender Baurodung errichtet wurden bzw. werden) grundsätzlich einzuhalten ist, lässt sich auch aus Art. 3 Abs. 4 und Art. 4 Abs. 3 BauO ableiten, die für altrechtliche Bauten Spezialbestimmungen im Sinne von Erleichterungen enthalten.

10.4. Schliesslich erweist sich die Rüge der Gleichbehandlung im Unrecht als unbegründet. Mit den als Beweisofferten eingereichten Urkunden, namentlich Auszügen aus dem Geoinformationssystem/Geoportal des Kantons Schaffhausen – die ohnehin teilweise nicht die Einwohnergemeinde Dörflingen betreffen und insoweit mit Bezug auf deren Praxis von vornherein nicht beweisgeeignet sind (vgl. dazu BGer 1C_307/2020 vom 16. Juni 2021 E. 5 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 147 I 407) –, vermag der Beschwerdeführer eine entsprechende Bewilligungspraxis nicht substantiiert darzutun. Im Übrigen liess sich die Gemeinde im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht vernehmen, weshalb jedenfalls nicht davon auszugehen ist, sie würde an einer (allfälligen) rechtswidrigen Praxis auch in Zukunft festhalten (vgl. BGer 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021 E. 5.2 mit Hinweis).

11. Der angefochtene Regierungsratsbeschluss ist somit zu bestätigen. Da beim streitgegenständlichen Bauvorhaben mit Bezug auf die Gebäudemasse von zwei Gebäuden auszugehen ist, wird bei beiden Baukörpern die maximal zulässige Gebäudetiefe bzw. -breite überschritten. Selbst wenn aber die beiden Gebäudekomplexe baurechtlich als je zwei Gebäude betrachtet würden, würden die Vorschriften betreffend Gebäudeabstand nicht eingehalten.

Dass der Regierungsrat infolge des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung bzw. des Bauentscheids auch die kantonalen Bewilligungen von Planungs- und Naturschutzamt sowie von Tiefbau Schaffhausen aufhob, beanstandet der Beschwerdeführer zu Recht nicht (vgl. OGE 60/2018/21 vom 21. August 2020 E. 6.1 mit Hinweis auf BGer 1C_266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.3). Dasselbe gilt bezüglich der Verneinung einer Ergänzung der Baubewilligung der Gemeinde mit Auflagen im Sinne von Art. 71 Abs. 1 BauG, kann doch vorliegend nicht mehr von Mängeln untergeordneter Natur gesprochen werden, die mit massvollen Änderungen ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können (vgl. OGE 60/2019/13 vom 6. April 2021 E. 6.1 mit Hinweis u.a. auf BGer 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017 E. 2.7).

Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet; sie ist abzuweisen.