



Gemeinde Ramsen

Siedlungsentwicklungsstrategie



Erläuternder Bericht

Vom Gemeinderat verabschiedete Fassung vom 11. November 2021

Bearbeitung:

Winzler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Bürgin Winzler Partner AG | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 633 06 66 | info@bwpag.ch

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Bestandteile	5
1.2	Auftrag	5
1.3	Grundlagen und Ziel	5
1.4	Vorgaben	6
1.5	Elemente der Siedlungsentwicklungsstrategie	7
1.6	Aufbau und Themenbereiche	7
2	Analyse.....	8
2.1	Charakteristik	8
2.2	Bisherige Siedlungsentwicklung	10
2.3	Siedlung, Aussenräume	13
2.4	Bauzonenreserven	25
2.5	Aussenräume und Gewässer	35
2.6	Verkehr	37
3	Ziele.....	43
4	Handlungsbedarf	45
4.1	Grundsätzliches	45
4.2	Allgemeines	45
4.3	Fragen zur Siedlung	46
4.4	Fragen zur Landschaft	48
4.5	Fragen zum Verkehr	48
4.6	Fragen zur Ver- und Entsorgung	49
5	Konzept und Umsetzung	49
	Verzeichnis der Anhänge und Beilagen.....	50

1 Allgemeines

1.1 Bestandteile

Die Siedlungsentwicklungsstrategie umfasst folgende Bestandteile

- Text (Konzept mit Umsetzungsmassnahmen)
- Plan 1: Erwünschte Funktionen Gemeindegebiet
- Plan 2: Erwünschte Funktionen Baugebiet und Weiler
- Plan 3: Strategie Baugebiet und Weiler
- Erläuternder Bericht

1.2 Auftrag

Als Grundlage für die Nutzungsplanung ist gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) eine Siedlungsentwicklungsstrategie zu erstellen. Dazu sind in Abschnitt 2-3-1 KRP die folgenden Planungsgrundsätze festgelegt.

- *Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen sind in einer Siedlungsentwicklungsstrategie festzuhalten.*
- *Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigen die Gemeinden insbesondere auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren erreichen.*
- *Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von kommunalen Planungen.*

Als konkreten Auftrag enthält er die folgende Festsetzung:

Die Gemeinden erarbeiten eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie und zeigen darin auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts umgesetzt werden. Die Siedlungsentwicklungsstrategie kann dem Kanton vorgängig zur Nutzungsplanung eingereicht werden und dient als Grundlage für eine regional abgestimmte und bedarfsgerechte kommunale Raumentwicklung, die Etappierung der Erschliessung, sowie als Entscheidungshilfe für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung. Sie ist Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von Ein-, Auf-, Um- oder Rückzonungen durch den Kanton.

1.3 Grundlagen und Ziel

Die Siedlungsentwicklungsstrategie baut auf dem Grundlagenbericht der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf. Dort sind die Situation mit den übergeordneten Vorgaben, die Ziele der Revision und der Handlungsbedarf im Detail beschrieben.

Ziel ist es, aus den kantonalen Vorgaben und den Zielen zur Revision der Nutzungsplanung die notwendigen Massnahmen für die Siedlungsentwicklung ableiten zu können. Die Umsetzung erfolgt grösstenteils in der Nutzungsplanung.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie dient zunächst als strategisches Planungsinstrument für die laufende Revision der Nutzungsplanung, hat aber eine längerfristige behördenverbindliche Gültigkeit.

1.4 Vorgaben

1.4.1 Raumtypen

Das Raumkonzept des Kantonalen Richtplans teilt das Kantonsgebiet in drei Raumtypen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen ein:

- - Agglomerationskernraum (Beringen, Neuhausen, Schaffhausen, Thayngen)
- - Regionale Zentren (Neunkirch und Stein am Rhein)
- - Ländlicher Raum (übriges Kantonsgebiet)

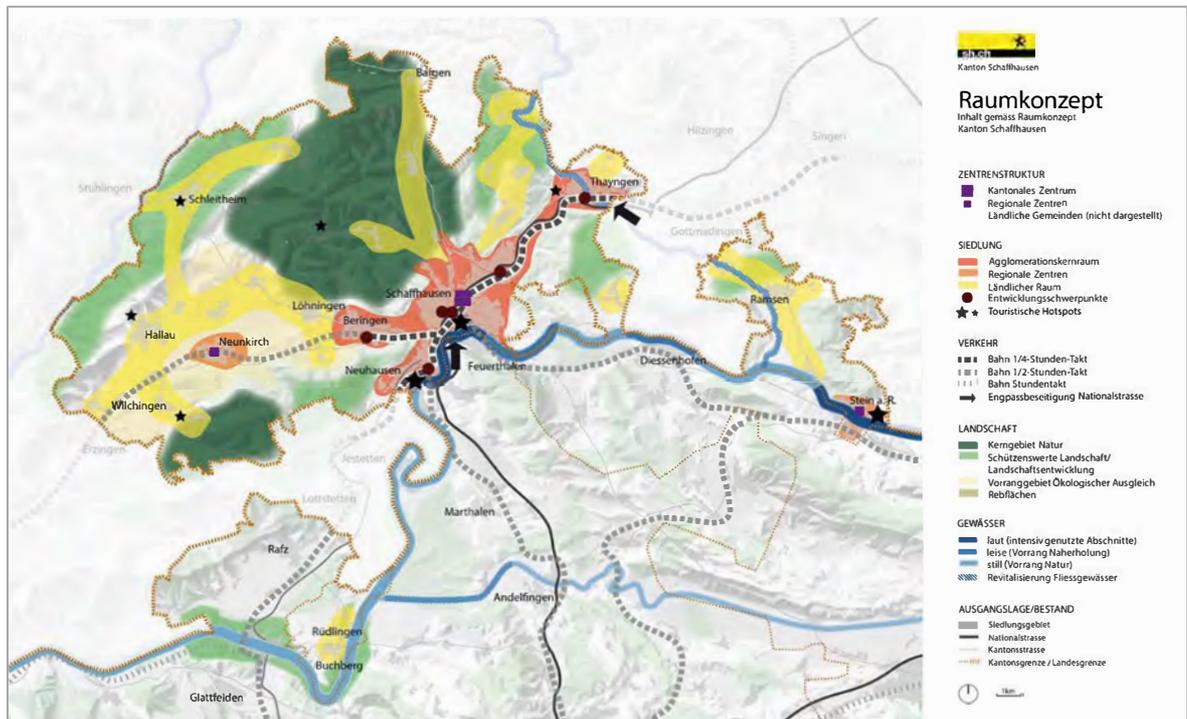


Abb. 1: Raumkonzept aus KRP 2018

1.4.2 Siedlung

Die Siedlungen sollen sich dabei wie folgt entwickeln:

Agglomerationskernraum

In diesen Raum soll der wesentliche Anteil des erwarteten Bevölkerungswachstums gelenkt werden. Der Agglomerationskernraum soll in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und sich durch hochwertige Wohn- und Mischquartiere mit einer hohen Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte/ha Bauzone) auszeichnen. Hier konzentrieren sich ausserdem wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte und zentralörtliche Einrichtungen für Gesundheit, Bildung und Kultur. Die Entwicklung soll in erster Linie durch konsequentes Ausschöpfen der bestehenden geeigneten inneren Nutzungsreserven unter Berücksichtigung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung erfolgen. Besondere Beachtung gilt dabei der Erhaltung und Schaffung von hochwertigen Freiflächen.

Regionale Zentren

Es gilt, die Siedlungsgebiete differenziert weiterzuentwickeln und einen Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums in diesem Raum an verkehrlich gut erschlossenen Lagen mit geeigneter Infrastruktur aufzufangen. Die Zersiedelung soll durch eine klare Abgrenzung zwischen Dörfern und Kulturlandschaft eingedämmt werden. Auch hier soll die Entwicklung in erster Linie nach innen gerichtet erfolgen, über die Aktivierung bestehender geeigneter Verdichtungspotenziale. Es werden mittlere bis hohe Nutzungsdichten angestrebt.

Neunkirch und Stein am Rhein übernehmen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für ihr ländliches Umfeld. Die regionalen Zentren werden als eigenständige Wohn- und Arbeitsplatzstandorte gestärkt und als regionale Dienstleistungs-, Versorgungs- und Kulturstützpunkte gefördert. Sie nutzen die vorhandene Entwicklungsdynamik zur Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandorts.

Ländlicher Raum

Die Gemeinden sollen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft grundsätzlich zurückhaltend besiedelt werden. Die Siedlung soll in der weiteren Entwicklung kompakt gehalten werden und die Zersiedelung gestoppt werden. Die heute tiefen Dichten sollen punktuell massvoll erhöht werden, wobei unangemessene Dichtesprünge zu vermeiden sind. Gleichzeitig sind zu grosse Bauzonen zu reduzieren.

Gemeinden im ländlichen Raum dienen vorwiegend als Wohnort und gewährleisten eine Grundversorgung. Sie erhalten vorhandene Infrastrukturen zur Grundversorgung (Detailhandel für Alltagsbedarf, Schulen, Krankenpflege, usw.) und stellen eine ausreichende Erreichbarkeit sicher. Der Kanton und die Gemeinden sorgen dafür, dass der eigenständige Charakter und die Funktionsfähigkeit der Gemeinden im ländlichen Raum erhalten und gestärkt werden. Die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sind sicherzustellen.

1.4.3 Landschaft, Nichtsiedlungsgebiet

Gemäss Raumkonzept des KRP sollen im ländlichen Raum die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume erhalten bleiben.

Daneben werden im Raumkonzept Kerngebiete Naturschutz, schützenswerte Landschaften, Vorranggebiete für den ökologischen Ausgleich und Rebflächen ausgewiesen (siehe Abb. 1). Davon ist Ramsen nur unwesentlich betroffen. Die offene Flur dient daher vorwiegend der landwirtschaftlichen Produktion.

1.5 Elemente der Siedlungsentwicklungsstrategie

In der *Arbeitshilfe Siedlungsentwicklungsstrategie* sind die Elemente wie folgt beschrieben:

Die Siedlungsentwicklungsstrategie beinhaltet in der Regel mindestens die folgenden vier Grundelemente: Analyse, Ziele, Strategie und Umsetzung. Die Gemeinden können bei Bedarf weitere Elemente ergänzen. Hauptelement ist der Strategieteil. Er zeigt auf, wie die in der Siedlungsentwicklungsstrategie definierten Ziele pro Thema erreicht werden und welche Massnahmen dazu nötig sind.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie von Ramsen nimmt diese Elemente auf und wird wie folgt gegliedert:

- Kapitel 1 Allgemeines
- Kapitel 2: Analyse
- Kapitel 3: Ziele
- Kapitel 4: Handlungsbedarf
- Kapitel 5: Konzept und Umsetzung

1.6 Aufbau und Themenbereiche

Die verbindliche Siedlungsentwicklungsstrategie mit Richtplancharakter besteht aus einem **Text** und drei **Plänen**.

2 Analyse

2.1 Charakteristik

Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans wird der **ländliche Raum** wie folgt charakterisiert:

Der ländliche Raum zeichnet sich durch lockere Siedlungsstrukturen und historisch gewachsene Dörfer aus.

Ramsen liegt zwischen dem dominant in Erscheinung tretenden Vulkankegel der Rosenegg im Norden und dem Rhein im Süden in einer von den Eiszeiten geprägten Landschaft der aufgeschotterten Ramsener Rinne. Die Talebene wird von den bewaldeten Flanken des Schienerberges im Osten und des Rauhenberges im Westen begrenzt. Im Nordosten des Rauhenberges sowie nördlich davon (Ramser Schüppel) begrenzen Endmoränenwälle der letzten Eiszeit die Ebene zusätzlich. Die tertiäre Felsoberfläche der Ramsener Rinne liegt bis zu 70 m unter der Oberfläche.

Der südliche Teil ist Bestandteil der Landschaft von nationaler Bedeutung *1411 Untersee-Hochrhein*.

Ramsen ist die einzige Gemeinde im Kanton Schaffhausen, welche vollständig inmitten einer Ebene liegt. Sie besteht aus dem Dorf, den Weilern Hofenacker, Moskau, Petersburg, Wiesholz und Wilen sowie etlichen, teilweise historischen Hofensembles (siehe Abb. 2 auf Seite 8). Das Dorf und die beiden ehemaligen Weiler Moskau und Petersburg sind in der Zwischenzeit zusammengewachsen, wobei zwischen historischem Dorfkern und Bahnhof Einfamilienhäuser vorherrschen und in Nord-Südrichtung entlang Strasse und Bahn grosse Gewerbebauten das Erscheinungsbild prägen.

Die Bahnlinie mit der praktisch parallel geführten Strasse von der Hemishoferbrücke Richtung Riealsingen und die Biber zusammen mit der Strasse nach Buch-Gottmadingen erzeugen grosse Trennwirkungen.

Als landschaftsprägende Strukturelemente treten die Starkstromleitung und die beiden Faultürme sowie der grosse blaue Gasbehälter der ARA in Erscheinung.

Weitere raumwirksame Elemente sind das Zollamt mit den zugehörigen Infrastrukturbauten, die Landesgrenze sowie die beiden Moore/Anmoore südlich Hofenacker und bei im Moos.

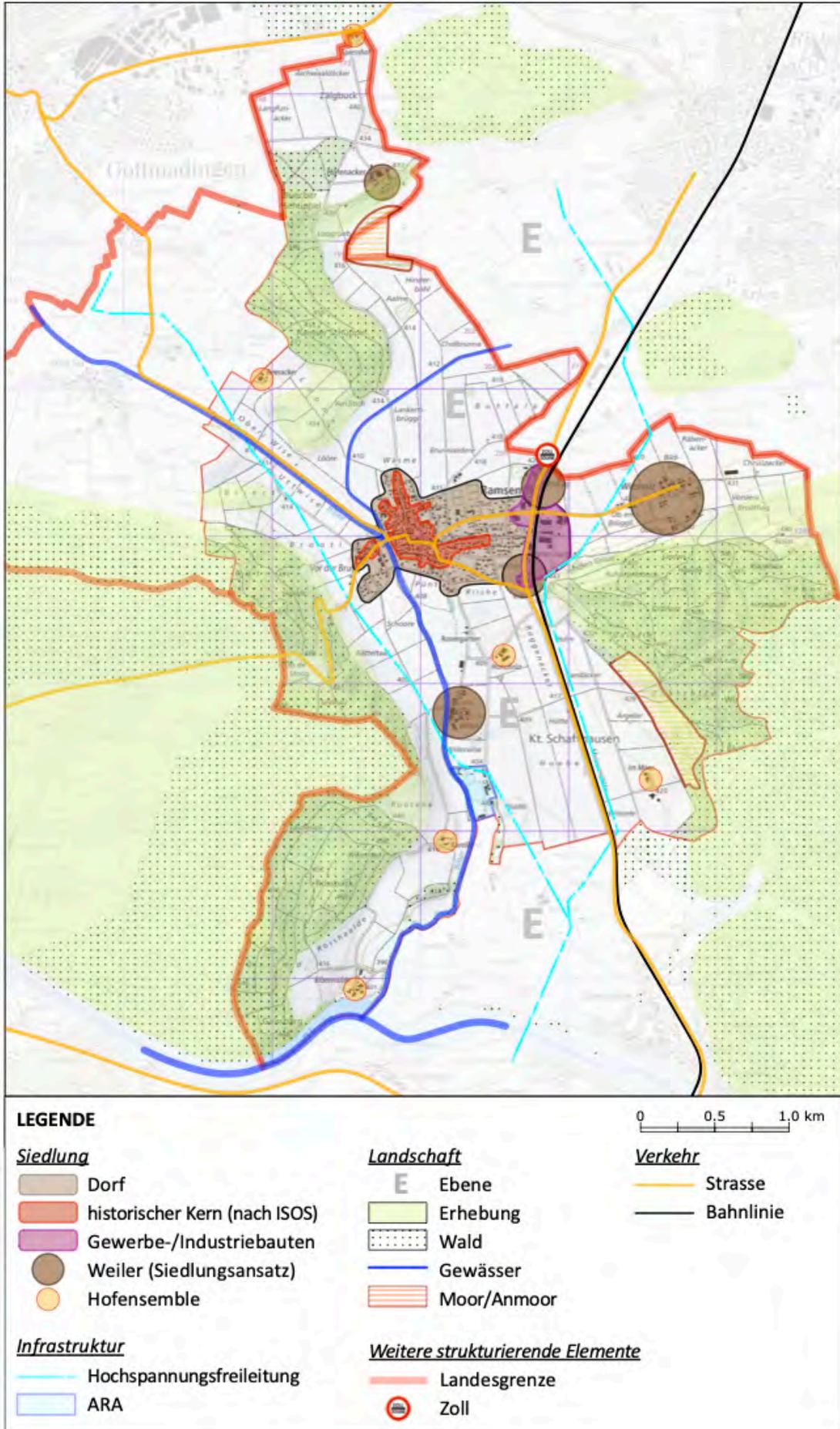


Abb. 2: Raumwirksame Strukturelemente

2.2 Bisherige Siedlungsentwicklung

2.2.1 Zeitreise mit Kartenwerken

Eine Zeitreise mit den Kartenwerken zeigt folgendes Bild (Abb. 3 - 7):

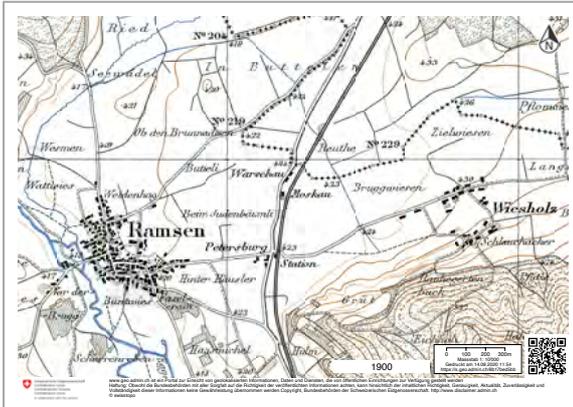


Abb. 3: Siegfriedkarte 1900

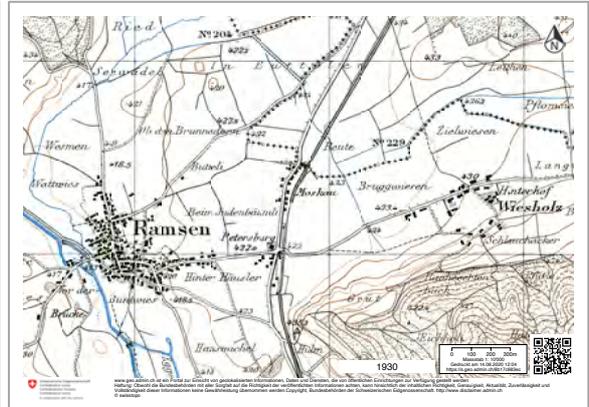


Abb. 4: Siegfriedkarte 1930

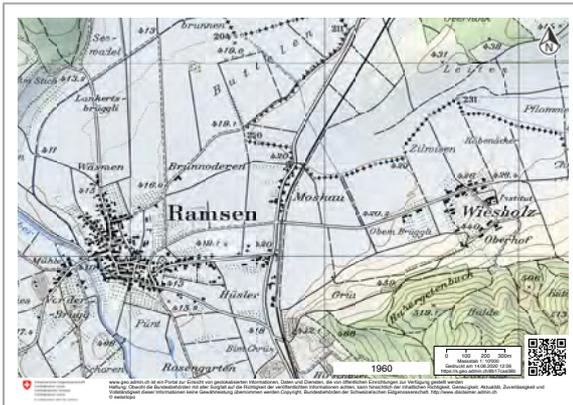


Abb. 5: Landeskarte 1960

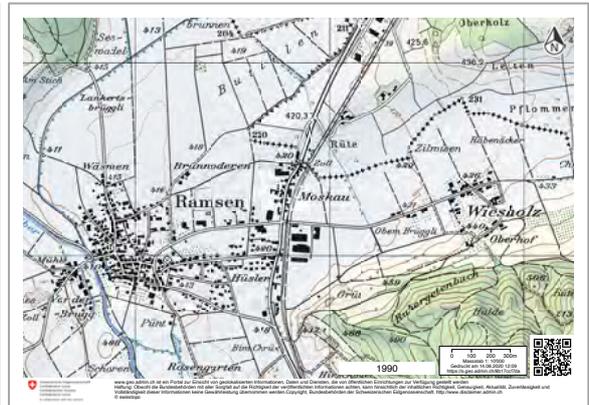


Abb. 6: Landeskarte 1990

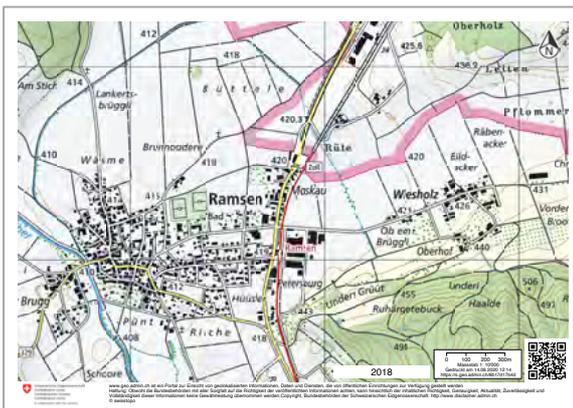


Abb. 7: Landeskarte 2018

2.2.2 ISOS

Interessant sind auch die Aussagen im **ISOS** aus den 1980-er Jahre zur Siedlungsentwicklung, welche hier auszugsweise wiedergegeben werden:

[...]

In den letzten hundertfünfzig Jahren hat sich das grosse Bauerndorf mit Ausnahme des Bereichs entlang der im frühen 19. Jahrhundert ausgebauten Landstrasse und der 1875 eröffneten Bahnlinie Singen-Etzwilen nur geringfügig verändert. Selbst die Bebauungsachse der späteren Bahnhofstrasse hatte schon vor dem Bau des Bahnhofs bestanden, als Verbindung zum Hof «Petersburg». Diese seltsame Bezeichnung soll - ebenso wie derjenige der Höfe «Moskau» und «Wahrschau» - auf die Präsenz östlicher Truppen in der Zeit um 1800 zurückgehen. (Das Gasthaus «Moskau» nahe der Grenze wurde erst 1935 in Restaurant «Hegau» umbenannt).

Die Siegfriedkarte von 1883 zeigt das Dorf nach dem Bau der Bahnlinie aber vor der um die Jahrhundertwende durchgeführten Kanalisierung, vor allem nach dem Aufschwung des motorisierten Verkehrs. Im Bereich des alten Dorfes sind im Verlauf der letzten hundert Jahre nur wenige neue Häuser erstellt worden, so zum Beispiel die paar kleinstädtischen Wohnhäuser an der äusseren Bahnhofstrasse, hingegen sind zahlreiche Häuser umgebaut worden. Dass die Einwohnerzahl in der Gemeinde (inkl. Weiler) zwischen 1900 und 1870 ungefähr konstant geblieben ist, illustriert die schwache Belegung der Bauernhäuser gegenüber früher.

[...]

Eine wichtige Stellung nehmen in Ramsen die öffentlichen Bauten ein, nicht zuletzt wegen den im Kanton einzigartigen religiösen Verhältnissen. So besitzt Ramsen nicht nur zwei alte kirchliche Zentren, sondern auch zwei ehemals konfessionell getrennte alte Schulhäuser . Im Dorfzentrum stehen zudem das 1866 erstellte klassizistische Gemeindehaus sowie die alten Gasthöfe «Schwanen» und «Krone».

[...]

2.2.3 Bevölkerung

Im Jahr 2018 wohnten 1'469 Einwohner in Ramsen, davon waren 18.1% Kinder und Jugendliche, 63% im Erwerbsalter und 18.9% im Rentenalter. Die Bevölkerung ist zwischen 2014 bis 2019 um mehr als 5% gewachsen, von 2010 bis 2018 um mehr als 14%. Die höchste Zunahme die Bevölkerung im Erwerbsalter (8.2%) und im Rentenalter (3.2%).

Sowohl im Kanton Schaffhausen als auch in der Gemeinde Ramsen ist auch in Zukunft mit einem im gesamtschweizerischen Vergleich überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Die Regierung strebt gesamtkantonal mit jährlichen Zuwachsraten von 0,5 - max. 0,8% ein Wachstum in bisherigem Ausmass an. Damit wird die Einwohnerzahl bis 2030 im Bereich von 85'000 - 90'000 Personen liegen. Um ein Ausufer von Siedlungen zu vermeiden, sind verschiedene Massnahmen im Siedlungsbereich notwendig.

Die kantonalen Prognosen erwarten im ländlichen Raum ein Wachstum bis 2030 von rund 7.86%, bis 2040 rund 12.84% (vgl. folgende Grafik).

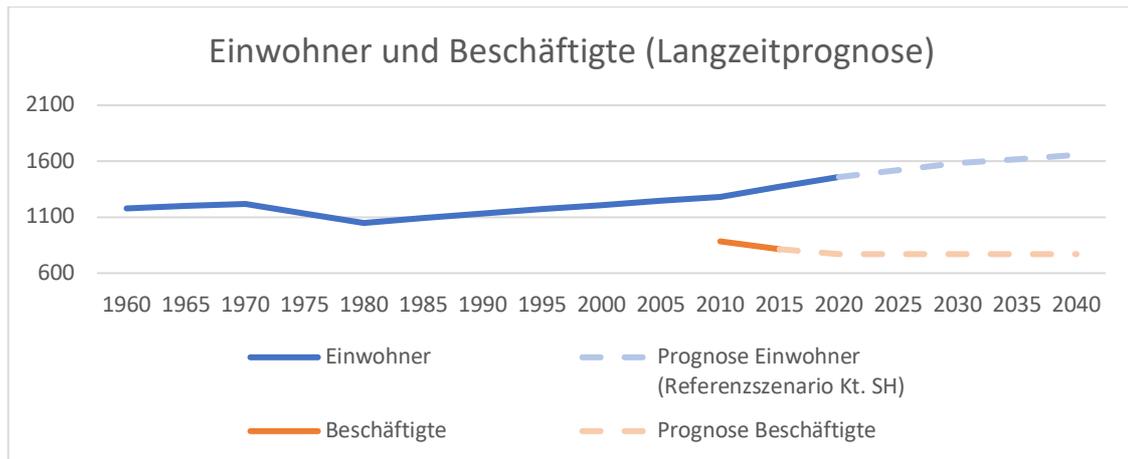


Abb. 8: Prognose Einwohner und Beschäftigte

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, nicht stur diesen Wachstumsziele zu verfolgen, sondern sich auf ein qualitatives Wachstum auf den noch bestehenden Reserven zu konzentrieren.

Die Schülerzahlen im Jahr 2020 betragen 107 Kinder im Primarschulalter und 42 Kinder, welche den Kindergarten besuchten.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass sich aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen stetig vergrössern wird. Da die Wohnsitzmobilität mit zunehmendem Alter abnimmt, bleiben die Eltern trotz Auszug der Kinder in ihrem Haus wohnen. Die beanspruchte Fläche pro Person steigt stark an. Dieser Prozess führt dazu, dass auch alleinstehende Personen noch in Einfamilienhäusern wohnen bleiben, bis irgendwann niemand mehr darin wohnt und das Haus als «Leerstand» verzeichnet wird. Die Herausforderung wird sein, attraktiven Wohnraum für die zunehmend ältere Bevölkerung zu schaffen und dadurch auch Einfamilienhäuser vermehrt wieder mehrköpfigen Familien zugänglich machen zu können.
- Die Schulraumplanung muss laufend mit der Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden.

2.2.4 Beschäftigte

In der Gemeinde Ramsen wurden im Jahr 2017 rund 794 Personen beschäftigt. 67% der Arbeitsplätze in Ramsen sind im tertiären Sektor (Dienstleistung) angesiedelt, was dem Durchschnitt der kantonalen Verteilung entspricht. Im gesamtkantonalen Vergleich weist die Gemeinde Ramsen einen hohen Anteil an Beschäftigten im primären Sektor auf (13%). Im sekundären Sektor verbleiben rund 19%.

In den letzten Jahren verzeichnete die Gemeinde eine Abnahme der Beschäftigtenzahl. Während die Beschäftigten von 2013 bis 2017 im sekundären Sektor weitgehend konstant blieben, nahm die Anzahl im primären leicht, im tertiären Sektor gar stark ab (-16%).

In der Innenentwicklung der bestehenden Gewerbe- und Mischzonen besteht Potenzial für eine bessere Ausnutzung.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Da mehr Flächen in den Arbeitszonen und Mischzonen überbaut wurden, kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenbedarf der Betriebe zu und gleichzeitig die Zahl der Beschäftigten abnimmt.
- Bei der Ansiedlung neuer Betriebe ist nach Möglichkeit darauf zu achten, dass auch arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden können.

2.3 Siedlung, Aussenräume

2.3.1 Bebauungsstruktur

Die Gemeinde Ramsen weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. In vielen Quartieren stehen Einfamilienhäuser neben Mehrfamilienhäusern. Dies kann mit der Zonierung und der in der Bauordnung zugelassenen Baumassen begründet werden. In der Wohnzone W2 und der Wohn- und Arbeitszone WA2 ist der Anteil an Einfamilienhäusern sehr hoch. Dies zeigt sich vor allem in den Gebieten «Vor de Brugg» und westlich von Moskau. In den grossflächigen Zonen mit Zulassung von Wohnen und Arbeiten (Dorfzone, Wohn- und Arbeitszonen) sind die beiden Wohntypen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden, wobei dies örtlich sehr unterschiedlich ist.

Im sehr gut erhaltenen Dorfkern dominieren kleinräumige Strukturen. Die Hauptbauten sind meist zwei-geschossig. Neben den Hauptbauten gibt es zahlreiche Scheunen und Nebenbauten welche zur kleinräumigen Struktur beitragen.



Abb. 9: Kleinräumige Strukturen im Dorfkern (Pfarrhofweg)



Abb. 10: Heterogene Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Ramsen ist ein Dorf mit einer heterogenen Struktur bzw. hohem Anteil an Mischzonen. In jüngerer Zeit sind vermehrt Mehrfamilienhaussiedlungen hinzugekommen, welche eine andere Zielgruppe ansprechen und auch älteren Personen ermöglichen, im Dorf bleiben zu können, auch wenn das Einfamilienhaus zu gross und aufwändig wird. Um den Bedarf abzudecken, sind noch weitere solcher Wohnformen notwendig.
- Damit eine auf die Bedürfnisse der Gemeinde Ramsen abgestimmte Bebauung der noch unbebauten Flächen erfolgen kann, muss sich die Gemeinde am Planungsprozess partizipieren können. Dies kann zum Beispiel durch die Festlegung einer Quartierplanpflicht auf grösseren noch unüberbauten Flächen erfolgen.

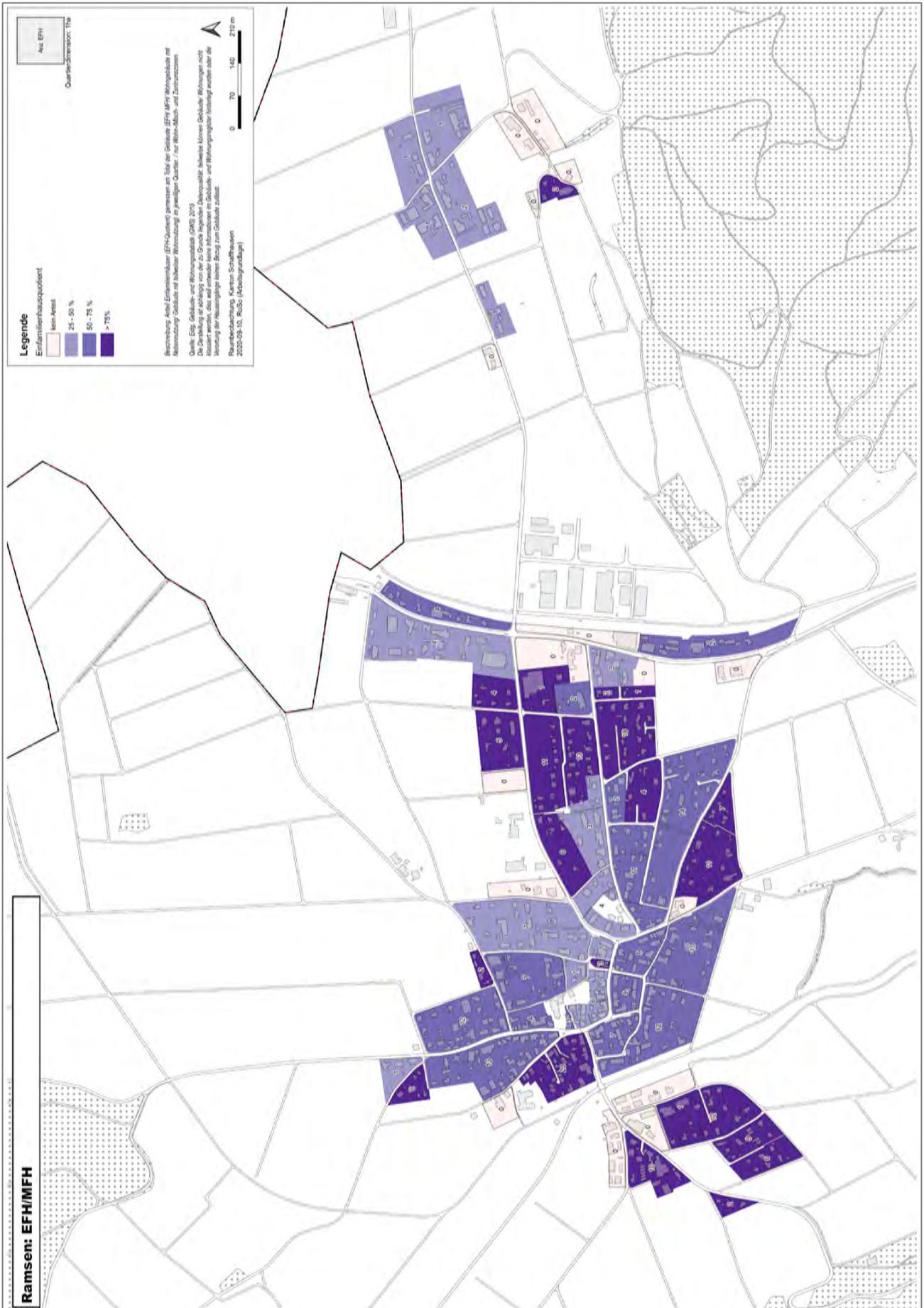


Abb. 11: Einfamilienhausquotient gemäss Kleinquartieranalyse des PNA (aufgrund der geringfügigen Aussagekraft, werden mit Ausnahme von Wiesholz die Weiler und Hofensembles in dieser Grafik nicht dargestellt)

2.3.2 Bauperioden

Einen guten Einblick in die Bautätigkeiten gibt auch die thematische Karte der Quartieranalysen des PNA (Abb. 12). Diese zeigt einerseits die Bauperioden der Gebäude auf und andererseits die Anteile der Gebäude vor 1946.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Die Gebäude innerhalb des alten Dorfkerns wurden grösstenteils vor 1946 erbaut
- Zwischen 1946 und 1960 wurden praktisch keine Gebäude erstellt
- Die grösste Entwicklung fand nach 2000 statt, dies vor allem zwischen dem alten Dorfkern, Moskau und Petersburg sowie im Gebiet «Vor de Brugg»
- Die Entwicklung zwischen dem alten Dorfkern, Moskau und Petersburg erfolgte örtlich und zeitlich zufällig
- Neubauten im Weiler Wiesholz wurden erst in den letzten 20 Jahren erstellt. Davor, bzw. zwischen 1946 bis 2000 fand auch in Wiesholz praktisch keine Entwicklung statt.

2.3.3 Ortsbauliche Qualitäten und Defizite

Qualitäten

Verschiedene Ortsteile weisen bauliche Strukturen auf, die zur Identität der Gemeinde Ramsen beitragen, indem sie unverkennbare Zeugen der Siedlungsentwicklung sind. Insbesondere der alte Dorfkern weist hohe ortsbauliche Qualitäten auf, mit den mehrheitlich intakten Vorgärten und -plätzen. Dies trifft auch auf die Weiler und Kleinsiedlungen zu (vgl. Kap. 2.3.6).

Im Siedlungsgebiet findet sich ein breites Spektrum von publikumsorientierten Nutzungen, Restaurant und dgl.) mit einem insgesamt sehr guten Nutzungsmix. Für die Belebung des alten Dorfkerns sind solche Nutzungen wichtig.

Bei Moskau-Petersburg befinden sich flächenintensive Nutzungen und weitere grössere Einkaufsangebote.

Sehr viele kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe unterstützen die Funktion als ländliches Dorf. In Ramsen finden sich noch grosse freie Gewerbeflächen, die ein Entwicklungspotenzial aufweisen.

Die reinen Wohngebiete verfügen mehrheitlich über gute Lagequalitäten mit vielfach guter Durchgrünung und Nähe zum Dorfzentrum, Infrastrukturen und zu den Erholungsräumen. Die Lage im attraktiven landschaftlichen Umfeld trägt zur Standortattraktivität bei.



Abb. 13: Vorgarten am Fortenbach



Abb. 14: Flächenintensive Nutzungen an der Hauptstrasse in Moskau

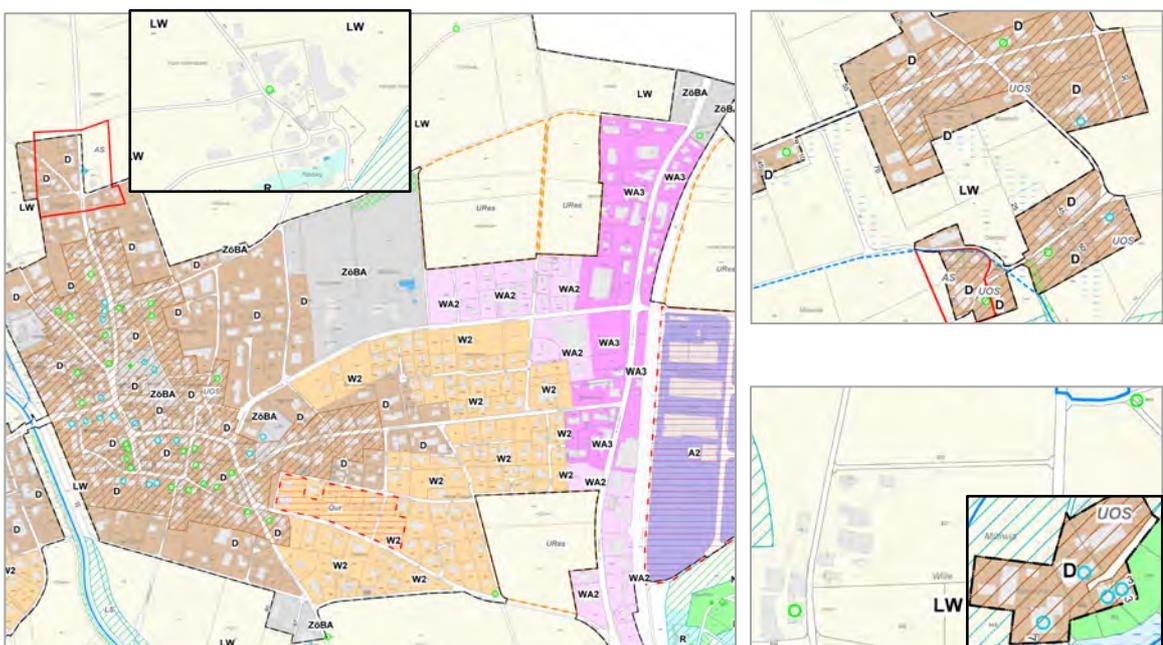


Abb. 15: Ausschnitte Zonenplan mit schützenswerten Bauten Hofenacker, Ramsen, Wiesholz, Wilen, Bibernühle (von links nach rechts und oben nach unten)

Defizite

Insbesondere die historisch wertvollen Ortsteile sind teilweise mit den neuen baulichen Strukturen vermischt, welche gemäss ISOS als «störend» wahrgenommen werden.

Das Zentrum ist tagsüber schlecht belebt bzw. die Zentrumsfunktion kann nicht wahrgenommen werden. Es fehlen die Nutzungen (Dorfladen, Beizen etc.) und damit die entsprechende Aufenthaltsqualität.

Die Verkehrsbelastung an der Hauptstrasse hat ein Mass erreicht, welches die Funktion des Zentrums als Begegnungsort stark beeinträchtigt.

Flächenmässig ist viel alte Bausubstanz insbesondere im alten Dorfkern vorhanden (EFH und MFH).

In den grossflächigen Mischzonen mit geringen Einpassungsbestimmungen wächst die Vielfalt unterschiedlichster Baustrukturen, vor allem bei neueren Bauten.

Im Siedlungsbereich, insbesondere im alten Dorfteil, besteht ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und dem Wohnen.



Abb. 16: ehemalige Bäckerei



Abb. 17: Alte Bausubstanz im Unterdorf

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Der Dorfkern ist in seiner Funktion als Wohn- und Arbeitsort zu stärken. Die Aufenthaltsqualität soll erhöht werden. Dies betrifft insbesondere auch die Verkehrssicherheit (vgl. Kapitel 2.6 ff.).
- Die Sanierung von Bauten im Dorfkern soll attraktiver werden (Unterstützung für Bauherren).
- Grössere noch unüberbaute Flächen sind nach einheitlichen Grundsätzen zu überbauen. Dies kann mit dem Erlass von quartierplanpflichtigen Gebieten erreicht werden.
- Für landwirtschaftliche Betriebe im Dorfkern sind alternative Lösungen ausserhalb der Bauzonen zu suchen.

2.3.4 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand ist der Ort, wo die Siedlung und die Landschaft aufeinandertreffen. Der Siedlungsrand kann fest definiert oder diffus sein. Siedlungsränder können eine Vielzahl von Funktionen erfüllen. Sie dienen als Erholungs- und Bewegungszonen und vernetzen wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Nicht zuletzt statten sie Gemeinden mit einer mehr oder weniger attraktiven Visitenkarte aus.

Das Raumplanungsgesetz macht dazu folgende Aussagen:

Art. 1 Abs. 2b

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen.

Art. 1 Abs. 3

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

Folgende Potenziale bestehen bei Siedlungsrändern:

- Einordnung der Siedlung in die Landschaft
- Repräsentation, Wahrnehmung von aussen
- Durchlässigkeit, Sichtbezüge zwischen Landschaft und Siedlung
- Ein klarer Abschluss der Siedlung kann die Siedlungsentwicklung nach innen fördern

Folgende Konflikte können bei Siedlungsrändern auftreten:

- Feste versus offene Siedlungsgrenzen
- Architektonisch, räumlich unpräzise Definition des Siedlungskörpers
- Siedlungsrand wird als unattraktiv wahrgenommen

Die Siedlungsränder wurden an einer Begehung analysiert und bewertet.



Abb. 18: Ortseinfahrt aus Richtung Buch (Biberweg)



Abb. 19: Ortseinfahrt aus Richtung Gailingen



Abb. 20: Ortseinfahrt aus Richtung Wiesholz



Abb. 21: Ortseinfahrt aus Richtung Hemishofen

Die Siedlungsränder in der Gemeinde Ramsen sind mehrheitlich intakt. Die folgende Karte zeigt auf, in welchen Abschnitten die Siedlungsränder Defizite aufweisen:

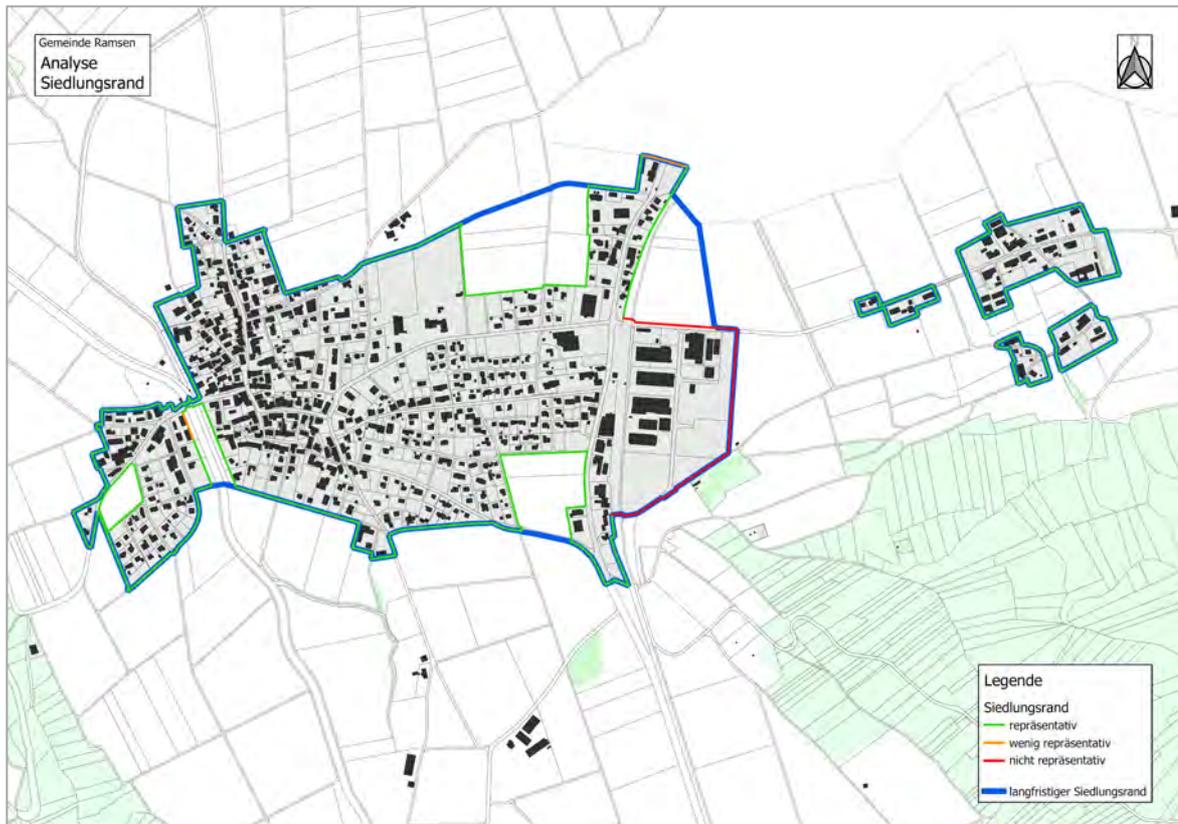


Abb. 22: Analyse der Siedlungsränder

Mit folgenden Massnahmen lässt sich der Siedlungsrand gestalten

Landschaftliche Eingriffe:

- Bepflanzung (Bäume, Alleen)
- Befestigung (Strassen, Wege, Einfriedungen usw.)
- Sonstige Elemente (Gewässer, topographische Elemente)

Bebauung:

- Geschlossene oder offene Bauweise
- Umlagerungen (Parzellen, Zonenplan)
- Öffentliche Nutzungen (Sportplatz, Spielplatz usw.)

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Der Siedlungsrand ist mehrheitlich intakt – die Übergänge von Siedlung zu Kulturland sind stimmig.
- Synergien nutzen, z.B. mit Bachrenaturierung und Aufwertung / Erstellen von Fusswegen.
- Bepflanzungen im Industriegebiet
- Definieren langfristiger Siedlungsrand

2.3.5 Nutzung

Die Gemeinde Ramsen besitzt einen hohen Anteil an Mischgebieten. Damit lässt sich auch die heterogene Bebauungsstruktur erklären (vgl. Kap. 2.3.1 «Bebauungsstruktur»).

Die Bedürfnisse der Bevölkerung bezüglich Schule, Alter, Gesundheit etc. werden gut mit den bestehenden Angeboten und Einrichtungen abgedeckt. Zudem bestehen rund 25 Vereine, die das Gemeindeleben bereichern.

Das eigentliche Zentrum von Ramsen befindet sich an der Hauptstrasse / Brunnengasse. Hier befindet sich die Gemeindeverwaltung, die katholische Kirche, ein Restaurant und Hotel.

Die Grundversorgung wird jedoch über den Detailhändler an der Strasse Moskau-Petersburg sowie diversen Tankstellenshops gewährleistet. Die vorhandene Grundversorgung ist sowohl durch das sich verändernde Konsum- und Einkaufsverhalten, wie auch durch die Konkurrenzsituation grösserer Einkaufsgebiete (Singen D, Schaffhausen) unter Druck. Ein Abbau der Grundversorgung gefährdet die Standortattraktivität der Gemeinde. Zudem gilt es, das Zentrum als Ganzes zu vereinen.

Die Post sowie die Kantonalbank befindet sich an der Bahnhofstrasse. An der Strasse Moskau – Petersburg befindet sich ein Bancomat der Bank.



Abb. 23: Mischnutzung an der Hauptstrasse H332 im Ortsteil Moskau



Abb. 24: Einfamilienhausquartier an der Juderbömmlistrasse

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Schaffen von Begegnungsorten oder Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffen von zusätzlichen Kleinflächen für die Erholung
- Prüfen der Standorte der publikumsintensiven Einrichtungen

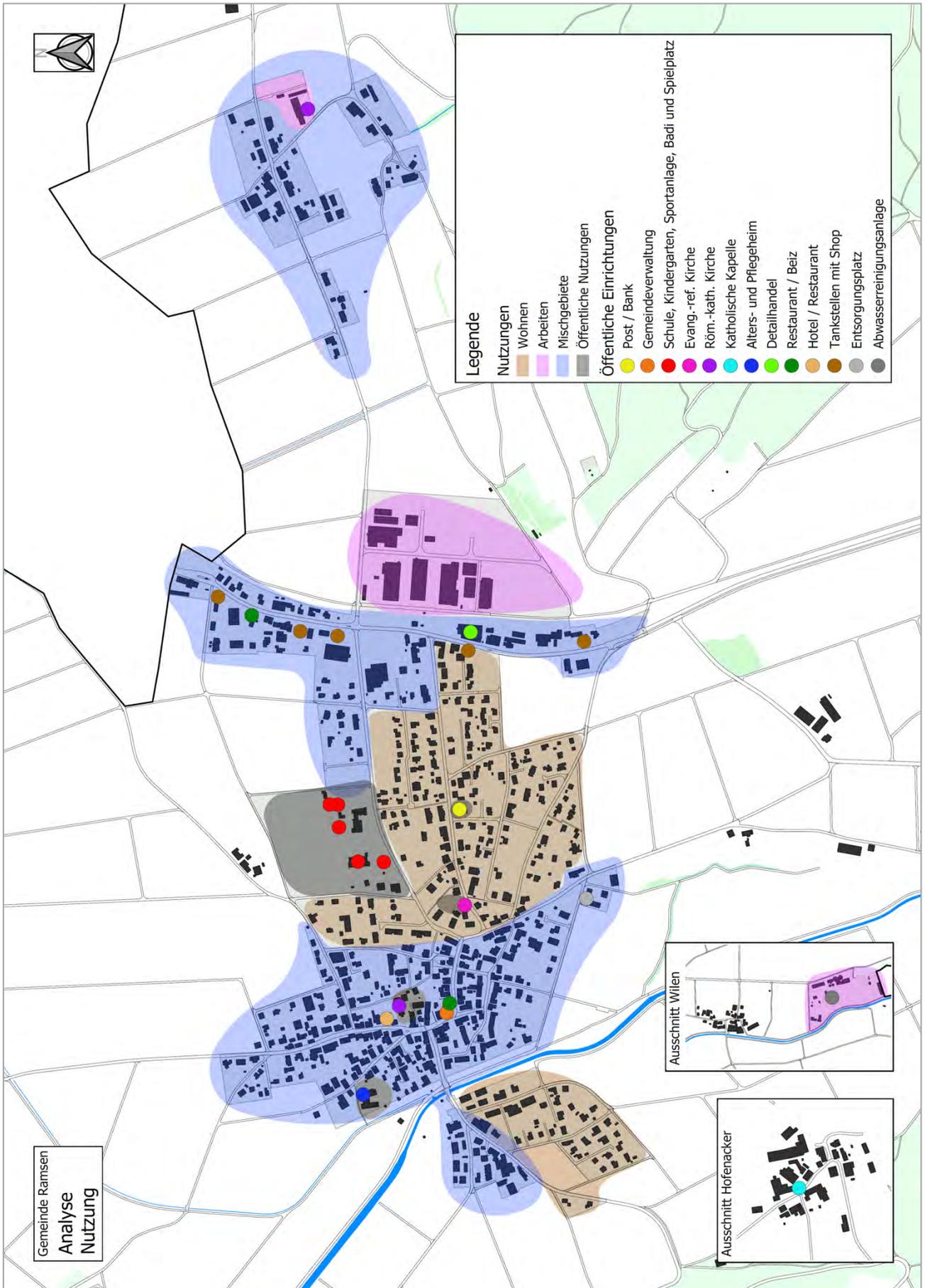


Abb. 25: Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkte

2.3.6 Weiler, Kleinsiedlungen

Ramsen verfügt über einige Ensembles in historischen Weilern, so über die als Bauzone ausgedehnten Weiler und Kleinsiedlungen (Hofensembles) Wiesholz, Spiesshof und Bibernmühle sowie die der Landwirtschaftszone zugewiesenen Weiler Hofenacker und Wilen.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die Landschaft zu schonen ist, Kulturland erhalten bleiben soll und Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Dazu ist eine Konzentration der Besiedlung an wenigen, gut erschlossenen Orten notwendig. Kleinbauzonen sind deshalb grundsätzlich nicht zulässig. Mit der Raumplanungsverordnung (RPV) besteht aber die Möglichkeit, besondere Zonen zum Erhalt von bestehenden Kleinsiedlungen auszuscheiden.

Gemäss Art. 33 RPV können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der Kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht. Die Kriterien für die Aufnahme als Weiler lauten nach Rechtsprechung des Bundesgerichts (Bundesrechtskonformität), dass ein Siedlungsansatz mit einer klaren räumlichen Zäsur zur Bauzone der nächsten Siedlung erkennbar, das Ensemble aus mindestens fünf ganzjährig bewohnten Gebäuden bestehen sowie deren Erschliessung gewährleistet sein muss.

Gemäss Prüfbericht des Bundes zum Kantonalen Richtplan (18. März 2019) gilt: «Zonen, die dem massgebenden Bundesrecht nicht entsprechen, sind einer sachgerechten anderen Zone zuzuweisen.» Abschnitt. 2-2-6/2 des Kantonalen Richtplans besagt zudem, dass Gemeinden im Rahmen einer Gesamtrevision zu prüfen haben, ob die heutige Nutzung eine Spezialzone erfordert, oder ob diese der Landwirtschaftszone zugeordnet werden kann.

Bibernmühle

Die Bibernmühle erfüllt das Kriterium von fünf ganzjährig bewohnter Gebäude mutmasslich nicht. Das in der Renaissance erbaute schlossartige Landgut an der Mündung der Biber in den Rhein gilt aber als Kulturobjekt von nationaler Bedeutung und ist deshalb in ihrem Bestand geschützt. Zu prüfen ist die Ausscheidung einer Erhaltungszone.



Abb. 26: Ausschnitt Zonenplan Bibernmühle (GIS SH)



Abb. 27: Liegenschaft Bibernmühle

Spiesshof

Der Spiesshof befindet sich am nördlichen Rand des Ramsener Gemeindegebiets. Er erfüllt die Anforderungen des Bundes weder an eine Bau- noch an eine Spezialzone. Das Hofensemble ist bei der nächsten Revision in die Landwirtschaftszone umzuzonen.



Abb. 28: Ausschnitt Zonenplan Spiesshof (GIS SH)



Abb. 29: Fernsicht Spiesshof

Wiesholz

Östlich der Strasse Moskau – Petersburg befindet sich der Weiler Wiesholz. Die Kriterien zur Bundesrechtskonformität können eingehalten werden. Die Zuordnung zu einer sachgemässen Zone ist zu prüfen.



Abb. 30: Ausschnitt Zonenplan Wiesholz (GIS SH)



Abb. 31: Ortsteileinfahrt Wiesholz

Hofenacker

Der Hofenacker erfüllt das Kriterium von mindestens fünf ganzjährig bewohnten Gebäude. Das Ensemble ist bereits der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der kantonale Richtplan sieht jedoch keine neue Weilerzonen vor.



Abb. 32: Ausschnitt Zonenplan Hofenacker (GIS SH)



Abb. 33: Fernsicht auf Hofenacker

Wilen

Wilen erfüllt das Kriterium von mindestens fünf ganzjährig bewohnten Gebäude. Das Ensemble ist bereits der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der kantonale Richtplan sieht jedoch keine neue Weilerzonen vor.



Abb. 34: Ausschnitt Zonenplan Wilen (GIS SH)



Abb. 35: An der Biber gelegener Landwirtschaftsbetrieb

2.4 Bauzonenreserven

2.4.1 Bauzonenanalyse

Die Gemeinde weist noch 5.9 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen auf. Zum Teil sind es kleinere Einzelparzellen, zum Teil aber auch grössere zusammenhängende Gebiete, auf denen ein grosses Potenzial für eine gesamtheitliche Entwicklung besteht. In den letzten Jahren fand eine rege Bautätigkeit statt. Dennoch bieten die heutigen Bauzonen der Gemeinde Ramsen sowohl in den bereits überbauten, als auch in den nicht überbauten Gebieten weiterhin Möglichkeiten die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Eine Ausdehnung des heutigen Siedlungsgebietes drängt sich deshalb weder auf, noch ist sie erwünscht.

Einige Siedlungsreserven liegen an der Bauzonengrenze. Da die Gemeinde Ramsen zu grosse Bauzonenreserven aufweist, muss die Gemeinde aufzeigen, wie sie mit diesen Flächen umgeht.

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ramsen werden viele Gebäude landwirtschaftlich genutzt. Teils handelt es sich um Vollerwerbsbetriebe, teils um Hobbybetriebe oder hobbymässige Tierhaltung. Da die hobbymässige Tierhaltung ausserhalb des Baugebietes nur unter gewissen Umständen zulässig ist, werden diese beiden Formen der Landwirtschaft im Analyseplan (Abb. 38) unterschieden.

Die Industriequartiere haben ihr Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Tendenziell werden mehr Flächen überbaut, die Anzahl der Beschäftigten nimmt jedoch ab.



Abb. 36: Grosse Reserven im Industriegebiet «Schnyersäcker»



Abb. 37: Innenentwicklungspotenzial an der Sonnenstrasse

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Wahrung der Qualität bei der Schliessung der Baulücken
- Die Entwicklungsgebiete bzw. «Innenentwicklung» sind als Bauerwartungsfelder im Auge zu behalten. So kann die Gemeinde in angemessenem Zeitraum vorausschauend planen. Qualität bei Bauten und Freiräumen fördern und fordern (Bsp. durch Erlass einer Quartierplanpflicht)
- Prüfung des Umgangs mit Aussenreserven (Bsp. aufzeigen, wie die Reserven mobilisiert werden können)
- Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet – zukünftiger Umgang?

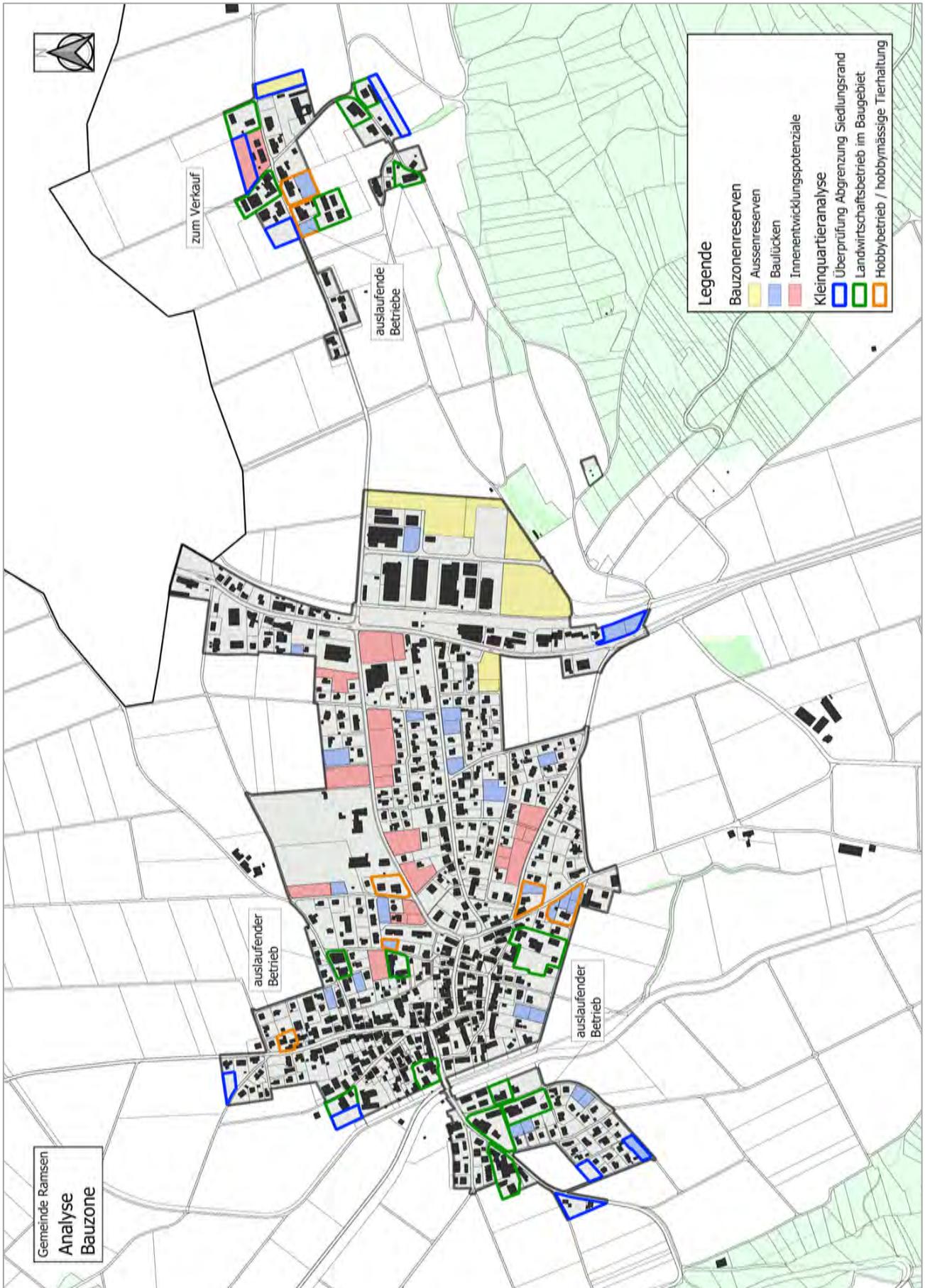


Abb. 38: Bauzonenanalyse (Stand: Februar 2021)

2.4.2 Potenzial Einwohnerkapazität

Im Baugebiet der Gemeinde Ramsen leben 1'391 EinwohnerInnen (Stand: 2018). Damit das Potenzial des bestehenden Baugebietes eruiert werden kann, wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Dazu wurde der Flächenbedarf pro Einwohner ermittelt und aufgrund von Erfahrungswerten der potenzielle Flächenbedarf im optimalen Fall eruiert (Bsp. EFH wird von 3 bis 3.5 Bewohnern bewohnt). Dabei wurden keine maximalen Werte sondern realistische Werte angenommen. Das Potenzial des heutigen Baugebietes beträgt demnach ca. 2'300 Einwohner (die Daten wurden mit einer zweiten Methode verifiziert: das Ergebnis waren 2'366 EinwohnerInnen). In den heute rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen besteht damit Platz für zusätzliche 900 EinwohnerInnen.

Die Methodik zur Erhebung des Potenzials der Einwohnerkapazität wird in Anhang A4 beschrieben.

Gebiete	Zonenplan	Daten Ist-Zustand					Potenzial			
		Zonen gemäss Zonenplan	Gesamtfläche (in m2)	Anzahl Einwohner (Stand 2018)	Baulandreserven (in m2)			Flächenbedarf/ Einwohner (m2/E)	Potenzial Flächenbedarf/ Einwohner (m2/E)	Potenzial Einwohner
					Baulücken	Innenentwicklungspotenzial	Aussenreserven			
1	D	54'638	157	879	0	0	342	210	260	
2	D	55'637	150	3'936	4'813	0	313	210	265	
3	D	41'258	185	0	0	0	223	180	229	
4	D	34'210	107	0	0	0	320	210	163	
5	D	44'145	76	4'363	0	0	523	240	184	
6	D	39'413	118	0	0	0	334	240	164	
7	W2	29'171	60	4'041	0	0	419	240	122	
8	W2	42'539	90	733	13'973	0	309	220	193	
9	W2	28'928	66	5'069	0	1'165	344	260	111	
10	W2	51'053	118	1'987	8'576	0	343	260	196	
11	WA2	30'350	27	1'929	6'523	0	811	400	76	
12	WA3	37'542	88	576	0	0	420	410	92	
13	WA3	23'717	51	0	5'601	0	355	380	62	
14	WA2	20'611	16	2'907	0	2'482	951	500	41	
15	D	74'952	70	3'053	6'430	3'176	890	500	150	
16	D	9'268	6	0	0	0	1'545	1'545	6	
17	D	8'272	6	0	0	0	1'379	1'379	6	
Total Baugebiet			1'391						2'321	

Abb. 39: Matrix Einwohnerkapazität (Einteilung der Gebiete siehe Abb. 40)

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Ramsen verfügt über ein grosses Potenzial im bestehenden Baugebiet. Das Potenzial besteht aus noch unüberbauten Parzellen sowie unternutzten Liegenschaften.
- In folgenden Gebieten besteht das Potenzial, die Anzahl der Einwohner mehr als zu verdoppeln:
 - Uunderdorf
 - Vor der Brugg (Süd)
 - Judebömmli/Bahnhofstrooss
 - Hageläcker
 - Petersburg
 - Wiesholz
- In folgenden Gebieten besteht das Potenzial die Anzahl der Einwohner deutlich zu erhöhen (50-100%):
 - Fortebach
 - Hinder de Kirche
 - Vor der Brugg (Nord)
 - Hinder Hüüsler
 - Faselroo

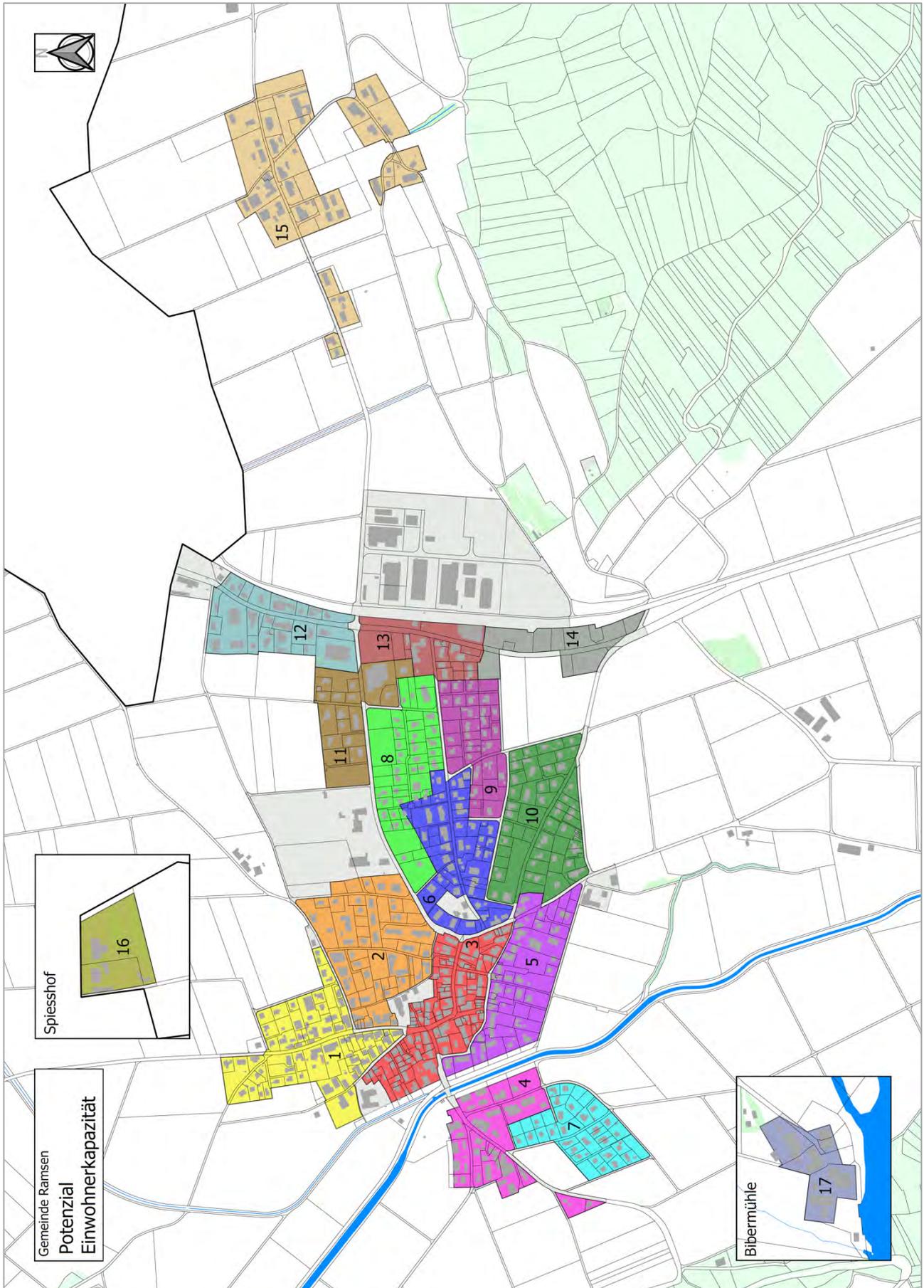


Abb. 40: Gebietseinteilung Analyse Kapazitätsberechnung

2.4.3 Dichte

Die Gemeinde Ramsen weist derzeit eine Nutzerdichte der überbauten raumnutzerrelevanten Bauzonenflächen von rund 33.8 RN/ha auf. Gemäss den Vorgaben des KRP ist im ländlichen Raum eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 40 RN/ha anzustreben. Die Nutzerdichte in der Gemeinde ist damit relativ gering. Die Nutzerdichten in den drei Nutzungszonen unterscheiden sich jedoch stark. In den Mischzonen beträgt die Dichte 44.0 RN/ha, in den Zentrumszonen 32.2 RN/ha und in den Wohnzonen lediglich 30.5 RN/ha.

Auch innerhalb der jeweiligen Nutzungszonen variieren die Nutzungsdichten je nach Gebiet stark. Aufschlüsse über die jeweiligen Dichten pro Quartiereinheit gibt die vom Kanton durchgeführte Kleinquartieranalyse (siehe dazu auch Abb. 43):

- Zwischen dem alten Dorfkern und der Strasse Moskau – Petersburg weisen einige Quartiere niedrige Nutzungsdichten auf.
- Einfamilienhausquartiere weisen nicht per se geringe Dichten auf. Zwischen der Judebömmlistrasse und Bahnhofstrasse ist die Dichte > 35 RN/ha, während dem beispielsweise die Einfamilienhausquartiere «Vor der Brugg» geringe Dichten aufweisen.
- Die grosszügigen Grundstücksflächen (Grossvolumige Bauten landwirtschaftlichen Ursprungs inkl. Vorplatz und Hinterhöfe) sowie die geringe Belegung (vgl. Kap. 2.4.4 «Unternutzte Flächen») in der Zentrumszone führen zu einer geringen Dichte (Bsp. Unterdorf und Fortebach).
- Die Nutzungsdichten im Weiler Wiesholz sind gering.



Abb. 41: Hohe Dichte im Bereich der Gemeindeverwaltung (> 65 RN/ha)



Abb. 42: Geringe Dichte im Gebiet Faselroo

Daraus lässt sich Folgendes schliessen:

- Es ist eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben und die bestehenden unüberbauten Reserven sowie die Erneuerungs- und Umnutzungspotenziale insbesondere im Dorfkern umzusetzen. Die Analyse der Reserven zeigt, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung problemlos innerhalb der bestehenden Bauzonen möglich ist.
- In Wiesholz ist zu prüfen, ob die Bauzonen zu gross ausgeschieden wurden, bzw. ob eine Nutzung dieser Freiflächen angestrebt oder überhaupt möglich ist.

Mit folgenden Massnahmen lässt sich die Dichte erhöhen:

- Bessere Nutzung bestehender Wohnbauten
- Ausbau von nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Bauten (Bsp. Scheune)
- Ausbau und Nutzung von Dachgeschossen
- Sinnvolle Belegung der Bauten (Reduktion des Flächenbedarfs pro Person; Bsp. Belegung der Einfamilienhäuser mit min. 3 Personen)

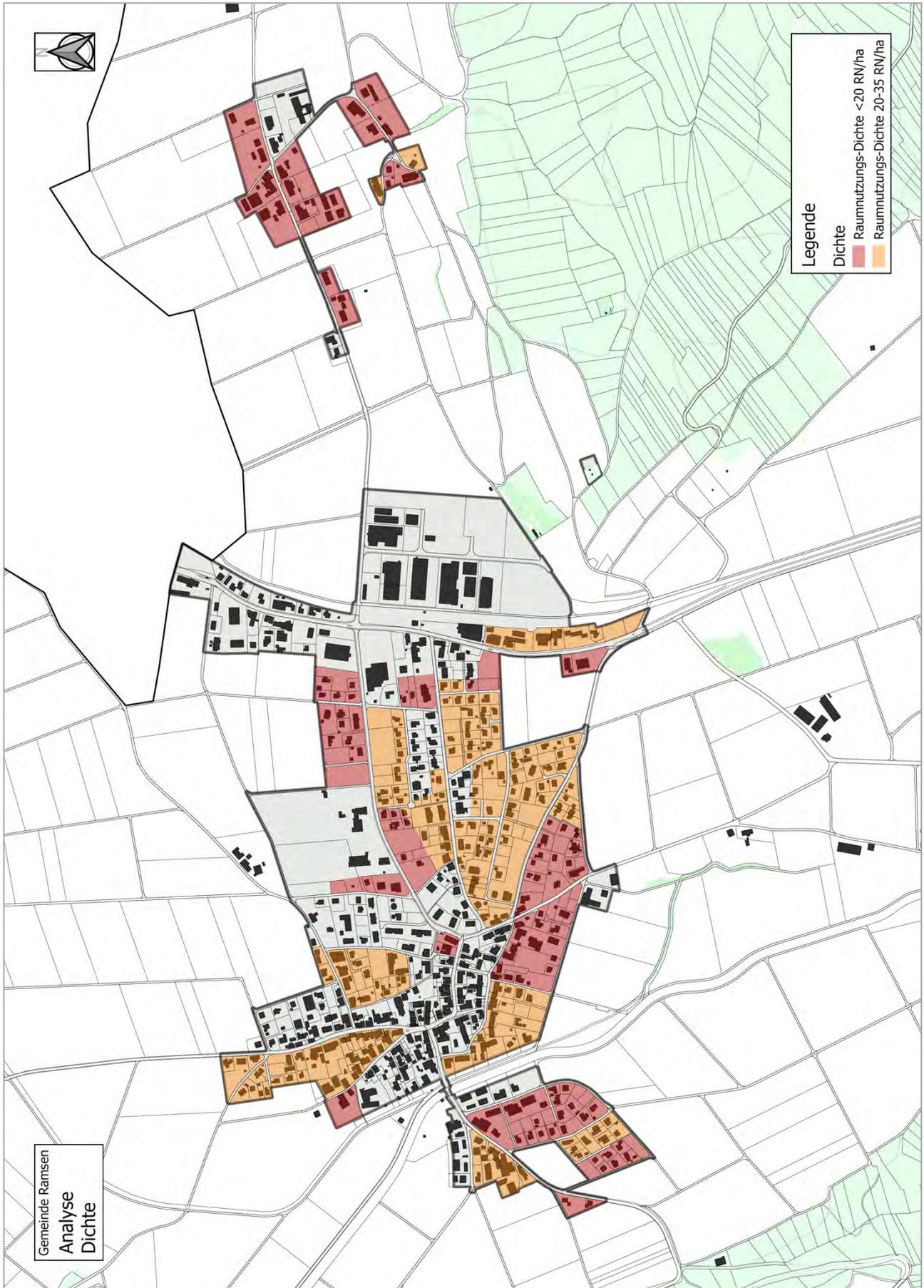


Abb. 43: Nutzungsdichte gemäss Kleinquartieranalyse des PNA

2.4.4 Unternutzte Flächen

Die Kleinquartieranalyse des Kantons Schaffhausen zeigt einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten im Dorfkern und den Mischzonen (Bsp. Unterdorf sowie entlang der Hauptstrasse und Moskau - Petersburg in Abb. 46).

Die Wohnzonen sind vergleichsweise gut belegt, die Einfamilienhäuser in den Wohnzonen werden mehrheitlich von Familien bewohnt. In den Wohnquartieren werden generell keine hohen Dichten angestrebt. Im Dorfkern bestehen mehrheitlich nicht mehr zeitgemässe grossvolumige Altbauten, welche teilweise unternutzt sind.

Zudem ist ersichtlich, dass in der gesamten Gemeinde Leerwohnungen ausgemacht werden können, obschon die Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Ramsen mit 2.37 (2019) relativ gering ausfällt. Gesamtschweizerisch liegt die Ziffer bei 1.72 (2020), kantonal bei 2.03 (2020). Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.



Abb. 44: Hoher Anteil von Ein-Personen Haushalten an Hauptstrasse



Abb. 45: Hoher Anteil von Leerwohnungen und Einzelhaushalten im Unterdorf

Daraus erwachsen folgende Herausforderungen:

- Dorfkern «reaktivieren» und «attraktivieren»
- Mittels sinnvoller Bauvorschriften Renovationen an Altbauten ermöglichen.
- Adäquater Wohnraum für die ältere Bevölkerungsschichten schaffen.

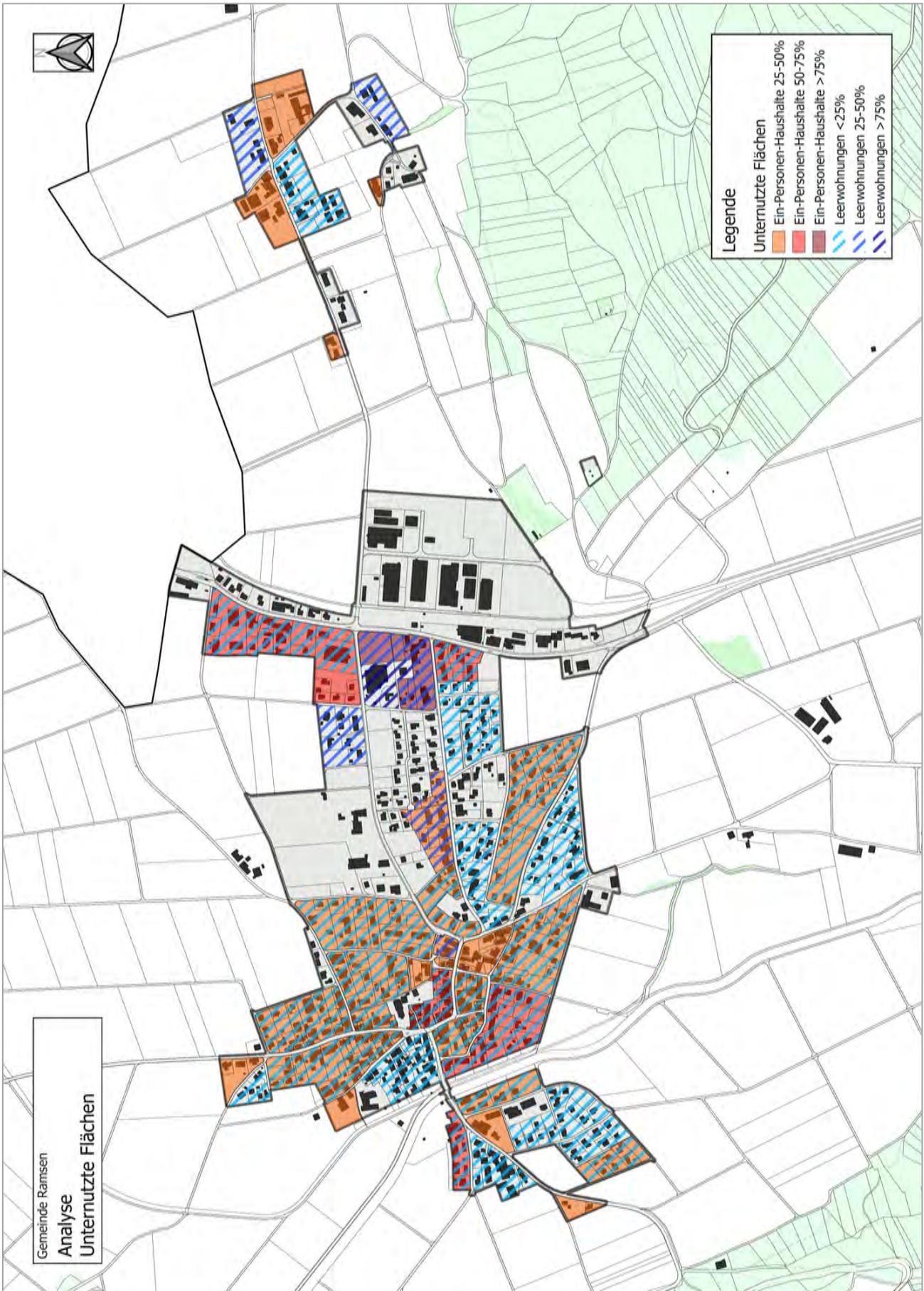


Abb. 46: Unternutzte Flächen (Daten: Kleinquartieranalyse PNA SH)

2.4.5 Öffentliche Grundstücke / Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Grundstücke

Die Gemeinde Ramsen verfügt über verschiedene Grundstücke; ein Grossteil davon liegt im Nichtbaugelände. Die unbebauten Grundstücke in der Bauzone befinden sich westlich und östlich des Schulhausareals. Eine davon wurde im Abtausch mit dem Altersheim (GB Nr. 1008, östlich des Schulhausareals) der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Über diese Parzelle wurde eine Planungszone erlassen. Die Gemeinde muss sich daher mit der künftigen Nutzung auseinandersetzen.

Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Ramsen verfügt über alle notwendigen öffentlichen Einrichtungen. Im Gemeindebesitz sind Gemeindeverwaltung, Schule, Kindergarten, Sportanlage (Fussballplatz, Turnhalle), Badi, Spielplatz, Alters- und Pflegeheim, Werkhof/Entsorgungsplatz.

Die öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturanlagen genügen den Anforderungen mehrheitlich auch im Falle einer Ausschöpfung der heutigen Bauzonkapazität (ca. + 900 Einwohner). Einzig das Schulhaus sowie die Turnhalle kämen an ihre Kapazitätsgrenze. Die Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wurden nicht im Detail geprüft. Auskunft darüber geben das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) und der Generelle Entwässerungsplan (GEP). Die Entwässerung der Gemeinde Ramsen erfolgt mehrheitlich im Mischsystem. Bei Mischsystemen ist es wichtig, den Meteorwasseranteil möglichst zu reduzieren, da insbesondere das Regenwasser die Kanalisation stark belastet.



Abb. 47: Unbebautes Grundstück östlich des Schulhausareals



Abb. 48: Sportanlage mit Badi und Spielplatz

Daraus erwachsen folgende Herausforderungen:

- Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule, Turnhalle oder anderweitiger öffentlicher Nutzungen
- Reduktion von versiegelten Flächen und nach Möglichkeit Versickerung von Regenwasser zur Reduktion der Belastung der Mischwasserkanalisation und Abwasserreinigungsanlage

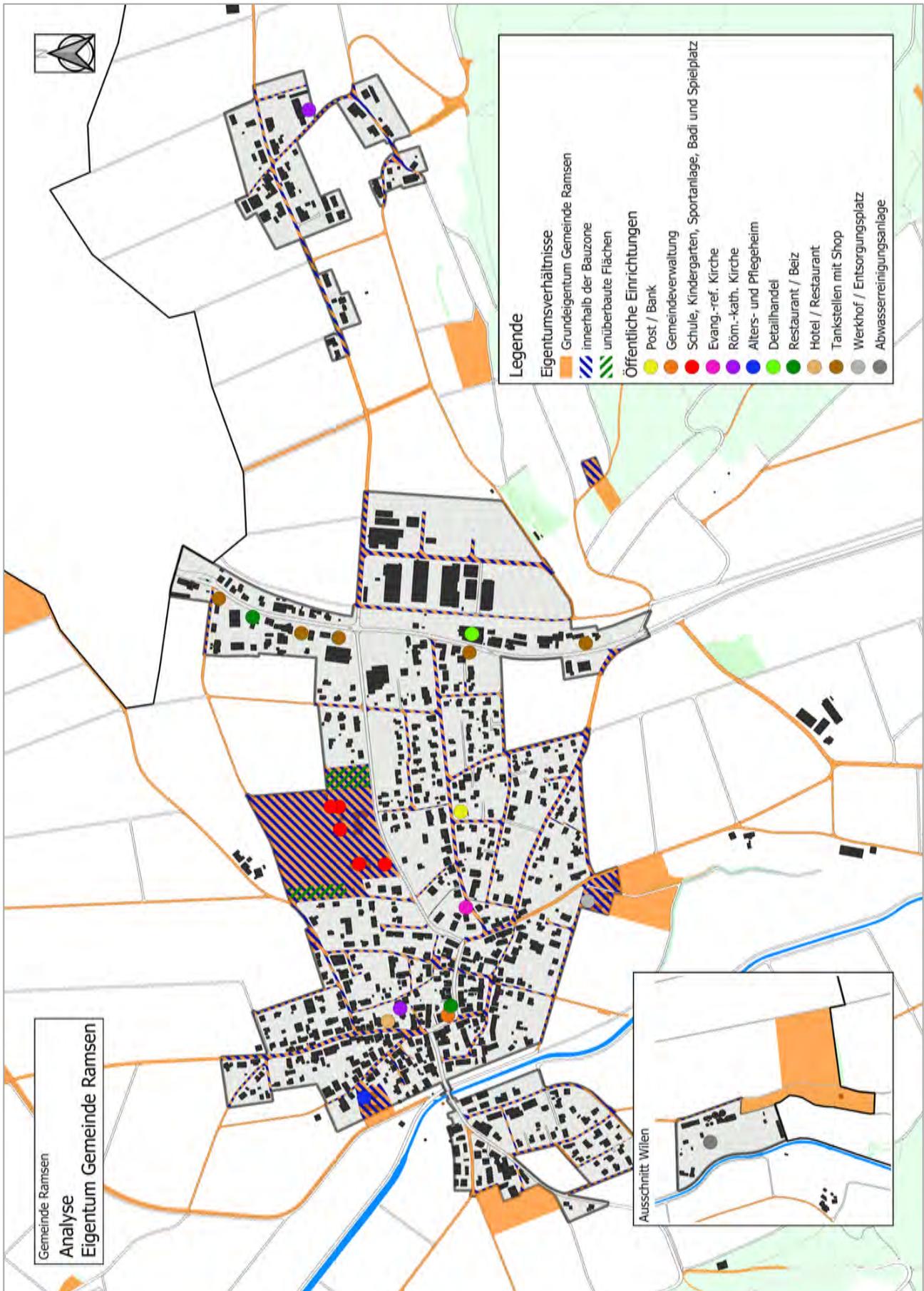


Abb. 49: Gemeindeeigene Grundstücke und öffentliche Einrichtungen

2.5 Aussenräume und Gewässer

Gemäss ISOS stechen als bäuerliche Ganzheiten besonders der leicht gekrümmte, regelmässig bebaute Gassenraum Fortenbach sowie das abgeschiedene Underdorf hervor, das durch seine vergleichsweise alten und grossvolumigen Höfe auffällt.

Die Gemeinde verfügt über attraktive Freiräume. Insbesondere im alten Dorfkern auch mit den privaten Bereichen zwischen und hinter den zu den Strassenräumen traufständig angeordneten Häusern als intakte Gärten und Wiesen.

Das Siedlungsgebiet wird an vielen Stellen noch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen unterbrochen. Diese «Landschaftsfenster», ermöglichen es vielen Einwohnern, von ihrer Wohnung aus ins Grüne zu blicken. Ansonsten sind die Freiräume im Siedlungsgebiet mehrheitlich durch individuell gestaltete Privatgärten geprägt. Diese weisen unterschiedliche Freiraumqualitäten auf, haben aber nur vereinzelt einen Bezug zum Strassenraum. Vielerorts werden die früher als Vorgärten bzw. «Vorhöfe» genutzten Plätze vor den Häusern als Parkplatz oder Vorplatz verwendet. Eine bewusste Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes besteht nur ansatzweise oder fehlt gänzlich.

Das Gebiet um das Schulareal ist von hohem Wert für Kinder und Jugendliche. Es verfügt über grosszügige Grün- und Spielflächen, einen Kinderspielplatz, das Sportplatzareal sowie eine Badi.



Abb. 50: Private Hintergärten im Dorfkern



Abb. 51: Vorplätze bzw. attraktiver Strassenraum Underdorf

Daraus lässt sich Folgendes schliessen

- Einerseits fehlen natürliche Strukturen mit hoher Aufenthaltsqualität im Siedlungsgebiet. Andererseits ist man relativ schnell in der Natur. Mit der Biber und dem Wattgraben besteht das Potenzial, einen Naherholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Nähe zur Siedlung zu schaffen.
- Ermöglichung Zugang zu Biber ist zu prüfen
- Private «Hintergärten» sind zu schützen.

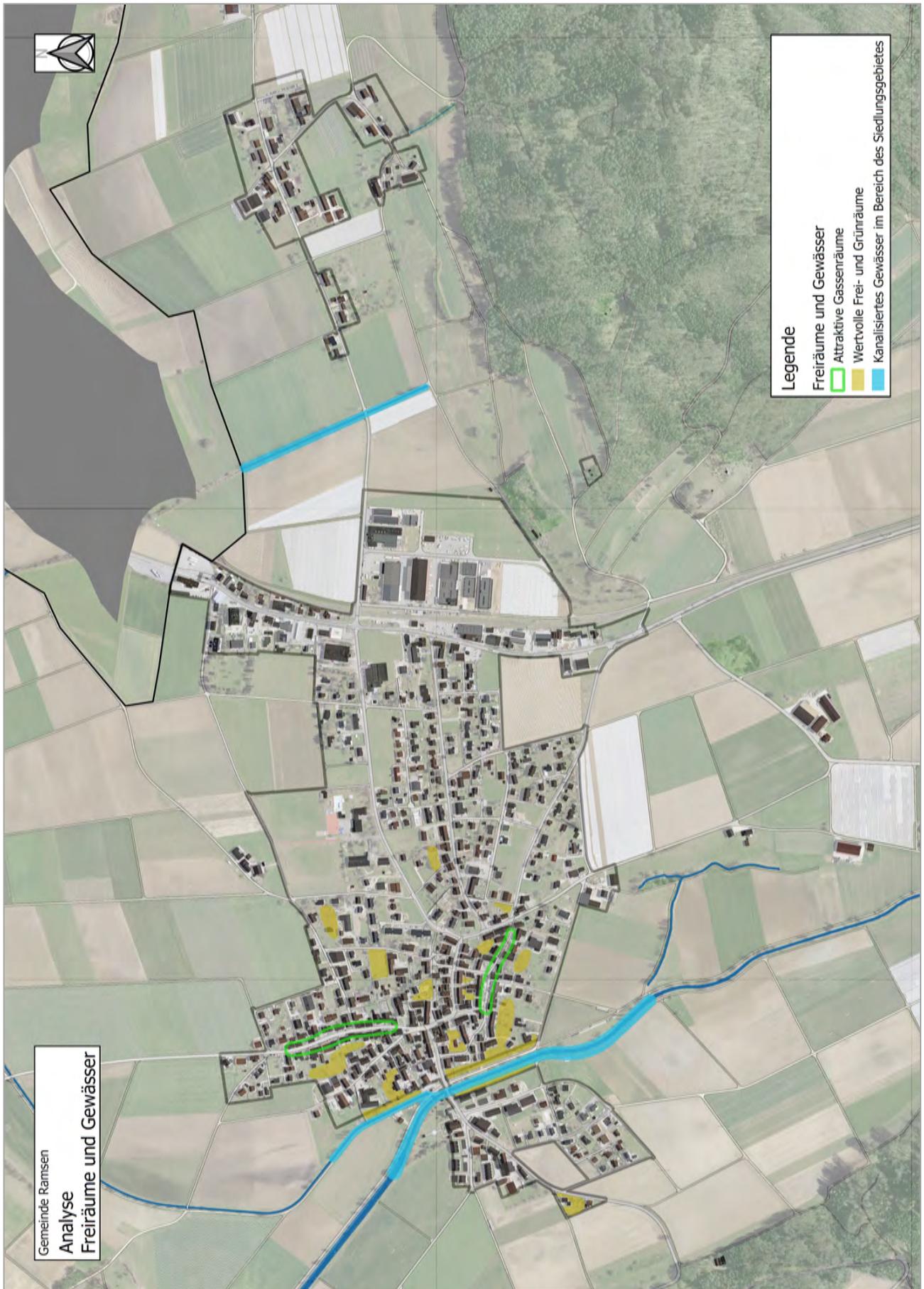


Abb. 52: Freiräume und Gewässer

2.6 Verkehr

2.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Gemeinde Ramsen über die Kantonsstrassen H 332 an die Gemeinden Hemishofen bzw. Rielasingen (D), H 329 an Gailingen (D) sowie 82 an Buch nach Gottmadingen (D) angeschlossen. Die Gemeinde Ramsen ist damit Bestandteil von überregionalen Verkehrsnetzen, weshalb diese eine hohe Funktionspriorität besitzen. Ramsen leidet partiell an der Immissionslast dieser Strassen, nimmt aber auch wesentliche Anschlussvorteile mit.

Die stark befahrene Kantonsstrasse Moskau – Petersburg (H332) sowie die Strassen Faselroo, Sonnenstrasse sowie die Hauptstrasse bilden zusammen im MIV-Bereich die wesentlichste Zäsur in der Gemeinde Ramsen. Sie prägen das Aussenbild und bestimmen die Wohnqualität grosser Teile des Baugebietes. Bei einigen Gebäuden an der Hauptstrasse im alten Dorfteil und bei Moskau-Petersburg werden die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten.

Diverse Abschnitte an der Hauptstrasse sowie an der Bahnhofstrasse wurden zwecks Erhöhung der Sicherheit mit Fusswegmarkierungen versehen. Fusswegmarkierungen täuschen Fussgängern ein Sicherheitsgefühl vor, obwohl kein physischer Schutz geboten wird wie beispielsweise bei einem durchgehenden Trottoir.

Die Strassenführung ist insbesondere im alten Dorfkern aufgrund der Stellung der Bauten unübersichtlich. Das erlaubte Tempo von 50 km/h wird damit kaum erreicht.



Abb. 53: Durchfahrt Dorfkern



Abb. 54: Fusswegmarkierung im Dorfkern

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Der Durchgangsverkehr hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität (Lärm-Immissionen, Sicherheit, Aufenthaltsqualität)
- Herabsetzen des Temporegimes an der Hauptstrasse ist zu prüfen.
- Eine Neugestaltung der Strassenräume im Ortskern zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie als Reaktivierung als identitätsstiftendes Ortszentrum ist anzustreben.

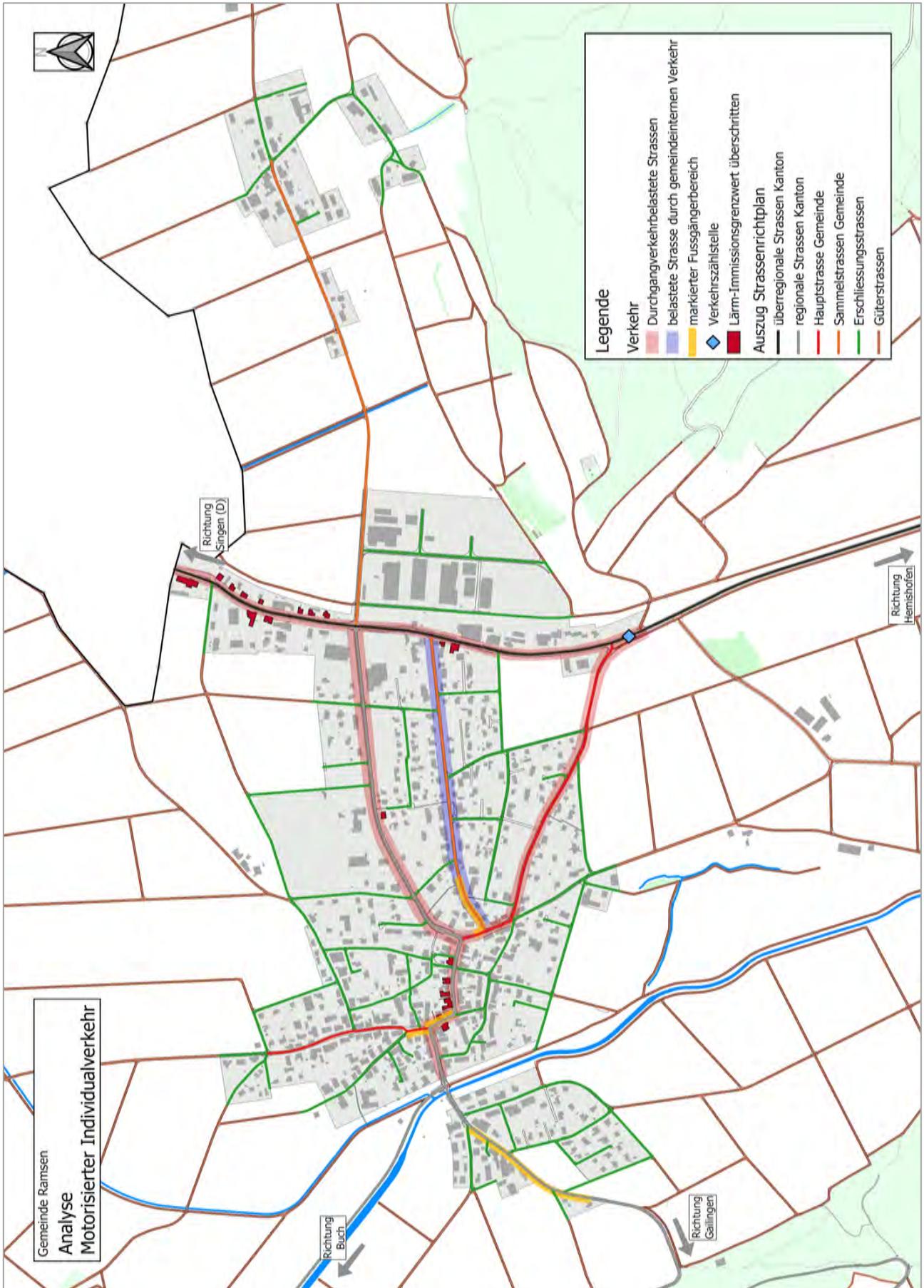


Abb. 55: Motorisierter Individualverkehr

2.6.2 Öffentlicher Verkehr

Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Ramsen ist per Bus über die Busverbindungen 71.033 (Stein am Rhein – Singen) und 22 (Schaffhausen – Ramsen) jeweils im stündlichen Intervall erreichbar. Für Haltestellen mit einem Kursintervall von 20-40 min (in beide Richtungen) gilt die ÖV-Gütekategorie «D» (geringe Erschliessung). Die Haltestellen der Linien liegen mit Ausnahme von den Gebieten Faselroo, Fortebach und im südlichen Teil des Ortsteils «Vor der Brugg» weitgehend innerhalb einer Distanz von 300 m (Luftlinie). Wiesholz, Wilen, Hofen, Spiesshof sowie die Bibernmühle sind nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Reaktivierung der im Moment als Museumsbahn genutzten Bahnstrecke Etwilen - Hemishofen - Ramsen - Rielasingen - Singen für den Personenverkehr wird derzeit geprüft. Sollte dieses Projekt verwirklicht werden, hätte dies grosse Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde.



Abb. 56: Bushaltestelle Sonne



Abb. 57: altes Bahnhofareal

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Die Ergänzung des Fusswegnetzes im Siedlungsgebiet durch Schaffung von Quartierverbindungen soll die Erreichbarkeit der Haltestellen verbessern (siehe Kapitel 2.3.6 Langsamverkehr).

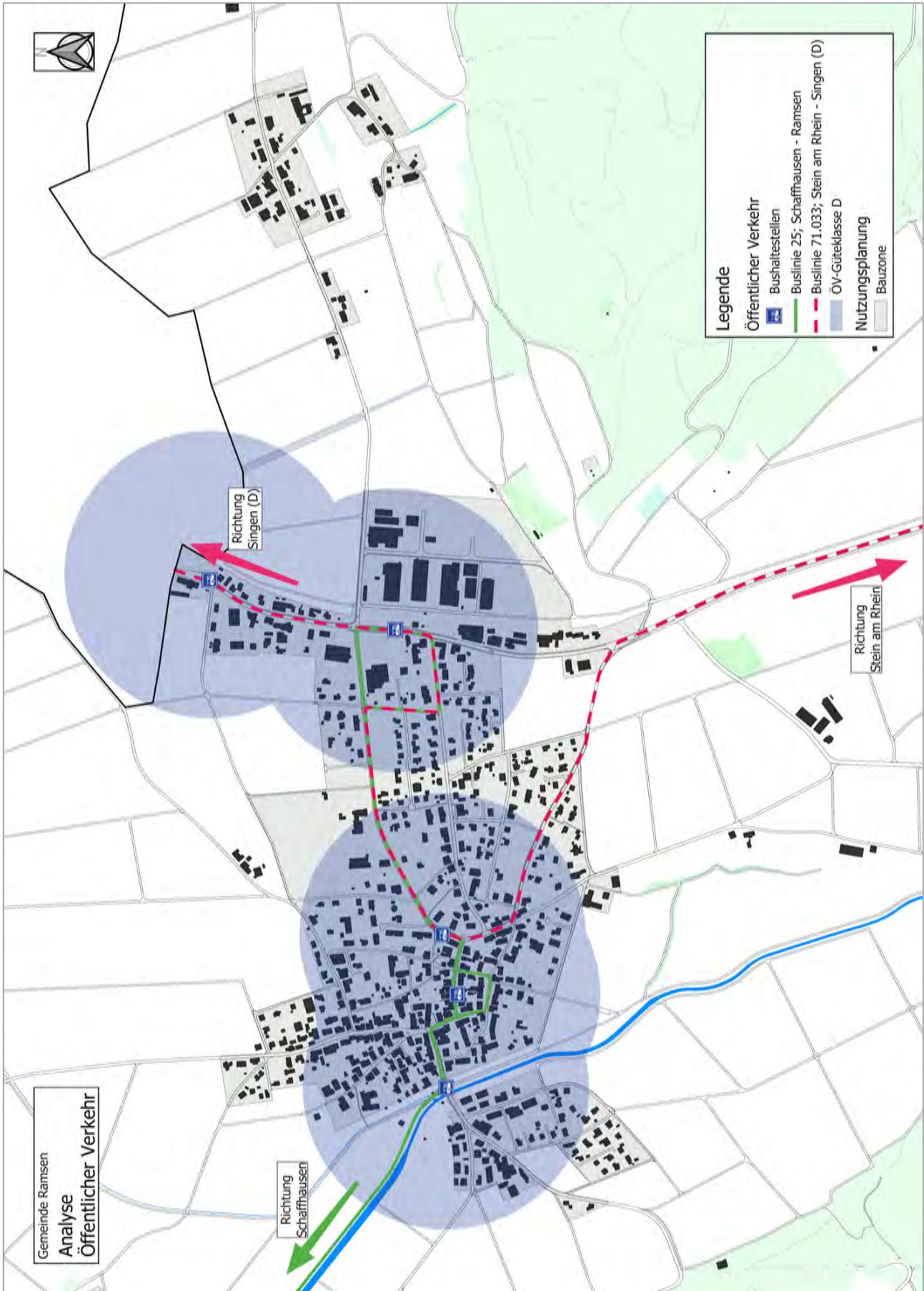


Abb. 58: Öffentlicher Verkehr mit ÖV-Erschliessungsklasse

2.6.3 Langsamverkehr

Das Baugebiet ist für den Fussverkehr weitgehend erschlossen. Es fehlen jedoch direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zwischen einzelnen Quartieren oder direkte Querverbindungen zu publikumsintensive Einrichtungen.

Die Einkaufsmöglichkeiten entlang der Strasse Moskau – Petersburg ist vor allem für den MIV ausgelegt.



Abb. 59: Fusswegmarkierung Kreuzung Hauptstrasse - Bahnhofstrasse



Abb. 60: Fusswegverbindung zwischen Ankerstrasse und Wisliweg

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- Quartierverbindungen für Fussgänger sind zu prüfen.
- Ersetzen der Fusswegmarkierungen entlang der Strassen (siehe Kap. MIV) mit Trottoirs ist zu prüfen.
- Alternativ würde das Herabsetzen des Temporegimes die Situation bereits verbessern.
- Die Bahnhofstrasse ist als Langsamverkehrsachse zwischen dem alten Dorfkern und der Hauptstrasse auszubilden.

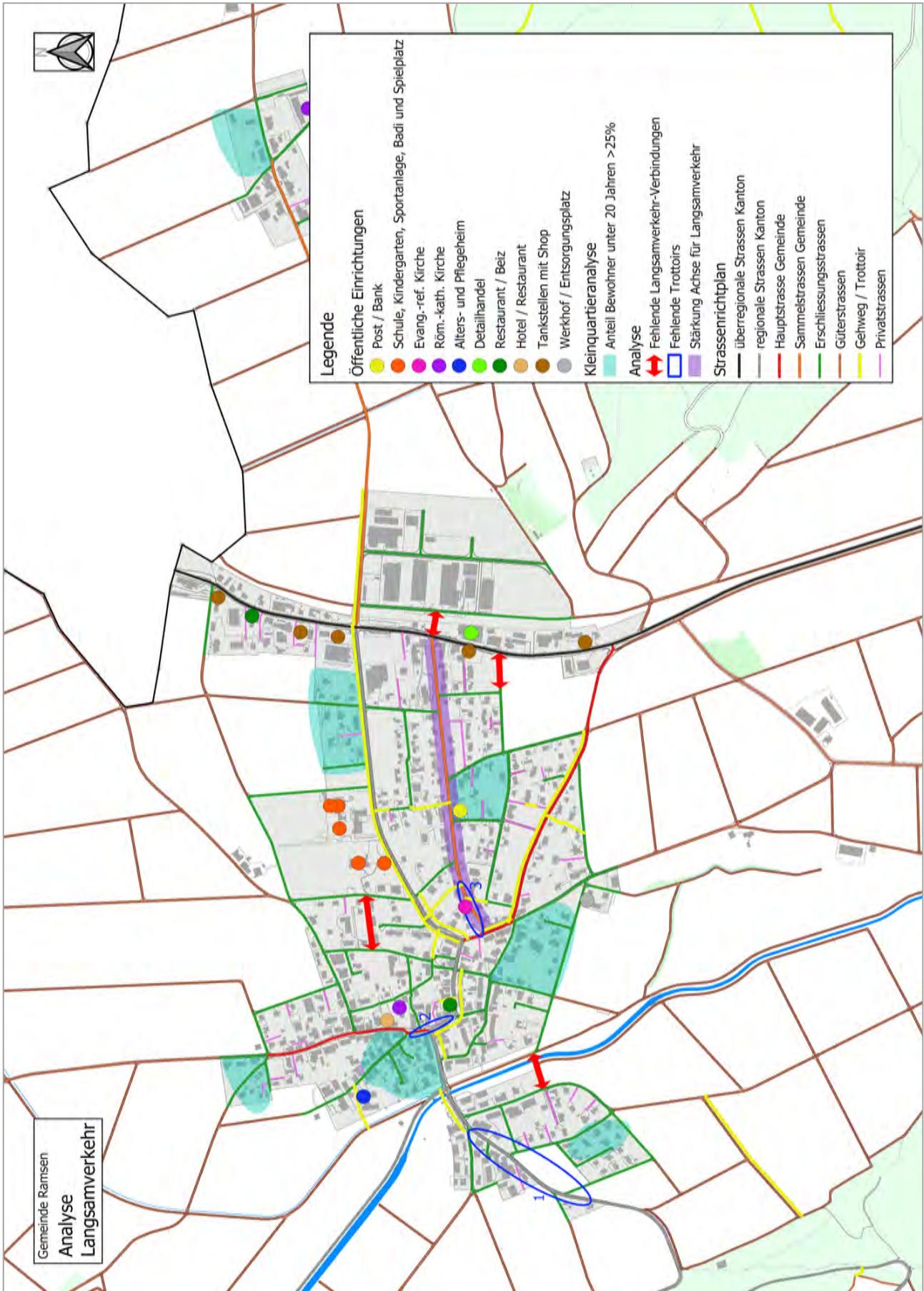


Abb. 61: Langsamverkehr

3 Ziele

Neben den Zielen, welche sich im Rahmen aus der Analyse der Siedlungsentwicklungsstrategie ergeben, sind bereits bei der Erarbeitung der Grundlagen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Entwicklungsziele festgelegt worden. Die nachfolgende Auflistung ist dem Grundlagenbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung entnommen.

Allgemeine Entwicklungsziele

- Positionierung als Grenzdorf zwischen den Zentren Stein am Rhein, Schaffhausen, Gottmadingen und Singen
- Erhalt und Förderung von attraktivem Wohnraum für alle Generationen
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Moderates Wachstum
- Langfristiger Erhalt des Zollamts
- Stärkung des Zusammenlebens (Bsp. Vereine)
- Erhalt und Förderung der Lebensqualität, Stärkung der Identifikation («Heimatgefühl», kurze Wege, grüne Quartiere)
- Sicherstellung einer Grundversorgung (Bsp. Post, Bank, Arzt etc.)

Siedlung

- Wiederbelebung des Dorfkerns
- Aufwertung der Aussenräume im Dorfkern zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Begegnungsorte schaffen)
- Historische Strukturen respektieren und sachgerechte Eingriffe unterstützen
- Qualitätvolle Entwicklung des gesamten Siedlungsgebietes
- Unterstützung bei Aussiedlung und Entwicklungsabsichten
- Ansiedlung von Gewerbe und Industrie zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- Langfristiger Erhalt von Primarschule und Kindergarten

Landschaft

- Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Naturnahe Waldwirtschaft
- Erhöhung des Potenzials ökologisch wertvoller Flächen (z.B. durch Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen oder die Aufwertung innerhalb der Wildtierkorridore)
- Erhalt und Aufwertung der Landschaft als Naherholungsraum
- Aufwertung des Raums entlang der Biber (Aufenthaltsqualität erhöhen, Zugang für den Langsamverkehr ermöglichen)
- Revitalisierung von Fliessgewässern

Verkehr

- Aufwertung des Langsamverkehrsnetzes, insbesondere die Anbindung der Schule und der innerörtlichen West-Ost-Verbindung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit des Langsamverkehrs für den Alltags- und Freizeitverkehr
- Verbesserung der Verträglichkeit des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere im Dorfzentrum
- Durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll insbesondere auch die bauliche Erneuerung (Sanierung von Liegenschaften etc.) und damit die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert werden.

Ver- und Entsorgung

- Sicherstellung der Wasserversorgung durch technischen Gemeindeverbund
- Die Gemeinde hat eine intakte Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Mit geeigneten Massnahmen sollen mögliche Schadstoffeinträge im Grundwasser reduziert und damit die Trinkwasserversorgung langfristig gesichert werden
- Die Siedlungsentwicklung und die Energieversorgung sind aufeinander abzustimmen. Gemeinsame Versorgungsanlagen sind zu bevorzugen und die Wahl des Energieträgers optimal auf das Objekt abzustimmen
- Auf ökologische und effiziente Gesichtspunkte ausgerichtete Entsorgung

4 Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf kann eruiert werden, indem aufgrund der Ziele und der Analyse folgende Fragen gestellt werden, auf welche im Konzept und der Umsetzung eine Antwort gefunden werden soll (siehe Konzept mit Umsetzungsmassnahmen und Päne 1 bis 3).

4.1 Grundsätzliches

Welches sind die wichtigsten Planungsgrundsätze, welche bei raumplanerischen Fragen in der Interessenabwägung im Einzelfall hoch zu gewichten sind?

→ Planungsgrundsatz des Konzepts

4.2 Allgemeines

4.2.1 aus der Analyse

Bevölkerung

- Muss attraktiver Wohnraum für die ältere Bevölkerung geschaffen werden?
 - Nein, es ist ein genügendes privates Angebot an altersgerechten Wohnungen vorhanden.
- Wie kann die Nutzung von Einfamilienhäuser durch Familien gefördert werden?
 - Altersgerechte Wohnmöglichkeiten bestehen. Derzeit kein Handlungsbedarf.
- Wie kann sichergestellt werden, dass die Schulraumplanung zukünftigen Bedürfnissen genügt?
 - Das familienfreundliche Umfeld ist zu erhalten. Es besteht eine regionale, vertragliche Zusammenarbeit mit Hemishofen und Buch. Deren Schüler besuchen ebenfalls die Schule in Ramsen

Beschäftigte

- Wie kann der Flächenbedarf von bestehenden und neuen Betrieben reduziert werden? Gibt es Möglichkeiten Synergien zu nutzen
- Mit welchen planerischen Massnahmen kann sichergestellt werden, dass arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden können?
 - Um für die Wirtschaft optimale Bedingungen zu schaffen, sollen diesbezüglich keine Vorgaben gemacht werden.

4.3 Fragen zur Siedlung

4.3.1 aus den Zielen

- Welche raumplanerischen Massnahmen können zur Wiederbelebung des Dorfkerns getroffen werden?
 - Dazu sind weitere Überlegungen anzustellen: Was möchte man im ursprünglichen Dorfkern haben? Welche Funktion soll er übernehmen? Möchte man hier noch Restaurants, Läden haben oder will man es einfach "laufen lassen"? Und wie weit will die Gemeinde in die Entwicklung überhaupt eingreifen?
- Mit welchen raumplanerischen Massnahmen können die Aussenräume im Dorfkern zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität aufgewertet und Begegnungsorte geschaffen werden?
 - Durch Gestaltung der Strassenräume sowie Berücksichtigung dieses Aspekts bei der Strategie «Erhalten» für den Ortskern (siehe Plan 3: Strategie Baugebiet und Weiler, A1)
- Was ist zur Respektierung der historischen Strukturen vorzukehren und wie können sachgerechte Eingriffe unterstützt werden?
 - Umsetzungsmassnahmen der Strategie «Erhalten» für den Ortskern definieren
- Welche Massnahmen sind für eine qualitätvolle Entwicklung des gesamten Siedlungsgebietes notwendig?
 - Im Rahmen einer Gesamtsicht Strategien für grössere Gebiete und Schlüsselparzellen festlegen
- Welche raumplanerischen Massnahmen können ergriffen werden, damit sich weiteres Gewerbe und Industriebetriebe ansiedeln und damit Arbeitsplätze geschaffen werden?
 - Für eine optimale Erschliessbarkeit und Verfügbarkeit sorgen.
- Welche Massnahmen helfen für einen langfristigen Erhalt von Primarschule und Kindergarten?
 - Raumplanerisch: Für familienfreundliches Umfeld und sichere Schulwege sorgen. Ramsen ist genügend gross, dass Schule und Kindergarten längerfristig Bestand haben werden.

4.3.2 aus der Analyse

(Mit dem Kapitel 4.3.1 *aus den Zielen* kongruente Fragestellungen werden nicht mehr wiederholt)

- Mit welchen planerischen Massnahmen kann sichergestellt werden, dass die Interessen der Gemeinde bei grösseren noch nicht überbauten Flächen berücksichtigt werden?
 - Für strategisch wichtige Gebiete die Einführung einer Quartierplanpflicht prüfen.
- Mit welchen planerischen Massnahmen können die Funktion des Dorfkerns als Wohn- und Arbeitsort gestärkt und die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit erhöht werden?
 - Strassenraumgestaltungsmassnahmen.
- Mit welchen planerischen Massnahmen können Sanierungen im Dorfkern gefördert werden?
 - Finanzielle Anreize zur Restaurierung/Renovierung historisch wertvoller Liegenschaften prüfen.
- Mit welchen planerischen Massnahmen können wertvolle Freiräume/Vorplätze erhalten, oder neu gestaltet werden?
 - Bestimmungen der Bauordnung zum Schutz von Aussenräumen im Ortskern, gemeinsame Parkieranlagen fördern.

- Sind Massnahmen zur qualitativ hochstehenden Gestaltung des Siedlungsrandes notwendig und wenn ja, welche?
 - Keine allgemeingültigen Regelungen für das gesamte Gemeindegebiet notwendig. Allenfalls Bestimmungen in Quartierplänen und Auflagen in Baugesuchen.
- Welche Gebiete sind mit einer Quartierplanpflicht zu belegen, um die gewünschte Quartierentwicklung sicherzustellen?
 - Sonnenstrasse (GB 1240 – 1242, 1416), weitere allenfalls bei der Erarbeitung des Zonenplans
- Welche Massnahmen sind zu treffen, um die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe zu unterstützen/zu ermöglichen?
 - Auf die Ausscheidung von «Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung» (Intensivlandwirtschaftszonen) auf «Vorrat» soll verzichtet werden. Da sich der Kanton bei der Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben auch auf die Stellungnahme der Gemeinde abstützt, soll dies als Planungsgrundsatz des Entwicklungskonzepts definiert werden.
- Mit welchen raumplanerischen Massnahmen können die optimalen Standortbedingungen für publikumsintensive Einrichtungen gefördert / attraktiviert werden?
 - Masterplan für das Ortszentrum erarbeiten.
- Wie soll in Zukunft mit den Aussenreserven umgegangen werden resp. welche Massnahmen sind zu treffen, um die Aussenreserven mobilisieren zu können?
 - Dazu sind in Ramsen momentan keine Massnahmen notwendig.
- Mit welchen Massnahmen kann die Qualität bei der Schliessung von Baulücken bewahrt werden?
 - Dies ist grösstenteils durch die Bestimmungen der Bauordnung gewährleistet. Wo notwendig kann dies durch Auflagen in den Baubewilligungen sichergestellt werden.
- Sind planerische Massnahmen notwendig, um die Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule, Turnhalle oder anderweitiger öffentlichen Nutzungen zu sichern und wenn ja, welche?
 - Umzonung von Parzelle GB Nr. 1008 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Wie kann sichergestellt werden, dass die fortschreitende Versiegelung von Flächen im Siedlungsgebiet vermieden oder reduziert werden kann?
 - Bestimmungen der Bauordnung prüfen und allenfalls ergänzen.
- Wo soll allenfalls die Siedlung langfristig erweitert werden? Sind dazu Massnahmen notwendig und wenn ja, welche?
 - Bezeichnung von Potenzialflächen im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzept, Sicherung durch überlagernde Reservezonen im Zonenplan.
- Wie kann das Potenzial aus unüberbauten Grundstücken und unternutzten Liegenschaften aktiviert werden?
 - Dies ist neben einer strategischen auch eine politische Frage und wird zur Behandlung an den Gemeinderat übergeben.
- Wie können die für das Ortsbild und die Wohnqualität wichtigen Hintergärten erhalten werden?
 - Aufnahme als weiterer Inhalt in das Siedlungsentwicklungskonzept.

4.4 Fragen zur Landschaft

4.4.1 aus den Zielen

- Mit welchen Massnahmen können gute Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft sichergestellt werden?
 - Aufnahme als Planungsgrundsatz des Siedlungsentwicklungskonzepts
- Sind Massnahmen notwendig, um die naturnahe Waldwirtschaft erhalten zu können und wenn ja, welche?
 - Aufnahme als Planungsgrundsatz des Siedlungsentwicklungskonzepts
- Sind Massnahmen notwendig, um die Potenziale der ökologisch wertvollen Flächen auszuschöpfen und wenn ja, welche?
 - Weiterführung der regionalen Vernetzungskonzepte. Auf kommunaler Stufe kein zusätzlicher Handlungsbedarf.
- Welche planerischen Massnahmen sind für den Erhalt und die Aufwertung der Landschaft als Naherholungsraum zu treffen?
 - Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen prüfen und allenfalls anpassen.
- Wie ist die Biber in die Massnahme zur Steigerung der Wohnqualität, Standortattraktivität sinnvoll einzubringen?
 - Punktuelle und gezielte Massnahmen treffen (z.B. Brücke für den Langsamverkehr, Zugang zum Wasser). Der Gemeinderat befürwortet Renaturierungsmassnahmen der Biber insbesondere in Dorfnähe und wünscht für die Bevölkerung einen Zugang an die Biber.
- Welche Massnahmen sind für die qualitätvolle Revitalisierung von Fliessgewässern nötig?
 - Revitalisierungsplanung des Kantons, derzeit laufende grundeigentümergebundene Ausscheidung der Gewässerräume (Stand: Juni 2021)

4.5 Fragen zum Verkehr

4.5.1 aus den Zielen

- Welche planerischen Massnahmen führen zu einer Aufwertung des Langsamverkehrsnetzes, insbesondere die Anbindung West- Ost, sowie der Schulwege?
- Welche Massnahmen sind zur Erhöhung der Sicherheit und Attraktivität der Velorouten (Alltags- und Freizeitverkehr) notwendig?
- Mit welchen planerischen Massnahmen können die Verträglichkeit des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere im Dorfzentrum und Sonnenstrasse, verbessert werden?
- Welche Massnahmen sind nötig, um die Aufenthaltsqualität im öffentliche Raum zu steigern?

Die Verkehrsfragen wurden gesamtheitlich diskutiert. Für die zu treffenden Massnahmen siehe 4.5.2

4.5.2 aus der Analyse

- Mit welchen Massnahmen können die negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs auf die Wohnqualität reduziert werden?
- Welche Massnahmen sind zu treffen, damit im Hinblick auf eine Aufwertung des Ortskerns sämtliche Nutzerinteressen (in diesem Sinne Verkehrsteilnehmer) berücksichtigt werden?
- Welche planerischen Massnahmen sind für die Verbesserung des Fusswegnetzes sowie zur Erreichbarkeit der Bushaltestellen zu treffen?

Aus der gesamtheitlichen Diskussion der Verkehrsfragen ergaben sich folgende, zu treffende Massnahmen:

- Bahnhofstrasse zu Langsamverkehrsachse (inkl. flankierende Massnahmen)
- Umsetzen von Tempo 30 in den Quartieren sowie auch auf Hauptverkehrsachsen
- Platzsituation bei Gemeindehaus (gestalterische Massnahmen)
- Bessere Beschilderung der Velorouten (bspw. Ortseinfahrt aus Richtung Stein/Hemishofen)
- Prioritär: Punktuelle Aufwertung Langsamverkehr (Schulwegsicherung, Fussgängerstreifen Vor der Brugg etc.)
- Prüfen der Bussituation zur besseren Verkehrsführung

Umsetzung:

- Behördenverbindliche Festsetzung im kommunalen Strassenrichtplan
- Initiierung von Verkehrskonzepten zu gezielten Fragestellungen (ÖV, LV, MIV etc.)

4.6 Fragen zur Ver- und Entsorgung

4.6.1 aus den Zielen

- Welche Massnahmen sind zur Sicherstellung der Wasserversorgung durch den technischen Gemeindeverbund zu treffen?
 - Sicherstellung von unbelastetem Trinkwasser als Daueraufgabe der Gemeinde.
- Mit welchen Massnahmen sollen mögliche Schadstoffeinträge im Grundwasser reduziert und damit die Trinkwasserversorgung langfristig gesichert werden?
 - Wird durch landwirtschaftliche Gesetzgebung sichergestellt. Kontrolle durch das Interkantonale Labor.
- Welche Massnahmen sind zu treffen, um eine nachhaltige Energienutzung bzw. -versorgung zu fördern?
 - Förderprogramme des Kantons. Keine kommunalen Erweiterungen vorgesehen.
- Welche Massnahmen sind zu treffen, um eine auf ökologischen und effizienten Gesichtspunkten beruhende Entsorgung zu fördern?
 - Es besteht ein Entsorgungskonzept. Derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

5 Konzept und Umsetzung

Das Konzept mit den Planungsgrundsätzen sowie den Strategien für einzelne Gebiete mit Angaben zur Umsetzung sowie weiteren Massnahmen bildet das eigentliche Herzstück der Siedlungsentwicklungsstrategie. Es hat Richtplancharakter und setzt sich aus dem Text sowie den Plänen 1 bis 3 zusammen.

Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

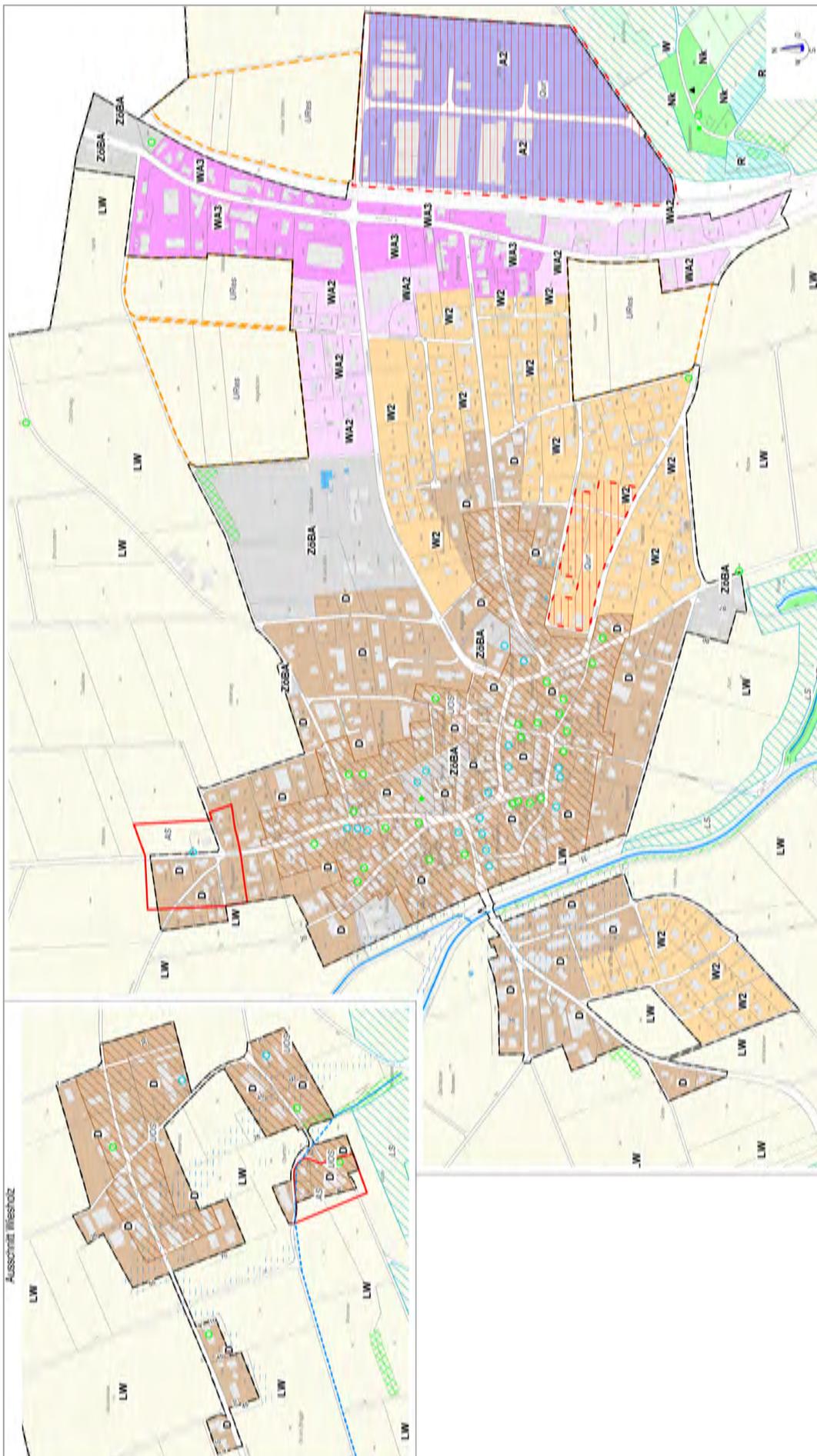
A Anhang

- A1 Zonenplan Baugebiet Ramsen und Wiesholz
- A2 Zonenplan Weiler und Kleinsiedlungen
- A3 Glossar
- A4 Methodik Berechnung Potenzial Einwohnerkapazität

B Beilagen

- B1 Plan 1: Erwünschte Funktionen Gemeindegebiet
- B2 Plan 2: Erwünschte Funktionen Baugebiet und Weiler
- B3 Plan 3: Strategie (Baugebiet)

A1 Zonenplan Baugebiet Ramsen und Wiesholz



A2 Zonenplan Weiler und Kleinsiedlungen



A3 Glossar

Aussenreserven

Grössere, unbebaute Flächen (ab 2000 m²), die ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

Aussiedlung

Die Aussiedlung umfasst die Verlegung des landwirtschaftlichen Betriebszentrums (Ökonomiegebäude inkl. Wohnbauten) vom Siedlungsgebiet ins Landwirtschaftsgebiet.

Innere Nutzungsreserven

Unter inneren Nutzungsreserven werden alle planungsrechtlichen Reserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets verstanden, die baulich genutzt werden könnten.

Langsamverkehr (LV)

Unter dem Begriff Langsamverkehr werden in der Schweiz die nicht-motorisierten, durch (menschliche) Muskelkraft angetriebene Fortbewegungsarten zu Fuss, auf Rädern oder auf Rollen zusammengefasst.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Alle einzeln oder mit privaten Fahrzeugen durchgeführte, motorisierte Mobilität.

Nutzungsplanung

Eigentümerverbindliche Elemente der Ortsplanung: Zonenplan, Bauordnung, Quartier-Baulinienpläne.

Ortsplanung

Umfasst die kommunale Richt- und Nutzungsplanung, sowie auch weitere Instrumente, die im Rahmen einer Ortsplanung erarbeitet werden (z.B. Strassenrichtpläne, Verkehrskonzepte, Naturinventare u.a.)

Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung vor allem in intensiv genutzten bzw. dicht besiedelten Landschaften dienen.

Raumnutzungsdichte

Anzahl Raumnutzer (Einwohner & Beschäftigte als Vollzeitäquivalente) pro Hektare bebauter Bauzone.

Raumnutzerrelevante Bauzonenflächen

Bauzonenfläche, welche für die Berechnung der Raumnutzungsdichte relevant sind. Sie werden aufgeteilt in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Der Kantonale Richtplan gibt für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen Zieldichten vor, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen umfasst die Erneuerung und intensivere Ausnützung der bestehenden Siedlungsflächen (Verdichtung) unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungsqualität

Versiegelung

Bedeckung des Bodens mit wasserundurchlässigem Material wie Asphalt, Beton u.ä.

Vorranggebiet

Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschliessen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind

Zersiedelung

Prozess des Ausuferns der Siedlungsflächen und der übermässigen Inanspruchnahme der freien Landschaft durch konzeptlose, meist gering verdichtete Siedlungserweiterungsflächen in den Randbereichen der Verdichtungsräume.

A4 Methodik Berechnung Potenzial Einwohnerkapazität

Beschrieb zur Methodik der Berechnung des Potenzials der Einwohnerkapazität:

1. Einteilung der Gebiete nach ähnlicher Flächennutzung (Referenz: Zonenplan und Kleinquartieranalyse PNA)
2. Eruiierung des derzeitigen Flächenbedarfs pro Einwohner anhand der Gesamtfläche des Gebietes (abzüglich der Flächen «Baulücken, «Innenentwicklungspotenzial» und «Aussenreserven») und der im Gebiet wohnhaften Personen (Referenz: Kleinquartieranalyse PNA).
3. Abschätzen des Potenzials für den Flächenbedarf pro Einwohner in Anbetracht der zur Verfügung stehenden Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen Bebauungsstandes, der zu erwartenden Entwicklung des Gebietes, und des Potenzials zur Erhöhung der Einwohnerkapazität mithilfe von planerischen Massnahmen (Qualitative Analyse).
4. Die Einwohnerkapazität eines Gebietes errechnet sich damit aus der Gesamtfläche des Gebietes im Verhältnis zum potenziellen Flächenbedarf eines Einwohners.

Plausibilisierung:

Da die Berechnung des Potenzials der Einwohnerkapazität teils auf qualitativen Annahmen bzw. Schätzwerten beruhen, wurde die Analyse anhand einer zweiten Schätzung mithilfe differenzierter Parameter verifiziert.

1. Zugrunde liegt die gleiche Gebietseinteilung wie bei erster Analyse.
2. Eruiierung der Anzahl bewohnten Bauten des Gebietes.
3. Berechnen der Anzahl Einwohner (Referenz: Kleinquartieranalyse PNA) pro Bauten (derzeitiger Stand).
4. Abschätzen der zu erwartenden zusätzlichen Wohnbauten bei angemessener Bebauung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Zonenvorschriften.
5. Abschätzen des Potenzials der durchschnittlichen Belegung pro Baute (Wohnnutzung). In die Abschätzung fliesst mit ein:
 - Eruiierung der derzeitigen vorherrschenden Wohnungsgrösse (Kleinquartieranalyse PNA)
 - Eruiierung der derzeitig überwiegender Nutzergruppe (Junge Erwachsene, Familien, Rentner etc. / Kleinquartieranalyse PNA)
 - Gewünschte Nutzergruppe bzw. gewünschte Entwicklung des Gebietes (insb. Dorfkern) bei Umsetzung planerischer Massnahmen.
6. Das Potenzial der Einwohner pro Gebiet errechnet sich aus den bestehenden inkl. potenziellen Wohnbauten und dem abgeschätzten Potenzial der durchschnittlichen Belegung pro Bauten.
7. Das Potenzial der Einwohnerkapazität für die Gesamte Gemeinde betrug damit 2366 Einwohner.