

Quartierplan «Schützenhüsli»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Anlass.....	4
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung	4
1.3 Planungsabsicht und -ziele	5
2. Beschreibung des Richtprojekts.....	5
2.1 Wohnkonzept	5
2.2 Aussenraum.....	6
2.3 Materialisierung	6
3. Inhalte der Planung	7
3.1 Zweck.....	7
3.2 Bestandteile.....	7
3.3 Geltungsbereich Quartierplan	8
3.4 Parzellierung	8
3.5 Werkleitungerschliessung.....	8
3.6 Parkierung, Verkehrerschliessung	9
3.7 Energieversorgung und -standard	10
3.8 Richtprojekt	10
3.9 Qualitätssicherung.....	11
3.10 Bebauung und Gestaltung.....	11
3.11 Aussenraum.....	12
3.12 Naturgefahren	12
3.13 Entsorgung.....	12
3.14 Inkrafttreten	12
3.15 Grundbucheintrag	12
4. Planerische Rahmenbedingungen	13
4.1 Übergeordnetes Recht	13
4.2 Kantonaler Richtplan	13
4.3 Baugesetz.....	13
4.4 Leitbild (kommunal).....	13
4.5 Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung	14
5. Zentrale Sachthemen.....	16
5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	16
5.2 Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege.....	19
5.3 Natur und Landschaft	21
5.4 Umweltbelange / Naturgefahren	22
5.5 Mehrwertabgabe.....	23
6. Interessenabwägung.....	24
6.1 Übergeordnete Interessen	24
6.2 Interessen der Gemeinde	26
6.3 Interessen der Anwohner.....	26
6.4 Zusammenfassung.....	27
7. Würdigung der Planung und Ausblick	27
8. Planungsverfahren.....	28

8.1	Beteiligte.....	28
8.2	Ablaufprogramm	28
8.3	Baukommission Beringen	28
8.4	Vorprüfung	30
8.5	Beschlussfassung Gemeinderat.....	33
8.6	Öffentliche Auflage.....	33
8.7	Genehmigung	33
Anhang 1: Wettbewerb zum Verkauf des alten Pfarrhauses mit Land		35
Anhang 2: Private Vereinbarung Näherbaurecht		36
Anhang 3: Schwarze Liste (Info Flora, Stand: August 2014)		38
Anhang 4: ÖV-Gütekasse Berechnungsmethode.....		39

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Das alte Pfarrhaus auf GB Nr. 418 sollte mitsamt Grundstück verkauft werden. Im Hinblick auf eine sinnvolle Folgenutzung des Grundstückes veranstaltete die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde einen Projektwettbewerb. Dabei wurde nicht einzig das Interesse an einer möglichst hohen Angebotssumme berücksichtigt, sondern insbesondere das Interesse an einer städtebaulich attraktiven Lösung von hoher Qualität hoch gewichtet (siehe Bewertungskriterien im Anhang 1). Gesucht wurde eine attraktive Lösung für eine zukünftige Arealnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert. Als Gewinnerprojekt ist das «Mehrgenerationenhaus Schützenhüsliweg» der Hübscher Holzbau AG, Beringen hervorgegangen.

Gemäss Projekt soll unter anderem ein Wohnangebot für Familien, wie auch für Paare und Alleinstehende erstellt sowie eine hohe Qualität beim «halb-öffentlichen» Aussenraum erzielt resp. ein «Generationenraum» erstellt werden. Zudem soll unter Berücksichtigung der Quartierumgebung sowie der internen Freiräume die Bebauungsdichte erhöht werden.

Zur Umsetzung erfordert das Projekt Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen (BNO), weshalb für das Projekt ein Quartierplan erforderlich ist.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Der Perimeter des Quartierplans «Schützenhüsli» umfasst die Parzelle GB Nr. 418 und liegt östlich des Dorfkerns der Gemeinde Beringen. Das Areal erstreckt sich über eine Fläche von rund 1'729 m² und liegt im Quartier «i dä Pünt» in einer mittleren Hanglage. Auf der östlichen Seite grenzt das Areal an den Schützenhüsliweg. Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser. Im Süden befindet sich ein Mehrfamilienterrassenhaus. Im Westen befindet sich die Dorfkernzone, welche insbesondere durch ihre teilweise geschlossene Bauweise geprägt ist. Auf dem Areal befindet sich derzeit das alte Pfarrhaus (VS 549) sowie die zugehörige Garage/Remise (VS 549A), welche nicht mehr genutzt werden und zu Gunsten des vorliegenden Projektes abgebrochen werden sollen.

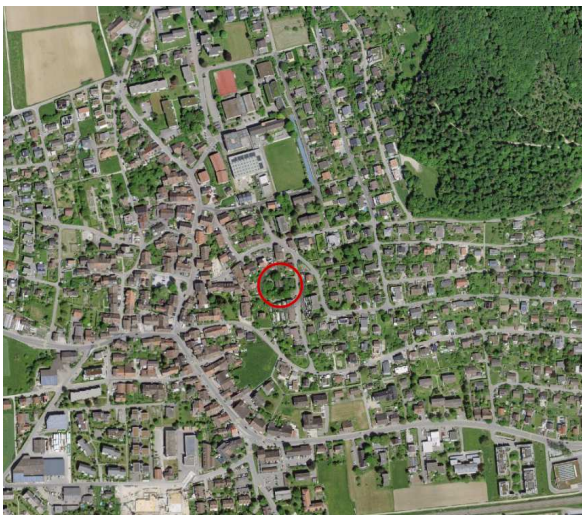


Abb. 1: Lage Quartierplanareal (Swisstopo)



Abb. 2: Quartierplanareal GB Nr. 418 (Swisstopo, Geoportal SH)

1.3 Planungsabsicht und -ziele

Das Richtprojekt sieht vor, das Grundstück GB Nr. 418 mit drei aneinandergebauten Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus zu überbauen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Überbauung sollen mittels der vorliegenden Quartierplanung hergestellt werden. Durch die Quartierplanung soll ein siedlungsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden, als dies mit der Regelbauweise der Fall resp. möglich wäre.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung von generationenübergreifendem Wohnraum
- Realisierung einer quatiervetraglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung qualitativvoller Aussenräume mit Fokus auf den Generationenraum
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung
- flächeneffiziente Erschliessung
- Nutzung einer nachhaltigen Energieversorgung und Gewährleistung eines hohen Bau- und Energiestandards

2. Beschreibung des Richtprojekts

Der Planung des Quartierplans zugrunde liegt das Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG, Beringen (siehe Beilage 1: Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG).

2.1 Wohnkonzept

Durch einen abwechslungsreichen Wohnungsmix entsteht eine sozialverträgliche Überbauung mit Lebensqualität für alle Generationen. Grundsätzlich wird das Quartier eingeteilt in zwei Baufelder. Ein Baufeld ist für Einfamilienhäuser mit privaten Grünflächen als Wohnraum für Familien vorgesehen.



Abb. 3: Referenzbild Einfamilienhaus mit privaten Grünflächen (Hübscher Holzbau AG)



Abb. 4: Referenzbild Einfamilienhaus (Hübscher Holzbau AG)

Das zweite Baufeld mit Fläche für ein Mehrfamilienhaus bietet, mit behinderten- und altersgerechten Etagenwohnungen in unterschiedlichen Grössen sowie attraktiven Dachgeschosswohnungen, Platz für verschiedene Lebenssituationen. Für private Aussenräume sind hier pro Wohnung Balkone bzw.

Terrassen angedacht. Zusätzlich sind auf diesem Baufeld auch Tiefgaragenplätze für Velos und Personenwagen für das gesamte Areal geplant.



Abb. 5: Richtprojekt Mehrfamilienhaus (Hübscher Holzbau AG)



Abb. 6: Referenzbild Mehrfamilienhaus (Hübscher Holzbau AG)

2.2 Aussenraum

Die Positionierung der Bauten lässt deren Zwischenraum als Hofsituation erscheinen. Eine gezielte Aussenraumgestaltung zwischen diesen Bauten schafft Begegnungsräume und Treffpunkte am Areal und ermöglicht einen einfachen Austausch sowie ein lockeres Miteinander von Jung bis Alt, von Familien, Paaren oder Alleinstehenden. Ein Grillplatz mit Tischen und Bänken im Grünen ist hier ebenso vorgesehen wie ein Spielplatz mit Sandkiste und Spielgeräten (siehe Abb. 7).

Die Begrünung des Gemeinschaftsraums unterliegt einerseits einer hohen gestalterischen Anforderung, andererseits soll die Zweckmässigkeit d.h. die Nutzbarkeit des Raumes durch die Bepflanzung nicht untergraben werden. Angestrebt wird eine vielfältige, artenreiche Bepflanzung mit standortgemässen, einheimischen Pflanzenarten.



Abb. 7: Referenzbild Gemeinschaftsraum (Hübscher Holzbau AG)



Abb. 8: Referenzbild Begrünung (Hübscher Holzbau AG)

2.3 Materialisierung

Holz als nachhaltiges und klimaneutrales Baumaterial hat bei Konstruktion, Fassaden- und Innenraumgestaltung Vorrang. Der Einsatz des natürlichen Baustoffs bringt ausserdem höchste Wohnqualität und optimale Behaglichkeit mit sich.

Lokale Unternehmen und kurze Lieferketten unterstützen die regionale Wertschöpfung und somit jeden einzelnen Bewohner.

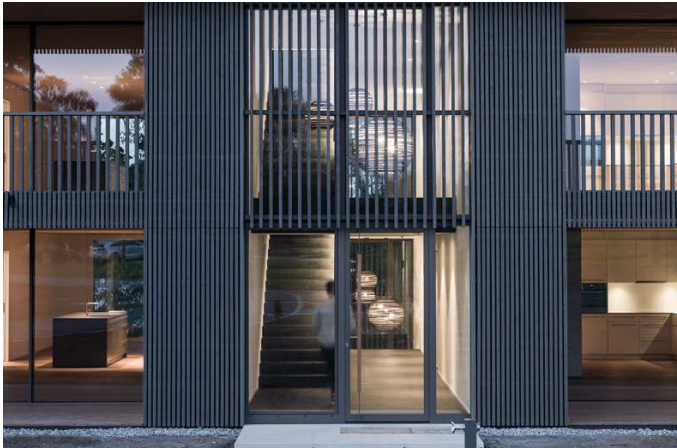


Abb. 9: Referenzbild Holzfassade (Hübscher Holzbau AG)

3. Inhalte der Planung

3.1 Zweck

Die Überbauung soll sich in die bestehende Umgebung mit Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern resp. Übergangsbereich zwischen Dorfkern und Einfamilienhausquartieren einfügen. Damit eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner gewährleistet werden kann, erfolgt die Verkehrerschliessung konzentriert über die Einfahrt zur Einstellhalle, d.h. quartierintern werden die Verkehrsflächen reduziert zu Gunsten einer hochwertigen Umgebungsgestaltung und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen.

3.2 Bestandteile

Der Quartierplan «Schützenhüsli» besteht aus folgenden Dokumenten:

- Bauvorschriften
- Situationsplan 1:500 «Erschliessung und Bebauung»
- Planungsbericht
- Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG, Beringen als Beilage zum Planungsbericht

Der Quartierplan «Schützenhüsli», bestehend aus den Bauvorschriften und dem Situationsplan, bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument.

Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. Der Bericht ist ein wegweisendes Dokument und gibt Auskunft über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren beigezogen werden. Auch betreffend Rechtsverfahren erweist sich der Planungsbericht als unablässig, da der Ablauf, die Ziele sowie die Abwägungen der betroffenen Interessen erläutert werden.

3.3 Geltungsbereich Quartierplan

Der Geltungsbereich regelt den Bereich, für welchen der Quartierplan Gültigkeit hat. Werden zu gewissen Themen im Quartierplan keine Aussagen gemacht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen.

Das Quartierplanareal befindet sich östlich des Dorfkerns der Gemeinde Beringen und umfasst das Grundstück GB Nrn. 418.

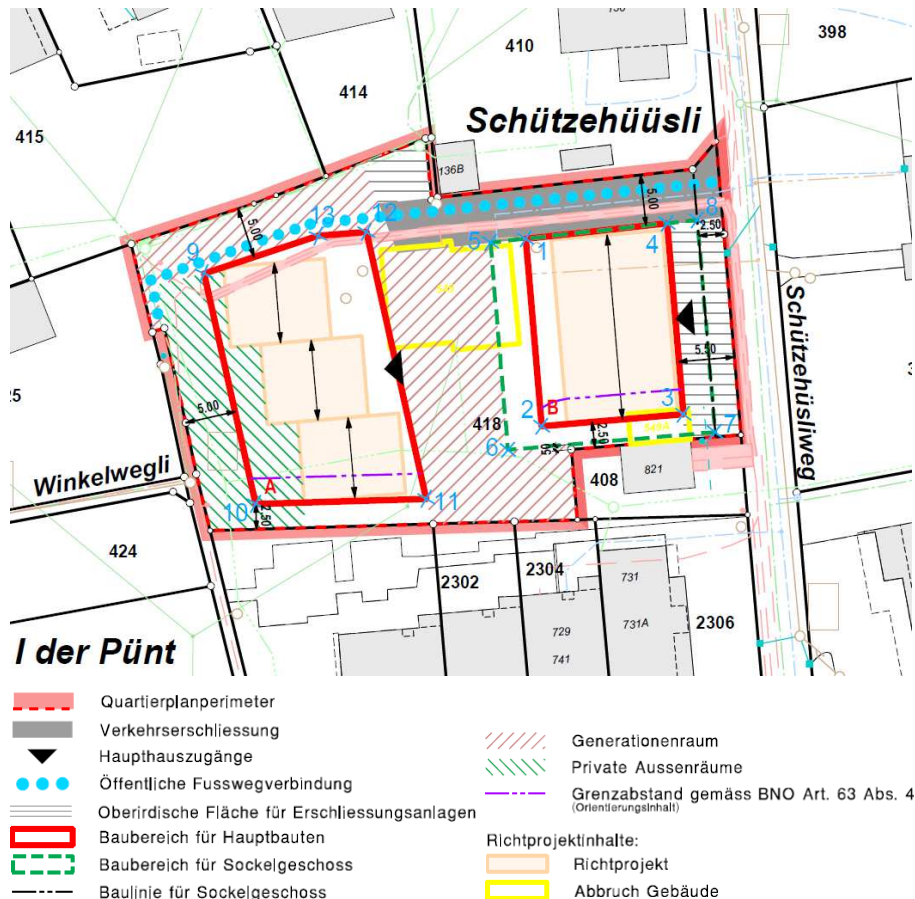


Abb. 10: Situationsplan Quartierplan «Schützenhüsli»

3.4 Parzellierung

Die Grundstücke können weiter parzelliert werden, sofern der Gemeinderat seine Zustimmung gibt. Der Zweck des Quartierplans darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Damit können Parzellengrenzen verschoben werden, falls betroffene Grundeigentümer dies wünschen. Ein solches Vorgehen ist beispielsweise bei der Abparzellierung der einzelnen Einfamilienhäuser denkbar.

3.5 Werkleitungserschliessung

Die Ver- und Entsorgung des Quartierplangebietes ist mit den Werkleitungen vom Schützenhüsliweg und Winkelwegli gewährleistet und über diese zu realisieren (siehe Situationsplan).

Regenwasser ist gemäss VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» zu versickern. Das Einleiten in die bestehende Mischwasserleitung ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Leitungen für die Stromversorgung verlaufen derzeit über das Quartierplanareal. Diese tangieren das Einfamilienhaus gemäss Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG. Im Rahmen des Bauprojektes sind vorgängig Verlegungen der Stromleitungen mit dem EKS abzusprechen.

3.6 Parkierung, Verkehrserschliessung

Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab Schützenhüsweg über die im Situationsplan eingezeichnete Fläche «Verkehrserschliessung» und führt zur Einstellhalle (Sockelgeschoss) unterhalb des Mehrfamilienhauses.

Haupthauszugänge

Die Haupthauszugänge erfolgen für das Mehrfamilienhaus ab Schützenhüsweg, für die Einfamilienhäuser ab dem Generationenraum. Die Eingänge zu den Wohngebäuden der Einfamilienhäuser sind auch auf den nördlichen Fassadenseiten möglich, sofern die Haupthauszugangsrichtung von Osten resp. vom Generationenraum her erfolgt.

Öffentlicher Fussweg

Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine öffentliche Fusswegverbindung (Dienstbarkeit vorhanden). Dieser soll auch weiterhin bestehen.

Parkierung motorisierter Individualverkehr

Zugunsten eines bewohnerfreundlichen resp. verkehrsfreien Freiraums wird der Grossteil der Abstellplätze für Personenwagen unterirdisch angeordnet. Weitere Parkplätze (bis zu 6) können innerhalb der oberirdischen Flächen für Erschliessungsanlagen entlang dem Schützenhüsweg erstellt werden.

Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze wird in Art. 31 BNO festgelegt:

Art. 31 Abstellplätze

[...]

² Bei Motorfahrzeugen gilt als Richtlinie, dass folgende Anzahl Abstellplätze zu schaffen und ständig dafür freizuhalten sind:

- a) bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Zweifamilienhäusern je 2 pro Wohneinheit, für Einliegerwohnungen zusätzlich 1;

[...]

- c) bei Mehrfamilienhäusern 1 pro 80 m² Bruttogeschossfläche (BGF), mindestens aber 1 pro Wohnung;
- d) bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 0.33 pro Wohnung für Besucher.

Auf Grundlage des Richtprojektes müssen gemäss BNO folgende Anzahl Abstellplätze erstellt werden:

Kriterium	Anzahl	Erforderliche Abstellplätze
Einfamilienhäuser	3	6
Mehrfamilienhaus:		
- Wohneinheiten < 80 m ² BGF	5	5
- Wohneinheiten > 80 m ² BGF	2	4
- Besucherparkplätze	0.33 à 7 Wohnungen	2.31
Total		17.31

Gemäss BNO sind damit mindestens 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie zusätzlich 3 Abstellplätze für Besucher des MFH zur Verfügung zu stellen. Gemäss Richtprojekt werden innerhalb der geplanten Einstellhalle 10 Abstellplätze erstellt. Weitere 8 Abstellplätze können innerhalb der «oberirdischen Fläche für Erschliessungsanlagen» erstellt werden.

Parkierung Velo

Im Kontrast zur Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen werden im Sinne der Förderung des Langsamverkehrs die erforderlichen Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm 640 065 (Stand 2011) auf 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorgeschrieben. Gemäss geplanter Überbauung gemäss Richtprojekt sind damit voraussichtlich ca. 40 Veloparkplätze zur Verfügung zu stellen. Besucherparkplätze sind darin bereits enthalten. Diese können beispielsweise in der vorgesehenen Einstellhalle oder als separat überdachte Anlagen innerhalb der «oberirdischen Fläche für Erschliessungsanlagen» erstellt werden.

Die Veloabstellplätze für Besucher des Mehrfamilienhauses müssen idealerweise überdacht, gut erreichbar sein und sich in der Nähe der Eingänge befinden. Ladestationen für E-Bikes sind vorzusehen.

3.7 Energieversorgung und -standard

Energiestandard

Die Gebäude müssen grundsätzlich nachhaltig erstellt und betrieben werden.

Aufgrund des «Vorbildcharakters» der Wohnüberbauung wird der erforderliche Baustandard an jene des § 16a Energiehaushaltsverordnung EHV (700.401 Rechtsbuch Kanton Schaffhausen) für öffentliche Bauten geknüpft.

Energieversorgung

Für die Energieversorgung ist gemäss Richtprojekt voraussichtlich ein Anschluss an den bestehenden Fernwärmeverbund der Hübscher Holzbau AG geplant.

3.8 Richtprojekt

Für die Bebauung und Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG, Beringen (Mai 2022) wegleitend. Dieses soll sich an den vorgegebenen architektonischen und städtebaulichen Merkmalen orientieren.

3.9 Qualitätssicherung

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine hohe Qualität an die neue Überbauung vorgegeben. Um die Qualität nicht zu untergraben, darf vom Richtprojekt grundsätzlich nicht abgewichen werden, es sei denn, es wird qualitativ mindestens eine gleichwertige Lösung erreicht. Die Unterlagen zum Nachweis der besseren Qualität sind in Form von Fassadenschnitt bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung mit der Baugesuchseingabe einzureichen.

3.10 Bebauung und Gestaltung

Baubereiche, Höhenkoten

Das Gesamterscheinungsbild der baulichen Volumina sowie Stellung der Bauten wird durch die Baufelder A und B sowie der zugehörigen Vorschriften abschliessend definiert. Mit der Festlegung von maximalen Höhenkoten für die Baubereiche sollen die Vorgaben des Referenzprojektes für die einzelnen Baubereiche festgesetzt werden (vgl. Bauvorschriften, Situationsplan und Richtprojekt). Damit soll eine gute Einpassung in die Umgebung und eine städtebauliche Verbindung an das umliegende Quartier erreicht werden. Durch die Festlegung der Baubereiche werden indirekt auch die Freiräume definiert.

Stellung und Abmessung der Einstellhalle wird durch die Ausscheidung des Baubereichs für das Sockelgeschoss festgelegt. Zur Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands gegenüber öffentlichen Grundstücken gemäss Kantonalem Baugesetz wird gegenüber des Schützenhüsliwegs eine Baulinie für das Sockelgeschoss im Abstand von 2.5 m definiert.

Ausnützungsziffer, Grenzabstände

Für eine bessere Ausnützung des Grundstücks wird die Ausnützungsziffer abweichend zur Regelbauweise auf 0.7 erhöht sowie die minimalen Grenzabstände auf 5.0 m (grosser Grenzabstand) resp. 2.5 m (kleiner Grenzabstand) reduziert.

Die Hauptbauten sind mit einem Giebeldach auszugestalten; die Firstrichtung wird vorgegeben. Die Dachflächen können zusätzlich zur Erzeugung von Strom (Photovoltaikanlage) oder für die Warmwasseraufbereitung (Solaranlage) genutzt werden.

Gestaltung

Folgende Festlegungen wurden u. a. zur Gestaltung der Bauten resp. zur Sicherung der Qualität in die Bauvorschriften aufgenommen:

- Materialien, Farbgebung und Architektur sind mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird;
- Definition der maximalen Geschossigkeit in den einzelnen Baubereichen;
- Definition der Dachgestaltung;
- Bestimmungen für die Ausgestaltung des sichtbaren Teils des Sockelgeschosses

Durch die Festlegung der Baubereiche resp. Freiräume sowie der zugehörigen Bestimmungen werden die qualitätssichernden Punkte aus dem Richtprojekt stufengerecht im Quartierplan umgesetzt. Eine weitergehende Definition der architektonischen Gestaltung der Bauten wird in den Bauvorschriften bewusst nicht vorgenommen. Der Gemeinderat legt gemäss BNO Art. 63 bei Bedarf besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest (siehe Kap. 4.5).

3.11 Aussenraum

Die Gestaltung des Gemeinschaftsraums zwischen den Reiheneinfamilienhäusern und dem Mehrfamilienhaus nimmt einen hohen Stellenwert für die Gewährleistung eines qualitativollen gemeinsam genutzten Aussenraumes ein. In den Vorschriften werden damit zur Konkretisierung der Umgebungsflächen (Frei- und Grünflächen) verschiedene Anforderungen zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich grundsätzlich nach dem zu erarbeitenden Umgebungskonzept. Diese Bereiche sind mit standortgerechter, einheimischer Flora zu bepflanzen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gehören, sind nicht zulässig (siehe Anhang 3: Schwarze Liste, Info Flora). In Verbindung mit der Vorgabe einer strukturreichen Gestaltung des siedlungsorientierten Grün- und Freiraumbereiches wird mit der vorliegenden Quartierplanung eine attraktive und ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung auf Stufe Quartierplanung sichergestellt.

Detaillierte Gestaltungs- oder Aufenthaltseinrichtungen sind im Situationsplan des Quartierplanes bewusst nicht festgelegt worden. Diese Einrichtungen stehen mit der Wohnnutzung in Verbindung und müssen an dafür zweckmässigen Standorten angeordnet werden. Damit bleibt eine sinnvolle Flexibilität für die definitive Organisation des Aussenraums mit Anordnung dieser Einrichtungen gewährleistet.

Ein Konzept für die Umgebungsgestaltung muss spätestens im Rahmen der Baugesuchseingabe nachgewiesen werden. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplanvorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden.

3.12 Naturgefahren

Die Bauherrschaften sind angehalten, die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zu konsultieren, die Gefährdungssituation von einer Fachperson überprüfen zu lassen und gegebenenfalls permanente Objektschutzmassnahmen zu treffen.

3.13 Entsorgung

Die Entsorgungseinrichtung ist innerhalb der Fläche für oberirdische Erschliessungsanlagen mit einer Einfriedung zu erstellen. Für die Einrichtungen ist ein dafür zweckmässiger Standort, d.h. ausserhalb der Sichtzonen, vorzusehen.

Im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Bereitstellung von Kehr- und Grünabfall in Unterflurcontainern, wird empfohlen, den Kehr- und Grünabfallbereitstellungsplatz so zu planen, dass er umgerüstet werden könnte.

3.14 Inkrafttreten

Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt der Quartierplan «Schützenhüsli» in Kraft.

3.15 Grundbucheintrag

Innert einer Frist von zwei Monaten nach Inkrafttreten ist der Quartierplan auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.

Zu berücksichtigen sind auch die für das Näherbaurecht notwendigen Dienstbarkeiten gegenüber den südlichen Parzellen GB Nrn. 2300 und 2302 (siehe Kap. 6.3 und Anhang 2) sowie allfällige Anpassungen der Durchleitungsrechte für die Stromversorgung.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnetes Recht

Insbesondere folgende Gesetze und Pläne sind bei der vorliegenden Quartierplanung zu beachten:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997
- Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998
- Kantonaler Richtplan vom 21. Oktober 2015

4.2 Kantonaler Richtplan

Richtplankarte

In der Richtplankarte des Kantonalen Richtplanes wird das Quartierplangebiet der Wohnnutzung zugewiesen (Nr. 2-1-2/1 KRP). Dazu macht der Kantonale Richtplan folgende Aussagen:

*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 **generationsübergreifende** Wohnformen mit planerischen Massnahmen gefördert werden.*

Weitere Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet im Kantonalen Richtplan nicht vorhanden. Der Erlass von Quartierplanvorschriften steht somit nicht im Widerspruch zum Kantonalen Richtplan.

4.3 Baugesetz

Mit einer Quartierplanung können gemäss Kantonalem Baugesetz für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen werden. Insbesondere können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf allerdings nicht abgewichen werden (Art. 18 BauG).

4.4 Leitbild (kommunal)

Die Gemeinde Beringen erarbeitete im Jahr 2021 ein Leitbild, in welchem die Werte und Ziele für die Gemeinde von einem allgemeinen Standpunkt aus festgehalten wurden. Zum Thema «Leben und Wohnen» macht das Leitbild folgende Aussagen:

Wir Leben und Wohnen gerne in Beringen

Wir sind anziehend

Wir bieten hochwertigen Wohnraum und einladende Freiräume für eine aktive Lebensgestaltung.

Wir gehören zusammen

Identitätsstiftende Projekte und regelmässige Veranstaltungen in allen Ortsteilen stärken die Dorfgemeinschaft und erleichtern den neuzuziehenden Personen die Integration.

Wir tragen uns Sorge

In unserer Gemeinde pflegen die Menschen aller Generationen und aus allen Ortsteilen ein aktives Zusammenleben.

4.5 Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Beringen aus dem Jahre 2020 befindet sich das Quartierplanareal in der Wohnzone 50 (W50). Auf der westlichen und nördlichen Seite des Areals befindet sich die Dorf-kernzone (DKB), auf der südlichen Seite die Wohnzone 40 (W40).



Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Beringen (Geoportal SH)

Für die Quartierplanung sind folgende Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen (2012) von Relevanz:

[...]

C. Nutzungsordnung

[...]

2. Zonenvorschriften

a) Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 33 Höchst- und Mindestmasse

¹ In der Regelbauweise gelten folgende Masse

	[...]	W50	[...]
a) max. Ausnützungsziffer	[...]	0.50	[...]
b) min. grosser Grenzabstand	[...]	8.00m	[...]
c) min. kleiner Grenzabstand	[...]	5.00m	[...]
d) max. Gebäudelänge	[...]	40.00m	[...]
e) max. talseitige Fassadenhöhe	[...]	7.00m	[...]
f) max. Gesamthöhe	[...]	11.00m	[...]

² In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise sind, unter Vorbehalt von Art. 63 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise.

	[...]	W50	[...]
a) max. Ausnützungsziffer	[...]	0.70	[...]
b) min. grosser Grenzabstand	[...]	4.00m	[...]
c) min. kleiner Grenzabstand	[...]	2.50m	[...]
d) max. Gebäudelänge	[...]	60.00m	[...]
e) max. talseitige Fassadenhöhe	[...]	10.00m	[...]
f) max. Gesamthöhe	[...]	14.00m	[...]

[...]

Wohnzonen

Art. 36 Zweck, Nutzung

¹ Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes.

² Der Gemeinderat kann darin nicht störende gewerbliche Betriebe zulassen, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

[...]

⁴ In der Zone W50 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Zwei- und Mehrfamilienhäusern zulässig.

[...]

⁶ Andere Gebäudetypologien sind im Rahmen der verdichteten Bauweise und von Quartierplänen zulässig (siehe C. Anhang I)

[...]

D. Überbauungsordnung

[...]

2. Quartierplan und verdichtete Bauweise

Art. 60 Aufstellung und Änderung von Quartierplänen

¹ Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und die dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

² Grundeigentümer können beim Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

Art. 61 Verdichtete Bauweise

Verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen W50 und W60 sowie den Wohn- und Gewerbebezonen WG40 und WG60 möglich. Die verdichtete Bauweise kann beim Gemeinderat beantragt werden, wenn im Rahmen einer Gesamtplanung eine auf deren Umgebung sowie in ihren einzelnen Teilen abgestimmte Überbauung insgesamt mindestens 10 Wohneinheiten in mindestens 3 Gebäuden umfasst. Gewerbliche Betriebe sind den Wohneinheiten gleichgestellt.

Art. 62 Nutzungsvorgaben

Um eine gewünschte Nutzungsdurchmischung oder ein erwünschtes Entwicklungsziel zu erreichen, kann der Gemeinderat in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise Mindest- und Höchstanteile

für einzelne Nutzungen oder spezielle Nutzungsvorgaben festlegen, soweit dies zur Erreichung des gewünschten Entwicklungsziels notwendig ist.

Art. 63 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

¹ In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesetzes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gestatten. In der Regel legt der Gemeinderat dazu besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung,
- b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung,
- c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch,
- d) Umgebungsgestaltung.

Werden Quartierpläne oder eine verdichtete Bauweise beantragt, ist dazu mit dem Baureferat frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

² In der Regel dürfen in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise die Abweichungen gegenüber den Massvorschriften der Regelbauweise beansprucht werden, wenn die gemäss Abs. 1 festgelegten Qualitätskriterien erfüllt werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse führen.

³ Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung, falls eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden kann und nur in den Quartierplan oder in die verdichtete Bauweise einbezogene Grundstücke davon betroffen sind.

⁴ Gegen die nicht vom Quartierplanverfahren oder der verdichteten Bauweise erfassten Grundstücke sind die zonengemässen Abstände der Regelbauweise inkl. Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

[...]

5. Zentrale Sachthemen

5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Erschliessung

Im kommunalen Strassenrichtplan der Gemeinde Beringen aus dem Jahre 2017 ist der Schützenhüsliweg als Erschliessungsstrasse definiert. Sie mündet nördlich über Steig - Oberdorf wie auch südlich über die Gellerstrasse in die Schleitheimerstrasse resp. Schaffhauserstrasse (regionale Kantonsstrasse) und damit auf das übergeordnete Verkehrsnetz. Über diese Strassen erfolgt auch die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Der Fussweg zwischen dem Schützenhüsliweg und dem Steig ist öffentlich begehbar und soll auch in Zukunft für die öffentliche Nutzung offen bleiben. Im Rahmen der nächsten Revision des kommunalen Strassenrichtplans ist dieser Umstand zu ergänzen.



Abb. 12: Ausschnitt kommunaler Strassenrichtplan Beringen (Geoportal SH)

Der Mehrverkehr im Quartier aufgrund der Erstellung der zusätzlichen Bauten bzw. aufgrund des zusätzlichen Wohnangebots ist marginal.

Anschluss an öffentlichen Verkehr

Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. In der Raumplanung werden sie in verschiedenen Bereichen als Indikator benutzt. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE hat im Rahmen der Bauzonenstatistik Schweiz eine Analyse der Erschliessung der Bauzonen mit dem öffentlichen Verkehr anhand der ÖV-Güteklassen durchgeführt. Die Berechnungsmethode orientiert sich einerseits an der Art des Verkehrsmittel sowie dem Kursintervall, woraus sich die Haltestellenkategorie ableiten lässt (siehe Berechnungsmethode im Anhang 4). Die ÖV-Güteklassen bilden dann die konzentrischen Kreise um die Haltestelle. Da die Gemeinde Beringen lediglich Haltestellen der Haltestellenkategorie III-V aufweist, existieren damit keine Gebiete der ÖV-Güteklassenkategorien A oder B.

Zum Quartierplangebiet liegen in einem Radius von 300 m die Bushaltestellen «Bifang» und «Brandplatz» (Buslinie 28, Haltestellenkategorie V) sowie «Hotel Sonne» (Buslinien 21, 27, 28, N77, Haltestellenkategorie IV). Der Bahnhof (Haltestellenkategorie III) liegt ebenfalls in Fusswegdistanz und ist ca. 400m vom Areal entfernt. Gemäss Berechnungsmethode des Bundesamtes für Raumentwicklung liegt das Quartierplangebiet innerhalb der ÖV-Güteklasse C, einer mittelmässigen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

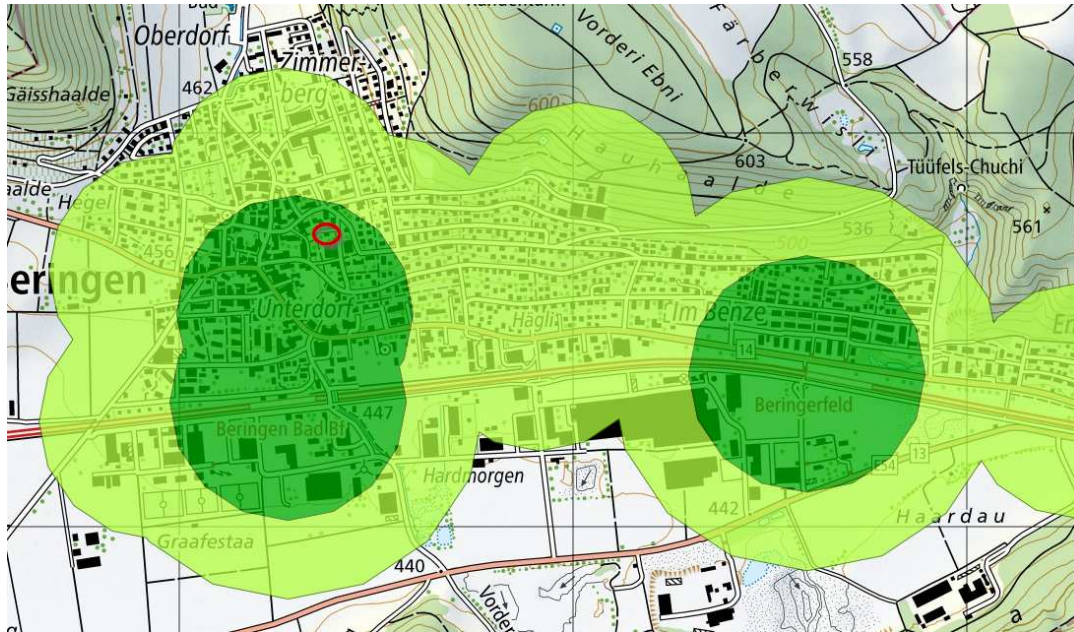


Abb. 13: ÖV-Verkehrerschliessung Güteklasse C: dunkelgrün (map.geo.admin.ch)

Langsamverkehr

Die Hauptarealerschliessung für die Fussgänger und Velofahrer erfolgt über den Schützenhüsliweg resp. über den Steig.

Die umliegenden Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt.

Über das Quartierplanareal führt eine Fusswegverbindung vom Schützenhüsliweg zum Steig resp. zum Randenblickwegli. Die Fusswegverbindung soll erhalten werden und weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

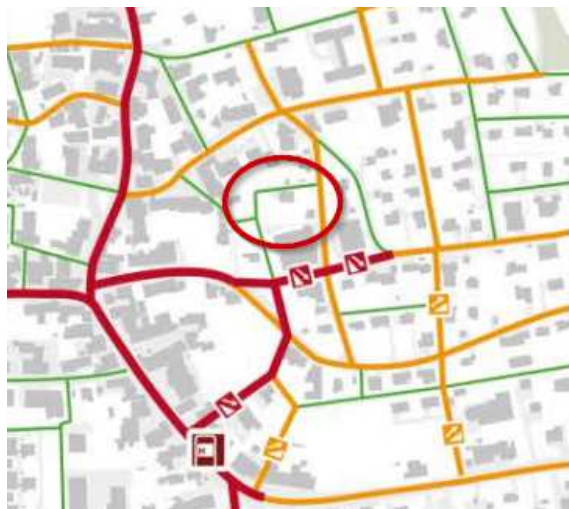


Abb. 14: Erhebung Fusswegnetz (Fusswegkonzept Gemeinde Beringen 2014)

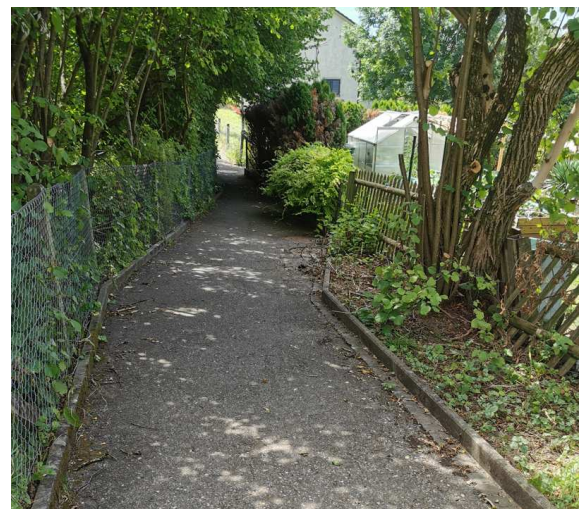


Abb. 15: Öffentlicher Fussweg südlich des Quartierplanareals (inexo)

Notfallzufahrt

Die neuen Gebäude werden gemäss Brandschutzrichtlinie der Gebäudekategorie «geringer Höhe» (EFH) und «mittlerer Höhe» (MFH) zugeteilt. Gemäss Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) ist eine Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge bei den Einfamilienhäusern nach folgenden Kriterien zu gewährleisten:

- Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 80 m betragen.
- Tragbare Leiter (auf Löschfahrzeug mitgeführt)

Für das Mehrfamilienhaus gelten folgende Kriterien:

Löschfahrzeug

- Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- Die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60 m betragen

Hubrettungsfahrzeug

- Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- min. 5 m bis max. 6.50 m bis Achse Stellfläche

Die Baufelder im Quartierplanperimeter sind hinsichtlich der Notfallzufahrt genügend erschlossen.

5.2 Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege

Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte realisieren zu können.

Das betreffende Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum von Beringen und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an. Eine Quartierplanung bildet das optimale Planungsinstrument, um die Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erfüllen zu können. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer garantiert eine optimale Ausnutzung des Grundstückes. Durch die Stellung der Bauten kann der Generationenraum gesichert werden.

Setzung der Bauten / Städtebaulicher Kontext / Einpassung

Die neue Wohnüberbauung schenkt der Eingliederung in die bestehenden Quartierstrukturen grosse Beachtung. Die Gebäudevolumen knüpfen mit dem geplanten Mehrfamilienhaus einerseits an die Grossformen in der südlichen (Terrassenbauten) sowie westlichen (geschlossene Bauweise «Dorfkernzone») Umgebung an, andererseits werden die Typologie der Vielzweckbauten im Norden und in der Dorf kernzone durch die Erstellung von drei aneinandergebauten Einfamilienhäusern auf moderne Art und Weise neu interpretiert. Beide Bauten sind auf den Schützenhüsliweg ausgerichtet (Fassade und Giebeldach). Mit ihrer Ausgestaltung (Holzfassaden, grosszügige Balkone/Terrassen, Freiräume etc.) und Stellung zu einander wird eine «halboffene Hofsituation» ermöglicht; die Überbauung erlangt dadurch einen eigenen Charakter ohne die Umgebung hinsichtlich der Einpassung zu stören. Die grossen Volumina des Mehrfamilienhauses weist den Vorteil auf, dass sie trotz der hohen Dichte der neuen Überbauung grosszügige zusammenhängende Grünflächen ermöglicht. Dadurch wird eine der Hauptideen der geplanten Überbauung umgesetzt: Das Ideal vom generationenübergreifenden Wohnen in einer parkartigen Umgebung.

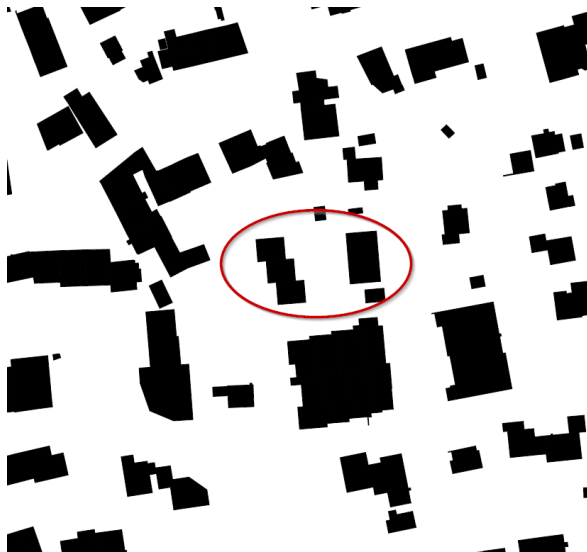


Abb. 16: Schwarzplan (inexo)

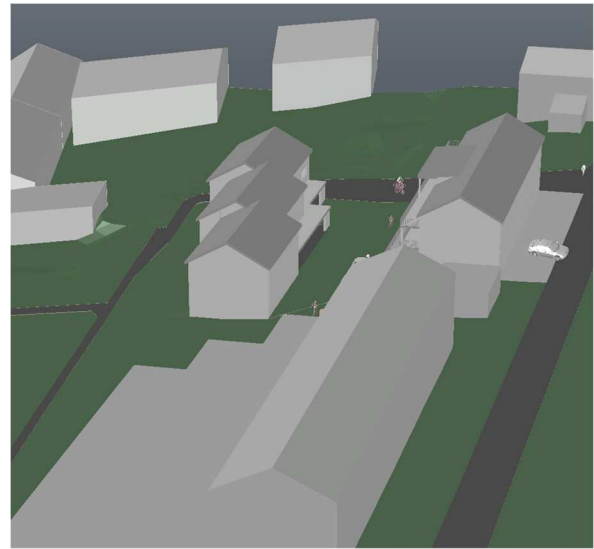


Abb. 17: 3D-Modell (Hübscher Holzbau AG)

Denkmalschutz und Ortsbildpflege

Auf dem Quartierplanareal oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine inventarisierten Objekte des Denkmalschutzes.

Die Gemeinde Beringen ist nicht im Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Ebenso wird das Quartierplanareal nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert.

Archäologie

Unter Vorgaben des Kantons Schaffhausen erlassen die Gemeinden archäologische Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplanareal tangiert keine archäologische Schutzzone.

Rückbau bestehender Bauten

Das bestehende Gebäude auf dem Quartierplanareal soll rückgebaut werden. Dies ist auch notwendig, damit eine sinnvolle und der Lage angemessene Bebauung ermöglicht wird. Bei den rückzubauenden Bauten handelt es sich um ein altes Pfarramt sowie der zugehörigen Garage ohne Schutzwürdigkeit.

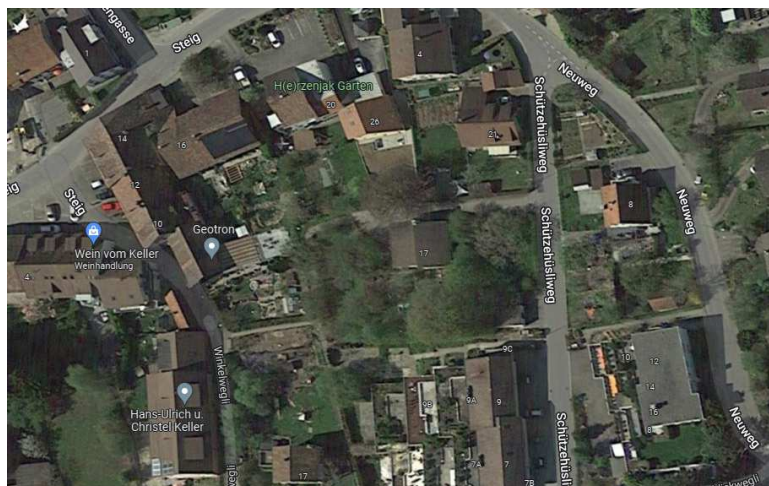


Abb. 18: Orthofoto (Google Maps)

Grenzabstände

Im Rahmen des Quartierplans wird beabsichtigt, die Grenzabstände nach gültiger Bau- und Nutzungsordnung auf der südlichen Parzellengrenze zu unterschreiten. Voraussetzung hierfür ist das Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle GB Nr. 418 und zu Lasten der Parzellen GB Nrn. 2300 und 2302. Mittels Vereinbarung (siehe Anhang 2) verpflichten sich die Grundeigentümerinnen der Parzellen GB Nrn. 2300 und 2302 nach erfolgter Genehmigung des Quartierplans, das Näherbaurecht von 2.5 m ab deren nördlicher Parzellengrenze im Grundbuch eintragen zu lassen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Grundeigentümerin der Parzelle GB Nr. 418, die bestehende Baubeschränkung (Reg.-Nr. 733) zu Lasten der Parzellen GB Nrn. 2300 und 2302 und zu Gunsten der Parzelle GB Nr. 418 aus dem Grundbuch zu löschen. Die vorgängige Vereinbarung könnte hypothetisch - aus verschiedenen möglichen Gründen - insofern geändert werden, dass das beurkundete Näherbaurecht letztlich nicht zustande kommt. Die im Situationsplan dargestellten Baubereiche für Hauptbauten (A und B) wurden deshalb mit einer zusätzlichen Begrenzungslinie ergänzt, die den zur Anwendung kommenden Grenzabstand gemäss BNO im Falle eines Nichtzustandekommens eines beurkundeten Näherbaurechts darstellt.

Gegenüber der Parzelle GB Nr. 408 existiert bereits ein gegenseitiges Näherbaurecht (siehe auch Kap. 5.4 «Nichtionisierende Strahlung»).

5.3 Natur und Landschaft

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Quartierplanareal befindet sich nicht im Perimeter eines Objektes des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).

Kantonales / Kommunales Naturschutzinventar

Von der Quartierplanung sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18b Abs. 2 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ist auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen.

Der Aktionsplan Strategie «Biodiversität Schweiz» wurde vom Bundesrat am 06. September 2017 genehmigt. Darin kommt er unter anderem zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potential zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) aber auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht. Die Strategie strebt unter anderem danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern.

Um den ökologischen Ausgleich sicherzustellen, werden im Quartierplan folgende Punkte vorgeschrieben:

- Grosszügige Grün- und Freiflächen im Sinne eines Generationenraums;
- Bedarfsgerechte Umgebungsgestaltung auf Grundlage von Richtprojekt und qualitätsfördernde Vorgaben an Bepflanzung auf Stufe Quartierplan;
- Verwendung von standortgerechten und einheimischen Arten sowie Ausschluss von Anpflanzungen mit Arten, welche zu den invasiven Neophyten (schwarze Liste) gezählt werden (siehe Anhang 3: Schwarze Liste gemäss Info Flora);

5.4 Umweltbelange / Naturgefahren

Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind im Quartierplanperimeter keine Altlasten zu erwarten.

Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplanareals befinden sich weder Oberflächengewässer noch wird es durch eine Grundwasserschutzzone überlagert. Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch). Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst dieser die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich sind keine Anlagen zulässig, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen, resp. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit sich die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert.

Lärmschutz

Im Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt, kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Quartierplanareal folgende maximale Werte der Lärmbelastung durch Strassenverkehr:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Für die geplante Überbauung sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Zusätzliche Festlegungen von spezifischen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind nicht notwendig.

Lichtemissionen

Zur Reduktion der Lichtverschmutzung sind die Vorgaben gemäss Art. 29a BNO einzuhalten.

Art. 29a Emissionsbegrenzung von Aussenbeleuchtungen

Aussenbeleuchtungen müssen:

- unnötige oder schädliche Lichtemissionen vermeiden;
- durch Lichtbündelung und Abschirmung im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten Lichtquellen effizient einsetzen.

Nichtionisierende Strahlung

In unmittelbarer Nähe auf GB Nr. 408 befindet sich eine Transformatorenstation der EKS Schaffhausen.



Abb. 19: Ausschnitt Amtliche Vermessung (Geoportal SH)

Gemäss Art. 25 NISV müssen neue und alte Anlagen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den Anlagegrenzwert einhalten. Für Orte mit empfindlicher Nutzung gelten unter anderem Wohnungen resp. Wohnräume (inkl. Nasszellen).

Folgende Vereinbarungen konnten (unter Einhaltung der Bestimmungen gemäss NISV) mit dem Anlagebetreiber (EKS) getroffen werden:

- Mindestabstand zu Wohnen: 5.00m / Mindestabstand zu Balkonen: 2.5m;
- Mindestabstand zu Garage / Keller: 0.5m.

Im Rahmen des Bauprojektes sind diese Mindestabstände zu berücksichtigen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Schaffhausen (Hochwasser) sind in und um den Quartierplanperimeter keine Gefährdungen zu erwarten.

Der Quartierplanperimeter ist betreffend Oberflächenabfluss teilweise betroffen. Oberflächenabfluss tritt teilweise auf den asphaltierten Flächen des Quartierplanareals auf. Entsprechende Massnahmen unter Berücksichtigung der VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) sind in einem frühen Projektstadium zu berücksichtigen.

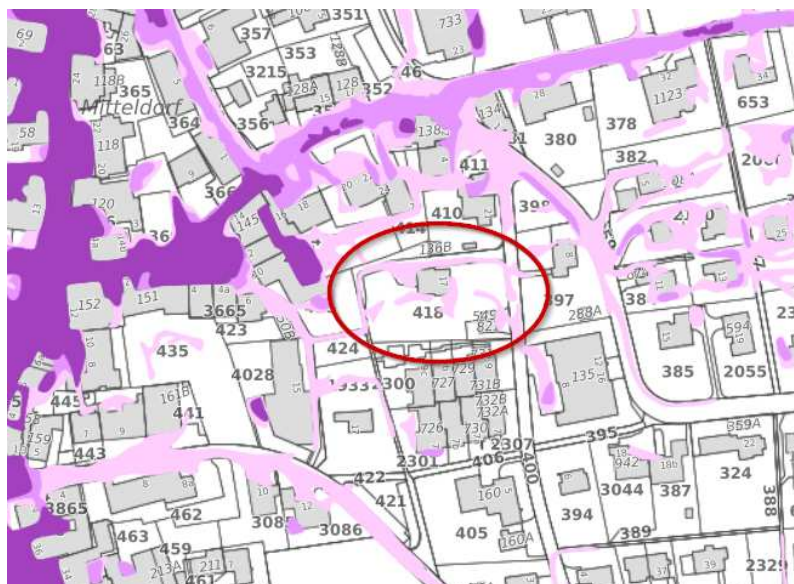


Abb. 20: Auszug Oberflächenabfluss (Geoportal SH)

5.5 Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Planung ist zu prüfen ob eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss oder nicht.

Kantonale Mehrwertabgabe

Gestützt auf Art. 3 MAG werden Kantonale Mehrwertabgaben erhoben, wenn:

1. durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen Vorteile entstehen.
2. durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit Vorteile entstehen.

Eine kantonale Mehrwertabgabe kann daher im Quartierplanverfahren nicht erhoben werden.

Kommunale Mehrwertabgabe

Die Gemeinden können gemäss Art. 9 MAG zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonungen entstehen. Unter Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme verstanden (Art. 2 MAG). In der Gemeinde Beringen ist keine kommunale Mehrwertabgabe geregelt. Art. 9 MAG kommt damit nicht zur Anwendung.

6. Interessenabwägung

Mit den nachstehenden Sachthemen werden die wesentlichen berührten Interessen der vorliegenden Quartierplanung aufgeführt und in den Kontext der übergeordneten Vorgaben gestellt. Die in Betracht kommenden Lösungen werden, soweit dies sinnvoll ist, aufgezeigt.

6.1 Übergeordnete Interessen

Eignung Quartierplanung

Es handelt sich um eine Zone mit Quartierplanpflicht. Durch eine Quartierplanung kann eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Ausserdem kann die Gemeinde dadurch auf die Gestaltung Einfluss nehmen.

Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Die Überbauung fördert die Entwicklung des Zentrums von Beringen und gliedert sich diesem optimal an. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut, verschiedene Busstationen sowie der Bahnhof ist zu Fuss erreichbar.

Grundsatz Siedlung a^{bis}: Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenutzten Flächen in Bauzonen.

Das Areal ist heute unternutzt. Mit der Quartierplanung für eine Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte wird eine bessere und lagegerechte Nutzung des Areals ermöglicht.

Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Das Quartierplanareal liegt in angemessener Distanz zur Hauptstrasse. Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Lärm, Luftverschmutzung oder Erschütterungen zu rechnen.

Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Die bereits bestehende Fusswegverbindung auf dem Quartierplanareal soll erhalten werden.

Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartierplanareal befindet sich in Laufristanz für die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank etc.

Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Quartierplanverfahren wird ein Schwerpunkt auf einen attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraum, dem «Generationenraum» gelegt.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. In der Richtplankarte bestehen für das Quartierplanareal keine Festlegungen.

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen des Kantonalen Richtplans konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. In der untenstehenden Zusammenstellung werden die für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze (Kapitel Siedlung KRP) zusammengefasst:

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung wird eine hohe Siedlungsqualität angestrebt.

Durch die Quartierplanung wird ein derzeit unternutztes Areal strukturell verdichtet und einer generationenübergreifenden Wohnnutzung zugeführt. Durch das Bauen in die Höhe (MFH) kann ein grosszügiger Freiraum freigespielt werden. Durch die Vorgaben im Quartierplan (Vorschriften und Plan) wird die hohe Siedlungsqualität sichergestellt.

Um eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität zu ermöglichen, wird eine harmonische Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung orts- und quartierspezifischer Qualitäten angestrebt.

Die Siedlung passt sich in die vorherrschende Siedlungsstruktur ein (Struktur, Dachform, Nutzung etc.). Die Qualität der Überbauung wird durch die Vorgaben von Quartierplanvorschriften erreicht.

Die Gestaltung von Siedlungsrändern sowie die Siedlungsökologie sind ebenfalls gebührend zu berücksichtigen.

Gemäss Richtprojekt ist ein hoher Grünflächenanteil vorgesehen. Weiter soll durch die Vorgabe zur Verwendung standortgemässer, einheimische Pflanzen, Mischhecken sowie dem Verbot von Pflanzen von der schwarzen Liste eine überdurchschnittliche Siedlungsökologie gewährleistet werden.

Raumkonzept Kantonaler Richtplan

Gemäss dem Raumkonzept des Kantonalen Richtplans liegt das Dichteziel für den Agglomerationsraum bei 90 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare, abgekürzt RN/ha (2-2-1/2 Kantonaler Richtplan). In diesen Raum soll zukünftig der Grossteil des künftigen Wachstums im Kanton Schaffhausen gelenkt werden (73.5%). Damit können die dort existierenden technischen und sozialen Infrastrukturen optimal genutzt und die Siedlungsausdehnung resp. Tendenz zur Zersiedlung in ländlichen Gemeinden begrenzt werden.

Bei einer optimalen Belegung der Wohnungen (ca. 21 Raumnutzer auf einer Arealfläche von rund 1700 m² ergibt dies rund 120 RN/ha. Durch die Erhöhung der Dichte des derzeit unternutzten resp. unbebauten Areals innerhalb des rundum bereits überbauten Siedlungsperimeters trägt der Quartierplan zur Erreichung des Ziels gemäss Kantonalem Richtplan bei.

Kommunale Vorgaben

Der Quartierplanperimeter liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Beringen in der Wohnzone 50 (W50). Gemäss BNO können im Rahmen eines Quartierplanes Massvorschriften abweichend festgelegt werden.

a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung,

Die Verkehrserschliessung erfolgt gebündelt über den Schützenhüsliweg. Die Parkierung erfolgt per gemeinsame Einstellhalle (für Einfamilienhäuser ebenfalls) und zusätzlichen Flächen entlang des Schützenhüsliwegs.

b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung,

Durch die Definition der verbindlichen Baubereiche sowie der zugehörigen Mass- und Gestaltungsvorschriften wird eine rücksichtsvolle Einpassung in die Umgebung auf Stufe Quartierplan gewährleistet. Für die besonders gute Gesamtwirkung legt der Gemeinderat besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest.

c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch,

Die Anforderungen zur Energienutzung werden im Quartierplan überdurchschnittlich festgelegt.

c) Umgebungsgestaltung.

Vorgabe zur Pflanzung von standortgemässen und einheimischen Pflanzen, Mischhecken etc. Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraumes als Generationenraum.

Gemäss Art. 61 der Bau- und Nutzungsordnung kann die verdichtete Bauweise beantragt werden, sofern die Gesamtplanung insgesamt mindestens 10 Wohneinheiten in mindestens 3 Gebäuden umfasst (siehe Kap. 4.5 Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung). Im Rahmen dieser wird **keine** verdichtete Bauweise beantragt. Es handelt sich vorliegend um eine Quartierplanung, welche zur Gewährleistung der geforderten höheren Qualität u.a. die Ausnützungsziffer erhöht.

6.2 Interessen der Gemeinde

Das Quartierplanareal wird vom bestehenden Siedlungsgebiet umschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum (Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten) und eignet sich entsprechend für das Wohnen in Zentrumsnähe für sämtliche Generationen.

Das Angebot an hochwertigem Aussenraum innerhalb des Siedlungsgebiets wird mit den quartierinternen Grünräumen ergänzt. Es wird zudem ein Raum für generationenübergreifende Begegnungsmöglichkeiten geschaffen.

6.3 Interessen der Anwohner

Die umliegende Anwohnerschaft hat ein Interesse daran, dass

die Überbauung ästhetisch ansprechend ist und sich gut in das Ortsbild/Quartier einfügt

Die Architektur der Bauten ist zweckmässig und orientiert sich in Höhe, Volumetrie und Erscheinung an der Umgebung. Eine klare resp. homogene Struktur bzgl. Bautypologie existiert nicht. Durch das Projekt wird jedoch der Zwischenbereich zwischen Dorfkernzone und Wohnzone gelungen interpretiert.

der Aussenraum hohe Qualitäten aufweist

Durch das Bauen in die Höhe kann zwischen den Bauten ein grosszügiger, qualitativ hochstehender Freiraum gewährleistet werden.

die Emissionen auf die Anwohner sich in Grenzen halten

Der Mehrverkehr sowie Lärmemissionen verursacht durch das zusätzliche Wohnangebot, sind marginal.

Die umliegenden Häuser werden aufgrund der Stellung der Bauten, Ausrichtung der Hauptwohnseite sowie der maximalen Höhenkoten durch mögliche Einsicht kaum tangiert.

Die umliegenden Häuser sind an einem mittleren Wintertag nicht vom 2-Stunden-Schatten betroffen bzw. es resultieren keine übermässigen Immissionen.

Die Näherbaurechte gegenüber der südlichen Grundstückspartzen werden nach Genehmigung des Quartierplans im Grundbuch eingetragen (siehe Anhang 2).

Abklärungen mit dem Betreiber der Transformatorenstation auf GB Nr. 418 (EKS) bzgl. dem Näherbaurecht resp. der NISV-Bestimmungen sind erfolgt.

Mit dem Quartierplanreglement können die Interessen der Anwohnerschaft gewahrt werden. Durch die Lage und Gestaltung der Bauten wird eine Überbauung entstehen, die die Ansprüche an die Architektur erfüllt und die Anwohner möglichst wenig einschränkt. Bezüglich des Lärms sowie des Mehrverkehrs kann angenommen werden, dass durch die primäre Nutzung für das Wohnen die Lärmbelastung auf die umliegenden Partzen nicht erheblich steigt.

6.4 Zusammenfassung

Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer attraktiver Wohnraum aller Bevölkerungsgruppen an zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Emissionen auf das Wohnumfeld sind marginal und werden auf ein verträgliches Mass reduziert.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, weshalb eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

7. Würdigung der Planung und Ausblick

Der Quartierplan «Schützenhüsli» ermöglicht den Bewohnern im Quartierplangebiet eine zonengemässe Nutzung ihres Areals im Rahmen der Vorgaben der BNO der Gemeinde Beringen. Die öffentlichen Interessen werden bezüglich der Einpassung sowie Rücksichtnahme auf Ortsbild / Hanglage / Quartierumgebung sowie der Freiraumqualitäten berücksichtigt.

Der Quartierplan «Schützenhüsli» ist angemessen und zweckmässig, erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und entspricht den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen.

8. Planungsverfahren

8.1 Beteiligte

An der Quartierplanung «Schützenhüsli» waren folgende Akteure beteiligt

Eigentümer und Bauherr	HÜBSCHER KONZEPT AG, Beringen
Richtprojekt	HÜBSCHER HOLZBAU AG, Beringen
Quartierplanung/Verfahrensbegleitung	inexo, Schaffhausen
Kommunale Behörde	Gemeinderat, Baureferat
Kantonale Behörde	Regierungsrat, Baudepartement

8.2 Ablaufprogramm

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

<i>Erarbeitung Quartierplan</i>	<i>Bauherr, Planer</i>	<i>bis Nov. 2022</i>
<i>Vorbesprechung Baureferat</i>	<i>Baureferat, Bauherr, Planer</i>	<i>Nov. 2022</i>
<i>Prüfung durch kommunale Baukommission</i>	<i>Baukommission Beringen</i>	<i>Dez.-2022 - Feb. 2023</i>
<i>Überarbeitung Planer aufgrund Prüfung</i>	<i>Planer</i>	<i>Feb. 2023</i>
<i>Vorprüfung beim Kanton</i>	<i>PNA</i>	<i>Mai 2023</i>
<i>Eingabe bei Gemeinde zur Beschlussfassung Gemeinderat z.Hd. Öffentliche Auflage</i>	<i>Bauherr, Planer, Gemeinderat</i>	<i>Dez. 2023</i>
<i>Öffentliche Auflage (20 Tage)</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>Jan. 2024</i>
<i>Ev. Behandlung der Einsprachen</i>	<i>Gemeinderat / ev. Planer</i>	<i>-</i>
<i>Eingabe zur Genehmigung</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>März 2024</i>
<i>Genehmigung Quartierplan</i>	<i>Baudepartement/ Regierungsrat</i>	<i>-</i>

8.3 Baukommission Beringen

Der Abteilung Hochbau Beringen wurde der Quartierplan durch die Bauherrschaft und das beauftragte Planungsbüro Ende November 2022 vorgestellt. Die Quartierplanunterlagen wurden in der Folge der Baukommission Beringen zur Beurteilung vorgelegt. An den Baukommissionssitzungen vom 15. Dezember 2022 und 16. Januar 2023 wurde der Quartierplan von der Baukommission geprüft und vorbesprochen.

Die Beurteilung der Baukommission wurde im Gemeinderat an der Sitzung vom 13. Februar besprochen.

Der Gemeinderat ergänzte die Beurteilung der Baukommission mit folgenden Auflagen:

Nr.	Beurteilung Baukommission / Ergänzung Gemeinderat	Umsetzung
1	beim Quartierplan soll der Fussweg mit den hellblauen Punkten bis an den «SchützeHüsliweg» verlängert werden, um den Willen des öffentlichen Fussweges im Quartierplan zu bekräftigen.	Der Vorschlag wurde umgesetzt.
2	bei der Parkierung der oberirdischen Besucherparkplätze sind mindestens 3 Einheiten bereitzustellen (da das Richtkonzept 10 Wohneinheiten vorsieht).	Bei der Parkierung der oberirdischen Besucherparkplätze können drei Einheiten gewährleistet werden.
3	bei der Gestaltung (3.10 Bebauung und Gestaltung) ist nicht viel hinzuzufügen, da in den Bauvorschriften zum Quartierplan, Punkt 9 zur «Qualitätssicherung» auf besonders gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Gesamtwirkung eingegangen wird. Die Baukommission stützt sich auf diese Qualitätssicherung und wird erst mit Einreichung der eigentlichen Baueingabe im Detail auf die Gestaltung (insbesondere Körnigkeit und Volumetrie) eingehen.	Zur Kenntnisnahme
4	Die Baukommission hat an ihrer Baukommissionssitzung festgelegt, dass die Vorprüfungsinstanz dieses Quartierplanes das kantonale Planungs- und Naturschulamt (PNA) sein muss und nicht durch die Baukommission ersetzt werden kann. In der Arbeitshilfe des PNA wird zum Ablauf im Quartierplanverfahren dazu Folgendes festgehalten: <i>«Ein Quartierplan kann beim Planungs- und Naturschutzamt (PNA) zur Vorprüfung eingereicht werden.»</i>	Für das Erfordernis einer Vorprüfung beim Kanton existiert keine gesetzliche Grundlage. Eine Vorprüfung wird in der Arbeitshilfe «Modul Quartierplan» (2018) des Kantons Schaffhausen lediglich empfohlen. Die Gesuchsteller wünschen explizit keine Vorprüfung aus folgenden Gründen: - das Quartierplangebiet ist verhältnismässig klein (nur eine Grundstücksparzelle) - die öffentlichen Interessen werden berücksichtigt resp. nur marginal tangiert. - die Emissionen auf die Nachbargrundstücke sind marginal
5	Die Prüfung der Details des Quartierplans werden vom Gemeinderat nach Vorliegen der aufgrund der Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt revidierten Fassung vorgenommen. Er stellt allerdings bereits jetzt fest, dass an der Erstellung der vorgeschriebenen Anzahl von Autoabstellplätzen und Besucherparkplätzen festgehalten werden wird. Dies da die Erfahrung zeigt, dass heutzutage Familien und Paare meist über mindestens zwei Autos verfügen und auch Seniorinnen und Senioren noch sehr lange eigene Automobile führen. Zudem ist auch keine ausserordentliche Nähe der nächsten Bushaltestelle zu verzeichnen.	In der vorgesehenen Einstellhalle und entlang dem Schützenhüsliweg können 16 Abstellplätze erstellt werden (Vorschlag gemäss Entwurf Vorschrift war 10 Abstellplätze). Gemäss BNO wären insgesamt 18 Abstellplätze (inkl. Besucher) zu erstellen. Ohne massgebliche Beeinträchtigung der Qualität des Richtprojektes ist eine Erhöhung auf 18 Abstellplätze nicht möglich. Eine Interessenabwägung

		wurde in Kap. 3.6 Parkierung Verkehrserschliessung ergänzt.
6	Generell sollen die vorgeschlagenen Anpassungen vorgenommen und die Quartierplanunterlagen dann an das PNA zur Vorprüfung weitergeleitet werden.	Siehe Punkt 4
7	Die Baukommission würdigt den Quartierplan mit seiner guten Absicht, wohnökologisch verdichtetes Bauen (mit erhöhter Nutzungsziffer) zu erbringen und dennoch möglichst grosse Grünräume zu schaffen.	Zur Kenntnisnahme.
8	Die Baukommission stützt sich auf die Qualitätssicherung aus dem Quartierplan und wird erst mit Einreichung der eigentlichen Baueingabe im Detail auf die Gestaltung (insbesondere Körnigkeit und Volumetrie) eingehen.	Zur Kenntnisnahme.

8.4 Vorprüfung

Die aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates überarbeiteten Unterlagen wurden nochmals beim Gemeinderat eingereicht, mit dem Antrag, auf eine Vorprüfung zu verzichten und die öffentliche Auflage einzuleiten. Der Gemeinderat teilte mit Schreiben vom 19. April 2023 mit, dass sie an ihrem Beschluss vom 13. Februar 2023 festhalten, womit die Unterlagen durch die Bauherrschaft zur Vorprüfung an das PNA weiterzuleiten sind.

Die Stellungnahme des PNA liegt mit Schreiben vom 19. September 2023 vor:

Nr.	Stellungnahme PNA	Umsetzung
2	Vorprüfung	
2.1	Formelles Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 sind Zonenplanänderungen und Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung, die eine Übereinstimmung mit geltendem Recht vornimmt und allfällige Planungsmängel aufzeigt, als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzweckmässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem Beschluss. Sowohl der Regierungsrat, der im Genehmigungsverfahren Beschlussinstanz ist, als auch die Gerichte können in einem späteren Rechtsmittelverfahren zu anderen Schlüssen kommen.	Zur Kenntnisnahme
2.2	Materielles Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.	Zur Kenntnisnahme
2.3	Würdigung Dass für die Überbauung ein Projektwettbewerb durchgeführt und ein Richtprojekt als Grundlage für die Quartierplanung erarbeitet wurde, wird gewürdigt.	Zur Kenntnisnahme

2.4	Ausgangslage Der Perimeter des Quartierplans «Schützenhüsli» umfasst die Parzelle GB Nr. 418 und liegt im Gebiet «I der Pünt», östlich des Dorfkerns der Gemeinde Beringen. Auf dem Areal befindet sich derzeit das alte Pfarrhaus (Gebäudeversicherungsnummer 549) sowie die zugehörige Garage/Remise (Gebäudeversicherungsnummer 549A). Diese Gebäude werden nicht mehr genutzt und sollen abgebrochen werden. Der Quartierplanung vorausgegangen ist ein Projektwettbewerb, den die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde durchgeführt hat. Aus dem Projektwettbewerb ist das Richtprojekt «Mehrgenerationenhaus Schützenhüslweg», der Hübscher Holzbau AG hervorgegangen, das die Grundlage für diesen Quartierplan bildet. Die geplante Überbauung soll sich in den Übergangsbereich zwischen Dorfkern und Einfamilienhausquartieren einfügen. Wert gelegt wird auf eine hochwertige Gestaltung sowie gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen.	Zur Kenntnisnahme
3	Bauvorschriften	
3.1	6.6 Parkierung <i>Hinweis</i> Der Gemeinderat hat gemäss dem Protokollauszug vom 13. Februar 2023, Beschluss 1, vermerkt, dass die vorgeschriebene Zahl an Autoabstellplätzen und Besucherplätzen nicht reduziert werden sollen. In den Bauvorschriften, Punkt 6.6 wird die erforderliche Anzahl Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern, abweichend von der Bau- und Nutzungsordnung in einer geringeren Anzahl festgelegt. Es erschliesst sich uns nicht, was der Gemeinderat nun tatsächlich umsetzen möchte.	Der Gemeinderat möchte zur Vermeidung von parkierten Fahrzeugen auf Gemeindestrassen die vorgeschriebene Anzahl an Autoabstellplätzen gemäss BNO nicht reduzieren. Im Situationsplan werden zusätzliche Flächen für oberirdische Erschliessungsanlagen ausgeschrieben, um die nach BNO vorgeschriebene Mindestanzahl Abstellplätze erreichen zu können.
3.2	8.2 Richtprojekt <i>Hinweis</i> Die Formulierung «...prägenden ortsbaulichen und architektonischen Merkmale...» ist nicht eindeutig. Sie sollte präziser beschrieben werden. Genannt werden sollte, was ortsbaulich als besonders relevant erachtet wird.	Ergänzung Art. 8.2 Bauvorschriften: [...] architektonische Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen (Volumen, Höhe, Gebäudetypologie etc.)
3.3	10.5 Grenzabstände <i>Hinweis</i> Gemäss BauO, Art. 63 «Abweichungen» gegenüber der Regelbauweise, Abs. 4, sind gegen die nicht im Quartierplanverfahren erfassten Grundstücke die zonengemässen Abstände der Regelbauweise inkl. Mehrlängenzuschlag einzuhalten (vgl. auch Bauvorschriften, Punkt 10.5). Dies betrifft die Grenzabstände zu den Grundstücken GB Nr. 2300, GB Nr. 2302 und GB Nr. 408 (Trafostation). Gemäss beiliegender Vereinbarung (vgl. Planungsbericht Anhang 2: Private Vereinbarung Näherbaurecht) verpflichten sich die Nachbarn nach Genehmigung des Quartierplans zur	Umsetzung gemäss PNA: - Ergänzung im Situationsplan - Beschrieb im Planungsbericht

	Eintragung eines Näherbaurechts im Grundbuch. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss die beurkundete Dienstbarkeit vorliegen. Es ist dazu generell anzumerken, dass Dritte mittels Quartierplanvorschriften nicht zu Eintragung einer Dienstbarkeit verpflichtet werden können. Zudem ist die Dienstbarkeit privatrechtlicher Natur. Die im Vorprüfungsverfahren vorliegende Vereinbarung könnte hypothetisch - aus verschiedenen möglichen Gründen - insofern geändert werden, dass das beurkundete Näherbaurecht letztlich nicht zustande kommt. <i>Zwingende Vorgabe</i> Die im Situationsplan dargestellten Baubereiche für Hauptbauten (A und B) sind mit einer zusätzlichen Begrenzungslinie zu ergänzen, die den zur Anwendung kommenden Grenzabstand gemäss BauO im Falle eines Nichtzustandekommens eines beurkundeten Näherbaurechts darstellt. Eine mögliche Beschreibung für die Legende wäre «Grenzabstand ohne Näherbaurecht» oder «Grenzabstand gemäss BauO Art. 63 Abs. 4». Im Planungsbericht ist das Kapitel Grenzabstände nachvollziehbar zu dokumentieren und so zu ergänzen, dass beide Fälle korrekt abgebildet sind.	
3.4	13. Entsorgung <i>Hinweis</i> im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Bereitstellung von Kehrriecht und Grünabfall in Unterflurcontainern, wird empfohlen, den Kehrriechtbereitstellungsplatz so zu planen, dass er umrüstbar	Zur Kenntnisnahme, Ergänzung im Planungsbericht. Im Rahmen der Baueingabe zu berücksichtigen.
3.5	Situationsplan <i>Hinweis</i> Siehe Kap 3.3	Siehe 3.3
3.6	Planungsbericht nach Art. 47 RPV <i>Hinweis</i> Siehe Kap 3.3	Siehe 3.3
3.7	Ergänzende Informationen <i>Hinweis</i> Das Bauvorhaben tangiert im nördlichen Bereich, südlich des öffentlichen Fussweges, relevante Werkleitungen des EKS, die vor Baubeginn verlegt werden müssen (vgl. Situationsplan best. EW-Kabelstrasse). Hierzu soll der EKS AG eine geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Durchleitung auf dem Grundstück gewährt werden. Das EKS ist frühzeitig - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - in die Planung einzubeziehen.	Zur Kenntnisnahme. Ein Austausch mit dem EKS fand bereits statt. Im Rahmen der Baueingabe zu berücksichtigen.
4	Fazit	
	Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für den Quartierplan «Schützenhüsli» eine Genehmigung in	Zur Kenntnisnahme

	Aussicht gestellt werden. Der Quartierplan ist unter Berücksichtigung der genannten Erwägungen zu überarbeiten. [...]	
--	---	--

8.5 Beschlussfassung Gemeinderat

An der Sitzung 18. Dezember 2023 hat der Gemeinderat den Quartierplan «Schützenhüsli» beschlossen und für das Auflageverfahren verabschiedet.

8.6 Öffentliche Auflage

Die Betroffenen wurden vom Quartierplan und von der öffentlichen Auflage mit eingeschriebenen Brief in Kenntnis gesetzt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. Januar 2024 bis 31. Januar 2024. Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen erhoben. Die EKS Schaffhausen teilte in ihrer Stellungnahme vom 26. Januar 2024 mit, dass sie den Quartierplan grundsätzlich begrüsst und befürwortet, solange folgende Faktoren berücksichtigt werden:

Im Bebauungsperimeter des Quartierplans liegen wichtige Versorgungsleitungen vom elektrischen Versorgungsnetz der EKS AG, die vor dem Bauvorhaben verlegt werden müssen. Die Kabelleitungen werden auf Kosten der EKS AG verlegt. Hierzu soll der EKS AG eine geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Durchleitung auf dem Grundstück gewährt werden.

Das EKS wird frühestmöglich in die Planung miteinbezogen resp. der Baubeginn wird dem EKS mindestens sechs Monate im Voraus mitgeteilt.

Zudem befindet sich angrenzend am Perimeter eine bestehende Trafostation auf dem Grundstück GB Nr. 408, die nicht versetzt werden kann. Der Abstand ist gemäss Projektplan zwischen dem Mehrfamilienhaus (Balkon) und der Trafostation auf 2.5m, sowie dem MFH (Wohnen) und der TS auf 5m gegeben. Orte mit empfindlicher Nutzung müssen bezüglich der elektromagnetischen Strahlungen (NISV) zur Einhaltung der geltenden Vorschriften min. 5m Abstand aufweisen.

Diesbezügliche Vorabklärungen wurden bereits bei der Erarbeitung des Quartierplanes getroffen (Siehe Kap. 5.4: Nichtionisierende Strahlung). Die Mindestabstände der Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sind entsprechend den Vorgaben der NISV im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

8.7 Genehmigung

Der vorliegende Quartierplan «Schützenhüsli» bedarf zur Gültigkeit nun noch der Genehmigung durch das Baudepartement. Sind Rekurse gegen den Quartierplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.

Schaffhausen, 12.02.2024

inexo

Beilagen

Beilage 1: Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG

Anhang 1: Wettbewerb zum Verkauf des alten Pfarrhauses mit Land



19.09.2021

Vekauf altes Pfarrhaus mit Land / evang. ref. Kirchgemeinde)
Bewertung der Kaufinteressenten

Kaufinteressenten	Optionen				Bewert. Pte.	Hübscher Holzbau
		Gewichtung	mögl. Pte.			
Inhalte Bebauungskonzept	Kriterium					
	Lösung (Gestaltung, Haustyp/verschiedene Wohnobjekte, grosses Gebäude)	10%	1 bis 10	59	18	70
	soziale Verträglichkeit (Generationen, Preisgestaltung)	10%	1 bis 10	55	27	66
	Quartierverträglichkeit (Baudichte, Bauhöhe, Grünanteil, Realisierungschance)	10%	1 bis 10	48	18	69
Wohnobjekt PfarrerIn	Nachhaltigkeit (Baustoff, regionale Handwerker, Realisierungschance/Bauverwalt.)	10%	1 bis 10	54	30	82
	Wohnkonformität für PfarrerIn	20%	1 bis 20	61	22	74
	Beginn und Fertigstellung der Bebauung	10%	1 bis 10	55	51	71
	Kaufbetrag	10%	1 bis 10	59	40	60
Kaufpreisangebot	Landverkauf mit unmittelbarer Zahlung, spätere Zahlung	10%	1 bis 10	23	64	68
	Finanzierungsnachweis	10%	1 bis 10	17	68	69
Summen/maximum verteilte Punkte durch den Kirchenstand		100%	1398	431	338	629
in Prozenten/erreichte Punktzahl				31%	24%	45%

Anhang 2: Private Vereinbarung Näherbaurecht

Private Vereinbarung

zwischen

- der Grundeigentümerin der Parzellen GB Nr. 418, **HÜBSCHER KONZEPT AG**, Guntmadin-
gerstrasse 14, 8222 Beringen, vertreten durch Inhaber **Michael Hübscher**
- der Grundeigentümerin der Parzelle GB Nr. 2300, **Regula Rätz**, Schützehüsweg 9c, 8222 Be-
ringen
- der Grundeigentümerin der Parzelle GB Nr. 2302, **Julie Horn**, Schützehüsweg 9b, 8222 Berin-
gen

betreffend

Grundbuchrechtlicher Vollzug Näherbaurecht zu Gunsten GB Nr. 418

f. Ausgangslage

Die Hübscher Konzept AG plant, auf der Parzelle GB Nr. 418 die bestehenden Bauten abzubauen und mit drei Einfamilienhäuser und einem Mehrfamilienhaus zu überbauen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Überbauung sollen mittels Quartierplans hergestellt werden. Im Rahmen des Quartierplans wird beabsichtigt, die Grenzabstände nach gültiger Bau- und Nutzungsordnung auf der südlichen Parzellengrenze zu unterschreiten. Voraussetzung hierfür ist das Näherbaurecht zu Gunsten der Parzelle GB Nr. 418 und zu Lasten der Parzellen GB Nm. 2300 und 2302.

II. Die Parteien vereinbaren folgendes:

1. Die Grundeigentümerinnen der Parzellen GB Nm. 2300 und 2302 verpflichten sich nach erfolgter Genehmigung des Quartierplans, das gegenseitige Näherbaurecht von 2.5 m ab nördlicher Parzellengrenze im Grundbuch einzutragen.
2. Im Gegenzug verpflichtet sich die Grundeigentümerin der Parzelle GB Nr. 418, die bestehende Baubeschränkung (Reg.-Nr. 733) zu Lasten der Parzellen GB Nm. 2300 und 2302 und zu Gunsten der Parzelle GB Nr. 418 aus dem Grundbuch zu löschen.
3. Die Kosten der Umsetzung/Löschung des Grundbucheintrags gehen zu Lasten der Grundeigentümerin der Parzelle GB Nr. 418.
4. Der Eintrag in das Grundbuch ist innerhalb einer Frist von einem halben Jahr ab Genehmigung der Quartierplanung umzusetzen.

5. Die Vereinbarung ist hinfällig, sofern die Quartierplanung auf der Parzelle GB Nr. 418 vom Regierungrat nicht genehmigt wird oder aus anderen Gründen nicht zustande kommt.
6. Die Grundeigentümerinnen der Parzellen GB Nrn. 418, 2300 und 2302 verpflichten sich, diese Private Vereinbarung an einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Mit der Unterzeichnung bestätige ich, dass ich mit dieser Vereinbarung einverstanden bin:

Berig 10.11.2022
.....
Ort, Datum

M. Hübscher
.....
HÜBSCHER KONZEPT AG
Michael Hübscher (GB Nr. 418)

Regina 11.11.2022
.....
Ort, Datum

R. Rätz
.....
Regula Rätz (GB Nr. 2300)

Berlingen 11.11.2022
.....
Ort, Datum

W. Horn
.....
Julie Horn (GB Nr. 2302)

Anhang 3: Schwarze Liste (Info Flora, Stand: August 2014)

Schwarze Liste – August 2014

	Latein	Deutsch	Jura	Mittelland	Alpen-Nordflanke	Westliche Zentralalpen	Östliche Zentralalpen	Alpen-Südflanke	nicht in der CH etabliert
1	<i>Abutilon theophrasti</i>	Chinesische Samtpappel	x	x	x			x	
2	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	xx	xxx	x	xx	x	xxx	
3	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Aufrechtes Traubenkraut	xxx	xxx	x	xx	x	xxx	
4	<i>Amorpha fruticosa</i>	Bastardindigo	x	(x)				xx	
5	<i>Artemisia verlotiorum</i>	Verlotscher Beifuss	xx	xxx	xx	xx	x	xxx	
6	<i>Asclepias syriaca</i>	Syrische Seidenpflanze	x	x				xx	
7	<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch	xxx	xxx	xxx	xx	xx	xxx	
8	<i>Bunias orientalis</i>	Glattes Zackenschötchen	xxx	xx		xxx	xx	x	
9	<i>Cabomba caroliniana</i>	Karolina-Haarnixe							x
10	<i>Crassula helmsii</i>	Nadelkraut							x
11	<i>Cyperus esculentus</i>	Essbares Zyperngras	x	xx				xxx	
12	<i>Echinocystis lobata</i>	Stachelgurke, Igelgurke							x
13	<i>Elodea canadensis</i>	Kanadische Wasserpest	xxx	xxx	xx	x	x	x	
14	<i>Elodea nuttallii</i>	Nuttalls Wasserpest	x	xxx	x			x	
15	<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	
16	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Riesen-Bärenklau	xxx	xxx	xxx	xxx	xx	xxx	
17	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Grosser Wassernabel							x
18	<i>Impatiens glandulifera</i>	Drüsiges Springkraut	xxx	xxx	xx	x	x	xxx	
19	<i>Lonicera henryi</i>	Henrys Geissblatt		xx					
20	<i>Lonicera japonica</i>	Japanisches Geissblatt	x	xx		x		xxx	
21	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Grossblütiges Heusenkraut		(x)					x
22	<i>Ludwigia peploides</i>	Flutendes Heusenkraut							x
23	<i>Lupinus polyphyllus</i>	Vielblättrige Lupine	x	x	xx	xx	x	x	
24	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Brasilianisches Tausendblatt	x	(x)					
25	<i>Polygonum polystachyum</i>	Vielähriger Knöterich	x	xx		x	x	xx	
26	<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer	xx	xxx				xxx	
27	<i>Prunus serotina</i>	Herbst-Kirsche	x	x				xxx	
28	<i>Pueraria lobata</i>	Kopoubohne						xxx	
29	<i>Reynoutria japonica</i>	Japanischer Staudenknöterich	xxx	xxx	xxx	xx	xx	xxx	
30	<i>Reynoutria sachalinensis</i> + <i>R. xbohemica</i>	Sachalin-Staudenknöterich + Bastard-Staudenknöterich	xx	xx		x		x	
31	<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum	xxx	xxx	x	xx	x	xxx	
32	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	xxx	xxx	xx	xxx	xxx	xx	
33	<i>Rubus armeniacus</i>	Armenische Brombeere	xxx	xxx				xx	
34	<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut	xx	xxx	x	xx	x	xxx	
35	<i>Sicyos angulatus</i>	Haargurke						x	
36	<i>Solanum carolinense</i>	Carolina-Nachtschatten							x
37	<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	
38	<i>Solidago gigantea</i>	Spätblühende Goldrute	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	
39	<i>Solidago nemoralis</i>	Hain-Goldrute							x
40	<i>Toxicodendron radicans</i>	Kletternder Giftsumach						(x)	x
41	<i>Trachycarpus fortunei</i>	Chinesische Hanfpalme, Fortunes Hanfpalme		x				xxx	

Anhang 4: ÖV-Gütekategorie Berechnungsmethode

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2022), ÖV-Güteklassen – Berechnungsmethodik ARE

Berechnung der ÖV-Güteklassen ARE

Die Berechnung der ÖV-Güteklassen erfolgt nach folgendem Schema:



Art der Verkehrsmittel

Die Art der Verkehrsmittel, die an einer Haltestelle abfahren, wird wie folgt unterschieden:

- Verkehrsmittelgruppe A: – Bahnknoten (mehrere Bahnlinien in verschiedene Richtungen)
– Bahnlinien
- Verkehrsmittelgruppe B: – Trams, Busse, Postautos, Rufbusse und Schiffe
- Verkehrsmittelgruppe C: – Seilbahnen

Kursintervall

Als Stichtag für die Auswertung wird ein Werktag ausserhalb der Ferienzeit und der touristischen Hochsaison definiert.

Zur Berechnung des Kursintervalls an einer Haltestelle werden aus dem elektronischen Fahrplan die Abfahrten auf allen Linien am Stichtag zwischen 6.00 und 20.00 Uhr gezählt. Um die durchschnittliche Anzahl Abfahrten in eine Richtung zu ermitteln, wird die Anzahl Abfahrten halbiert. Für Endhaltestellen sowie Haltestellen, die nur in einer Richtung befahren werden, erfolgen entsprechende Korrekturen.

Anschliessend wird das Kursintervall für die beiden Verkehrsmittelgruppen A und B separat berechnet (840 Minuten geteilt durch die korrigierte Anzahl Abfahrten).

Haltestellenkategorie

Die Haltestellenkategorie wird nach folgender Tabelle ermittelt:

Haltestellenkategorie	Art der Verkehrsmittel			
	Verkehrsmittelgruppe A		VM-Gruppe B	VM-Gruppe C
Kursintervall	Bahnknoten	Bahnlinien	Trams, Busse, Postautos, Rufbusse und Schiffe	Seilbahnen
< 5 Min.	I	I	II	V
>= 5 bis < 10 Min.	I	II	III	V
>= 10 bis < 20 Min.	II	III	IV	V
>= 20 bis < 40 Min.	III	IV	V	V
>= 40 bis <= 60 Min.	IV	V	V	V

Distanz zur Haltestelle

Für die Distanz zur Haltestelle wird die Luftliniendistanz verwendet, d.h. die ÖV-Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle. Die Radien der Kreise betragen 300 m, 500 m, 750 m und 1'000 m.

ÖV-Güteklassen

Die ÖV-Güteklassen sind wie folgt definiert:

Gütekategorie A: Sehr gute Erschliessung

Gütekategorie B: Gute Erschliessung

Gütekategorie C: Mittelmässige Erschliessung

Gütekategorie D: Geringe Erschliessung

Keine Gütekategorie: Marginale oder keine ÖV-Erschliessung

Die Güteklassen werden nach folgender Tabelle ermittelt:

ÖV-Gütekategorie	Distanz zur Haltestelle			
Haltestellen-kategorie	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	A	A	B	C
II	A	B	C	D
III	B	C	D	keine
IV	C	D	keine	keine
V	D	keine	keine	keine