

# **BGer 1C\_49/2025 vom 8. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_49\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_49_2025)

FR: TF 1C\_49/2025 du 8 décembre 2025

IT: TF 1C\_49/2025 del 8 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Obergerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG).

#### **E. 1.1**

Soweit der angefochtene Entscheid den Bauabschlag für das Einfamilienhaus in zweiter Bautiefe bestätigt, liegt ein Endentscheid vor ( Art. 90 BGG ). Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin zur Beschwerde befugt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde ist insoweit einzutreten.

#### **E. 1.2**

Hinsichtlich des Zweifamilienhauses in erster Bautiefe ist das Obergericht auf die Beschwerde nicht eingetreten, weil sich diese gegen einen Zwischenentscheid (Rückweisungsentscheid des Regierungsrats) richtet und kein nicht wiedergutzumachender Nachteil drohe. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies und macht damit sinngemäss eine formelle Rechtsverweigerung geltend. Dazu ist sie als Partei des vorinstanzlichen Verfahrens befugt. Auch auf diesen Teil der Beschwerde ist daher einzutreten.

#### **E. 1.3**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

#### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Das Vorbringen von Tatsachen, die sich erst nach dem angefochtenen Entscheid ereigneten oder entstanden (echte Noven), ist vor Bundesgericht unzulässig ( BGE 143 V 19 E. 1.1 S. 23 mit Hinweisen).

## **E. 2**

Zunächst sind die Rügen gegen den Nichteintretensentscheid des Obergerichts zu prüfen.

### **E. 2.1**

Dieser stützt sich auf Art. 16 Abs. 1 bis des Schaffhauser Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 [VRG/SH, SHR 172.200]), wonach Zwischenentscheide im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nur angefochten werden können, wenn ein nicht wieder gutzumachender Nachteil droht. Das Bundesgericht prüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Verfahrensrechts grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten. Frei prüft es, ob die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das kantonale Verfahren, insbesondere nach Art. 111 BGG, eingehalten sind. Dieser bezieht sich seinem Wortlaut nach nur auf die Beschwerdelegitimation (Abs. 1 und 2) und die Kognition (Abs. 3). In BGE 146 I 62 E. 5.4.5 (obiter dictum) wurde indessen angenommen, dass Zwischenentscheide, die einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil i.S.v. Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG bewirken, auch vor kantonalen Gerichten sofort angefochten werden können, gestützt auf den in Art. 111 BGG verankerten Grundsatz der Verfahrenseinheit (so schon Urteil 2C\_596/2014 vom 6. März 2015 E. 3.3.2 mit zustimmender Anmerkung KASPAR PLÜSS, dRSK, 14. August 2015; so auch HANSJÖRG SEILER, in: Seiler/von Werdt/Güngerich/Oberholzer, Bundesgerichtsgesetz, Kommentar, 2. Aufl., 2015, N. 16 zu Art. 111 BGG). Die Kognitionsfrage kann offenbleiben, wenn der angefochtene Entscheid auch einer freien Prüfung standhält und damit jedenfalls nicht willkürlich ist:

### **E. 2.2**

Das Obergericht qualifizierte den Rückweisungsentscheid als Zwischenentscheid, weil dem Stadtrat ein Entscheidungsspielraum verbleibe. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies, weil der Regierungsrat die Sache nur zur Prüfung von Ersatzmassnahmen an den Stadtrat zurückgewiesen und damit Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen ausgeschlossen habe. Nach der bundesgerichtlichen Praxis werden Rückweisungsentscheide nur dann prozessual einem Endentscheid gleichgestellt, wenn der Vorinstanz keinerlei Entscheidungsspielraum mehr verbleibt (BGE 150 II 346 E. 1.3.4 mit Hinweisen). Ein solcher Fall liegt hier offensichtlich nicht vor: Selbst wenn man der (bestrittenen) Auffassung der Beschwerdeführerin zum Umfang der Rückweisung folgen würde, verbliebe dem Stadtrat ein Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Ersatzmassnahmen. Dies gilt erst recht, wenn auch Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen noch zu prüfen sind, wie das Obergericht und die Naturschutzorganisationen annehmen.

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin machte sodann vor Obergericht geltend, ihr entstünde durch die Rückweisung ein nicht wiedergutzumachender Nachteil, weil die konkrete Gefahr bestehe, dass sich die nutzungsplanerischen Grundlagen bis zum Endentscheid zu ihrem Nachteil verändern könnten. Das Obergericht hielt dem entgegen, mit einer Änderung der anwendbaren Rechtsgrundlagen während eines laufenden Verfahrens müsse grundsätzlich gerechnet werden. Im Übrigen weise die (zwischenzeitlich öffentlich aufgelegte) Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan für Hemmental die erste Bautiefe des streitgegenständlichen Grundstücks der Bauzone W2/ERH (Wohnzone 2, Einzel- und Reihenbauten Hemmental) zu. Insgesamt sei daher das Vorliegen eines mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit drohenden nicht wieder gutzumachenden Nachteils im Sinne von Art.

16 Abs. 1bis VRG zu verneinen. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit der hängigen Nutzungsplanrevision nicht auseinander und legt nicht substantiiert dar, inwiefern diese (oder andere konkret zu erwartende Rechtsakte) die Rechtslage zu ihrem Nachteil verändern könnten. Soweit es um die Qualifikation und den Schutz der streitbetroffenen Parzelle als Trockenwiese von nationaler Bedeutung geht, war dies bereits Thema des vorinstanzlichen Verfahrens. Die vom BAFU angekündigte Aufnahme in das Tww-Inventar bewirkt keine Verschlechterung der Rechtsstellung der Beschwerdeführerin, da Art. 29 lit. a NHV für Biotop von nationaler Bedeutung schon vor ihrer Inventarisierung einen äquivalenten Schutz gewährleistet (vgl. unten, E. 3.3 in fine). Im Übrigen ist davon auszugehen, dass mit Beschwerde gegen einen allfälligen Bauabschlag auch geltend gemacht werden könnte, dieser sei einzig auf eine nachträglich eingetretene Änderung der nutzungsplanerischen Grundlagen zurückzuführen, die nicht zur Anwendung gelangt wäre, wenn der Regierungsrat die Baubewilligung in erster Tiefe bestätigt hätte, anstatt sie unzulässigerweise zu ergänzender Beurteilung an den Stadtrat zurückzuweisen. Damit fehlt es schon an einem nicht wiedergutmachenden Nachteil i.S.v. Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG. Erst Recht liegt keine willkürliche Anwendung von Art. 16 Abs. 1bis VRG/SH vor.

#### **E. 2.4**

Die Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid des Obergerichts ist daher abzuweisen.

#### **E. 3**

Im Folgenden sind noch die Rügen gegen die Verweigerung der Baubewilligung für das Einfamilienhaus in zweiter Bautiefe zu prüfen.

##### **E. 3.1**

Das streitgegenständliche Grundstück grenzt im Norden an das Tww-Objekt Nr. 3223 und die kantonale Schutzzone "Oberberg Südwest", war aber zum Zeitpunkt des Entscheids der Gemeinde (am 14. April 2020) nicht Bestandteil dieser Inventargebiete. Gestützt auf ein im Auftrag des Kantons Schaffhausen erstelltes Fachgutachten des Büros Camenisch und Zahner zur Bedeutung der Trockenwiesenhänge in Hemmental vom 3. November 2020 (nachfolgend: Fachgutachten), passte der Regierungsrat am 6. Juli 2021 das (nicht grundeigentümergebundene) kantonale Naturschutzinventar Schaffhausen an. Er erweiterte das Schutzobjekt "Oberberg Südwest"; dieses umfasst nunmehr u.a. auch das streitbetroffene Grundstück. Gemäss Objektblatt handelt es sich um eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung.

##### **E. 3.2**

Das Obergericht stützte sich - wie zuvor schon der Regierungsrat - auf das Fachgutachten. Es hielt fest, das ganze Teilgebiet "Wiesengasshalde C", einschliesslich des Grundstücks Nr. 5163 (das ca. 15 % dieses Teilgebiets ausmache), sei als Trockenwiese von potentiell nationaler Bedeutung zu betrachten. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass der Stadtrat mit Bezug auf die zweite Bautiefe die Schutzinteressen des Biotops höher gewichtet habe als die Nutzungsinteressen der Beschwerdeführerin.

##### **E. 3.3**

Diese ist nach wie vor der Ansicht, dass in einem anderen Verfahren eingeholte Fachgutachten stelle keine taugliche Grundlage für die nach Art. 18 Abs. 1ter NHG geforderte Interessenabwägung dar; hierfür bedürfe es eines gesonderten Gutachtens für den vorliegenden Fall. Der angefochtene Entscheid entbehre somit jeder sachlichen

Grundlage und sei willkürlich. Das im Fachgutachten zu einem einzigen Untersuchungsperimeter zusammengefasste Gebiet "Wiesengasshalde C" erstrecke sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von rund 125 Meter, in Nord-Süd-Richtung über eine solche von rund 75 Meter, von der Hauptstrasse bis zum Waldrand. Dieser Untersuchungsperimeter sei zu gross, so dass die gutachtlichen Erkenntnisse nicht unbenommen auf die Parzelle Nr. 5163 übertragen werden könnten. Das streitgegenständliche Grundstück liege direkt an der Hauptstrasse, zwischen zwei Parzellen, welche jeweils in der ersten Bautiefe mit Wohnhäusern bebaut seien. Auch ohne besondere Fachkenntnisse sei daher klar, dass nicht das gesamte als "Wiesengasshalde C" bezeichnete Gebiet gleichermassen schutzwürdig sein könne.

#### **E. 3.4**

Das BAFU äussert sich in seiner Vernehmlassung ausführlich zum Fachgutachten. Die Vegetation sei nach der Bundesmethodik für Trockenwiesen und -weiden von anerkannten Fachleuten aufgenommen worden, die auch für die erste Kartierkampagne für das Tww-Inventar durch den Bund mandatiert gewesen seien. Das Fachgutachten habe insbesondere ergeben, dass im Teilgebiet "Wiesengasshalde C", in welchem das umstrittene Grundstück liege, zu knapp 90 % mitteleuropäischer Halbtrockenrasen in unterschiedlicher Ausprägung vorkomme. Besonders zu erwähnen sei dabei mit einem Anteil von knapp 10 % der noch viel seltenere Trockene Halbtrockenrasen. Diese Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsgesellschaften biete Lebensraum für zahlreiche gefährdete Arten. Neben den floristischen Werten zeige das Fachgutachten eindrücklich auf, dass der naturschützerische Wert des Teilgebiets "Wiesengasshalde C" auch für die Fauna als "sehr wertvoll" zu bezeichnen sei. Die Kartiermethodik zur Bestimmung nationaler Tww-Objekte sei komplex. Die Wertigkeit der Flächen basiere auf der Vegetationszusammensetzung. Zusätzlich würden Kriterien wie Nutzungstypen (z.B. Weide, Wiese, Brache) und Strukturelemente (z.B. Einzelbäume, Trockenmauern, Quellaufstösse) berücksichtigt. Um Flächen vergleichbar zu machen, würden sie in Teilflächen gleicher Qualität unterteilt. Diese sogenannte Einheitsflächenkartierung erlaube eine differenzierte Bewertung der Lebensräume. Im Fachgutachten sei die Kartierung für das Gebiet "Wiesengasshalde C" sogar detaillierter durchgeführt worden, als es die nationale Methodik verlange: Statt einer Minimalfläche von 1000 m<sup>2</sup> sei eine Schwelle von 100 m<sup>2</sup> angewandt worden. Die "rote Fläche" in der Karte auf S. 10 des Fachgutachtens entspreche zwar dem Haupt-Vegetationstyp "echter Halbtrockenrasen", sei aber in sechs Teilobjekte gegliedert worden, um unterschiedlichen Ausprägungen gerecht zu werden, die auf der Karte jedoch nicht weiter dargestellt worden seien. Diese stelle somit lediglich eine gruppierte, farblich vereinfachte Darstellung der detaillierten Rohdaten dar. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, das Gutachten sei zu generalisiert, könne daher nicht bestätigt werden. Das BAFU teilt mit, der Kanton Schaffhausen habe am 20. September 2022 die Aufnahme der ergänzenden Teilflächen in das Tww-Objekt Nr. 3223 "Randen" beantragt. Die im Rahmen des Revisionsprozesses erfolgte Prüfung der erhobenen Daten habe zweifelsfrei ergeben, dass es sich auch bei der Trockenwiese auf dem Grundstück Nr. 5163 um ein Objekt von nationaler Bedeutung handle, das ins Tww-Inventar des Bundes aufzunehmen sei. Bis zur Bezeichnung des Biotops von nationaler Bedeutung durch den Bundesrat sei der Kanton gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a NHV verpflichtet, mit geeigneten Sofortmassnahmen dafür zu sorgen, dass sich der Zustand des Biotops auf dem Grundstück Nr. 5163 nicht verschlechtere. Analog Art. 7 Absatz 1 TwwV sei ein Abweichen vom Schutzziel nur zulässig für unmittelbar standortgebundene Vorhaben, die dem Schutz des Menschen vor

Naturgefahren oder einem anderen überwiegenden öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen. Diese Voraussetzungen erfüllten die geplanten Bauprojekte auf dem Grundstück Nr. 5163 nicht, weshalb sie nicht bewilligungsfähig seien.

### **E. 3.5**

Es gibt für das Bundesgericht keinen Grund, von der Evaluierung des Fachgutachtens durch das BAFU als Naturschutzfachstelle des Bundes abzuweichen, zumal sie sich mit der Einschätzung des Obergerichts und des Regierungsrats sowie der kantonalen Fachstellen deckt. Das Fachgutachten durfte daher der Interessenabwägung gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG und Art. 14 Abs. 6 NHV zugrundegelegt werden. Diese ist aus bundesrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden, überwiegt doch das Interesse an der Erhaltung des Trockenwiesenbiotops von nationaler Bedeutung eindeutig die öffentlichen und privaten Interessen an der Realisierung des Bauvorhabens. Die (noch geltende) kommunale Nutzungsplanung hat den Planungshorizont längst überschritten und es ist unstrittig, dass sich die Verhältnisse seit ihrem Erlass wesentlich verändert haben, weshalb das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans nicht ins Gewicht fällt. Schliesslich weist das BAFU zu Recht darauf hin, dass seit Vorliegen des Fachgutachtens, spätestens aber seit dem Antrag des Kantons auf Revision des Tww-Inventars vom 20. September 2022, Art. 29a Abs. 1 lit. a NHV zu beachten war.

### **E. 3.6**

Damit erweist sich auch die Beschwerde gegen den Bauabschlag für das Einfamilienhaus in zweiter Bautiefe als unbegründet.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 und 68 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.