



Gemeinde Ramsen

# Gesamtrevision Nutzungsplanung



## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1. Entwurf vom 12. April 2022 [V1.4]

Vom Gemeinderat am 26. April/10. Mai 2022 zuhanden der Vorprüfung und der Vernehmlassung verabschiedete Fassung

Bearbeitung:

**Winzler + Bühl** | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | [info@regional-entwicklung.ch](mailto:info@regional-entwicklung.ch)

**Bürgin Winzler Partner AG** | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 633 06 66 | [info@bwpag.ch](mailto:info@bwpag.ch)



## Inhalt

---

1	Allgemeines .....	5
1.1	Zweck des Planungsberichts	5
1.2	Ausgangslage	5
1.3	Planungsorganisation	7
1.4	Grundlagen	7
1.5	Planungsziele	10
2	Zentrale Sachthemen .....	12
2.1	Dimensionierung des Siedlungsgebietes, Siedlungsentwicklung nach innen	12
2.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
2.3	Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege	14
2.4	Natur und Landschaft	15
2.5	Naturgefahren und Umweltbelange	16
2.6	Bestehende Quartierpläne	18
2.7	Langfristige Siedlungsentwicklung	18
3	Erläuterungen zur Bauordnung.....	20
3.1	Umfang und Darstellung der Änderungen	20
3.2	Erläuterungen zu einzelnen Artikeln	20
4	Erläuterungen zum Zonenplan.....	22
4.1	Allgemeines	22
4.2	Ein-, Aus-, Um- und Aufzonungen	26
4.3	Überlagernde Zonen	39
4.4	Gewässerraumfestlegungen	41
5	Zielerreichung.....	52
5.1	Vorgaben Bund	52
5.2	Planungen des Bundes	52
5.3	Vorgaben des Kantonalen Richtplanes	52
6	Interessenabwägung .....	55
7	Information und Mitwirkung.....	56
8	Planungsablauf .....	57
8.1	Verabschiedung durch den Gemeinderat	57
8.2	Vorprüfung und Vernehmlassung	57
8.3	Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens	57
8.4	Gemeindeversammlung	57
8.5	öffentliche Auflage des Rekursverfahrens	57
8.6	Genehmigung	57
	Verzeichnis der Anhänge und Beilagen .....	58
	Anhang 1: Liste der Zonenplanänderungen	59
	Anhang 2: Berechnung der theoretischen Gewässerräume nach Art. 41a GSchV	72



## 1 Allgemeines

### 1.1 Zweck des Planungsberichts

Mit dem Planungsbericht erstattet die Gemeinde gemäss Art. 47 der Raumplanungsvordnung [RPV; SR 700.1] dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde der Nutzungsplanung Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit.

#### **Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde**

*1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.*

*2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.*

Der Planungsbericht dient aber auch der Erläuterung, insbesondere im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung und ist Bestandteil der Auflage des Einwendungsverfahrens sowie der Rekursauflage nach der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung.

### 1.2 Ausgangslage

#### 1.2.1 Letzte Gesamtrevision, aktuelle Planungsinstrumente

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Ramsen erfolgte 2006/2007.

Mit der Revision des Baugesetzes des Kantons Schaffhausen und der Harmonisierung der Baubegriffe im Jahre 2011 beschloss die Gemeinde Ramsen an der Gemeindeversammlung vom 12.09.2016 die Anpassung der Bauordnung an die übergeordnete Gesetzgebungen. Die revidierte Fassung der Bauordnung wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 02.05.2017 mit Auflagen genehmigt. Um die Auflagen erfüllen zu können, wurde die Bauordnung in der Folge in Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Naturschutzamt sowie dem Amt für Geoinformationen unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit wiederum geänderten übergeordneten Gesetzgebungen neu überarbeitet und am 24.10.2018 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Mit Datum vom 28.05.2019 wurde die Bauordnung vom Regierungsrat mit Auflagen genehmigt.

Tabelle 1 zeigt den aktuellen Stand der Planungsinstrumente.

Bezeichnung	Beschluss	Genehmigung	
		Datum	Nummer
<b>1. Rahmennutzungsplan</b>			
Bauordnung (BauO)	30.11.06	19.06.07	23/419
Bereinigung Denkmäler-Inventar aufgrund Auflagen	23.01.12	31.03.15	11/177
Revision BauO	12.09.16	02.05.17	
Revision BauO aufgrund Teilgenehmigung	24.10.18	28.05.19	18/345
Zonenplan	30.11.06	19.06.07	23/419
Zonenplanänderung «Wiesholz»	29.11.05	26.10.10	39/653
Zonenplanänderung GB Nr. 32	04.12.13	21.01.14	2/18
Zonenplanänderung GB Nr. 65	31.05.2016	17.01.17	2/24
Zonenplanänderung GB Nr. 235	24.10.2018	09.04.19	13/230
Grundeigentümergebundene Ausschreibung der Gewässerräume	26.11.2020	31.08.21	27/618

Bezeichnung	Beschluss	Genehmigung	
		Datum	Nummer
<b>2. Quartierpläne</b>			
QP «Schnydersäcker»	30.12.1981	02.03.82	U/J/7/14
Änderung QP «Schnydersäcker»	26.07.1989	15.11.89	
Änderung QP «Schnydersäcker»	12.02.1990	02.04.91	Bo/B/12/22
QP «Faselroo»	14.03.2016	17.08.16	
<b>3. Baulinienpläne</b>			
Baulinienplan Moskau - Petersburg	(keine Dokumentation)	1947	
Änderung Baulinienplan Moskau - Petersburg (Zollamt bis Chrüzbuck)	09.11.1998	02.12.99	
Geringfügige Änderung Baulinienplan Moskau - Petersburg	20.09.2020	01.03.21	
<b>4. Naturschutzinventar</b>			
Naturschutzinventar	16.03.1999		

Tab. 1: Bestehende Planungsinstrumente der Gemeinde

### 1.2.2 Revisionsgründe

Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist die Nutzungsplanung periodisch zu überprüfen und bei **erheblich veränderten Verhältnissen** nötigenfalls anzupassen. Die veränderten Verhältnisse können dabei formeller oder tatsächlicher Natur sein.

Die erheblich veränderten Verhältnisse sind in formeller Hinsicht durch die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2018 (Raumkonzept und Kapitel Siedlung; vom Bundesrat genehmigt im April 2019) und die neue Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton gegeben.

Eine **Gesamtrevision** begründet sich aber auch dadurch, das die letzte eigentliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit einer Überprüfung im Rahmen einer Gesamtsicht rund 13 Jahre zurück liegt und sich seither die Situation auch tatsächlich geändert hat. Der Zonenplan und die Bauordnung sind dazu im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Gemeindeentwicklung gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.

### 1.2.3 Revisionsumfang

Die Revision umfasst folgende Elemente:

- Siedlungsentwicklungsstrategie (neues Planungsinstrument)
- Neufassung des kommunalen Strassenrichtplans
- Überprüfung und Aktualisierung des Zonenplans und der Bauordnung
- Überprüfung der Quartier- und Baulinienpläne, allfällige Anpassungen und Ausserkraftsetzungen
- Überprüfung der Reglemente, welche einen Bezug zur Nutzungsordnung haben
- Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Naturinventars

### 1.2.4 Allgemeine Ziele

Mit der Revision werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Erarbeitung und Darstellung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung für einen langfristigen Zeithorizont (> 25 Jahre)
- Schaffung aktueller, übersichtlicher Nutzungsplansinstrumente für eine sinnvolle räumliche Gemeindeentwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan

## 1.3 Planungsorganisation

Zur Erarbeitung der Entwürfe der Siedlungsentwicklungsstrategie, des Strassenrichtplans sowie des Zonenplans und der Bauordnung setzte der Gemeinderat eine Planungskommission ein, welcher folgende Personen angehören:

- Joseph Würms (Gemeindepräsident, Vorsitz)
- Jonathan Sätteli (Gemeinderat)
- Michael Höhener (Gemeinderat ab 2021)
- Thomas Neidhart (Gemeinderat bis 2020)
- Martina Bieck (Bauverwaltung; Protokoll)

Als Berater mandatierte er zudem eine informelle Planergemeinschaft, bestehend aus:

- Winzeler + Bühl, Schaffhausen (Konradin Winzeler; Projektleitung)
- Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen (Pascal Häberli und Michael Siegrist)

Für die Überprüfung und Aktualisierung des Naturinventars wurde Fredy Leutert, Büro für angewandte Ökologie, Schaffhausen, beauftragt.

## 1.4 Grundlagen

### 1.4.1 Grundlagenbericht

Als Grundlage für die Überprüfung von Zonenplan und Baureglement wurde ein Grundlagenbericht erarbeitet, in welchem gemäss den drei zentralen Fragen «Wo stehen wir?», «Wohin wollen wir?» und «Wie erreichen wir diese Ziele?» der Ist-Zustand (Ausgangslage), die Ziele und der Handlungsbedarf detailliert beschrieben und dargestellt sind. Der Grundlagenbericht ist dem Planungsbericht als Beilage 1 beigelegt. Im Planungsbericht werden nur dessen wichtigsten Inhalte summarisch wiedergegeben. Details sind dem Grundlagenbericht in der Beilage 1 zu entnehmen, insbesondere auch bezüglich des Auftrages zur Nutzungsplanungsrevision und dem Handlungsbedarf.

### 1.4.2 Siedlungsentwicklungsstrategie

#### Auftrag und Vorgaben

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.*

Die vom Gemeinderat am 11. November 2021 verabschiedete Siedlungsentwicklungsstrategie ist diesem Planungsbericht als Beilage 2 ebenfalls beigefügt.

### 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

### Analysen

An dieser Stelle wird vorab auf den erläuternden Bericht verwiesen, dessen Kapitel 2 detaillierte Analysen enthält, insbesondere bezüglich

- Charakteristik der Gemeinde (siehe dazu auch Abb. 1)
- bisheriger Siedlungsentwicklung
- dem Themenbereich Siedlung mit
- Bebauungsstruktur und Bauperioden
- Ortsbauliche Qualitäten und Defizite
- Siedlungsrand
- Nutzungen
- einer Bauzonenanalyse mit
  - Bauzonenreserven
  - Potenzial der Einwohnerkapazität
  - Dichte
  - Unternutze Flächen
  - öffentliche Grundstücke und Einrichtungen
- Aussenräume
- Verkehr



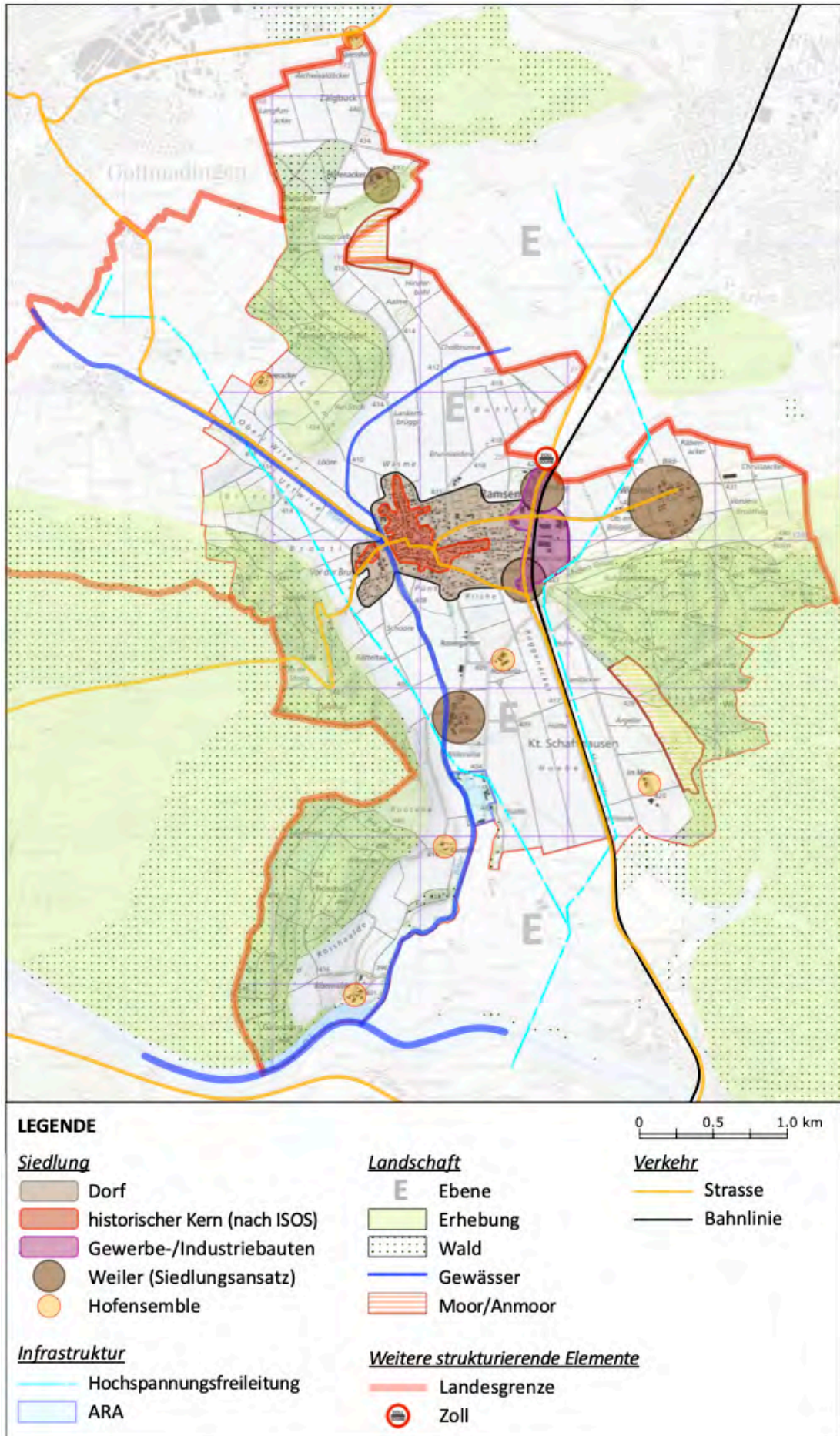


Abb. 1: Abbildung 2 der Siedlungsentwicklungsstrategie: Raumwirksame Strukturelemente

### 1.4.3 Kommunalen Strassenrichtplan

Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr bildet auch der kommunale Strassenrichtplan eine wichtige Grundlage für die Überprüfung des Zonenplans. Dieser wurde daher ebenfalls überprüft und aktualisiert und liegt in der Fassung vom 15.09.2021 im Entwurf vor.

Gleichzeitig wird zurzeit auf Grundlage des Siedlungsentwicklungsstrategie ein Verkehrskonzept ausgearbeitet. Aus strategischen Gründen wurde die Weiterarbeit am Strassenrichtplan vorerst zurückgestellt.

### 1.4.4 Naturinventar

Auch das kommunale Naturinventar wurde überprüft, aktualisiert und ergänzt, womit dieses nun als aktuelle Grundlage bei der Überprüfung des Zonenplans und den Bestimmungen in der Bauordnung dienen kann.

## 1.5 Planungsziele

### 1.5.1 Übergeordnete Ziele

Neben den zu beachtenden nationalen raumplanerischen Zielen gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes sind die wichtigsten zu berücksichtigenden kantonalen Ziele im Raumkonzept des kantonalen Richtplans (KRP) formuliert und in der Karte des Raumkonzepts dargestellt.

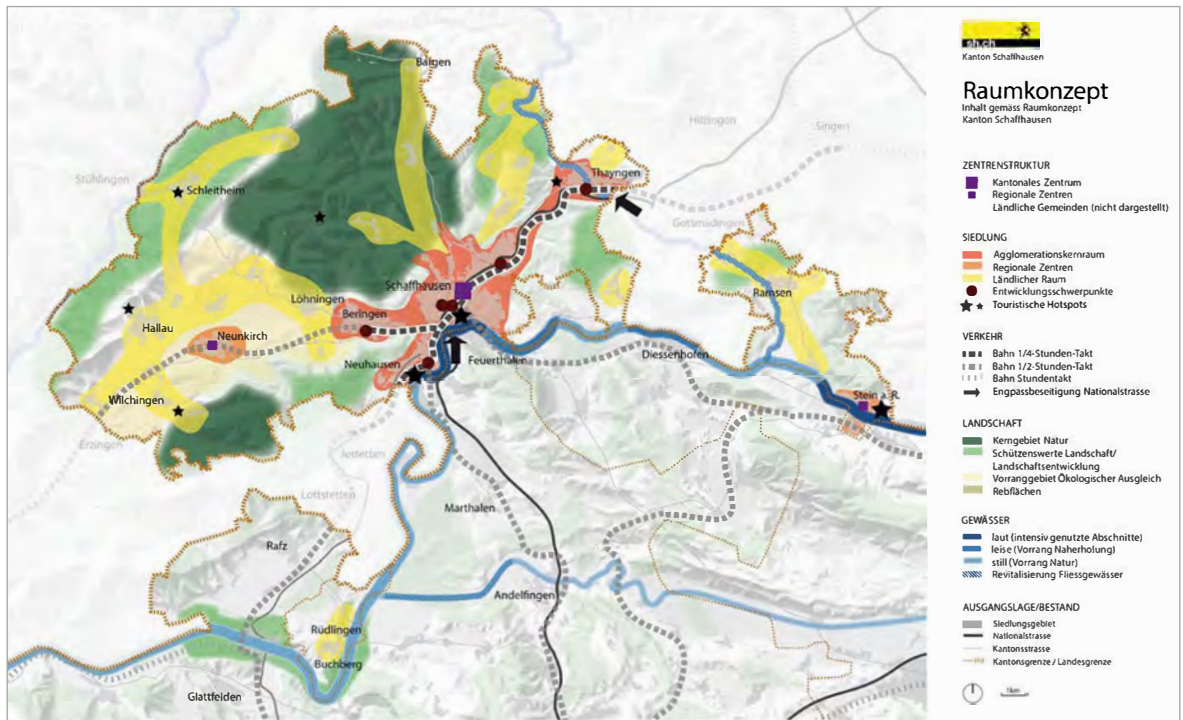


Abb. 2 Karte des Raumkonzepts des KRP

Mit dem Raumkonzept werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Siedlungsentwicklung konzentrieren
- Wachstum gezielt in die geeigneten Räume lenken
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Ressourcenbeanspruchung minimieren
- Kulturlandschaften erhalten und aufwerten
- Nutzungsprioritäten setzen
- Nachbarschaftliche Beziehung pflegen

## 1.5.2 Kommunale Ziele

Im Grundlagenbericht (Beilage 1) wurden folgende Entwicklungsziele festgelegt:

### 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

Diese Ziele wurden zunächst bei der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungsstrategie (Beilage 2) verwendet und sind, soweit massgebend, nun auch bei der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.



## 2 Zentrale Sachthemen

### 2.1 Dimensionierung des Siedlungsgebietes, Siedlungsentwicklung nach innen

#### 2.1.1 Grundsätzliches

Die gesetzeskonforme, sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebietes mit Fokus auf die Innenentwicklung bildet eine der grössten Herausforderungen der Revisionsarbeiten. Das Thema ist komplex, da es verschiedene Aspekte beinhaltet, welche gegeneinander abgewogen und aufeinander abgestimmt werden müssen.

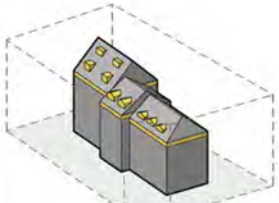
#### 2.1.2 Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie

Das Herzstück zur Dimensionierung des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen bildet das Konzept der Siedlungsentwicklungsstrategie mit den aus den Strategieansätzen abgeleiteten Massnahmen (vgl. dazu auch Abschnitt 1.4.2 und Beilage 2).

Nicht alle Belange des Konzepts lassen sich mit den Instrumenten der Nutzungsplanung umsetzen, wie beispielsweise verkehrstechnische Massnahmen bei der Abstimmung von Siedlung und Verkehr oder dem Schutz der Wohngebiete vor übermässigen Einwirkungen oder auch konkrete Vorhaben des Konzepts der Siedlungsentwicklungsstrategie (vgl. Abschnitte 4.8.1 *Strassenraum aufwerten Dorfzentrum*, 4.8.4 *Langsamverkehr Bahnhofstrasse* des Konzepts der Siedlungsentwicklungsstrategie in der Beilage 2).

Die folgenden Aspekte werden im Rahmen dieser Revision jedoch umgesetzt.

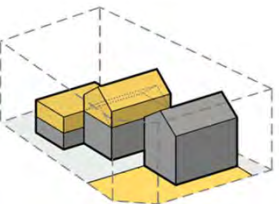
#### Strategieansatz A Erhalten

<p><b>A Erhalten</b> Schützen erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen, behutsames Schaffen von gezielten Innenentwicklungsmöglichkeiten</p>		<p>A1 Historisch geprägter Dorfkern</p>
		<p>A2 Bibernüli</p>

#### Umsetzungsmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung

- Schutz des wertvollen Ortsbildes durch die Ensembleschutzzone im Zonenplan
- Unterschutzstellung schützenswerter Bauten (Bestimmungen in der BauO, Inventarliste in dessen Anhang und Bezeichnung im Zonenplan; bereits früher erfolgt)
- Schutz wertvoller innerer Freiräume durch die Zuweisung zu einer Grün- oder Gartenzone im Zonenplan
- Bestimmungen in der BauO, welche unter Berücksichtigung des wertvollen Ortsbildes zeitgemässe Nutzungen zulassen (z.B. Art. 23 Abs. 6 und 9 BauO).

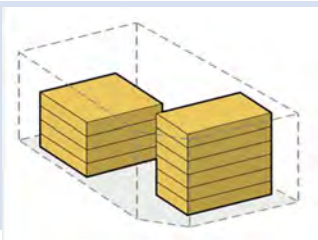
#### Strategieansatz C Weiterentwickeln

<p><b>C Weiterentwickeln</b> Erneuern bestehender Baustruktur im Rahmen bestehender oder weiterentwickelnder Siedlungsstruktur, punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten), Teilersatz von Gebäuden oder sogar Ersatzneubau</p>		<p>C1 Hofenacker</p> <p>C2 Wilen</p> <p>C3 Wiesholz</p> <p>C4 Vor der Brugg</p> <p>C5 Brunnengasse</p> <p>C6 Buttelestrasse</p> <p>C7 Hanfgarte</p> <p>C8 Faselroo</p>
---	--	--

#### Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung der einer Bauzone zugewiesenen Gebiete (C3 bis C8)

- C7 Hanfgarte: Umzonung von der Dorfzone D in die Wohnzone Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser WE
- C8 Faselroo: Umzonung von der Wohnzone 2 W2 in die Wohnzone Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser WE

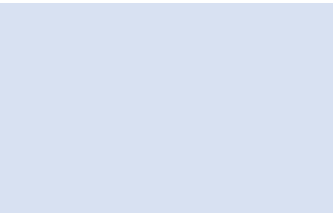
### Strategieansatz D

D Umstrukturieren Neustrukturierung eines Gebietes, neue Bauformen und Nutzungen (Abbruch und Neubau)		D1 Bettetalstrasse
		D2 Fortebach

#### Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung

- D1 Bettetalstrasse: Umzonung von der Dorfzone D in die Wohnzone 2 W2

### Strategieansatz E Neuentwickeln

E Neuentwickeln Entwickeln einer Siedlungsstruktur und Festlegen der Nutzungen und der Dichte		E1 Hinder de Kirche
		E2 Wisliweg
		E3 Judebömmli
		E4 Petersburg

#### Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung

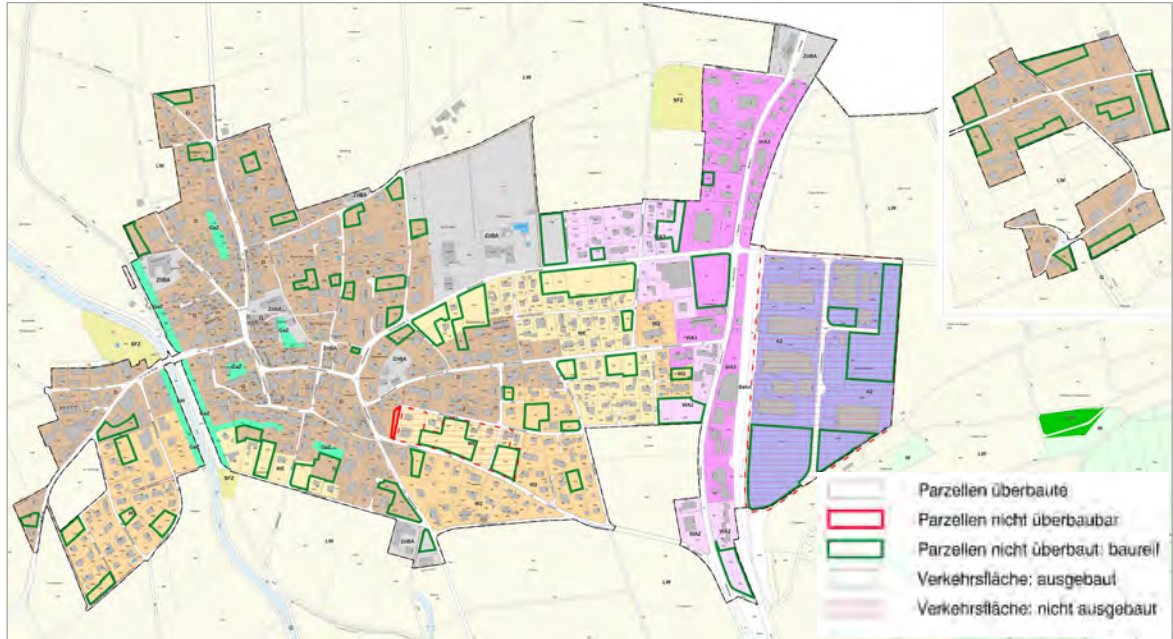
- E2 Wisliweg: Umzonung von der Wohnzone 2 W2 in die Wohnzone Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser WE
- E3 Judebömmli: Umzonung von der Wohnzone 2 W2 in die Wohnzone Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser WE

### 2.1.3 Mobilisierung der inneren Reserven

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Die für den Innenentwicklungsprozess notwendige Arbeitsschritte erfolgen stufengerecht: Im Rahmen der SES sind fundierte Analysen zur Siedlungsstruktur, Einwohnerdichte, etc. gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze in der SES festgelegt worden (siehe vorheriges Kapitel). Im Prozess dieser Revision werden Teile dieser Strategie nun geprüft und wenn möglich grundeigentümergebunden umgesetzt.

Eine wichtige Massnahme zur Mobilisierung der inneren Reserven bildet der Abbau möglicher Entwicklungshemmnisse. Dazu gehören etwa eine fehlende Erschliessung. Darüber gibt der Grundlagenplan III Auskunft, welcher auch in Abb. 3 dargestellt ist. Derzeit noch nicht ausgebaut sind folgende Strassen:

- Winkelackerstrasse, Strählmacherstrasse (Vor der Brugg)
- Erschliessungsstrasse zwischen Bettetalstrasse und Steigblickstrasse (Vor der Brugg)
- Wydenhagweg (Fortenbach)
- Sportplatzstrasse (Schule)
- Wiesholz (Abzweigung nach Norden)



**Abb. 3: Übersicht über den Stand der Erschliessung (Verkleinerung)**

Zudem umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss, wie beispielsweise:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden) → beispielsweise Judebömmli, Faselroo
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. soll bei grösseren zusammenhängenden Flächen vom Gemeinderat direkt ein Quartierplan verlangt bzw. erarbeitet werden).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen).
- Schaffung von attraktiven Grundvoraussetzungen zur Sanierung und besseren Nutzung von bestehenden Liegenschaften (z.B. Abgeltung von Mehraufwendungen, Bauberatung, attraktive Finanzierungsmodelle).

## 2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die im Siedlungsentwicklungskonzept vorgesehenen Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr ergeben keinen Handlungsbedarf zu Änderungen im Zonenplan und in der Bauordnung.

## 2.3 Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege

### 2.3.1 Denkmalschutzinventar, Ortsbildschutz

Das Denkmälerschutzinventar wurde bereits grundeigentümergebunden umgesetzt (Bestimmungen in der BauO, Festlegung der Objekte in der Inventarliste im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung und Verortung im Zonenplan).

Diejenigen Bereiche, welche als Ensemble erhalten werden sollen, sind mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Ortsbildschutzzone wurde mit dieser Revision angepasst (siehe Kap. 4.3)

### 2.3.2 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind durch historische Dokumente oder durch ihr traditionelles Erscheinungsbild im Gelände belegbare Verbindungen früherer Epochen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter (begleitende kulturhistorische Elemente). Gemäss der Empfehlung «Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung» sind zumindest die Objekte von nationaler Bedeutung «mit viel Substanz» und «mit Substanz» in den Nutzungsplänen und/oder in den relevanten Richtplänen darzustellen. In der Gemeinde Ramsen soll die Umsetzung im Strassenrichtplan erfolgen.

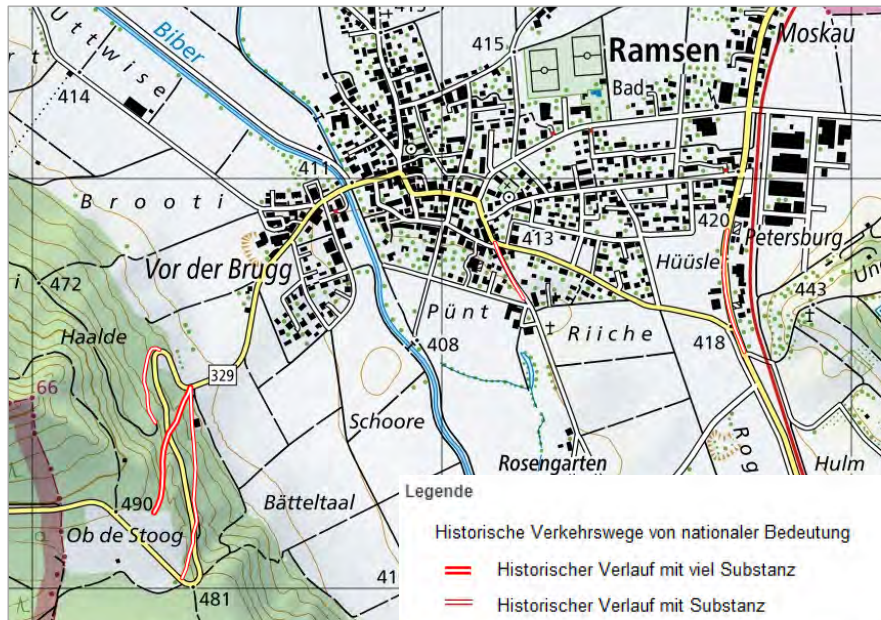


Abb. 4: Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

## 2.4 Natur und Landschaft

### 2.4.1 Wald

Wald untersteht dem Waldgesetz und kann daher im Zonenplan nicht grundeigentümergebunden festgelegt werden. Die Voraussetzungen, ob es sich bei einem Wald um Wald im Rechtssinn handelt, ergeben sich aus der Waldgesetzgebung. Als Grundlage wurde daher der Wald entsprechend der amtlichen Vermessung des Kantons Schaffhausen übernommen. Diese Waldflächen wurden nach einheitlichen Kriterien über den gesamten Kanton geprüft. Da im Kanton Schaffhausen nur bei Wald angrenzend an Baugebiet eine Waldfeststellung für eine statische Waldgrenze erfolgt, ist die Übernahme der Waldflächen gemäss der amtlichen Vermessung plausibel.

In der Gemeinde Ramsen gibt es keine Waldflächen, welche an das Baugebiet angrenzen. Folglich sind auch keine Waldfeststellungen zur Festsetzung einer statischen Waldgrenze notwendig.

Im Wald wurden teilweise überlagernde Naturschutzzonen ausgeschieden. Die Bewirtschaftung ist in diesen Bereichen entsprechend der Schutzziele gemäss Naturschutzinventar auszuführen. Dies ist im Waldwirtschaftsplan zu berücksichtigen.

### 2.4.2 Fruchtfolgeflächen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 ist die Bedeutung der Fruchtfolgeflächen (FFF) gestiegen. So sollen gemäss den Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Im Sachplan FFF des Bundes werden der schweizweite Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen und seine Aufteilung auf die Kanton sowie der raumplanerische Umgang mit den FFF festgelegt.

Im Kanton Schaffhausen wird der Mindestumfang an auszuweisenden Fruchtfolgeflächen pro Gemeinde im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde Ramsen hat demnach 651 ha an Fruchtfolgeflächen auszuweisen. Gemäss Kantonalen Richtplan sorgen die Gemeinden dafür, dass die Fruchtfolgeflächen in der



Landwirtschaftszone liegen. Gegebenenfalls sind Korrekturmassnahmen (beispielsweise bei Umzonungen, Gewässerraumfestlegung oder erstellten Bauten) vorzunehmen.

Die FFF werden im Grundlagenplan II *Landwirtschaft und Naturschutz* dargestellt.

Aufgrund diverser Umzonungen aufgrund der raumplanerischen Umsetzung der Kantonalen Naturschutzobjekte (Vorgabe KRP) gehen mit dieser Revision der Nutzungsplanung FFF im Heerewiis und Hofenacker verloren. Die Gemeinde Ramsen weist trotz des Wegfalls genügend FFF auf. Eine Ausweisung von Kompensationsflächen ist daher nicht notwendig, auch wenn Ersatzflächen mutmasslich vorhanden sind (beispielsweise wird das ehemalige Materialabbaugebiet GB Nr. 591 wieder landwirtschaftlich genutzt).

### 2.4.3 Naturschutzinventar

Das Naturschutzinventar der Gemeinde Ramsen wurde im Jahr 1993 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und wurde im Rahmen dieser Revision überarbeitet.

Das Inventar vermittelt eine Übersicht über die wichtigsten Naturdenkmäler der Gemeinde, einschliesslich Schutzziele, aktuellen Gefährdungen und Massnahmen. Es bildet eine wesentliche Grundlage für die kommunale Naturschutzarbeit und dient zunächst als behördenverbindliches Planungsinstrument. Das Inventar und seine Änderung bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates (Art. 6 Abs. 1 NHG-SH). Die Objektblätter sowie der Grundlagenplan I «Naturschutzinventar» liegen dieser Revision bei und bilden die Grundlage für die grundeigentümerverbindlich Umsetzung der Naturschutzzonen im Zonenplan. Da sich gemäss den Bestimmungen der BauO in den Naturschutzzonen (Grundnutzungszonen und Zonenüberlagerungen) der Schutz und die Pflege nach dem Inventar richten, werden diese Teile des Inventars ebenfalls grundeigentümerverbindlich und damit Bestandteil der Nutzungsplanung. Zu den Teilen *Schutz* und *Pflege* der einzelnen Objekte kann daher im Planungsverfahren der Revision der Nutzungsplanung ein Rechtsmittel ergriffen werden.

## 2.5 Naturgefahren und Umweltbelange

### 2.5.1 Lärm

Im Rahmen dieser Revision sind insbesondere Lärmemissionen infolge von Motorfahrzeugen mit dem Siedlungsgebiet sowie die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm abzustimmen. Massgebend sind die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV). Daher ist bei der Zonierung darauf zu achten, dass die Empfindlichkeitsstufen von angrenzenden Zonen nur max. eine Empfindlichkeitsstufe (ES) voneinander entfernt liegen (Bsp. Wohn- und Arbeitszone mit ES III neben Wohnzone mit ES II). Infolge von Um-, Ein- oder Auszonungen erfolgen im Rahmen dieser Revision keine Auswirkungen, welche Lärmschutzmassnahmen erfordern.

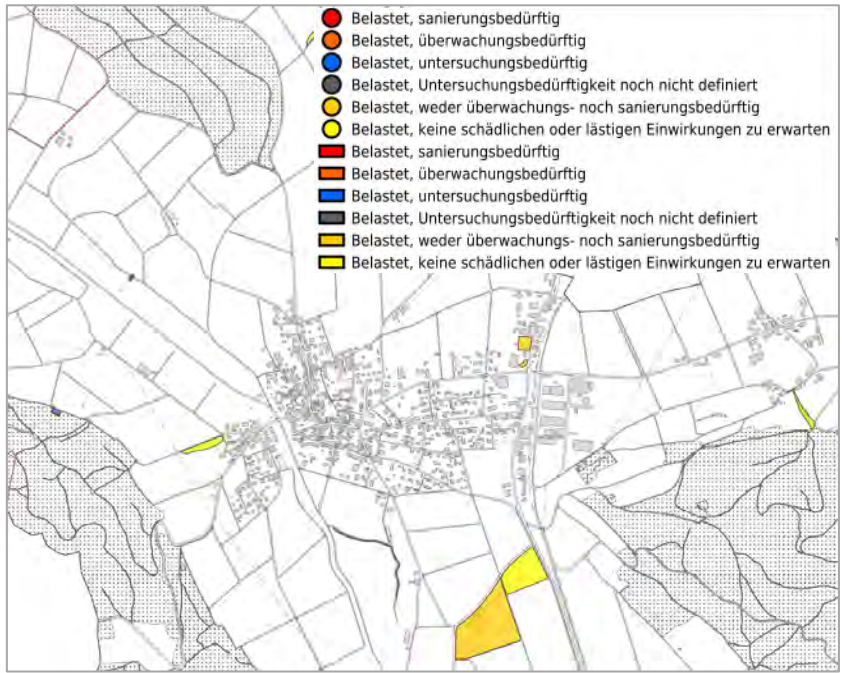
Bei den Gemeinde- sowie auch den Kantonsstrassen kommt es mutmasslich zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Daraus entsteht jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bei dieser Revision. Der Kanton hat indes kürzlich die Kantonsstrasse Moskau-Petersburg mit einem lärmarmen Strassenbelag saniert. Des Weiteren sind mittel- bis langfristig auf div. kantonalen und gemeindeeigenen Strassen verkehrsberuhigende Massnahmen vorgesehen. Die Gemeinde Ramsen hat deshalb die Ausarbeitung eines Verkehrskonzepts in Auftrag gegeben.

### 2.5.2 Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Ramsen sind verschiedene Standorte mit Altlasten bekannt.

Die meisten Standorte werden gemäss Altlastenkataster des Kantons Schaffhausen entweder als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» oder «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» klassiert. Zwei Standorte im Westen der Gemeinde sind als «belastet, untersuchungsbedürftig» klassiert (bei einem davon handelt es sich um den Schiessstand). Die Ziele und Dringlichkeit einer Sanierung basieren auf einer Gefährdungsabschätzung, die im Rahmen einer Detailuntersuchung zu beurteilen ist. Eine Detailuntersuchung ist zu gegebenem Zeitpunkt in die Wege zu leiten. Derzeit resp. im Rahmen dieser Revision besteht kein Handlungsbedarf. Abb.5 zeigt eine Übersicht über die belasteten Standorte.

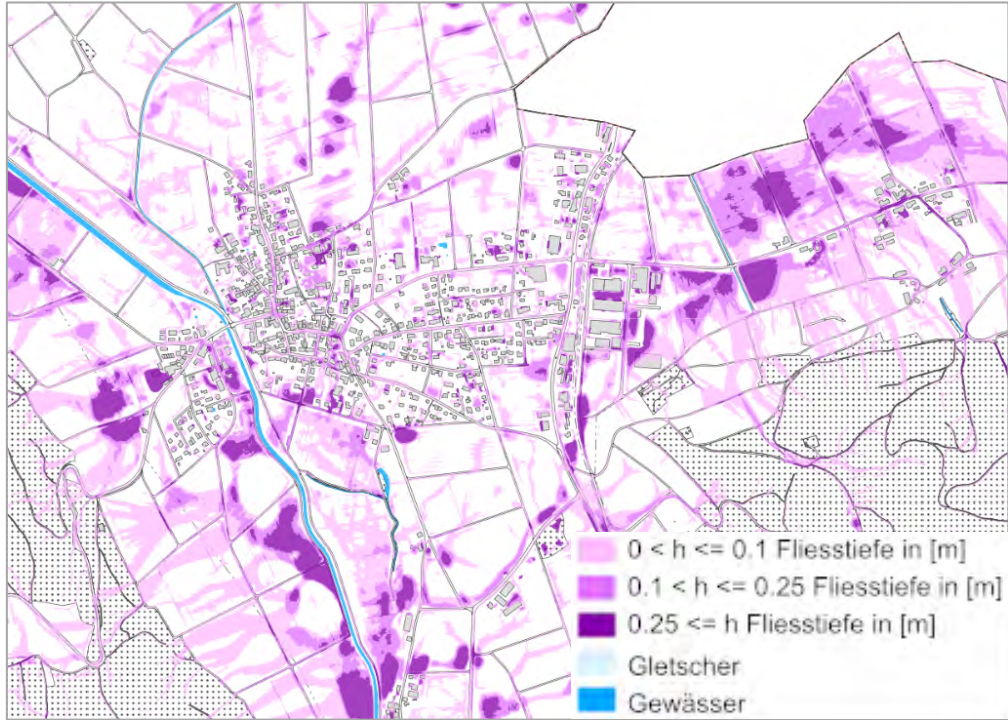




**Abb. 5: Übersicht über die belasteten Standorte gemäss Altlastenkataster**

**2.5.3 Hochwasserschutz**

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgte bereits im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerräume im Jahre 2021. Zu den Oberflächenabflüssen liegt noch keine Rechtsgrundlage für raumplanerische Bestimmungen vor. Abb. 6 zeigt die durch Oberflächenabfluss bei Starkregenfällen gefährdeten Gebiete.



**Abb. 6: Übersicht über durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete**

**2.5.4 Ökologischer Ausgleich und Biodiversität**

Zur Förderung der Biodiversität wurde ein neuer Art. (im Entwurf nach Art. 17) zur Umgebungsgestaltung in die BauO aufgenommen.

## 2.6 Bestehende Quartierpläne

In der Gemeinde Ramsen bestehen derzeit zwei Quartierpläne (Faselroo und Schnidersäcker). Die bestehenden Quartierpläne basieren auf der alten Bauordnung resp. Baugesetz (IVHB ist noch nicht berücksichtigt) und enthalten damit Bestimmungen, die auf altes Recht verweisen. Mit der Revision der Bauordnung haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Dieser Umstand erfordert eine Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser damit altrechtlichen Quartierpläne.

## 2.7 Langfristige Siedlungsentwicklung

Für die langfristige Siedlungsentwicklung wurden in der Siedlungsentwicklungsstrategie Potentialflächen eruiert, welche sich für langfristig für eine Bebauung eignen. Zu deren Sicherung wurde das Gebiet *Vor der Brugg* mit einer Reservezone überlagert sowie die Gebiete *Hinder Hüüsler* und *Hinder Moskau* die bestehende Reservezone belassen (siehe Abb. 7 bis 12).

### Vor der Brugg (Potentialfläche für Wohnzone)



Abb. 7 Potential Vor der Brugg



Abb. 8: Potential Vor der Brugg (Orthofoto)

### Hinder Hüüsler (Potentialfläche für Mischzone)

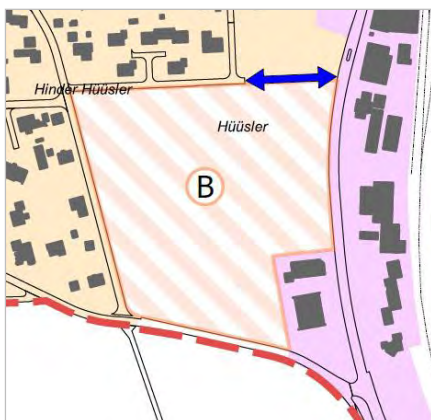
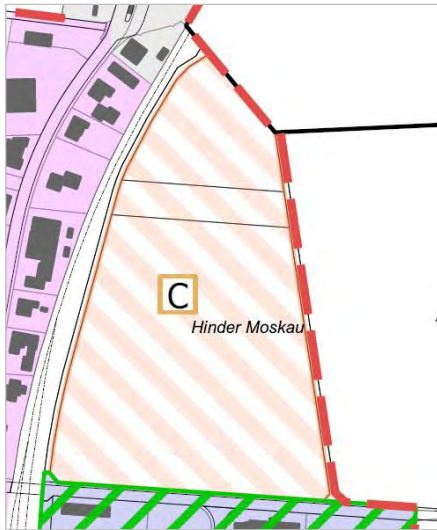


Abb. 9: Potential Hinder Hüüsler



Abb. 10: Potential Hinder Hüüsler (Orthofoto)

**Hinder Moskau (Potentialfläche für Arbeitszone)**



**Abb. 11: Potentialfläche Hinder Moskau**



**Abb. 12: Potential Moskau (Orthofoto)**



## 3 Erläuterungen zur Bauordnung

---

### 3.1 Umfang und Darstellung der Änderungen

Wie in Abschnitt 1.2.1 ausgeführt, wurde die BauO bereits 2018 an die damals gültigen gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Mit der gesamthaften Überprüfung der Nutzungsplanung erfolgt hier eine **Gesamtrevision**. Die **BauO** ist daher **gesamthaft** zu beschliessen und durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Somit könnte darauf verzichtet werden, die Änderungen gegenüber der derzeit gültigen Fassung darzustellen. Damit die Änderungen gleichwohl nachvollziehbar sind, wird der Entwurf der BauO bis zur Vorlage an die Gemeindeversammlung als **Änderungsexemplar** geführt und die neue Artikelnummerierung erst dann eingeführt.

Es ist vorgesehen, weitere Änderungen, welche sich aus der **Vorprüfung**, der **Vernehmlassung** und dem **Einwendeverfahren** ergeben könnten, mit je einer eigenen Farbe zu kennzeichnen. Somit sind die Änderungen gegenüber der gültigen Fassung direkt im Entwurf der BauO ersichtlich und nachvollziehbar.

Massgebend ist jedoch der Entwurf, nicht das Änderungsexemplar.

### 3.2 Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

#### **Zu Art. 7 Baukontrollen**

Die Baukontrollen werden in den Baubewilligungen als Auflage verfügt. Der Artikel wird gestrichen.

#### **Zu Art. 12 Quartierpläne**

Verweis auf die Qualitätskriterien in Art. 41, welche im Rahmen eines Quartierplans zu erfüllen sind (siehe dort)

#### **Zu Art. 14 Stand der Technik, Abs. 3**

Umformulierung von einer «Muss-» zu einer «Kann-Formulierung». Ansonsten müsste der Gemeinderat im öffentlichen Recht Bestimmungen von Vereinen übernehmen.

#### **Zu Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt, Abs. 4**

Bestimmung für eine hohe Wohnqualität und einer guten Siedlungsgestaltung.

#### **Zu Art. (neu) nach Art. 17 Umgebungsgestaltung**

Neuer Artikel zur Umgebungsgestaltung, insbesondere im Hinblick auf eine gute Siedlungsgestaltung, den ökologischen Ausgleich, der Biodiversität und die Vermeidung eines schnellen Abflusses bei Starkregenfällen.

#### **Zu Art. (neu) nach Art. 18 Aussenbeleuchtungen**

Bestimmungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung wurden diskutiert, jedoch wieder verworfen, da diese Problematik in Ramsen nicht als relevant angesehen wurde.

#### **Zu Art. 19 Parkplätze**

Neben Tiefgaragen sind auch andere Formen von Sammelgaragen denkbar. Zudem sind diese für die Herausforderungen im Hinblick auf die Klimakrise mit Anschlüssen für die Aufladung von Elektro-Fahrzeugen auszurüsten und die Abstellplätze für Fahrräder genauer zu regeln.

#### **Art. (neu) nach Art. 21 Ausgleich von kommunalen Mehrwerten**

Eine Bestimmung zur Erhebung von kommunalen Mehrwertbeiträgen bei Aufzonungen wurde diskutiert, jedoch wieder verworfen, da dies für die Entwicklung von Ramsen als nicht zielführend angesehen wurde.

#### **Zu Art. 22 Massvorschriften Regelbauweise inkl. Quartierplan**

Für die zugunsten einer geordneten Besiedlung und hoher Wohnqualität neu geschaffene Zone für Einfamilienhäuser (WE) waren die Masse festzulegen.

Zugunsten einer haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungsentwicklung nach innen wird auf den grossen Grenzabstand verzichtet. Dieser stellte den Schutz auf dem eigenen Grundstück bezüglich Wohnqualität, insbesondere bezüglich Besonnung dar. Es bleibt den Besitzern überlassen, wie sie diesen sicherstellen wollen.

Die max. zulässige Gebäudelänge wird auf die offene Bauweise beschränkt. Bei geschlossener Bauweise würde dies zu einem Widerspruch zu den Absichten führen, welche bei der geschlossenen Bauweise angestrebt werden.

Die Festlegung eines minimal einzuhaltenden Gebäudeabstandes in Metern wird zugunsten einer grösseren Flexibilität, insbesondere in Quartierplänen sowie im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen gestrichen.

Der Mehrlängenzuschlag wird auf die offene Bauweise beschränkt. Bei geschlossener Bauweise würde dieser bezüglich der Gestaltung im Hinblick auf den Schutz der Ortsbildes widersprechen.

Auf den Verzicht eines Dichtmasses (Ausnützungsziffer, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer) soll festgehalten, im Gegenzug jedoch die Grünflächenziffer beibehalten werden. Damit diese die gewünschte Wirkung erzielt, wurden «kritische» Fälle geprüft und die Masse in den Zonen W2 und A2 auf ein realisierbares Mass angehoben.

Für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden wurde die Spezialregelung für Bauten und Anlagen, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen, angepasst.

Eine Überprüfung ergab, dass sich die übrigen Masse bewährt haben.

#### **Zu Art. 23 Dorzone D, Abs. 9**

Die Bestimmungen zur Belichtung von Dachgeschossen wurden im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen, dem Abbau von Entwicklungshemmnissen, einer zeitgemässen Nutzung und zugunsten einer hohen Wohnqualität unter Beachtung der Aspekte des Orts- und Denkmalschutzes angepasst.

#### **Zu Art. (neu) nach Art. 23 Wohnzone für Einfamilien, Doppel- und Zweifamilienhäusern**

Für die geordnete Besiedelung und zugunsten einer hohen Wohnqualität wurde eine neue Zone für Einfamilienhäuser, Doppel- und Zweifamilienhäuser geschaffen. Diese dienen einer dem Quartiercharakter angepassten Kompletierung von mehrheitlich bereits bebauten Gebieten.

#### **Zu Art. (neu), nach Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Mit der neuen Gartenzone werden die wichtigen Freiräume gemäss Konzept der Siedlungsentwicklungsstrategie grundeigentümerverbindlich gesichert.

Diese tritt an die Stelle der zunächst dafür diskutierten Grünzone.

#### **Zu Art. (neu) nach Art. 31 Spiel- und Freizeitzone**

Mit der Schaffung der Spiel- und Erholungszone wird dem Bedürfnis der Bevölkerung nach einem öffentlichen Spiel- und Begegnungsort entsprochen, welches in Stellungnahmen zur Vernehmlassung zum Grundlagenbericht und der Siedlungsentwicklungsstrategie zum Ausdruck gebracht wurde.

#### **Zu Art. (neu) nach Art. 37 Freihaltezone**

Die Freihaltezone löst die bisherigen Naturschutzzonen ab, welche nicht dem eigentlichen Naturschutz, sondern der Sicherung von Aussichtspunkten gedient haben. Diese Freihaltezone existierte bereits früher, wurde jedoch versehentlich bei der letzten Teilrevision der Bauordnung gestrichen und stattdessen als Naturschutzzone ausgewiesen.

#### **Zu Art. 41 Quartierplanpflicht**

Mit dieser Bestimmung wird der Gemeinderat ermächtigt, in Quartierplänen auf die einzelnen Gebiete abgestimmte Qualitätskriterien zu erlassen. Sie dienen insbesondere einer rationellen Erschliessung und Parkierung, der Siedlungsentwicklung nach innen, der guten Gestaltung zugunsten einer hohen Wohnqualität, dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie einer rationellen Energienutzung.

#### **Zu Art. 51 und 52**

Der Übergang von der bestehenden zur neuen BauO ist für laufende Projekte insofern heikel, als diese zur Unzeit auf «Feld 1» zurückgesetzt werden könnten. Die beiden aufgezeigten Varianten zeigen aus Sicht der Planungskommission mögliche Lösungsansätze auf. Sollten diese im Rahmen der Vorprüfung von den Prüfinstanzen als rechtlich nicht möglich oder nicht zielführend beurteilt werden, erwartet der Gemeinderat nicht ein einfach «geht nicht», sondern bittet für diese Problematik um Lösungsvorschläge.

#### **Zu den Anhängen 1 und 2**

Die Anhänge 1 (Begriffe und Messweisen der IVHB) und die bisher in Anhang 2 aufgeführten Skizzen werden zugunsten der Benutzerfreundlichkeit in Anhang 1 zusammengefasst.

3.5 *Rückspringende Gebäudeteile* wird gestrichen, da weder im BauG und der BauV, noch in der BauO ein Fall ersichtlich wäre, bei welchem diese Bestimmungen zum Tragen kämen.

In 7.1 Grenzabstände werden die bisherigen Bestimmungen zum Gebäudeabstand gestrichen, da auf ein Mindestmass in Metern verzichtet wird (siehe den Abschnitt zu Art. 22 oberhalb).

## 4 Erläuterungen zum Zonenplan

### 4.1 Allgemeines

#### 4.1.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des Datenmodells des Kantons Schaffhausen (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem GIS) neu erstellt.

Zusätzlich wurden orientierend die «Zonenplanänderungspläne» erstellt. In diesem werden sämtliche erfolgten Änderungen dargestellt und mit Änderungsnummern versehen. Die Änderungsnummern verweisen auf die im Anhang angefügte Liste mit Informationen zur Um-, Ein-, Auszonung, umfassende Fläche, betroffene Grundstücke etc.

#### 4.1.2 Neue Zonenbezeichnungen

Mit der Teilrevision der Bauordnung 2019 wurden diverse Änderungen der Zonenbezeichnungen vorgenommen. Die Umsetzung im Zonenplan steht noch aus. Die folgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung der Bezeichnungen gemäss dem Zonenplan von 2007 und dem revidierten Zonenplan (nach Reihenfolge des revidierten Zonenplans):

Bezeichnung revidierter Zonenplan	Abk.	Bezeichnung rechtsgültiger Zonenplan RRB 19.06.07	Abk.
<b>Grundnutzungszonen des Baugebiets</b>			
Dorfzone	D	Dorfzone	D
Wohnzone Einfamilien-Doppeleinfamilien und Zweifamilienhaus	WE		
Wohnzone 2	W2	Wohnzone zweigeschossig	W2
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG2
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WG3
Arbeitszone 2	A2	Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	O
Gartenzone	GaZ		
Strassenzone	Str	Verkehrsfläche (Weitere Gebiete / Informationen)	
Bahnzone	Bahn	Verkehrsfläche (Weitere Gebiete / Informationen)	
<b>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets</b>			
Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone	L
Rebbauzone	R	Rebgebiete (Weitere Gebiete / Informationen)	
Materialabbauzone	MA	Materialabbauzone	M
Spiel- und Freizeitzone	SFZ		
Strassenareal	StrA	Verkehrsfläche (Weitere Gebiete / Informationen)	
Bahnareal	BahnA	Verkehrsfläche (Weitere Gebiete / Informationen)	
<b>Schutzszonen</b>			
Naturschutzzone übergeordnet	Nü		
Gewässer	G	Gewässer (Zonen des Nichtbaugebietes)	G

Bezeichnung revidierter Zonenplan	Abk.	Bezeichnung rechtsgültiger Zonenplan RRB 19.06.07	Abk.
<b>Überlagernde Zonen</b>			
Überlagernde Reservezone	URes	Bauentwicklungszone I Bauentwicklungszone W2 Bauentwicklungszone W3 Bauentwicklungszone WG2	Be I Be W2 Be W3 Be WG2
BLN-Gebiet	BLN	BLN-Gebiet (Weitere Gebiete / Informationen)	
Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone	Ls
Freihaltezone	FR	Freihaltezone (Zonen des Nichtbaugebietes)	F
Überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk	Naturschutzzone	Ns
Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü	Naturschutzzone	Ns
Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz)	UOS	Ortsbildschutzzone	OBS
Überlagernde archäologische Schutzzone	AS	Archäologische Schutzzone	AS
Naturgefahrenzone (G1-G4)	NGZ		
<b>Linienbezogene Festlegungen</b>			
Gewässerabstandslinie			
<b>Objektbezogene Festlegungen</b>			
Schützenswerte Bauten kommunal	DOK		
Schützenswerte Bauten übergeordnet	DOü		
Naturobjekt kommunal	NOK	Kantonale Naturschutzobjekte (Überlagernde Zonen)	Ns
Naturobjekt übergeordnet	NOü	Kantonale Naturschutzobjekte (Überlagernde Zonen)	Ns
<b>Orientierungsinhalte</b>			
Grundwasserschutzzone	GWS	Grundwasserschutzzone Gemeinde/Kanton (Überlagernde Zonen)	Gs
Wald	W	Wald (Zonen des Nichtbaugebietes)	W
Quartierplan rechtsgültig	Qur		
<b>Hinweise und Informationen</b>			
Feldgehölz	Fg	Geschützte Hecken, Einzelbäume und Feldgehölze	

#### 4.1.3 Verkehrsflächen

Bei den Zonenplanänderungen bei Verkehrsflächen handelt es sich um technische Anpassungen bei Strassengrundstücken innerhalb des Baugebiets. Diese wurden zur Erschliessung von Bauland innerhalb des Siedlungsgebiets ausgewiesen, jedoch nach der Abparzellierung nicht umgezont. Es handelt sich hierbei um Strassenparzellen, die der Gemeinde Ramsen gehören. Mit der vorliegenden Revision wird die Umzonung nachgeholt.

#### 4.1.4 Freihaltezonen

Die Freihaltezone F diente insbesondere zur Freihaltung von Bach-, Flussufern, Naturschutzzonen und Aussichtsanlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im rechtskräftigen (unterschiedenen) Zonenplan (2007) wurden für die Gebiete Puppelroo, Rooss, Moos, Hofenacker, Ried Grüt sowie im Auenbereich der Biber Freihaltezonen ausgeschieden. Bei einigen von diesen handelt es sich effektiv um Naturschutzgebiete, weshalb für sie zusätzlich eine überlagernde Naturschutzzone ausgeschieden wurde.

Im Rahmen der Revision der Bauordnung (2017) wurde der Artikel mit den Bestimmungen zur Freihaltezone aus der Bauordnung gelöscht. Eine Revision des Zonenplans wurde nicht vollzogen, d.h. die ausgeschiedene Flächen sind nach wie vor rechtsgültig (jedoch ohne Bestimmungen). Im kantonalen GIS werden die Zonen nun als Naturschutzzonen (Grundnutzung) dargestellt. Eine Berichtigung der Umstände ist damit ausstehend:

Im Rahmen dieser Revision wurden sämtliche ursprünglich als Freihaltezonen ausgeschiedenen Gebiete geprüft und eine adäquate Nutzungszuweisung nach den heutigen Gegebenheiten vollzogen. Für die Gebiete Moos und Ried Grüt, Hofenacker erfolgte aufgrund des bestehenden kantonalen Naturschutzobjektes eine Umzonung in Naturschutzzone übergeordnet (Grundnutzung). Im Gebiet Rooss wird die überlagernde Naturschutzzone belassen, als Grundnutzung wird eine Landwirtschaftszone ausgeschieden. Des Weiteren wird ein Gewässerraum ausgeschieden. Das Gebiet Puppelroo ist ein Aussichtspunkt. Dort soll eine überlagernde Freihaltezone gewährleisten, dass die Anhöhe frei von Bauten und Anlagen bleibt. Als Grundnutzungszone wird eine Landwirtschaftszone, entsprechend der heutigen Nutzung, ausgeschieden.

#### 4.1.5 Naturschutzzonen

Die Objekte des kantonalen Naturschutzinventars wurden gemäss den Vorgaben gemäss KRP sowie nach Absprache mit dem Planungs- und Naturschutzamt, Ressort Naturschutz, im Zonenplan umgesetzt.

Die Objekte des kommunalen Naturschutzinventar wurden geprüft und überarbeitet (siehe Kap. 2.4.3). Die inventarisierten Objekte des kommunalen Naturschutzinventars wurden in angemessener Weise in die Nutzungsplanung überführt und damit grundeigentümergebunden geschützt. Grundsätzlich wurden als «wertvoll» oder «sehr wertvoll» klassierte Objekte in den Zonenplan überführt. Mit Ausnahme folgender Objekte:

- Objekt 7B-14 (130) Bahntrasse (sehr wertvoll)
- Obschon als sehr wertvoll eingestuft ist ein Schutzbedürfnis nur im Sinne der Art und Weise der Bewirtschaftung der Fläche gegeben. Diese sind im Rahmen eines Aufwertungs- und Pflegekonzeptes auszuarbeiten (Pflege, Schnitt etc.). Im Sinne der Nutzung sind keine negative Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche kann nicht bebaut werden, es ist keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung möglich, resp. kann nur als Gleis/Bahnböschung genutzt werden. Zudem könnte eine Ausscheidung einer Naturschutzzone die Wiederinstandstellung des Bahnhofes und der Bahnstrecke erschweren (bei möglicher Wiedereinführung des Personenverkehrs zwischen Etwilen-Singen.)
- Im Wald befindliche kommunale Objekte
- Im Wald befindlichen Objekte sind bereits über die Waldgesetzgebung geschützt, die Schutzmassnahmen sind im Objektblatt definiert. Aufgrund der Lage mitten im Wald ist zudem kein unmittelbares Schutzbedürfnis auszumachen. Zu prüfen ist, ob die davon betroffenen Flächen im Waldwirtschaftsplan entsprechend ausgeschieden wurden.
- Objekte entlang Fliessgewässer
- Die Unterschutzstellung erfolgt(e) bereits im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerräume.
- Obstgärten
- Der Schutz der Obstgärten soll nicht durch die Festlegung von Schutzzonen im Zonenplan erfolgen, sondern durch Bewirtschaftungsverträge. Damit kann der Ersatz von bestehenden Obstgärten sichergestellt werden, die Lage jedoch den Bedürfnissen angepasst werden.

#### 4.1.6 Wald und Gewässer

Der Wald und die Gewässer wurden an die amtliche Vermessung angepasst. Wald untersteht der Waldgesetzgebung und kann damit nicht im Zonenplan festgelegt werden. Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. An Wald oder Gewässer angrenzende Zonen wurden deshalb entsprechend angepasst. Grenzverläufe der überlagernden Zonen wurden entsprechend der veränderten Grenzverläufe der Grundnutzungszone korrigiert.



#### 4.1.7 Archäologische Schutzzonen

Die archäologischen Schutzzonen wurden entsprechend den Daten der Kantonsarchäologie Schaffhausen übernommen.

#### 4.1.8 Rebbauzone

Massgebend für die Ausscheidung der Rebbauzone sind die Daten des kantonalen Rebbaukatasters.

#### 4.1.9 Denkmalgeschützte Bauten

Die Objekte aus dem Inventar der schützenswerten Bauten sind im Zonenplan Baugebiet (1:2000) ersichtlich.

Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 10. Juli 2018 waren, gestützt auf den Bericht der kantonalen Denkmalpflege vom 28. Juni 2018 und dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen, die Gebäude im Pünt Hofenacker mit VS Nr. 308 und 308A auf Parzelle GB Nr. 352 aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen bzw. bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision das Inventar und der Zonenplan zu aktualisieren. Die Entlassung aus dem Inventar und dem Zonenplan wurde vorgenommen.

#### 4.1.10 Hecken und Einzelbäume

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden geschützte Hecken sowie schützenswerte Bäume, Baumalleen etc. dargestellt. Hecken gehören zu den schützenswerten Lebensräumen gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

Aufgrund des ÖREBK (Katasters der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Bundesamt für Landestopografie) sollten keine Hecken «nur» mit informativem Charakter im Zonenplan aufgeführt werden. Dies führt zur Verwirrung. Zudem sind diese «informativen» Hecken ebenfalls geschützt, wie auch die nicht aufgeführten Hecken, da Hecken zu den schützenswerten Lebensräumen gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) gehören. Im Unterschied aber zu den als Naturschutzzonen ausgeschiedenen Hecken, können für die im Zonenplan nicht aufgeführten Hecken eine Bewilligung zur Fällung von Hecken beim Planungs- und Naturschutzamt (Art. 19 Abs. 2,3) beantragt werden, ohne dass eine Zonenplanänderung nötig ist. Bei Hecken als generellen ökologischen Ausgleich/Vernetzung kann ein Ersatz an einer anderen Stelle durchwegs möglich sein, bei besonderen örtlich gebundenen Hecken jedoch nicht.

Damit werden Hecken (als Informationsinhalt) im Zonenplan nicht mehr dargestellt. Die in den AV-Daten des Kantons erfassten «übrig bestockten» Flächen werden informativ als «Feldgehölze» taxiert.

Die im rechtskräftigen Zonenplan als Hinweise abgebildeten «inventarisierten Bäume» werden nicht mehr dargestellt. Stattdessen sollen lediglich jene Bäume dargestellt werden, welche im kommunalen/kantonalen Naturschutzinventar als wertvoll/sehr wertvoll klassiert wurden und daher grundeigentümerverindlich im Zonenplan geschützt werden sollen.

Gemäss Art. 19 NHV sind wildwachsende Bäume grundsätzlich geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes entfernt werden. Dies gilt für alle wildwachsenden markanten Bäume auf Gemeindegebiet.

## 4.2 Ein-, Aus-, Um- und Aufzonungen

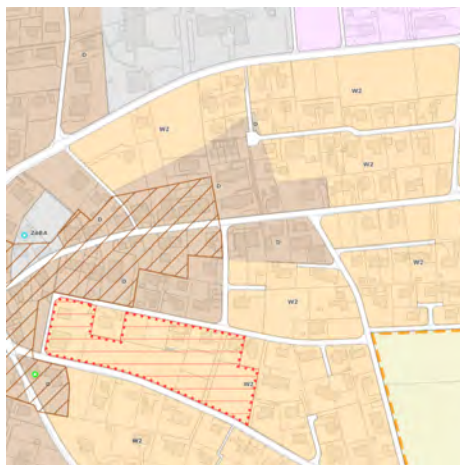
### 4.2.1 Um- und Aufzonungen

#### Judebömmli / Hinder Hüsler / Faselroo

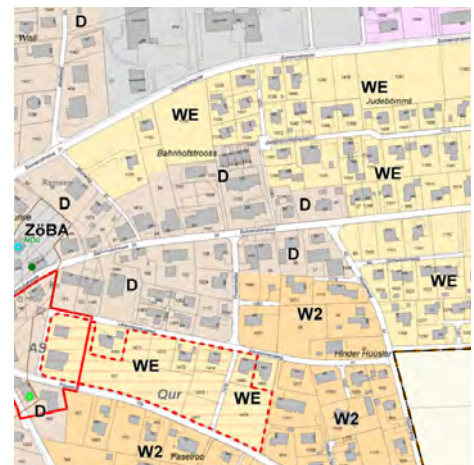
Im Rahmen der SES wurde diskutiert, ob sich für einige Gebiete die Typologie der Wohnbauten beschränken liesse. In dieser Revision war damit zu prüfen, ob einzelne Gebiete der Wohnzone sich bezüglich der Bebauung sowie der Ausnützung unterscheiden. Die Prüfung ergab, dass in den Quartieren Judebömmli, Hinder Hüsler und Faselroo praktisch ausschliesslich Einfamilienhäuser bestehen. Um in diesen Gebieten die bestehende Siedlungsstruktur zu bewahren/ soll in diesen Gebieten eine Wohnzone für Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser eingeführt werden.

Art der Umzonung	Wohnzone W2 > Wohnzone WE
Änderungsnummer	A6
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 157, 1062, 1471-1474, 1477, 1478, 84, 85, 1255, 1150, 1228, 1229, 1325-1329, 1114, 1288, 1289, 1345, 1346, 1239-1242, 1372, 1406-1408, 1449, 27, 995, 1013, 1014, 1057, 1347, 1099, 1100, 1155, 1235, 1359, 1236, 1248, 1286, 1287, 1424, 1465, 1476, 1490, 43, 1508, 1153, 1141, 1142, 45, 1183, 1171, 1173, 1415, 1019-1023, 1137, 1109, 1277-1280, 1282
Umfang	68'006 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**Hanfgaarte**

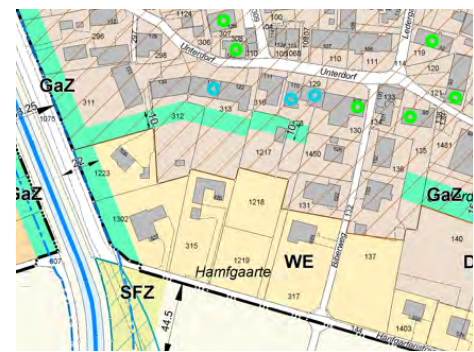
Theoretisch wäre im am südlichen Siedlungsrand gelegenen Hanfgarten aufgrund der derzeitigen Zonierung eine dichte Bebauung möglich. Zum Schutze des Ortsbildes, aber auch um Mehrfamilienhäuser im Hanfgarten zu verhindern, wurde bereits in der SES diskutiert, die Zonierung zu prüfen. Durch die Umzonung in die Wohnzone WE wird eine Staffelung der Höhenabfolge garantiert, die Körnigkeit der Bebauung und die derzeitige Entwicklung (Entwicklung als Wohnquartier) gewahrt.

Art der Umzonung	Dorfzone D > Wohnzone WE
Änderungsnummer	A1
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 1228, 1328, 1329, 1372, 1248, 1347, 315, 317, 1217-1219, 1223, 1302, 137, 140, 141, 1403
Umfang	11'415m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**Betteltalstrasse**

Die Betteltalstrasse befindet sich westlich der Biber, im Gebiet «Vor der Brugg». Charakteristisch für dieses Gebiet sind die landwirtschaftlichen Bauten mit teilweise grossen Ökonomiebauten. Langfristig soll dieses Gebiet der Wohnnutzung zugeführt werden (siehe SES Strategieansatz D1). Die Bebauungsstruktur im umzunoznenden Gebiet ist im Unterschied zu den Bauten entlang der Strasse «Vor der Brugg» nicht erhaltenswert.

Art der Umzonung	Dorfzone D > Wohnzone W2
Änderungsnummer	A2
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 286, 288, 289, 1495, 1496, 1497, 1499
Umfang	8'916 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

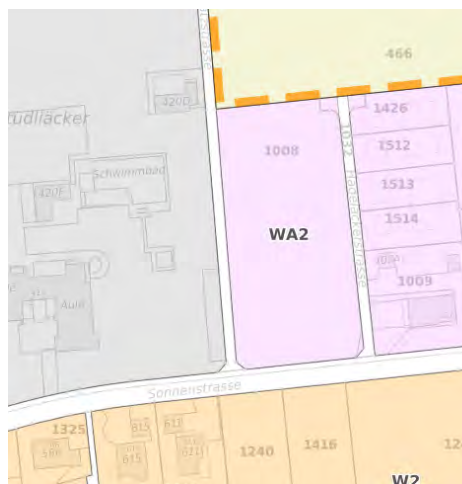


### Hageläckerstrasse

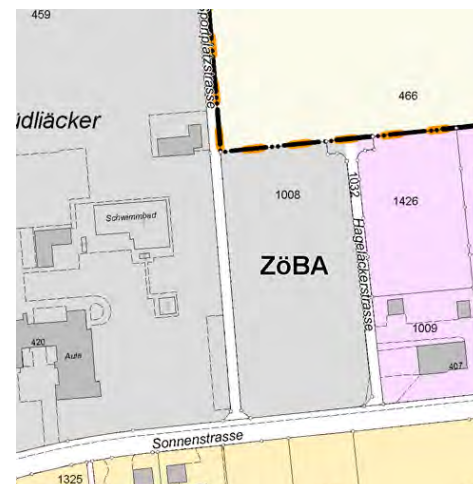
Das Gebiet in der Hageläckerstrasse befindet sich östlich des Schulhauses. Derzeit liegt über der Parzelle eine Planungszone; dies war Bedingung beim vormals erfolgten Zonenabtausch mit dem Altersheim (GB Nr. 235). Die brachliegende Wiese wird derzeit für allerlei Gemeindeveranstaltungen oder als zusätzliche Parkierungsmöglichkeit genutzt. Die Gemeinde behält sich vor, das Grundstück auch in Zukunft für Gemeindezwecke zu nutzen (Veranstaltungen oder allenfalls für eine eventuelle Erweiterung der Turnhalle etc.), weshalb das Gebiet von der WA2 in die ZöBA umgezont werden soll.

Art der Umzonung	Wohn- und Arbeitszone WA2 > Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
Änderungsnummer	A10
Betroffene Grundstücke	GB Nr.: 1008
Umfang	4'041 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

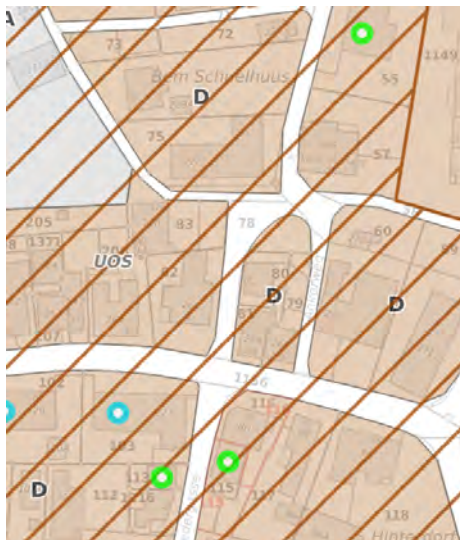


**Ankerplatz**

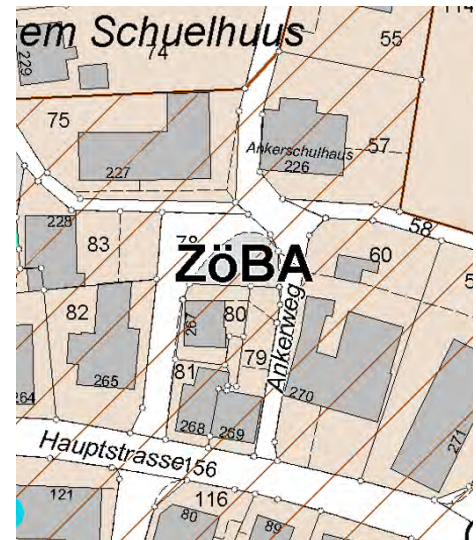
Der «Ankerplatz» GB Nr. 78, bisher auf dem Plan «Stand der Erschliessung» als unbebaubare Parzelle ausgewiesen, gehört der Gemeinde und wird hin und wieder als Festplatz benutzt. Die Fläche soll daher auch langfristig nicht bebaut werden. Die Gemeinde hat vor, diese Fläche auch in Zukunft für öffentliche Zwecke (ev. Spielplatz etc.) zu nutzen. Das kleine Parzellenteilstück wird daher von der Dorfzone in die ZöBA umgezont

Art der Umzonung	Dorfzone > Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
Änderungsnummer	A17
Betroffene Grundstücke	GB Nr.: 79
Umfang	128 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



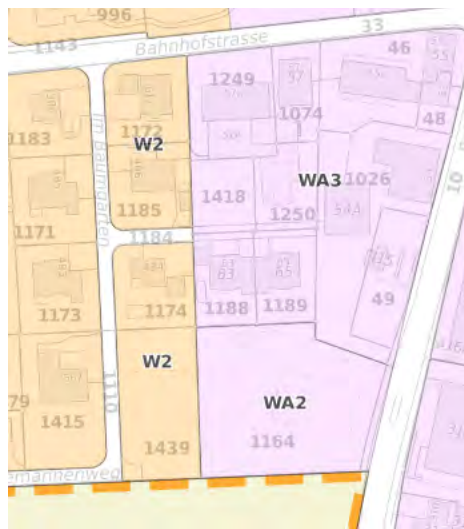


**Im Baumgarten / Petersburg**

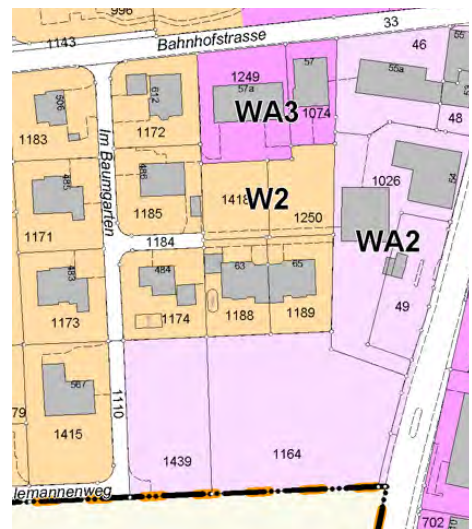
Das Gebiet Im Baumgarten liegt westlich der Kantonsstrasse Petersburg auf Höhe der Migros. Bei den Parzellen GB Nrn. 1188, 1189, 1250 und 1418 erfolgt eine Umzonung von der WA3 in die W2 und damit eine Nutzungszuweisung entsprechend den heutigen Gegebenheiten. Entlang der Strasse (Gewerbe) wird eine Umzonung von der WA3 in die WA2 vollzogen. Die Parzellen GB Nrn. 1249 und 1074 werden in der WA3 belassen, da die bestehenden Bauten bei einer Umzonung in die WA2 sonst altrechtlich wären. Auf den Parzellen GB Nrn. 1164 und 1439 wird eine Bebauung unter einheitlichen Bedingungen angestrebt (Grenzmutation noch ausstehend). Eine W2 wäre aufgrund der Belastungsgrenzen für Lärmemissionen nicht zulässig, weshalb beide Parzelle der WA2 zugewiesen werden.

Art der Umzonung	Wohn- und Arbeitszone WA3 > Wohnzone W2 Wohn- und Arbeitszone WA3 > Wohn und Arbeitszone WA2 Wohnzone W2 > Wohn- und Arbeitszone WA2
Änderungsnummer	A7, A11, A12
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 46, 48, 49, 1026, 10, 1439, 1188, 1189, 1250, 1418
Umfang	6'900 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**Petersburg Süd**

Mit der Aufzoning der Parzellen GB Nr. 703, 1351 und 1356 von der WA2 in die WA3 wird eine Verdichtung entlang der Hauptstrasse angestrebt. Damit werden die Optionen für die Nutzung resp. Ansiedlung von Gewerbe erweitert. Hinsichtlich der angrenzenden Quartiere (A2 und WA2) und der Umgebung (vielbefahrene Kantonsstrasse Moskau-Petersburg, Bahngleise) ist diese Aufzoning sinnvoll.

Art der Umzoning	Wohn- und Arbeitszone WA2 > Wohn- und Arbeitszone WA3
Änderungsnummer	A9
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 702, 703, 1351, 1356
Umfang	7'792 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

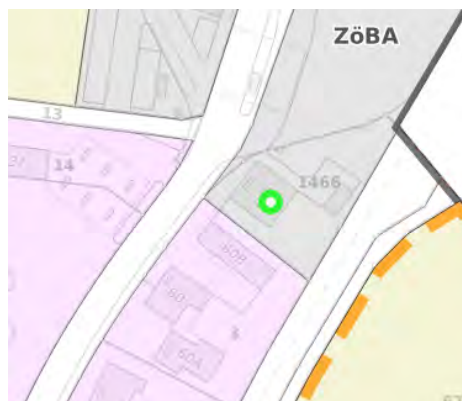


### Moskau Nord

Die umzuzonende Parzelle GB Nr. 1466 befindet sich an der Strasse Moskau unmittelbar vor dem Zollgebäude. Die Gebäude VS Nr. 635 und 635A auf Parzelle GB Nr. 1466 sind im Privatbesitz und werden dementsprechend genutzt. Der südliche Teil wird deshalb in die Wohn- und Gewerbezone WA3, entsprechend der angrenzenden Zone umgezont. Der nördliche Teil der Parzelle soll in der ZöBA belassen werden, um sich die Option für die Realisierung einer Erschliessung der Reservezone (Erweiterung der Arbeitszone) offen zu halten (siehe dazu auch SES).

Art der Umzonung	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA > Wohn- und Arbeitszone WA3
Änderungsnummer	A14
Betroffene Grundstücke	GB Nr.: 1466
Umfang	711 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan





**Gartenzone (div. Gebiete in Dorfzone)**

Die Gemeinde Ramsen verfügt über attraktive Freiräume/Grünräume insbesondere im Dorfkern hinter den zu den Strassenräumen meist traufständig angeordneten Häusern als intakte Gärten und Wiesen. Diese «grünen Inseln» sind ein wichtiger Ausgleich zur baulich hohen Dichte entlang der Strassen und sind zu schützen, um die historische bauliche Struktur zu wahren (traufständiges Haus mit Hintergarten) und eine hohe Wohnqualität langfristig zu gewährleisten. Mit der Ausscheidung der Gartenzone sollen diese Räume nun raumplanerisch gesichert werden. Die Ausscheidung der Gartenzonen erfolgte auf Grundlage der SES, in welcher in erster Stufe schematisch wichtige strukturbildende Grünräume im Dorfkern eruiert wurden. Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung wurden die «Grünräume» geprüft

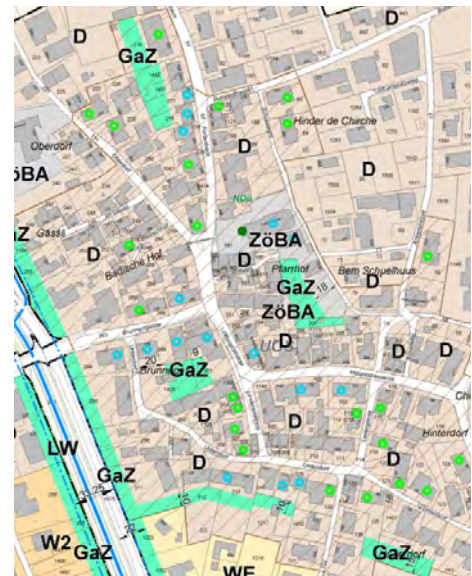
- Grundstruktur: Häuserzeile an Strasse + hinterliegende Gärten / Freiräume
- Bei Lücken entlang der Strassen ist die Bebauung entlang der Strasse zu gewährleisten
- bei Grünräumen, welche aufgrund Grösse, Geometrie, Parzellierung oder Bebauung keine Überbauungsgefahr besteht, werden keine Gartenzonen ausgeschieden

Art der Umzonung	Dorfzone D > Gartenzone GaZ
Änderungsnummern	A3
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 216, 217, 218, 1442, 1451, 311-313, 128, 1217, 135, 140, 301, 1425, 205
Umfang	4'559 m <sup>2</sup>

Ausschnitt SES Strategie Grünräume aufwerten



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**Spiel- und Freizeitzone**

Durch die Ansiedlung vieler junger Familien in Ramsen besteht das Bedürfnis für Begegnungsorte zum Spielen, Lernen resp. öffentlich zugängliche soziale Treffpunkte für den generationsübergreifenden Austausch sowie zur Aufwertung und Wiederbelebung des Dorflebens. Zur Förderung solcher Treffpunkte wurde an einer dafür geeigneten Lage eine Spiel- und Freizeitzone (im Nichtbaugebiet) im Gebiet Hanfgarte ausgeschieden:

**Hanfgarte:** Aufgrund der zentralen Lage, der Nähe zur Biber (Synergien mit Revitalisierungsplanung des Kantons) sowie der erstellten Brücke für Fuss- und Radweg (auf Höhe GB Nr. 1302) ist das Areal für solch eine Nutzung geeignet. Im Spitz des Grundstücks GB Nr. 641 gelegen ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche nach wie vor bewirtschaftbar.

**Bachäcker und Moskau:** Diese Flächen befinden sich in der Landwirtschaftszone, werden jedoch im Sinne der Naherholung als private Gärten genutzt. Mit der Umzonung in eine Spiel- und Freizeitzone wird eine der Nutzung entsprechende Zonenzuweisung vollzogen (siehe dazu auch Erklärungen zu den Bestimmungen in der BauO)

Art der Umzonung	Landwirtschaftszone LW > Spiel- und Freizeitzone SFZ
Änderungsnummer	B2
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 641, 1440, 1441
Umfang	17'816 m <sup>2</sup>

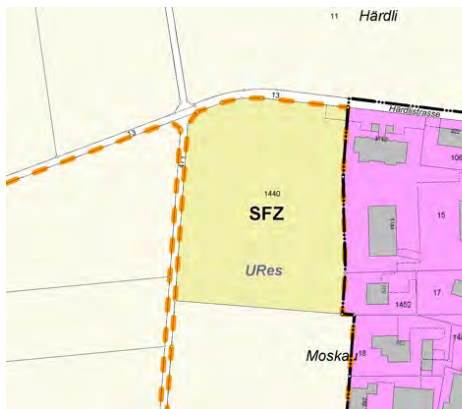
Ausschnitt revidierter Zonenplan SFZ Hanfgarte



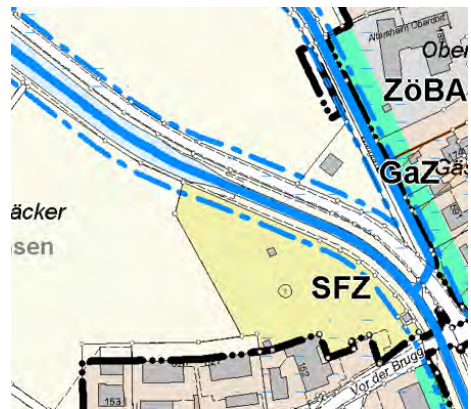
Skizze SFZ mit Revitalisierung



Ausschnitt revidierter Zonenplan SFZ Moskau



Ausschnitt revidierter Zonenplan SFZ Bachäcker

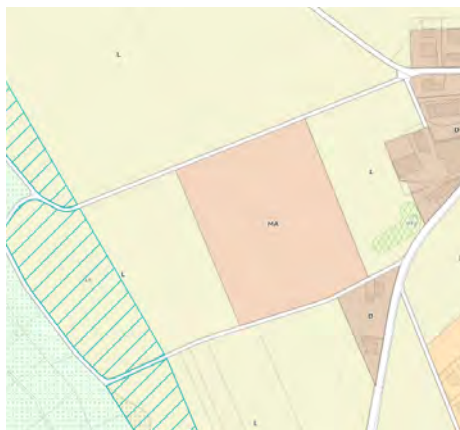


**Materialabbauzone Tiergarten**

Die Parzelle GB Nr. 591 wird nicht mehr als Materialabbauzone genutzt und wurde entsprechend der heutigen Nutzung (Landwirtschaftszone) angepasst. Weiter wurde die Materialabbauzone im Aalme umgezont. Gemäss KRP ist die Folgenutzung Naturschutz. Wie bei anderen ehemaligen Kiesgruben bereits umgesetzt, erfolgt auch hier eine Umzonung in die Landwirtschaftszone mit einer überlagernden Naturschutzzone kommunal (inventarisiertes Objekt).

Art der Umzonung	Materialabbauzone MA > Landwirtschaftszone LW
Änderungsnummer	B6
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 591, 384
Umfang	34'861 m2

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**4.2.2 Einzonungen**

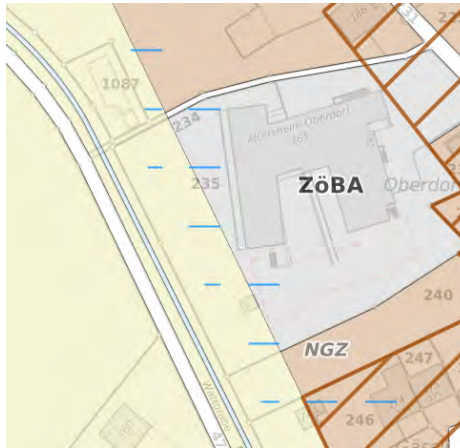
**Wattgrabenweg**

Während dem Um- und Neubau vom Alters- und Pflegeheim Bachwiesen wurden die nötigen Maschinen und Materialien grösstenteils via Wattgrabenweg unterhalb der Baustelle angeliefert. Am Wegrand entlang des Baches entstand ein provisorisch angelegter Parkplatz um die Fahrzeuge der Mitarbeitenden sowie der Handwerkerinnen abzustellen, was sich aus Sicht der Bewohner der Oberdorfstrasse als gute Lösung herausstellte: Weniger Verkehr und dadurch erhöhte Wohnqualität im Quartier. Der gewonnene Raum vor dem Eingangsbereich des Altersheim ist so jederzeit für Zulieferer und Rettungsfahrzeuge frei. Zudem entstehen damit Möglichkeiten zur Gestaltung des Vorplatzes. Die ursprünglich temporär als Parkplatz genutzte Fläche soll reaktiviert und dauerhaft für das Parkieren für Angestellte sowie Besucher des Alters- und Pflegeheim genutzt werden können. Dafür wird eine Fläche von 7x42m von der Landwirtschaftszone in die Strassenzone umgezont.

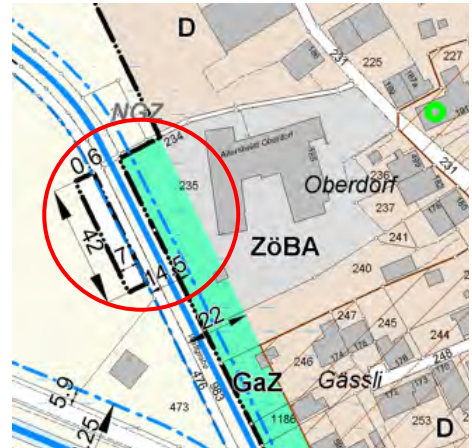


Art der Umzonung	Landwirtschaftszone LW > Strassenzone Str
Änderungsnummer	A18
Betroffene Grundstücke	GB Nr.: 474
Umfang	294 m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



### Gartenzone entlang Biber

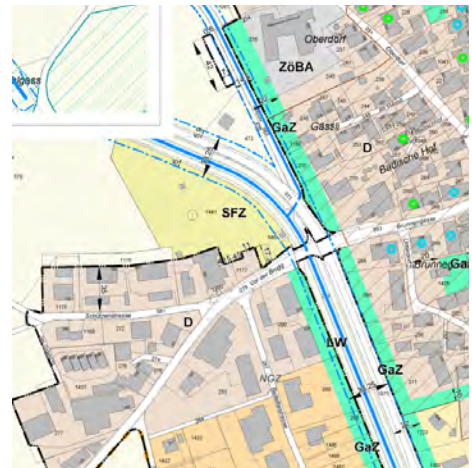
Zwischen Biber und Baugebiet bestehen derzeit der Landwirtschaftszone zugewiesene Streifen, deren Hauptteil des Grundstückes in der Bauzone liegt. Die Streifen wurden ursprünglich aus Gewässerschutzgründen sowie zur Sicherung einer angedachten Umfahungsstrasse entlang der Biber ausgezont. Übrig geblieben sind diese Streifen in der Landwirtschaftszone, die sowohl heute als auch schon früher als Gärten genutzt werden. Die Umfahungsstrasse wird aufgrund der heutigen Erkenntnisse nicht mehr benötigt. Für den Schutz des Gewässers wurden Gewässerabstandslinien ausgeschieden. Mit der Einzonung erfolgt eine Zonenzuweisung, welche der heutigen Nutzung entspricht.

Art der Umzonung	Landwirtschaftszone LW > Gartenzone GaZ
Änderungsnummer	A19
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 235, 240, 246, 255, 270, 1186, 294, 295, 296, 311, 1223, 1302, 289, 290, 288, 1495, 1496, 1497, 1499,
Umfang	6'918m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan

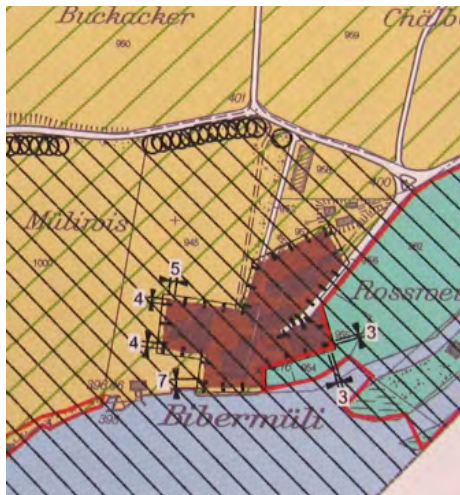


**Gartenzone bei Bibermühle**

Die von der Einzonung betroffenen Teile der Parzellen GB Nrn. 953, 954 und 955 werden heute als Garten genutzt. Sie befinden sich derzeit in einer mit Naturschutzzone überlagernden Freihaltezone. Mit der Einzonung in die Gartenzone erfolgt eine Nutzungszuweisung entsprechend den heutigen Gegebenheiten.

Art der Umzonung	Freihaltezone F > Gartenzone GaZ
Änderungsnummer	A20
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 953-955
Umfang	2'372m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Original)



Ausschnitt revidierter Zonenplan



**4.2.3 Auszonungen**

**Spiesshof**

Im Kanton Schaffhausen existieren vereinzelt historisch gewachsene Weiler. Von den Gemeinden wurden diese in der Nutzungsplanung entweder als Landwirtschaftszone, Weilerzone, Spezialzone oder wie Falle Spiesshof, als Bauzone ausgewiesen. Eine weitere Ausweisung von Kleinbauzonen ist grundsätzlich nicht RPG-konform, da damit vorhandene Zersiedlungstendenzen beschleunigt werden. Die Gemeinde hat gemäss KRP im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen, ob die heutige Nutzung eine Spezialzone ausserhalb der Bauzone erfordert, oder der Landwirtschaftszone zugeordnet werden kann.

Der Spiesshof erfüllt die Anforderungen des Bundes weder an eine Bau- noch an eine Spezialzone. Das Hofensemble ist deshalb in die Landwirtschaftszone auszuzonen.

Art der Umzonung	Dorfzone D > Landwirtschaftszone LW
Änderungsnummer	A21
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 337, 338
Umfang	9'268m <sup>2</sup>

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt revidierter Zonenplan



## 4.3 Überlagernde Zonen

### 4.3.1 Ortsbildschutzzone UOS

Der neue Perimeter der Ortsbildschutzzone UOS stützt sich auf das im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie festgelegte Gebiet «A1: Historisch geprägter Dorfkern» (siehe Beilage 2). Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wurde insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Dorfkernes reduziert. In diesem Gebiet ist der Schutz des Dorfzentrums als Ensemble zentral. Abweichungen zum in der SES ausgeschiedenen Gebiet erfolgten unter folgenden Grundsätzen:

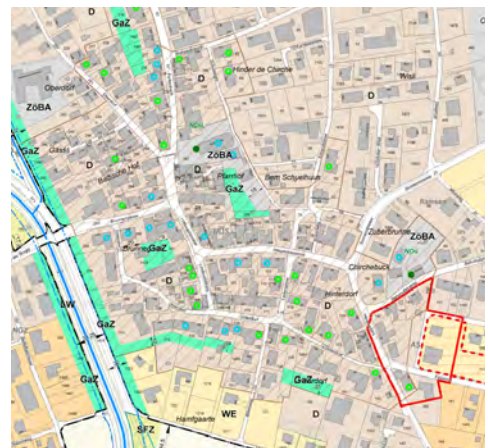
- Grundsätzlich sollen alle Gebäude, die sich im Inventar der schützenswerten Bauten (kommunal und kantonal) befinden, in der UOS belassen werden.
- Bebauung auf beiden Strassenseiten sind zu berücksichtigen (Erhalt Strassenraum inkl. Bauten).
- Grünräume (GaZ) sind in die UOS einzubeziehen.
- Parzelle GB Nr. 270 (westliche Dorfkernzufahrt nach Brücke) soll entgegen dem Perimeter der SES in der UOS verbleiben (Erhaltenswerter «Auftakt» zum Dorfkern).
- In Wiesholz wird insbesondere der Strassenraum inkl. der zugehörigen Bauten der Ensembleschutz attestiert.
- Bei der Bibernühle wird die UOS auf die ausgeschiedene Gartenzone erweitert.

Änderungsnummer	C7
Betroffene Grundstücke	GB Nrn.: 131, 132, 135, 93, 678, 716, 730, 731, 1154, 953-955, 140, 294-296, 311, 246, 255, 270, 1186, 312, 141, 142, 160, 1157, 33, 34, 84, 86, 89-91, 96, 150-152, 154-156, 1060, 1165, 1232, 1413, 1505 -1507, 66, 68-74, 1503, 1504, 175-180, 182-185, 1515, 1350, 1480, 1192, 1195, 51, 62, 173, 97, 215, 1227, 223, 225, 231, 232, 234-237, 239, 240, 241, 730-734, 753, 761, 762, 1257, 1258, 140, 1223, 315, 1218

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (überlagernde und Objekte)



Ausschnitt revidierter Zonenplan







### 4.3.2 Überlagernde Reservezone

Im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie wurde die Landwirtschaftsfläche am westlichen Dorfeingang als Potentialflächen für langfristig mögliches Erweiterungsgebiet (Wohnnutzung) für die Gemeinde eruiert. Mit der Ausscheidung einer überlagernde Reservezone wird damit die Sicherung als Potentialgebiet vollzogen.

Änderungsnummer	C2
Betroffene Grundstücke	GB Nr.: 280
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan	Ausschnitt revidierter Zonenplan

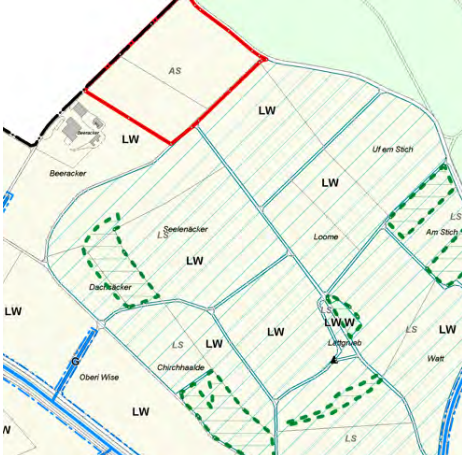

### 4.3.3 Landschaftsschutzzonen

Die überlagernde Landschaftsschutzzone LS wurde im "Schüppel" sowie "Stockacker" um die Perimeter der «Schützenswerte Landschaft von kantonaler Bedeutung» gemäss KRP (KRP-Nr. 1-3-2/A) erweitert. Im Gebiet «Moos» erfolgte eine Erweiterung der LS gemäss dem kommunalen Naturschutzobjekt 510 (29) «Strukturreiche Landschaft Rüüti».

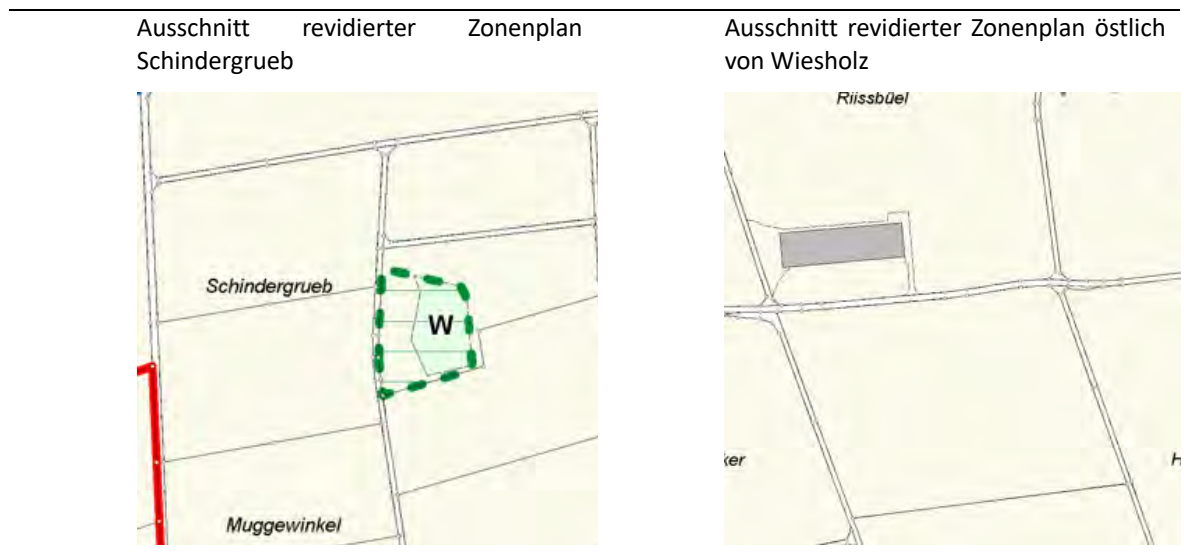
Im «Chrüzbuck» und «Schindergrueb» wurden die Landschaftsschutzzonen durch eine kommunale Naturschutzzone ersetzt. Es handelt sich um ehemalige nun verbuschende Kiesgruben (kommunales Naturschutzobjekt 180 (1C-2) und 180 (1C-9)).

Ebenfalls gelöscht wurde die Landschaftsschutzzone beim Radweg östlich von Wiesholz aus in Richtung Landesgrenze, welcher vormals von Baumreihen gesäumt war. Die Baumreihe existiert nicht mehr.

Änderungsnummer	C3
Ausschnitt revidierter Zonenplan Schüppel	Ausschnitt revidierter Zonenplan Stockacker





## 4.4 Gewässerraumfestlegungen

### 4.4.1 Ausgangslage

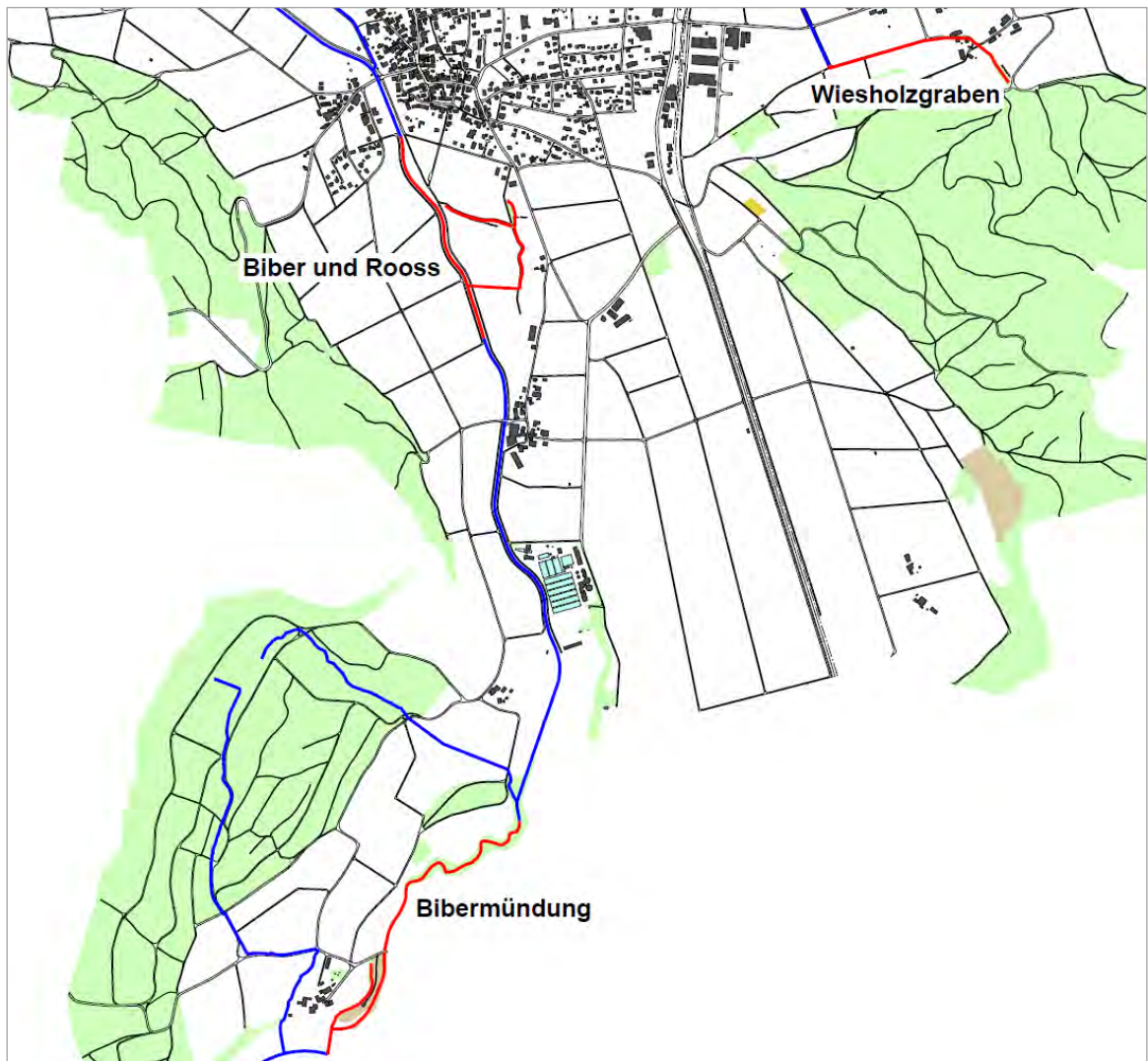
Die Planungen zur Ausscheidung der Gewässerräume 2021 wurden durch den Regierungsrat teilgenehmigt mit der Anweisung, die Gewässerraumfestlegungen der nichtgenehmigten Abschnitte innert zwei Jahren zu vollziehen. Im Rahmen dieser Gesamtrevision soll der vorgegebenen Verpflichtung nachgekommen werden.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume handelt es sich um eine Zonenplanfestlegung gemäss Art. 11 BauG. Gemäss Art. 36a GSchG ist der Gewässerraum der oberirdischen Gewässer so festzulegen, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Unter Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung wird festgelegt, wie der minimale Gewässerraum auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fließgewässers zu berechnen ist. Die berechneten Gewässerraumbreiten sind zu erhöhen, soweit dies erforderlich zur Gewährleistung von Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen sowie der Schutzziele von Objekten (Biotope, Naturschutzgebiete, Moor- Auenlandschaften etc.) oder anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes. Bei eingedolten Fließgewässern kann im Einzelfall basierend auf einer Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerräume verzichtet werden.

Grundsätzlich sind gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung innerhalb des Gewässerräume lediglich eine extensive Bewirtschaftung zulässig. Dies bedeutet, dass nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden dürfen. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen geniessen jedoch Bestandegarantie. Folglich dürfen sie unterhalten und angemessen erneuert werden.

Bis zur nutzungsplanerischen Festlegung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), die einen provisorischen Gewässerraum vorgeben. Bei Fließgewässern mit einer bis zu 12 Meter breiten Gerinnesohle beträgt dieser beidseitig 8 Meter plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Die Übergangsbestimmungen gelten auch für eingedolte, künstliche und private Fließgewässer sowie für stehende Gewässer > 0.5 ha.



**Abb. 13: Genehmigte und noch festzulegende Bachabschnitte der Ausscheidung der Gewässerräume**

Abb. 13 zeigt die bereits genehmigten (blau) und die derzeit nicht genehmigten (rot) Bachabschnitte. Mit der vorliegenden Ausscheidung der Gewässerräume soll für die Gebiete Biber auf Höhe Rooss, Roossweiher, Wiesholzgraben sowie für die Bibermündung bis Heerewiis ein Gewässerraum ausgeschieden und begründet werden. Mit Inkrafttreten des Gewässerräume entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen. Wo kein Gewässerraum festgelegt wurde (beispielsweise bei eingedolten Bächen) entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls. Die Ausscheidung der Gewässerräume sind in den separaten Detailplänen 1:1000 ersichtlich. Die darauf eingetragenen Abschnittsnummern entsprechen der Nummerierung der Erhebung der Ökomorphologiedaten des Kantons Schaffhausen. Die Ökomorphologiedaten stellen die Grundlagen zur Berechnung der theoretischen Gewässerräume nach Art. 41a GSchV (resp. Minimalanforderungen des Gewässerräume). Im Anhang 2 sind die berechneten Gewässerräume, gelistet nach den Abschnittsnummern, ersichtlich. Eine Interessenabwägung zu den ausgeschiedenen Gewässerräume folgt im nächsten Kapitel.

**4.4.2 Gewässerraumausscheidungen**

**Biber auf Höhe Roos**

Abschnitt Nr.	2000/11
Plan-Nr.	11
Revitalisierungsnutzen :	hoch
Hochwassergefahr:	Vermutete Überflutungsflächen gemäss Gefahrenhinweiskarte
Zustand Ökomorphologie:	wenig beeinträchtigt
Gewässerraum nach Art. 41a GSchV	33.25m
Gewässerraumfestlegung:	Die nach Art. 41a GschV berechnete Breiten des Gewässerraums von 33.25m werden nicht vergrössert. Im Bereich unmittelbar südlich des Baugebietes erfolgt die Ausscheidung asymmetrisch.

**Begründung:**

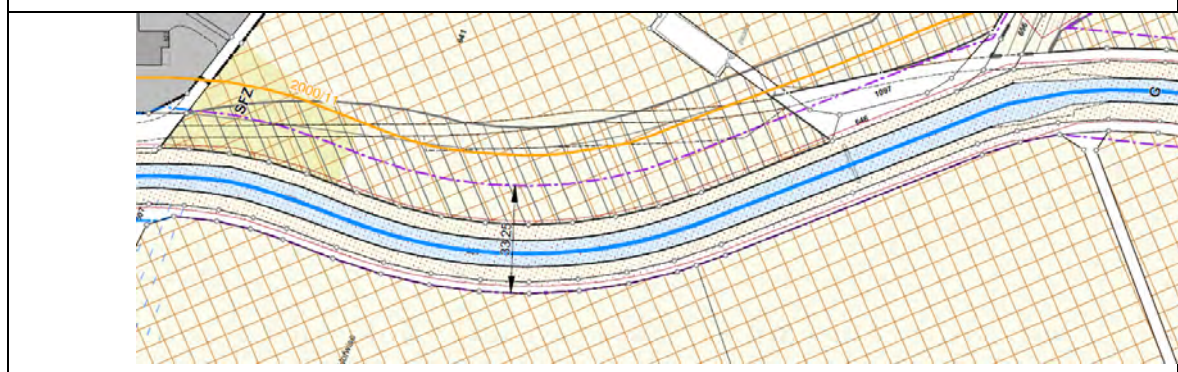
Das Gewässer befindet sich in einem wenig beeinträchtigten ökomorphologischen Zustand. Weder für den Hochwasserschutz noch zur Gewährleistung überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes ist eine Erhöhung der Gewässerraumbreite notwendig.

Das Revitalisierungspotential für diesen Abschnitt ist gross. Die Erhöhung oder eine asymmetrische Ausscheidung eines Gewässerraums macht jedoch insbesondere dort Sinn, wo bereits eine Projektidee für eine Revitalisierung vorliegt, denn eine Revitalisierung hat nicht in jedem Falle eine Verbreiterung des Gewässers und damit des Gewässerraums zur Folge. Die Massnahmentypen «Strukturverbesserung» und «Längsvernetzung» erfordern beispielsweise keinen zusätzlichen Raum und demzufolge keinen grösseren Gewässerraum. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung und nach Vorliegen eines Projektes ist abzuklären, inwiefern der GWR allenfalls angepasst werden muss. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt deshalb im gesamten Abschnitt gemäss den Mindestanforderungen nach Art. 41a GSchV.


Im Abschnitt unmittelbar südlich des Baugebietes (vgl. Abbildung) hat sich der Kanton durch Landkäufe entlang der Biber (GB Nr. 641, 1097) den nötigen Spielraum für Revitalisierungen gesichert. Die Flächen im kantonalen Besitz gelten derzeit vorwiegend als Ausgleichsflächen (Wiesen). Für diesen Abschnitt erfolgte in Absprache mit dem Tiefbau des Kantons Schaffhausen eine asymmetrische Ausscheidung auf die Seite der erkauften Flächen.

In diesem Abschnitt erfolgte gegenüber der nichtgenehmigten Gewässerabstandslinien keine Änderung. Gemäss Regierungsratsbeschluss wurde dieser Abschnitt nicht moniert.

**Abbildung Abschnitt unmittelbar südlich des Baugebietes:**



**Püntgraben / Püntkanal**

Abschnitt Nrn.	2380/00-02, 2381/00
Plan-Nr.	14
Revitalisierungsnutzen:	gering für alle Abschnitte
Hochwassergefahr:	Vermutete Überflutungsflächen gemäss Gefahrenhinweiskarte
Zustand Ökomorphologie:	2380/00 (Eindolung): künstlich / naturfremd 2380/01, 2381/00: wenig beeinträchtigt 2380/02 (Weiher): natürlich / naturnah
Gewässerraum nach Art. 41a GschV	2380/00, 2380/01, 2381/00: 11m 2380/02: 27m
Gewässerraumfestlegung:	Bei der Eindolung wurde auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.  Die Gewässerräume bei den offenen Gewässern wurden abweichend von der Minimalanforderungen ausgeschieden.
<b>Begründung:</b>	
<p>Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt ist, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Es gilt daher für den eingedolten Abschnitt zu beurteilen, ob überwiegende Interessen einem Verzicht entgegenstehen: Hochwassergefahren stellen nur dann ein Problem dar, wenn Schutzdefizite bestehen. Das betroffene Gebiet befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes abseits von jeglichen Bauten oder Anlagen. Schutzdefizite aufgrund Hochwasser können damit ausgeschlossen werden. Das ökologische Potential einer Bachfreilegung und die Wiederherstellung eines natürlichen Raumes entlang eines Gewässers und im Uferbereich in einem dafür geeigneten Umfeld sind grundsätzlich aus Sicht Natur- und Landschaftsschutz in vielerlei Hinsicht bedeutend. Das Areal weist hier keine Bebauung auf, die Fläche wird jedoch für die intensive Landwirtschaft genutzt. Der ökologische Nutzen einer Bachöffnung in diesem Abschnitt wird als zu gering eingestuft, als dass er die Einschränkungen für die Landwirtschaft rechtfertigt. Auch gemäss Tiefbau des Kantons wird das Revitalisierungspotential lediglich als «gering» eingestuft.</p>	
	
<p>Im Rahmen der Teilgenehmigung wurde die fehlende Berücksichtigung von Naturschutzinteressen moniert. Dem wurde nun nachgekommen. Für die Abschnitte 2380/01 und 2381/00 bestehen überwiegende Interessen aufgrund der kommunalen Naturschutzobjekte 2B-1 «Weiher Rooss» und 2c-4 «Feuchtgraben Roosegaarte». Für diese wurden überlagernde Naturschutzzonen ausgeschieden, welche bei der Ausscheidung vollumfänglich zu berücksichtigen sind. In einigen Abschnitten würde die Anpassung an die Naturschutzzone die erforderliche Hälfte des minimalen Gewässerraums unterschreiten (5.5m). Deshalb erfolgt die Ausscheidung im Minimum von 5.5m und unter Einbezug des gesamten Perimeters der überlagernden Naturschutzzone (vgl. Abbildung: grau gestrichelt überlagernde Naturschutzzone).</p>	

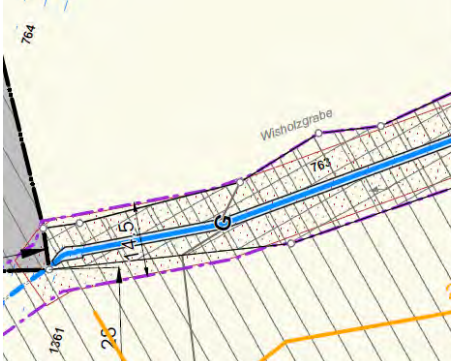
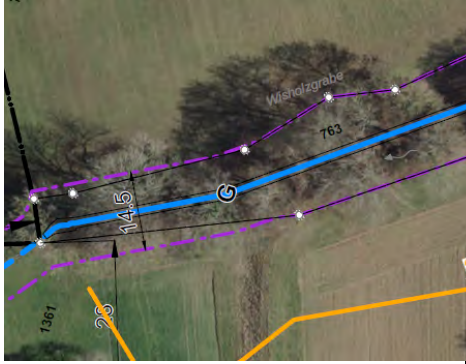


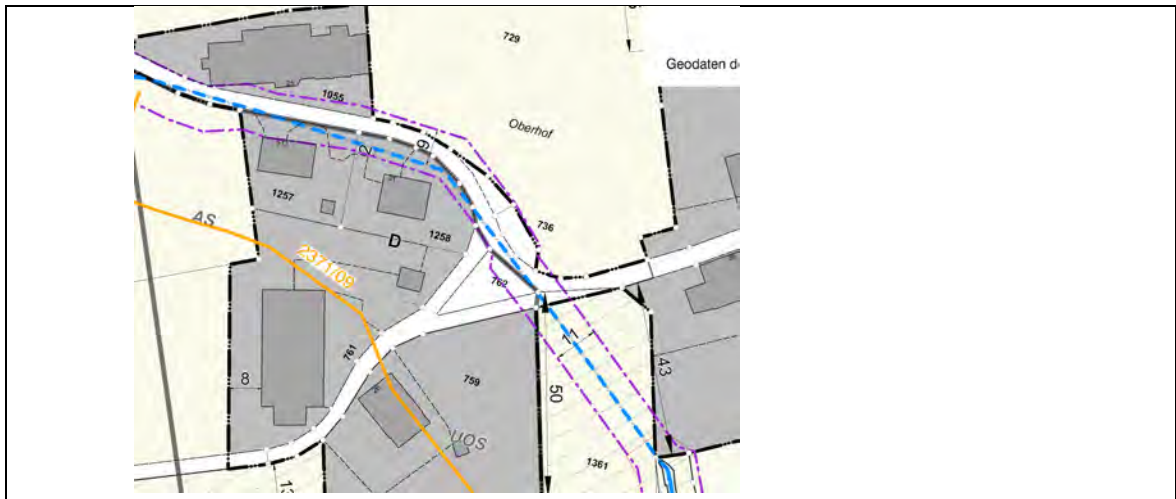


Im Bereich des Weiler Rooss beträgt die Mindestbreite des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV 27m. Dies jedoch ausgehend davon, dass auf der gesamten Länge des Gewässerraumabschnitts die Gerinnesohlebreite 8m misst. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gerinnesohlebreite an der breitesten Stelle des Weihers 8m misst, bei den übrigen Abschnitten jedoch deutlich darunter liegt. Aus diesem Grunde werden bei Einbezug der bestehenden Naturschutzzone nicht in allen Bereichen (d.h. bei den schmaleren Stellen des Weihers) die Mindestbreite von 27m eingehalten. Die Bewirtschaftung des Grundstückes nördlich des Weihers erfolgt extensiv (Wiese). Eine Vergrösserung des Gewässerraums hätte damit zwar wenig Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Ein Beibehalten des Gewässerraums gemäss Naturschutzzone hätte aber wiederum aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kaum negative Folgen für das Gewässer. Der Mehrwert eines bspw. 5m ab Uferlinie des Weihers gemessenen Gewässerraums ist damit gering.

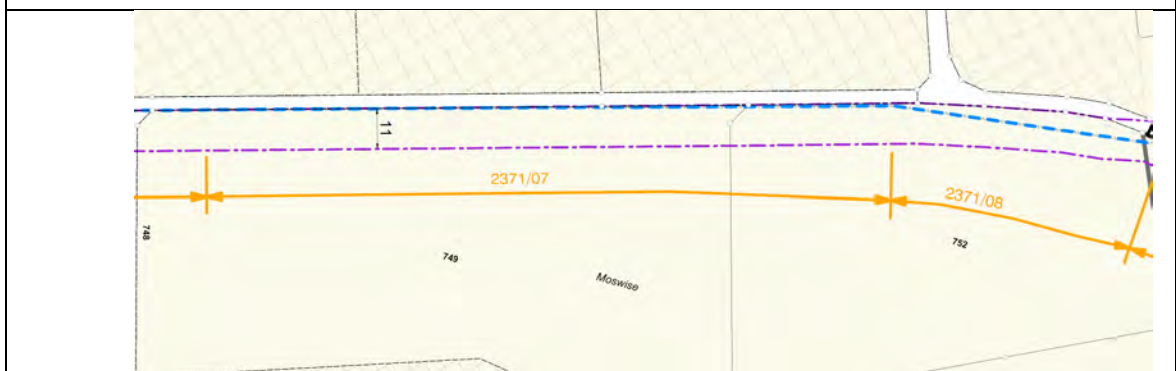


**Wiesholzgraben**

Abschnitt Nrn.	2371/06-10
Plan-Nr.	15
Revitalisierungsnutzen:	2371/06-07: mittel 2371/07-10: gering
Hochwassergefahr:	Es besteht eine Hochwassergefahr (100-jährliches Hochwasser).
Zustand Ökomorphologie:	2371/06-09 (eingedolt): künstlich / naturfremd 2371/10 (offenes Gewässer): wenig beeinträchtigt
Gewässerraum nach Art. 41a GschV	2371/06-09 (eingedolt): 11m 2371/10 (offenes Gewässer): 14.5
Gewässerraumfestlegung:	Die Gewässerraumbreite wird grundsätzlich nach den Minimalanforderungen, jedoch asymmetrisch ausgeschieden.
Begründung:	
<p>Beim Abschnitt südlich von Wiesholz (2371/10) bestehen keine Interessen, die eine Vergrösserung des Gewässerraums rechtfertigen. Das «Gewässer» führt zudem kaum Wasser resp. ist der Graben als Abfluss zu verstehen, um bei Niederschlag grössere Wassermengen herkommend vom Süden in die folgende Eindolung zu leiten. Der Gewässerraum wird im Minimum der Gewässerparzelle GB Nr. 763 oder im Minimum der Abstandsvorschriften gemäss Bewirtschaftungseinschränkung ausgeschieden. Die bestehende Bestockung kommt damit im Gewässerraum zu liegen. Das Potential für eine Revitalisierung ist gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung gering.</p>	
	
<p>Im Siedlungsgebiet (Wiesholz) handelt es sich um ein eingedoltes Gewässer:</p> <p>Auf die Ausscheidung des Gewässerraums kann nicht verzichtet werden, da Hochwassergefahr besteht resp. Schutzdefizite aufgrund des Siedlungsgebietes dem entgegensprechen. Eine Verbreiterung ist indes nicht notwendig, da keine überwiegende Interessen (keine Natur-, Landschaftsschutzobjekte, Revitalisierungspotential gering, kein ökologisches Potential für Bachöffnung) dafür sprechen. Der Gewässerraum im Siedlungsgebiet hat lediglich dafür zu sorgen, dass bei einer Hochwassergefahr der Abfluss garantiert ist. Eine asymmetrische Ausscheidung erfolgte, um die Einschränkungen der Bebaubarkeit von Bauland zu minimieren sowie um den Erhalt von bestehenden Bauten zu garantieren. Allfällige Werkleitungs-erneuerungen sind aufgrund der Standortgebundenheit möglich.</p>	



Beim eingedolten Abschnitt ausserhalb des Siedlungsgebietes (2371/06-09) kann aufgrund der Hochwassergefahr ebenfalls nicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Eine Verbreiterung zeigt sich jedoch auch hier nicht an. Es bestehen keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte, die eine Verbreiterung rechtfertigen. Das Revitalisierungspotential wird zwar als mittel eingestuft. Die Erhöhung der Gewässerraumbreite macht jedoch insbesondere dann Sinn, wo bereits eine Projektidee für eine Revitalisierung vorliegt. Bei entsprechenden Planungen können per Einzelfallbeurteilung die Gewässerräume neu definiert werden. Um den Ausbau des bestehenden Flurwegs zu garantieren soll der Gewässerraum asymmetrisch (resp. unter Ausgrenzung des Flurwegs) ausgeschieden.

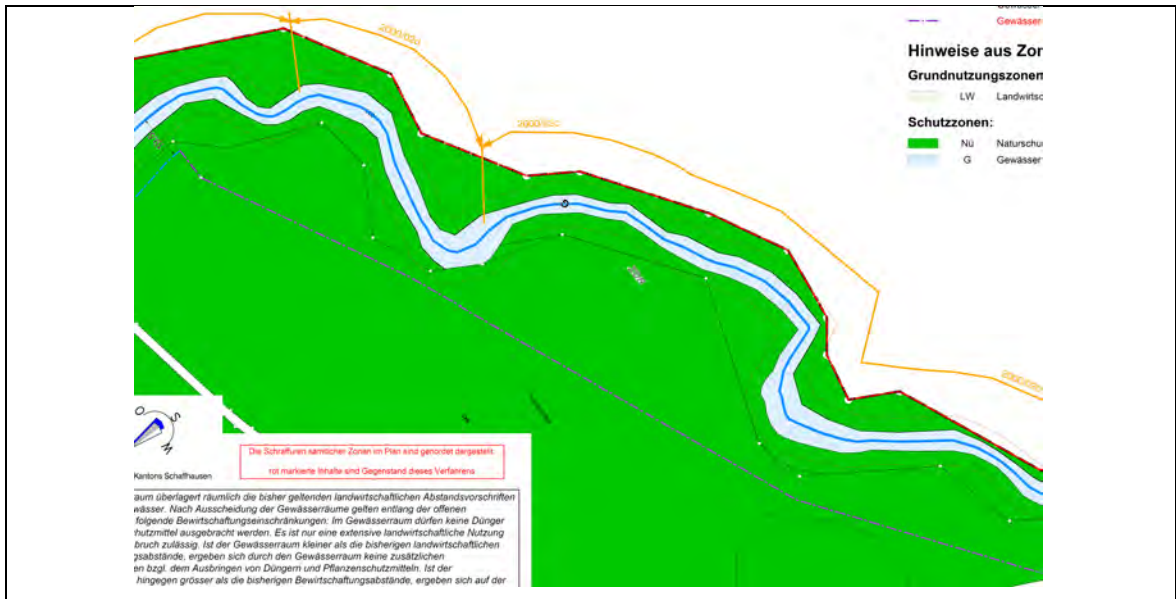


Im Rahmen der Teilgenehmigung wurde für diese Abschnitte kein Gewässerraum ausgeschieden, da die Gemeinde der Meinung ist, dass es sich hierbei nicht um ein Gewässer handelt. Um insbesondere die Schutzinteressen hinsichtlich dem Hochwasser zu wahren wird in dieser Revision ein Gewässerraum ausgeschieden.

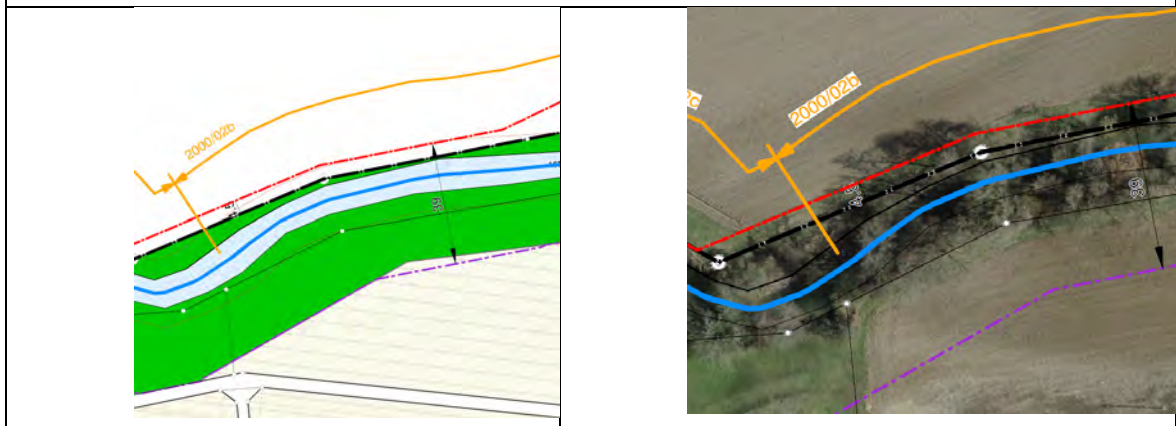
**Biber (Heerewiis bis Chalberwäid)**

Abschnitt Nrn.	2000/02a-e
Plan-Nr.	12
Revitalisierungsnutzen:	hoch und als priorisierter Gewässerabschnitt eingetragen
Hochwassergefahr:	erheblich
Zustand Ökomorphologie:	wenig beeinträchtigt natürlich / naturnah
Gewässerraum nach Art. 41a GschV	variiert zwischen 38.5-42m (Details im Anhang XX)
Gewässerraumfestlegung:	Der Gewässerraum wird abweichend von den Minimalanforderungen angepasst an die Naturschutzinteressen ausgeschieden.
Begründung:	
<p>Der Gewässerabschnitt befindet sich im Auenschutzgebiet von nationaler Bedeutung (Objektnummer 342). Gemäss Art. 5 der Auenschutzverordnung treffen die Kantone [...] die zur Erhaltung der Objekte geeigneten Schutz- und Unterhaltsmassnahmen. Für das Auenschutzgebiet hat der Kanton das Naturschutzobjekt 1-2-9/42 ausgeschieden. Dieses unterteilt sich in die unterschiedlich charakterisierten Lebensräume;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A: Auengebiet (Abbildung rechts blau)</li> <li>• B: bestocktes Grubenbiotop (Abbildung rechts rot)</li> <li>• C: extensives Wiesenland und Potentialfläche für eine Renaturierung (Die Fläche umfasst die gesamte Fläche zwischen Objekt A und B. Die Darstellung des Perimeters auf dem GIS ist noch ausstehend)</li> </ul> <p>Die im Gebiet C befindliche Parzelle GB Nr. 941 wurde für die Realisierung der Revitalisierung durch den Kanton erworben.</p>	
<p>Der Raum resp. Möglichkeiten für die Revitalisation wäre demnach auch ohne Gewässerraum-ausscheidung bereits gegeben. Ein konkretes Projekt besteht derzeit noch nicht, d.h. erst bei entsprechenden Planungen sind per Einzelfallbeurteilung die Gewässerräume unter Umständen neu zu definieren. Die Gewässerräume werden damit so ausgeschieden, sodass sie im Minimum das Objekt A (Auengebiet) vollkommen umfasst sowie Teile des Objektes C bei einer Renaturierung in Nähe des Bachlaufes berücksichtigt. Das vom Hochwasser gefährdete Gebiet liegt grösstenteils innerhalb der Gewässerabstandslinien.</p> <p>Der Perimeter des Objektes 1-2-9/41A (Auengebiet) reicht lediglich bis zur Gemeindegrenze, weshalb der Gewässerraum auf Hemishoferseite auf die Gemeindegrenze gelegt wird.</p>	





Im «schmaleren» Biberabschnitt Chalberwäid (2000/02b) erfolgt die Ausscheidung des Gewässerraums ebenfalls im Minimum des Perimeters des kantonalen Naturobjektes sowie im Minimum der Minimalanforderungen gemäss Art. 41a GSchV (hier 39.0m). Zudem wird auf Hemishoferseite die Gewässerabstandslinie auf 4.5 m ab Gemeindegrenze gelegt, was ungefähr der heutigen Bewirtschaftung entspricht (siehe dazu Abbildung mit Orthofoto).



Im Rahmen der Teilrevision wurde insbesondere moniert, dass die Naturschutzinteressen zu wenig berücksichtigt wurden. Dem wurde nun in dieser Revision nachgekommen.

**Bibermündung (Rosswäid und Biber Altarm)**

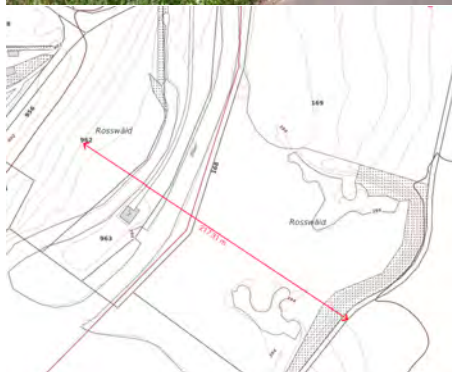
Abschnitt Nrn.	2000/00-01, 2400/00-07
Plan-Nr.	13
Revitalisierungsnutzen:	hoch
Hochwassergefahr:	erheblich
Zustand Ökomorphologie:	wenig beeinträchtigt natürlich / naturnah
Gewässerraum nach Art. 41a GschV	2000/00-01: 42m 2400/00-07: je nach Abschnitt zwischen 11-37m
Gewässerraumfestlegung:	Der Gewässerraum wird abweichend von den Minimalanforderungen angepasst an die Naturschutzinteressen ausgeschieden.

**Begründung:**

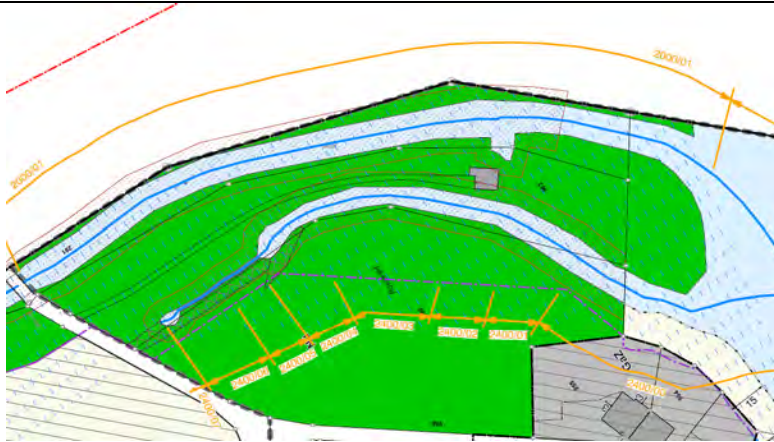
Auch in diesem Abschnitt besteht das übergeordnete Interesse zum Schutze des kantonalen Naturschutzobjektes 1-2-9/41A (siehe Begründung Abschnitt Biber Heerewiis).

Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt hier nicht unter Einbezug des gesamten Naturschutzobjektes:

Aufgrund der Topografie ist eine Revitalisierung sowie Schutzdefizite aufgrund Hochwasser bis zum Flurweg unrealistisch (siehe Abbildung). Die betroffene Fläche wird derzeit extensiv als Buntbrache genutzt. Die Ausscheidung des Gewässerraums umfasst den Biber Altarm, Teile des Biber Auenbereichs sowie (voraussichtlich) die Naturschutzzone Rosswäid auf Hemishofer Gemeindegebiet. Der Gewässerraum umfasst damit jene derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche realistischerweise aufgrund der Topografie für eine Revitalisierung sowie aus Hochwasserschutzgründen in Frage käme. Im Einmündungsbereich der Biber in den Rhein wird der gesamte Bereich der nicht intensiv bewirtschafteten Freihaltezone auf Ramsemer Gemeindegebiet und somit auch der Biber Altarm sowie die gesamte Naturschutzzone „Rosswäid“ auf Hemishofer Gemeindegebiet als Gewässerraum ausgeschieden. Insgesamt entsteht damit ein Gewässerraum von mehr als 200m.



Mit der vorliegenden Lösung entsteht genügend Raum für eine Revitalisierung dieses Abschnitts. Zudem befindet sich das vom Hochwasser gefährdete Gebiet grösstenteils innerhalb der Gewässerabstandslinien.



Im Rahmen der Teilrevision wurde moniert, dass die Naturschutzinteressen zu wenig berücksichtigt wurden. Dem wurde in diesem Abschnitt teilweise nachgekommen. Aus Sicht der Gemeinde ist die abweichende Ausscheidung gerechtfertigt, da weder für eine Revitalisierung noch aus Hochwassergründen eine Vergrösserung des Gewässerraums bis an die Perimetergrenze der Naturschutzzone nötig ist. Naturbelange werden zudem über die Ausscheidung der Naturschutzzone hinreichend geschützt. Zur Gewährleistung der derzeitigen Bewirtschaftung bestehen Bewirtschaftungsverträge (Kanton).

## 5 Zielerreichung

### 5.1 Vorgaben Bund

Die im Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art.1 Abs. 2abis RPG wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

### 5.2 Planungen des Bundes

Den Sachplänen und Konzepten des Bundes ist in der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung Rechnung getragen worden. Die Bundesinventare wurden bei der Revision von Zonenplan und Bauordnung berücksichtigt.

### 5.3 Vorgaben des Kantonalen Richtplanes

#### 5.3.1 Bedarfsnachweis / Flächenbilanz

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonkapazität erfolgt nach der Berechnungsmethode des Bundes. Die Zahlengrundlagen liefert der Kanton Schaffhausen. Dabei fokussiert sich die Bedarfsermittlung auf die Wohn-, Misch- und Kernzonen. Für die Arbeitszonen wird keine Bedarfsermittlung durchgeführt. Bauländerweiterungen für bestehende ortsansässige Betriebe bei konkretem Bedarf werden situativ beurteilt.

Bei der Wachstumsprognose von 15% handelt es sich um einen Schätzwert. Im Grundlagenbericht (siehe Beilage) wurde ein Bevölkerungswachstum von rund 15% über die letzten 8 Jahre festgestellt. Die Prognosen gemäss «Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone: Szenarien 2020-2050» des Bundesamtes der Statistik fallen ebenfalls optimistisch aus. Für das Jahr 2037 rechnet der Bund mit rund 97'362 Einwohner im Kanton Schaffhausen. Geht man davon aus, dass lediglich 20% des Wachstums auf die ländlichen Gemeinden fallen ergibt sich damit ein Wachstum von rund 13.73% für die nächsten 15 Jahre. Aufgrund des derzeitigen Bauinteresses in der Gemeinde Ramsen, der noch vorhandenen Baulandreserven (siehe folgendes Kapitel 5.3.3) sowie des berechneten potentiellen « Fassungsvermögen » der derzeitigen Bauzonenfläche (siehe SES) wird der Wert von ca. 15% als realistisch betrachtet.

In den beiden nachfolgenden Tabellen werden die Prognosen der Raumnutzer (RN) sowie die Auslastung mit Horizont 2037 (Planungshorizont für Nutzungsplanungen) aufgezeigt. Die Raumnutzerdaten stammen aus den Jahren 2020 für die EinwohnerInnen und 2019 für die Beschäftigten.

Vor der Revision:

	Bauzone (W+Z)	W+Z unüberbaut 2021	Raumnutzer 20/19	Dichte BZ- überbaut (W+Z)	Wachstum Rest 2037	RN Prognose 2037	Auslastung Horizont 2037
Total	625'704m <sup>2</sup>	97'000m <sup>2</sup>	1'839	34.8RN/ha	15.00%	2'115	94.7%
Wohnzone	151'690m <sup>2</sup>	40'000m <sup>2</sup>	387	34.6RN/ha	15.00%	445	84.7%
Mischzone	112'220m <sup>2</sup>	15'000m <sup>2</sup>	392	40.3RN/ha	15.00%	451	99.6%
Zentrumszone	361'794m <sup>2</sup>	42'000m <sup>2</sup>	1'060	33.1RN/ha	15.00%	1'219	97.2%

Nach der Revision:

Total	606'266m <sup>2</sup>	96'933m <sup>2</sup>	1'831	35.9RN/ha	15.00%	2'106	95.3%
Wohnzone	172'391m <sup>2</sup>	40'030m <sup>2</sup>	405	30.6RN/ha	15.00%	466	83.3%
Mischzone	107'988m <sup>2</sup>	16'306m <sup>2</sup>	388	42.3RN/ha	15.00%	446	97.6%
Zentrumszone	325'887m <sup>2</sup>	40'597m <sup>2</sup>	1'038	36.4RN/ha	15.00%	1'194	99.9%



### Beurteilung

Die Auslastung des geplanten Zonenplans ist geringfügig höher als die Auslastung gemäss heutigem Zonenplan. Die Ausscheidung von Gartenzonen im Dorfkern sowie die Umzonung bei der Hageläckerstrasse wirken sich positiv auf die Auslastung der Bauzonen aus. Die Auszonung vom Spiesshof wirkt sich nicht oder kaum auf die Auslastung der Bauzonen aus, da sowohl Bauzone wie auch Raumnutzer abgezogen werden. Im Rahmen dieser Revision erfolgten zwar Einzonungen, es handelt sich jedoch bei der Einzonung um Gartenflächen, welche der Flächenbilanz nicht angerechnet werden.

Während die Auslastung in den Misch- und Zentrumszonen relativ hoch ist, ist der Wert in den Wohnzonen gering. In den Wohnzonen bestehen im Verhältnis zur Gesamtflächen noch am meisten Reserven. Das Interesse an Bauland und insbesondere auch an Bauland für die Erstellung von Einfamilienhäusern ist in der Gemeinde Ramsen in den letzten Jahren stark gestiegen.

Die Bauzonen in der Gemeinde Ramsen sind mit dem geplanten Zonenplan noch ca. 5% zu gross dimensioniert. Das bedeutet, dass mittelfristig kaum Möglichkeiten für eine Erweiterung des Baugebiets bestehen. Eine Auszonung bestehender Flächen zeigt sich hingegen kaum an, weil sich derzeit keine Flächen für eine potentielle Auszonung eignen. Der Fokus ist damit insbesondere auf eine qualitätvolle Innenentwicklung zu lenken.

### 5.3.2 Dichte

Im ländlichen Raum wird gemäss KRP eine Dichte von 40 RN/ha angestrebt.

Die Dichte der bebauten auslastungsrelevanten Zonen bleibt aufgrund der nun vorgesehenen Zonenplanänderungen leicht höher wie vor der Revision. In der Dorfzone (Zentrumszone) kann durch eine bessere Nutzung der bestehenden Bauten (Ausbau von Dachgeschossen durch bessere Belichtungsmöglichkeiten wie Lichtbänder oder Umnutzung von nicht mehr genutzten Ökonomiebauten die Dichte mittelfristig erhöht werden. In den Mischzonen ist die Dichte bereits über den gemäss KRP geforderten 40 RN/ha. Die Dichte in den Mischzonen kann jedoch weiter erhöht werden, da heute noch viele unternutzte Flächen bestehen, oder auch Flächen, welche zwar überbaut, jedoch keine Raumnutzer aufweisen (Bsp. Bahnhof). Mittelfristig kann daher davon ausgegangen werden, dass die Dichte in Mischzonen noch höher ausfallen wird. In den Wohnzonen ist die Dichte am geringsten. Ursache dafür sind die teilweise schlecht genutzten Bauparzellen oder auch die teilweise tiefe Belegung der Bauten in gewissen Einfamilienhausquartieren. Durch eine flächensparende Bebauung der noch unbebauten Parzellen sowie einer höheren Belegung der Einfamilienhäuser wird sich die Dichte in den Wohnzonen ebenfalls erhöhen.

### 5.3.3 Baulandreserven

Die Baulandreserven sind im Grundlagenplan III «Stand der Erschliessung» ersichtlich. Dieser wurde im Rahmen dieser Revision überprüft und angepasst. Die Übersicht zeigt auf, welche nicht überbauten Teile der Bauzone baureif sind. Ferner werden Verkehrsflächen aufgrund ihres Ausbaustandes (nicht ausgebaut, ausgebaut) ausgewiesen.

Die Gemeinde Ramsen weist einige nicht überbaute Parzellen auf. Baulücken sind grundsätzlich möglichst zu schliessen, um eine Auszonung vorzubeugen. Grundsätzlich kämen dafür jedoch nur Parzellen in Frage, welche am Siedlungsrand liegen. Der Gemeinderat behält sich vor, unter Umständen bei zu langer Inaktivität das Gespräch mit den Grundeigentümern zu suchen.

	Total	überbaut		nicht überbaubar		baureif	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnen	60.63	50.93	84.01%	0.06	0.10%	9.69	15.99%
Zentrumszonen	32.59	28.53	87.54%	0.06	0.19%	4.06	12.46%
Mischzonen	10.80	9.17	84.90%	0	0	1.63	15.10%
Wohnzonen	17.24	13.24	76.78%	0	0	4.00	23.22%
Arbeiten	8.58	5.44	63.44%	0	0	3.14	36.56%
Arbeitszone	8.58	5.44	63.44%	0	0	3.14	36.56%
Öffentliche Zonen	13.88	13.39	96.47%	0	0	0.49	3.53%
ZöBA	13.88	13.39	96.47%	0	0	0.49	3.53%
Total	83.09	69.77	83.97%	0.06	0.07%	13.32	16.03%

### Beurteilung

Die Gemeinde Ramsen verfügt über insgesamt 9.69 ha (16%) unüberbaute Flächen im Bereich der auslastungsrelevanten Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen), 0.49 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie 3.14 ha bei den Arbeitszonen. Der Anteil der insgesamt überbauten Fläche beträgt 83.97%, bei den auslastungsrelevanten Zonen 84.01%.

Die Gemeinde Ramsen verfügt damit über genügend Reserven sowohl in den wohn- als auch in arbeit-orientierten Zonen. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich relativ homogen auf die verschiedenen Quartiere. Sie bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot: Einerseits für dichtere Bauformen in der Dorfzone, womit insbesondere dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsschichten entsprochen werden kann. Andererseits für lockere Bauformen (Einfamilien-, Doppelfamilien-, Zweifamilienhausquartiere), womit insbesondere junge Familien angesprochen werden.

Auf der Teilparzelle von GB Nr. 147 besteht nicht überbaubares Bauland. Für eine Nutzbarmachung des Baulandes ist eine Grenzmutation anzustreben (Erhalt Hintergärten beachten).

## 6 Interessenabwägung

---

Gemäss Art. 3 RPV und aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben die betroffenen Interessen dort gegeneinander abwägen, wo ein Ermessens- resp. Handlungsspielraum besteht und sie in der Begründung der Beschlüsse darlegen.

Als Beschlüsse sind hier die Entwürfe der Unterlagen der Revision der Nutzungsplanung, also vorab die BauO und der Zonenplan zu verstehen.

Wie im Grundlagenbericht, dem erläuternden Bericht zur Siedlungsentwicklungsstrategie und in Kapitel 1 dargelegt, sind im Rahmen der Nutzungsplanung eine Vielzahl von Vorgaben und Aufgaben zu erfüllen. Eine detaillierte Darlegung aller Überlegungen dazu aus den 20 Sitzungen der Planungskommission würde somit den Rahmen dieses Berichts bei weitem sprengen und wäre nicht verhältnismässig.

In den Sitzungen der Planungskommission wurde stets auch das öffentliche Interesse, welches in vielen Fällen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen führt, gegen die privaten Interessen abgewogen.

Ein wesentlicher Teil der Interessenabwägung erfolgte jedoch bereits im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie. Die Umsetzungsmassnahmen in der Nutzungsplanung ist somit nur noch eine Folge davon.

Die Interessenabwägungen einzelner Aspekte können direkt oder indirekt den Ausführungen der vorangehenden Kapitel und der Siedlungsentwicklungsstrategie entnommen werden. Auf eine Zusammenstellung in einem eigenen Kapitel wird verzichtet.

## 7 Information und Mitwirkung

---

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG ist die Öffentlichkeit über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Richt- und Nutzungsplanungen zu unterrichten und in geeigneter Weise eine rechtzeitige Mitwirkung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Information und Mitwirkung sind wichtig, da die Nutzungsplanung nur erfolgreich sein kann wenn diese von der Bevölkerung und den Stimmberechtigten verstanden, gutgeheissen und mitgetragen wird.

Zu Beginn der Arbeiten wurde daher ein einfaches Informations- und Mitwirkungskonzept erstellt (siehe dazu Abschnitt 1.5 und Anhang 1 des Grundlagenberichts in der Beilage 2 dieses Berichts).

Bisher realisiert wurden daraus insbesondere:

- Information über Ablauf und Inhalt der Nutzungsplanungsrevision im Informationsschreiben «Neues aus dem Gemeindehaus» vom 5. November 2020 mit der Aufforderung, Anliegen an die Nutzungsplanung mitzuteilen
- Informationsveranstaltung vom 8. Juli 2021 und einer anschliessenden Vernehmlassung zum Grundlagenbericht und zur Siedlungsentwicklungsstrategie. Dabei gingen 10 Stellungnahmen ein, welche alle schriftlich beantwortet wurden.

Es ist vorgesehen, zu den Entwürfen des Zonenplans und der Bauordnung zeitlich parallel zur Vorprüfung eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung durchzuführen.

Im **formellen Planungsverfahren** werden folgende Möglichkeiten bestehen, um auf die Planung einzuwirken:

- Öffentliche Bekanntmachung/Vernehmlassungsverfahren des kommunalen Strassenrichtplans im Sinne von Art. 3 BauG
- Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Unterlagen des Einwendungsverfahrens
- Einwendungsmöglichkeit während der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens
- Möglichkeit für Änderungsanträge an der Gemeindeversammlung
- Rekursmöglichkeit während der öffentlichen Auflage nach der Gemeindeversammlung (Rekursauflage)



## **8 Planungsablauf**

---

*gemäss Planungsfortschritt nachzuführen*

### **8.1 Verabschiedung durch den Gemeinderat**

Die Entwürfe wurden vom Gemeinderat am 26. April 2022 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Er beschloss am 10. Mai 2022, zeitlich parallel dazu eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung durchzuführen.

### **8.2 Vorprüfung und Vernehmlassung**

...

### **8.3 Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens**

...

### **8.4 Gemeindeversammlung**

...

### **8.5 öffentliche Auflage des Rekursverfahrens**

...

### **8.6 Genehmigung**

...

## Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

---

### Anhang

- Anhang 1 Liste der Zoneplanänderungen  
Anhang 2 Berechnung der theoretischen Gewässerräume nach Art. 41a GSchV

### Beilagen

- Beilage 1 Grundlagenbericht vom 21. Februar 2021  
Beilage 2 Siedlungsentwicklungsstrategie vom 11. November 2021, bestehend aus
- Text (Konzept mit Umsetzungsmassnahmen)
  - Plan 1: Erwünschte Funktionen Gemeindegebiet
  - Plan 2: Erwünschte Funktionen Baugebiet und Weiler
  - Plan 3: Strategie Baugebiet und Weiler
  - Erläuternder Bericht
- Beilage 3 Plan 04: Zonenplanänderungen Gemeindegebiet 1:5000  
Beilage 4 Plan 05: Zonenplanänderungen Baugebiet 1:2000

## Anhang 1: Liste der Zonenplanänderungen

### Grundnutzungszonen des Baugebiet

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
A1	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	127.7	Bahnhofstrooss	1228
	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	407.2	Bahnhofstrooss	1328, 1329
	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	117.3	Judebömmli	1372
	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	597.6	Bahnhofstrooss	1248, 1347
	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	7'181.5	Hamfgaarte	315, 317, 1217-1219, 1223, 1302
	Dorfzone	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	2'985	Underdorf	137, 140, 141, 1403
A2	Dorfzone	Wohnzone 2	Umzonung	4'398	Vor de Brugg	286
	Dorfzone	Wohnzone 2	Umzonung	4'518.4	Hofwise	288, 289, 1495-1497, 1499
A3	Dorfzone	Gartenzone	Umzonung	1'420.6	Fortebach	216-218, 1442, 1451
	Dorfzone	Gartenzone	Umzonung	1'221	Hamfgaarte	128, 311-313, 1217
	Dorfzone	Gartenzone	Umzonung	828.4	Underdorf	135, 140
	Dorfzone	Gartenzone	Umzonung	826.8	Brunnegass	301, 1425
	Dorfzone	Gartenzone	Umzonung	262.5	Pfarrhof	205
A4	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	270	Wiesholz	742
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	139.6	Bahnhofstrooss	1243
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	309.3	Pünt	1206
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	568.8	Wisli	1420
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	292.8	Hinder de Kirche	1285
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	26.4	Hauptstrooss	210
	Dorfzone	Strassenzone	Umzonung	23.4	Hauptstrooss	202
A5	Wohnzone 2	Dorfzone	Umzonung	168.7	Bahnhofstrooss	84, 1232
	Wohnzone 2	Dorfzone	Umzonung	12.4	Bahnhofstrooss	1453
A6	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	10'593.2	Faselroo	157, 1062, 1471-1474, 1477, 1478
	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	10'521.3	Bahnhofstrooss	84, 85, 1150, 1228, 1229, 1255, 1325-1329
	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	15'405.4	Judebömmli	1114, 1239-1242, 1288, 1289, 1345, 1346, 1372,

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
						1406-1408, 1449
	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	11'338.6	Judebömmli	27, 995, 1013, 1014, 1057, 1347, 1099, 1100, 1155, 1235, 1359, 1236, 1248, 1286, 1287, 1424
	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	3'415.2	Faselroo	1465, 1476, 1490
	Wohnzone 2	Wohnzone Einfamilienhaus	Umzonung	16'733	Bahnhofstrooss	43, 45, 1019-1023, 1109, 1137, 1141, 1142, 1153, 1171, 1173, 1183, 1277-1280, 1282, 1415, 1508
A7	Wohnzone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	Umzonung	1'165.5	Hüüsler	1439
A8	Wohnzone 2	Strassenzone	Umzonung	350.2	Faselroo	1475
A9	Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 3	Umzonung	7'792.3	Petersburg	702, 703, 1351, 1356
A10	Wohn- und Arbeitszone 2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	4'041.3	Hageläcker	1008
A11	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 2	Umzonung	3'669.2	Petersburg	10, 46, 48, 49, 1026
A12	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohnzone 2	Umzonung	2'065.9	Petersburg	1188, 1189, 1250, 1418
A13	Arbeitszone 2	Strassenzone	Umzonung	350.2	Schniidersäcker	1104
A14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	Umzonung	710.7	Moskau	1466
A15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Gartenzone	Umzonung	828.7	Pfarrhof	191
A16	Strassenzone	Arbeitszone 2	Umzonung	240.3	Schniidersäcker	1104
A17	Dorfzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung	128.2	Hauptstrooss	78
A18	Landwirtschaftszone	Strassenzone	Einzonung	294	Bachwise	474
A19	Landwirtschaftszone	Gartenzone	Einzonung	2'595.5	Gässli	235, 240, 246, 255, 270, 1186
	Landwirtschaftszone	Gartenzone	Einzonung	2'187.9	Hamfgaarte	294-296, 311, 1223, 1302
	Landwirtschaftszone	Gartenzone	Einzonung	2'135	Hofwise	288-290, 1495-1497, 1499
A20	Freihaltezone	Gartenzone	Einzonung	2'372.1	Müliwis	953-955



Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
A21	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Auszonung	9'268	Spiess	337, 338
A22	Strassenzone	Strassenareal	Auszonung	531.7	Schniidersäcker	683
	Strassenzone	Strassenareal	Auszonung	438.6	Schniidersäcker	1224
	Strassenzone	Strassenareal	Auszonung	418.5	Müliwis	952
	Strassenzone	Strassenareal	Auszonung	356.4	Spiess	336

### Grundnutzungszonen Nichtbaugelände

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
B1	Landwirtschaftszone	Rebbauzone	Umzonung	208.3	Vordere Gäigele	815
	Landwirtschaftszone	Rebbauzone	Umzonung	346.7	Hüttezägli	369, 370
	Landwirtschaftszone	Rebbauzone	Umzonung	4.8	Räbbärg	370
	Landwirtschaftszone	Rebbauzone	Umzonung	34.9	Räbbärg	370
	Landwirtschaftszone	Rebbauzone	Umzonung	0.2	Räbbärg	370
B2	Landwirtschaftszone	Spiel- und Freizeitzone	Umzonung	1'366.5	Hamfgaarte	641
	Landwirtschaftszone	Spiel- und Freizeitzone	Umzonung	9'534	Moskau	1440
	Landwirtschaftszone	Spiel- und Freizeitzone	Umzonung	6'915.5	Bachäcker	1441
B3	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	354.4	Wisholzer Rüüti	4942, 5921
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	4'485.4	Wisholzer Chabisländer	686, 756
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	3'730.1	Wolfsrüüti	688
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	1'233.1	Lättgrueb	509, 510
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	2'005.2	Schindergrueb	425
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	591.6	Baartelle	900
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	3'741.9	Rossbuck	929
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	59	Rüütene	929
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	2.5	Rüütene	929
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	342.7	Riihaalde	943
	Landwirtschaftszone	Wald	Umzonung	677.4	Löchere	601
B4	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	34.8	Biber	291
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	12.7	Biber	291
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	28	Biber	291
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	103	Müliwis	945, 1222
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	0.5	Buckacker	950
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	36.9	Buckacker	950
	Landwirtschaftszone	Gewässer	Umzonung	27.2	Buckacker	950
B5	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	6'925.7	Hinderbohl	378
	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	19'716.5	Chabisland	384

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	25.3	Mos	899
	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	50'072.5	Heerewise	941, 961
	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	183.7	Müliroo	1469
	Landwirtschaftszone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	178.1	Müliroo	1469
B6	Materialabbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	19'218.3	Gries	591
	Materialabbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	15'643.4	Aalme	384
B7	Strassenareal	Landwirtschaftszone	Umzonung	783.1	Hinderi Pünt	375
B8	Strassenareal	Wald	Umzonung	46.5	Tiergaarte	1581
	Strassenareal	Wald	Umzonung	138.7	Stoog	279
	Strassenareal	Wald	Umzonung	2'471.7	Stoog	5920
	Strassenareal	Wald	Umzonung	210.2	Stoog	5920
	Strassenareal	Wald	Umzonung	7.1	Ob de Stoog	5910
B9	Strassenareal	Gewässer	Umzonung	20.1	Buckacker	946
	Strassenareal	Gewässer	Umzonung	0.5	Buckacker	946
	Strassenareal	Gewässer	Umzonung	0.01	Buckacker	946
	Strassenareal	Gewässer	Umzonung	0.3	Buckacker	946
B10	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	700.5	Hinder Aschpe	6122
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	37.6	Baartelle	900
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	1'116	Stoog	606
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	10.8	Wisholzer Rüüti	5921
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	344.5	Rüüti	791
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	165.8	Wolfsrüüti	688
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	15.4	Rootlehölzli	917
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	1'467.6	Wuerwise	924
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	26.4	Rüütene	929
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	230.8	Rüütene	929
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	1'402.2	Bächlihau	965
	Wald	Landwirtschaftszone	Umzonung	45.6	Baartelle	900
B11	Wald	Strassenareal	Umzonung	17.2	Bächlihau	965
B12	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	39.7	Mos	899
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	1'373.2	Mos	899
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	4'832.4	Mos	899, 900
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	16.7	Sankert	899

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	1'767	Sankert	899
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	87.5	Mos	899
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	2'837.8	Wuerwise	941
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	3'030.9	Heerwise	941
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	16'423.2	Müliroo	1469
	Wald	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	4'214.2	Müliroo	1469
B13	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	4'271.9	Puppeleroo	695
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	3'053.8	Puppeleroo	694
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	2'996.6	Puppeleroo	812, 813, 977
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	3'889.7	Feuchtgraben Roosegaarte	651, 656, 658
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	2'314.7	Roosegaarte	651, 656, 661, 1101
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	3.4	Roosegaarte	656
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	164.3	Roosegaarte	656
	Freihaltezone	Landwirtschaftszone	Umzonung	23.1	Rooss	656
B14	Freihaltezone	Wald	Umzonung	4	Mos	899
B15	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	277.2	Biber	291
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	226.4	Biber	291
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	85.9	Biber	291
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	319.6	Biber	291
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	88.5	Biber	291
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	4.6	Rosswäid	962
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	4	Rosswäid	963
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	57.7	Rosswäid	291, 963
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	215.3	Rhein	291, 964
	Freihaltezone	Gewässer	Umzonung	42.6	Rhein	964
B16	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	2'918.2	Wisholzer Chabisländer	754
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	889	Wisholzer Chabisländer	756
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	9'627.9	Biber	291
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	3'718.7	Biber	291
	Freihaltezone	Naturschutzzone	Umzonung	19.5	Biber	291

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
		übergeordnet				
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	917.8	Rhein	291, 964
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	12'891.4	Rosswäid	962, 963
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	7'155.5	Rosswäid	291, 963, 964
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	63'832.7	Mos	899
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	17'331	Brunnewis	1354
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	10'582.5	Chabisland	384
	Freihaltezone	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	9'619.9	Hinderbohl	378
B17	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	108.8	Räbbärg	370
	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	1.9	Räbbärg	370
	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	300.5	Räbbärg	370
	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	4'578.6	Puppeleroo	696, 697
	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	4'323.4	Vordere Gäigele	810, 811
	Rebbauzone	Landwirtschaftszone	Umzonung	5'719.1	Hirschbüel	821-823
B18	Gewässer	Landwirtschaftszone	Umzonung	379.3	Rooss	656
	Gewässer	Landwirtschaftszone	Umzonung	1'064.4	Rooss	656
	Gewässer	Landwirtschaftszone	Umzonung	1'267.8	Rhein	964
B19	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	218.9	Biber	291
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	70	Biber	291
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	233	Biber	291
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	50.4	Rosswäid	963
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	13.5	Rosswäid	963
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	53.8	Rosswäid	962
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	29.6	Rosswäid	962
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	10.6	Müliwis	953, 954
	Gewässer	Naturschutzzone übergeordnet	Umzonung	52.1	Rhein	964
	Gewässer	Naturschutzzone	Umzonung	684.9	Rhein	291, 964



Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
		übergeordnet				

### Überlagernde Zonen

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
C2		Überlagernde Reservezone	neu		8'726.4	Vor de Brugg	280
C3		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		10.8	Wisholzer Rüüti	5921
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		344.5	Rüüti	791
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		165.8	Wolfsrüüti	688
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		26.4	Rüütene	929
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		230.8	Rüütene	929
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		36'380.3	Loome	536,537
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		46'048.6	Loome	539-541
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		26'459.4	Loome	500
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		36'498.3	Seelenäcker	534
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		55'766.4	Haardäcker	565-568
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		14'751.3	Bisert	558
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		40'725.6	Bisert	556

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		29'965	Bisert	553, 554
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		29'699.1	Stockacker	546, 547
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		28'175.8	Hinder Aschpe	549, 550
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		1'402.1	Bächlihau	965
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		14'196.7	Wisholzer Chabisländer	746, 747
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		8'283.2	Wiiler	1361
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		45.5	Baartelle	900
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		37.6	Baartelle	900
		Überlagernde Landschaftsschutzzone	neu		1'734.2	Hohlgass	763
C4		Freihaltezone	neu		4'271.9	Puppeleroo	695
		Freihaltezone	neu		3'053.8	Puppeleroo	694
		Freihaltezone	neu		2'996.6	Puppeleroo	811-813, 977
C5		Überlagernde Naturschutzzone kommunal	neu		11'672.3	Aalme	384
C6		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		511.3	Grund	965
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		39'540.1	Läuferwis	965
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		4'387.3	Wisholzer Chabisländer	747

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		418.9	Mühliwis	1000
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		200.6	Chalberwäid	859
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		258.2	Wisholzer Rüüti	4946, 5921, 6006
		Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	neu		23.2	Wisholzer Rüüti	4946, 6172
C7		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		465.7	Hamfgaarte	131, 132
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		67.3	Underdorf	135
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		1'856.9	Bahnhofstrooss	93
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		1'588.2	Wiesholz	678, 716, 730, 731
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		1'662.5	Groosswise	1154
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		2'372.1	Mühliwis	953-955
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		37.2	Underdorf	140
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		1'465.5	Underdorf	294-296, 311
		Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		1'402.3	Gässli	246, 255, 270, 1186
	Überlagernde Ortsbildschutzzone	neu		62.6	Hamfgaarte	312	
C8	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	17'330.9		Brunnewis	1354
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	677.4		Löchere	601
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	354.4		Wisholzer Rüüti	4942, 5921
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	183		Unders Grüüt	686

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'911.3		Wolfsrüüti	688
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	1'233.1		Lättgrueb	509, 510
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	5'869.2		Schindergrueb	425
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	591.6		Baartelle	900
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	2.5		Rüütene	929
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	59		Rüütene	929
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'742		Rossbuck	929
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	48.5		Groosswis	939
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	342.7		Riihaalde	943
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	102.8		Müliwis	1222
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	0.5		Buckacker	950
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	36.9		Buckacker	950
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	27.2		Buckacker	950
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'570.9		Zälgbuck	355
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	7'347.4		Roggenäcker	802

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'641.8		Riissbüel	778
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'275.2		Chrüzacker	776
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	2'422.9		Chrüzacker	774
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	5'167.5		Vordere Broothag	784
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	4'550.8		Hindere Broothag	782
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	3'730.5		Arler Baa	780
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	56'210.7		Heerewise	941
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	25.3		Mos	899
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	183.7		Müliroo	1469
	Überlagernde Landschaftsschutzzone		aufgehoben	178.1		Müliroo	1469
C9	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	5'535.6		Gäissbärg	966
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	340.1		Rihaalde	943
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	41.8		Ebni	4944, 6017
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	726.8		Wisholzer Rüüti	4944, 5921
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	9.4		Wisholzer Rüüti	6010



Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	411.7		Ebni	4973, 6172
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	15.4		Ebni	4975
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	16.7		Sankert	899
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	21'477.5		Müliroo	1469
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	58'466.6		Rosswäid	291, 859, 941, 953-955, 96-964,
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal		aufgehoben	28'669.3		Stoog	5471, 5473, 5474, 5487, 5488, 5491, 5493, 5494, 5517, 5519, 5521, 5523, 5527, 5529, 6110, 6113, 6114, 6120
C10	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	119.9		Underdorf	141
	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	1829.7		Faselroo	142, 160, 1157
	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	13'955.4		Bahnhofstrooss	33, 34, 84, 86, 89-91, 96, 150-152, 154-156, 1060, 1165, 1232, 1413, 1505-1507
	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	5'505.5		Hinder de Kirche	66, 68-74, 1503, 1504
	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	10'329.5		Fortebach	175-180, 182-185, 1515, 1350, 1480, 1192, 1195, 51, 62, 173, 97, 215,
	Überlagernde Ortsbildschutzzone		aufgehoben	3'274.8		Oberdorf	223, 225, 231, 232, 234-237, 239, 240, 241

Nr.	Zone alt	Zone geändert / neu	Massnahme	Fläche alt (m <sup>2</sup> )	Fläche neu (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
	Überlagernde Ortsbildschutzone		aufgehoben	2'059.1		Wiesholz	730-734
	Überlagernde Ortsbildschutzone		aufgehoben	3'774		Oberhof	753, 761, 762, 1257, 1258
	Überlagernde Ortsbildschutzone		aufgehoben	27.8		Underdorf	140
	Überlagernde Ortsbildschutzone		aufgehoben	544.6		Hamfgaarte	1223
	Überlagernde Ortsbildschutzone		aufgehoben	229.8		Hamfgaarte	315, 1218

### Objektbezogene Festlegungen

Nr.	Zone alt	Zone neu	Massnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flurname	GB-Nr.
D1	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Schindergrueb	425
	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Lättgrueb	509
	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Bächlihau	965
	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Wäierhau	965
	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Grund	965
	Kantonales Naturschutzobjekt		aufgehoben		Gäissbärg	966
D2	Denkmalschutzobjekt kommunal		aufgehoben		Pünt Hofenacker	352
	Denkmalschutzobjekt kommunal		aufgehoben		Pünt Hofenacker	352

## Anhang 2: Berechnung der theoretischen Gewässerräume nach Art. 41a GSchV

ABSCH_ID	BACHNR	ABSCHNR	NAME_GEW	GEMEINDE	GSBREITE	EINDOL	BVAR	SchutzKaBu	Wald	Gefahr	RevitPrio	KorrFaktor	GSBreKorr	GewRUebr	GewRSchutz	GewRaum
200000		0	Biber	Ramsen	12	2	1	1	1	0		1	12	37	42	42
200001		1	Biber	Ramsen	12	0	1	1	1	0		1	12	37	42	42
200002		2a	Biber	Ramsen	9	0	3	1	1	0		2	18	48	48	48
200003		2b	Biber	Ramsen	9	0	1	1	1	0		1	9	29.5	39	39
200004		2c	Biber	Ramsen	8.5	0	1	1	1	0		1	8.5	28.25	38.5	38.5
200005		2d	Biber	Ramsen	10	0	1	1	1	0		1	10	32	40	40
200006		2e	Biber	Ramsen	9	0	1	1	1	0		1	9	29.5	39	39
200007		3	Biber	Ramsen	9	0	2	1	1	1	Restgefährdung	1.5	13.5	40.75	43.5	43.5
200008		4	Biber	Ramsen	9	0	1	1	1	0		1	9	29.5	39	39
200005		5	Biber	Ramsen	8	0	1	1	1	0		1	8	27	38	38
200006		6	Biber	Ramsen	8	0	1	1	1	0		1	8	27	38	38
200007		7	Biber	Ramsen	7.8	0	2	1	1	0		1.5	11.7	36.25	41.7	41.7
200008		8	Biber	Ramsen	11	0	1	1	1	0		1	11	34.5	41	41
200009		9	Biber	Ramsen	7	0	1	1	1	0		1	7	24.5	37	37
200010		10	Biber	Ramsen	8	0	1	1	1	0		1	8	27	38	38
200011		11	Biber	Ramsen	7	0	2	0	0	0		1	1.5	10.5	33.25	33.25
200012		12	Biber	Buch	8	0	2	0	0	0	erheblich	1.5	12	37	42	37
237100		0	Wiesholzgraben	Ramsen	0.7	1	3	0	0	0		2	1.4	11	13.4	11
237101		1	Wiesholzgraben	Ramsen	0.7	1	3	0	0	0		2	1.4	11	13.4	11
237102		2	Wiesholzgraben	Ramsen	0.6	1	3	0	0	0		2	1.2	11	12.2	11
237103		3	Wiesholzgraben	Ramsen	1	0	3	0	0	0		2	2	12	17	12
237104		4	Wiesholzgraben	Ramsen	0.8	0	3	0	0	0		2	1.6	11	14.6	11
237105		5	Wiesholzgraben	Ramsen	0.4	0	3	0	0	0		2	0.8	11	11	11
237106		6	Wiesholzgraben	Ramsen	0.45	1	3	0	0	0		2	0.9	11	11	11
237107		7	Wiesholzgraben	Ramsen	0.4	1	3	0	0	0		2	0.8	11	11	11
237108		8	Wiesholzgraben	Ramsen	0.35	1	3	0	0	0	mittel	2	0.7	11	11	11
237109		9	Wiesholzgraben	Ramsen	0.3	1	3	0	0	0	mittel	2	0.6	11	11	11
237110		10	Wiesholzgraben	Ramsen	3	0	1	0	0	0	mittel	1	3	14.5	23	14.5
238000		0	Püntgraben (Ramsen)	Ramsen	0.3	1	3	0	0	0		2	0.6	11	11	11
238001		1	Püntgraben (Ramsen)	Ramsen	0.4	0	1	0	0	0		1	0.4	11	11	11
238002		2	Püntgraben (Ramsen)	Ramsen	8	0	1	0	0	0		1	8	27	38	27
238100		0	Püntkanal	Ramsen	0.6	0	1	0	0	0		1	0.6	11	11	11
240000		0	Biber Altarm	Ramsen	10	0	1	0	0	0	erheblich	1	10	32	42	32
240001		1	Biber Altarm	Ramsen	8	0	2	0	0	0	erheblich	1.5	12	37	42	37
240002		2	Biber Altarm	Ramsen	5	0	2	0	0	0	erheblich	1.5	7.5	25.75	37.5	25.75
240003		3	Biber Altarm	Ramsen	6	0	1	0	0	0	erheblich	1	6	22	36	22
240004		4	Biber Altarm	Ramsen	8	0	1	0	0	0	erheblich	1	8	27	38	27
240005		5	Biber Altarm	Ramsen	1.5	0	1	0	0	0	mittel	1	1.5	11	14	11
240006		6	Biber Altarm	Ramsen	1.5	0	1	0	0	0	mittel	1	1.5	11	14	11
240007		7	Biber Altarm	Ramsen	5	0	1	0	0	0	mittel	1	5	19.5	35	19.5

Abkürzung	Erläuterung
ABSCH_ID	Abschnittsidentität (Bachnummer und Abschnittsnummer)
BACHNR	Bachnummer
ABSCHNR	Abschnittsnummer
SubID	Abschnittsunternummer
NAME_GEW	Gewässernamen
GEMEINDE	Gemeinde
GSBREITE	Gewässersohlenbreite IST-Zustand (in m)
EINDOL	Eindolung (0=offenes Gerinne; 1=eingedoltes Gewässer)
BVAR	Breitenvariabilität Gewässer (1=ausgeprägt; 2=eingeschränkt; 3=nicht vorhanden)
SchutzKaBu	Schutzkarte Bund (0=kein Schutzgebiet; 1=Lage in Schutzgebieten)
Wald	Wald (0=liegt nicht im Wald; 1=liegt im Wald)
Gefahr	Gefahrenkarte 100-jährliches Hochwasser (0=nicht betroffen; "Text"=betroffen)
RevitPrio	Revitalisierungsriorisierung (0=Gewässer ist nicht priorisiert; 1=Gewässer ist priorisiert)
KorrFaktor	Korrekturfaktor (Wert ergibt sich aus der Breitenvariabilität: BVAR 1=KorrFaktor 1; BVAR 2=KorrFaktor 1.5; BVAR 3=KorrFaktor 2)
GSBreKorr	korrigierte oder natürliche Gewässersohlenbreite unter Berücksichtigung heutiger Einschränkungen in der Breitenvariabilität (GSBREITE x KorrFaktor)
GewRUebr	Gewässerraum welcher notwendig ist für Gebiete, welche ausserhalb von Schutzgebieten liegen
GewRSchutz	Gewässerraum welcher notwendig ist für Gebiete, welche innerhalb von Schutzgebieten liegen
GewRaum	minimal notwendiger Gewässerraum