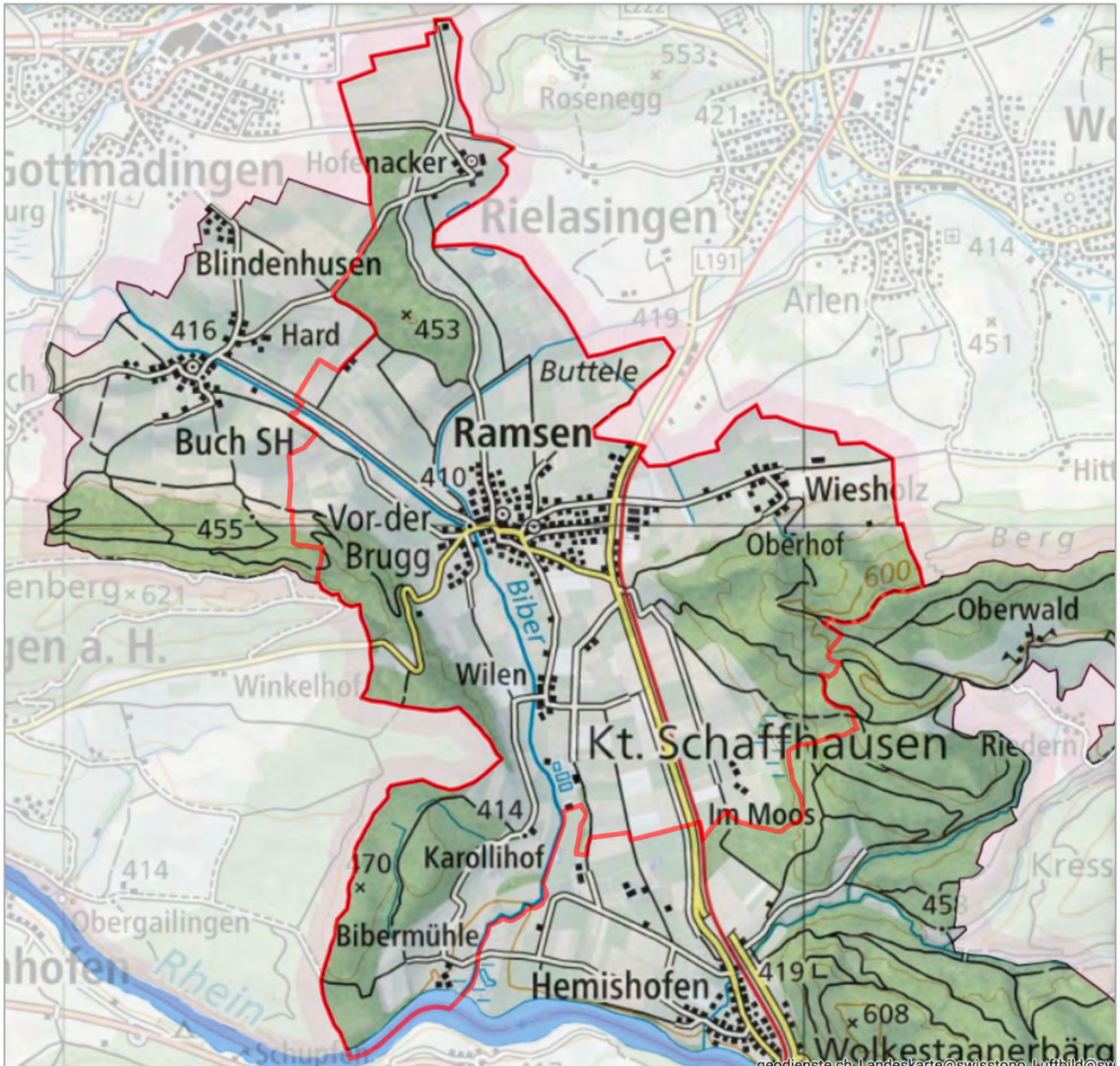




# Gesamtrevision der Nutzungsplanung



## Grundlagenbericht: Situation – Ziele – Handlungsbedarf

Vom Gemeinderat verabschiedete Fassung vom 12. Februar 2021

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)



## Das Wichtigste in Kürze

---

Die Kompetenz zum Erlass und zur Anpassung der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bauordnung, Quartier- und Baulinienpläne) liegt bei den Gemeinden. Dabei sind jedoch zahlreiche übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. Aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes musste der kantonale Richtplan angepasst werden. Dieser schreibt vor, dass die Gemeinde Ramsen die Nutzungsplanung bis 9 April 2022 zu überprüfen und allenfalls anzupassen hat.

Der vorliegende Bericht bildet zusammen mit der zwingend vorgeschriebenen Siedlungsentwicklungsstrategie eine zentrale Grundlage. Darin sind der Ist-Zustand der kommunalen Verhältnisse und die übergeordneten Vorgaben (Analyse), die Ziele aus übergeordneter und kommunaler Sicht und der daraus resultierende Handlungsbedarf dargestellt.

Mit der Revision werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:

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

Mit der Revision der Nutzungsplanung sollen insbesondere die Rahmenbedingungen zur Erreichung folgender inhaltlicher Ziele geschaffen werden (eine detaillierte Zusammenstellung der Ziele ist in Kap. 5 aufgeführt):

- Erhalt und Förderung von attraktivem Wohnen für alle Generationen
- Erhalt und Förderung der Lebensqualität, Stärkung der Identifikation («Heimatgefühl», kurze Wege, grüne Quartiere)
- Wiederbelebung des Dorfkerns
- Aufwertung der Aussenräume im Dorfkern zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Qualitätsvolle Entwicklung des gesamten Siedlungsgebietes
- Langfristiger Erhalt von Schule
- Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Erhalt und Aufwertung der Landschaft als Naherholungsraum
- Verbesserung der Verträglichkeit des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere im Dorfzentrum
- Sicherstellung der Wasserversorgung durch technischen Gemeindeverbund

Gemäss den übergeordneten Vorgaben sind die Bauzonen von Ramsen zu gross dimensioniert. Auszonungen scheinen aus derzeitiger Sicht gleichwohl nicht notwendig, Einzonungen wären hingegen mit Auszonungen der doppelten Fläche verbunden (doppelte Kompensationspflicht).

## Inhalt

---

Das Wichtigste in Kürze .....	3
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftrag	5
1.2 Ausgangslage	7
1.3 Allgemeine Ziele	8
1.4 Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und-hilfen	8
1.5 Information und Mitwirkung	9
1.6 Siedlungsentwicklung	10
1.7 Statistische Angaben	15
<b>2 Ziele der Raumplanung, Bundesvorgaben.....</b>	<b>21</b>
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	21
2.2 Bundesinventare	22
<b>3 Kantonale Grundlagen und Vorgaben.....</b>	<b>23</b>
3.1 Baugesetz	23
3.2 Kantonaler Richtplan	23
3.3 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG-SH)	33
3.4 Pendenzen	33
<b>4 Kommunale Grundlagen.....</b>	<b>34</b>
4.1 Bauordnung, Zonenplan	34
4.2 Quartierpläne	34
4.3 Baulinienpläne	34
4.4 Kommunales Naturschutzinventar	34
4.5 Kommunaler Strassenrichtplan	34
4.6 Reglemente	34
4.7 Wald	35
<b>5 Ziele für die Revision.....</b>	<b>36</b>
5.1 Allgemeine Entwicklungsziele	36
5.2 Siedlung	36
5.3 Landschaft	36
5.4 Verkehr	36
5.5 Ver- und Entsorgung	37
<b>6 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume .....</b>	<b>38</b>
6.1 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume aus Vorgaben/Aufträgen	38
6.2 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume aufgrund der kommunalen Ziele im Rahmen der übergeordneten Vorgaben	40
<b>Anhang 1 Information und Mitwirkung .....</b>	<b>43</b>
<b>Anhang 2 Kapazitätsberechnung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen .....</b>	<b>45</b>
<b>Anhang 3 Pendenzen Baureferat .....</b>	<b>46</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Auftrag

### 1.1.1 Nutzungsplanung

Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG [SHR 700]) gehört die Nutzungsplanung zu den Planungspflichten der Gemeinden. Diese lauten wie folgt:

**Art. 6 [I. Nutzungsplanung]**

<sup>1</sup> Die Gemeinden ordnen die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze durch den Erlass von Bauordnungen, Zonenplänen, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen.

<sup>2</sup> ...

Die Aufgaben und Kompetenzen beim Erlass oder der Änderung des Rahmennutzungsplans (Bauordnung und Zonenplan) sind ebenfalls im BauG festgelegt.

### Bauordnung

**Art. 7 [II. Bauordnung]**

1 Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

1. die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei kommunalen Planungsvorhaben;
2. Richtpläne des Gemeinderates über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung;
3. die Gesamthöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten;
4. die Abstände zu anderen Gebäuden sowie zu den Grenzen privaten Grundeigentums;
5. die Höchst- und Mindestausnutzung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnutzungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;
6. die Pflicht zur Einhaltung der geschlossenen oder offenen Bauweise;
7. die Grundsätze und Erleichterungen bei Verwirklichung verdichteter Wohn- und Siedlungsformen;
8. die Baukonstruktionen, Baumaterialien und die Anwendbarkeit von technischen Normen öffentlicher und privater Organisationen;
9. die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder sowie Naturobjekte und Schutzgebiete;
10. Einfriedungen und Geländeänderungen;
11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;
12. die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahräder auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen und über die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen oder - falls die Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichendem Masse bereitgestellt werden können oder dürfen (Art. 36) - zum Einkauf in öffentliche und private Parkieranlagen oder zur Leistung einer zweckgebundenen Ablösungszahlung;
13. die Anlegung oder Beibehaltung geeigneter Kinderspielplätze, die Errichtung von grösseren Gemeinschaftsanlagen oder den Einkauf in bereits bestehende oder künftige öffentliche Kinderspielplätze;



14. *die Anlegung von Abstellplätzen für Abfuhrgut und Kehrichtbehälter auf privatem Grund;*
15. *die Sicherung angemessener Wohnflächenanteile;*
16. *behindertengerechtes Bauen;*
17. *die Baukontrolle sowie die Voraussetzungen und das Verfahren zum Bezug neuer Wohnungen und Arbeitsräume.*

*2 Ausserdem erlassen die Gemeinden die Ausführungsbestimmungen, für die sie aufgrund ausdrücklicher Gesetzesvorschrift zuständig sind.*

## Zonenplan

### **Art. 8 [III. Zonenplan, Allgemeines]**

<sup>1</sup> *Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.*

<sup>2</sup> *Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.*

<sup>3</sup> *Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Grossprojekten sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.*

<sup>4</sup> ...

<sup>5</sup> ...

### **1.1.2 Handlungsspielraum, Ziele**

Die Kommunalplanung darf nicht als reiner Vollzug von übergeordneten Vorgaben verstanden werden. Da innerhalb der Planungskaskade Bund – Kanton – Gemeinde – Baugesuchsteller dem nachfolgenden Planungsträger stets ein Ermessensspielraum eingeräumt werden muss, sind mit der Nutzungsplanung vielmehr die Handlungsspielräume auszuschöpfen, um die kommunalen Ziele zu erreichen, soweit diese mit den übergeordneten Zielen in Einklang stehen und dazu ein Handlungsspielraum besteht.

### **1.1.3 Siedlungsentwicklungsstrategie**

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.*

## 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, 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	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	31.05.16	17.01.17	2/24
Zonenplanänderung GB Nr. 235	24.10.18	09.04.19	13/230
Grundeigentümerverbindliche Ausscheidung der Gewässerräume	26.11.2020	In Arbeit (Stand: 02.12.20)	
<b>2. Quartierpläne</b>			
QP «Schnydersäcker»	30.12.81	02.03.82	U/J/7/14
Änderung QP «Schnydersäcker»	26.07.89	15.11.89	
Änderung QP «Schnydersäcker»	12.02.90	02.04.91	Bo/B/12/22
QP «Faselroo»	14.03.16	17.08.16	
<b>3. Baulinienpläne</b>			
Baulinienplan Moskau - Petersburg	(keine Dokumentation)	1947	
Änderung Baulinienplan Moskau - Petersburg (Zollamt bis Chrüz buck)	09.11.98	02.12.99	
Geringfügige Änderung Baulinienplan Moskau - Petersburg	laufendes Verfahren (Stand: 15.09.20)		
<b>4. Naturschutzinventar</b>			
Naturschutzinventar	16.03.99		

Tab. 1: Aktuelle 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, dass 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

## 1.3 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 Nutzungsplanungsinstrumente für eine sinnvolle räumliche Gemeindeentwicklung für die nächsten 15 Jahre
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan

## 1.4 Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und -hilfen

### 1.4.1 Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Lärmschutzverordnung (LSV)



### 1.4.2 Kanton

- Baugesetz
- Verordnung zum Baugesetz
- Energiehaushaltsverordnung (EHV)
- Kantonaler Richtplan (KRP)
- Kantonales Naturschutzinventar
- Kantonales Denkmalschutzinventar
- Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz USG)
- Kantonale Umweltschutzverordnung (USGV)
- Naturgefahrenkarte
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH)
- Naturschutzverordnung
- Vollziehungsverordnung zum NHG-SH
- Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Arbeitshilfen zur Kommunalplanung:
  - Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Rahmendokument
  - Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Zonenplan und Bauordnung
  - Arbeitshilfe Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen: Siedlungsmassnahmen
  - Agglomerationsprogramm 2. Generation
  - Merkblatt über den Verfahrensablauf bei Änderungen der Nutzungsplanung (Bauordnung / Zonenplan)
  - Arbeitshilfe zum Schaffhauser Natur- und Heimatschutzgesetz: Denkmalpflege und Ortsbildschutz im Baubewilligungsverfahren
  - Leitfaden Siedlungsentwicklungsstrategie

## 1.5 Information und Mitwirkung

Nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 3 des Baugesetzes ist während des gesamten Planungsprozesses die Bevölkerung über die Ziele, den Ablauf und die Inhalte der Planungen zu unterrichten und ihnen die Möglichkeit zu bieten, in geeigneter Weise mitwirken zu können.

Der vorgesehene Einbezug der Bevölkerung ist im Anhang 1 «Information und Mitwirkung» ersichtlich.

## 1.6 Siedlungsentwicklung

### 1.6.1 Beschreibung gemäss ISOS

Die Siedlungsentwicklung und die Bewertung des Ortsbildes sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1986 beschrieben. Die Nummern im Text beziehen sich auf den Plan in Abb. 1.

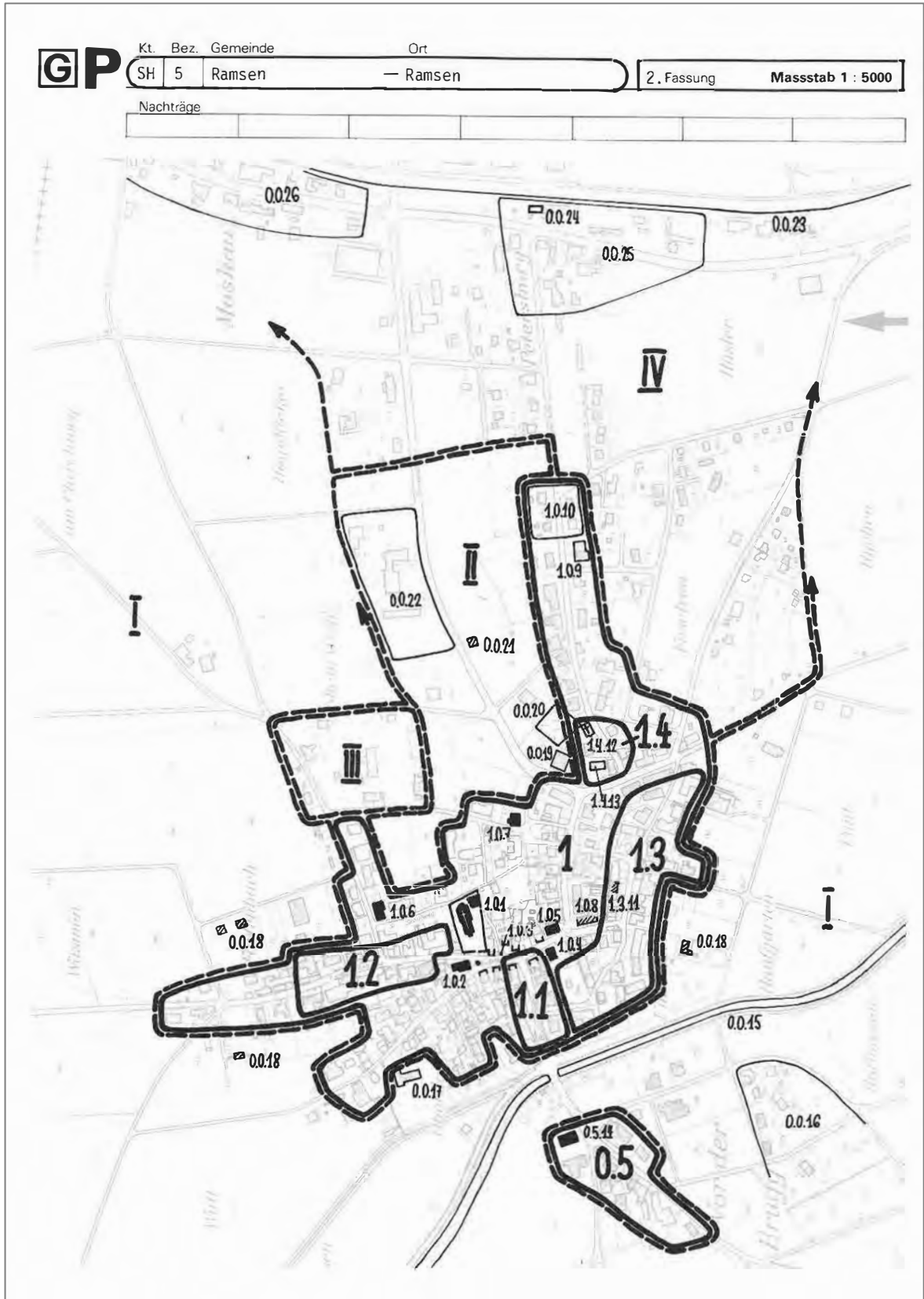


Abb. 1: Aufnahmeplan ISOS

### **Siedlungsentwicklung**

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahre 846 (als "Rammesheim"). Im 11. Jahrhundert besaßen hier die Klöster Allerheiligen, St.Georg in Stein am Rhein und Reichenau ausgedehnten Grundbesitz, Hauptgrundherr im Spätmittelalter war das Kloster St.Agnes in Schaffhausen. 1539 erwarb die Stadt Stein am Rhein die niedere Vogtei. Die Landeshoheit gelangte nach den Grafen des Hegaus, den Landgrafen von Nellenburg und dem Hause Oesterreich 1770 in den Besitz der Stadt Zürich. Erst 1798 kam das mehrheitlich katholische Ramsen als einzige paritätische Gemeinde zum Kanton Schaffhausen.

Das Dorf hatte unter mancherlei Kriegen zu leiden: Im Schwabenkrieg (1499) wurde es von den Eidgenossen niedergebrannt; nach ihrem Aufstand gegen die Herren von Klingenberg während der Bauernkriege (1525) wurde die Bevölkerung gewaltsam unterdrückt, der Dreissigjährige Krieg (1618-48) brachte dem Dorf wiederholt Verwüstungen, und während der Kriegswirren um 1798-1800 plünderten französische, österreichische und russische Heeresteile erneut den Ort.

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

Die Siegfriedkarte von 1883 zeigt das Dorf nach dem Bau der Bahnlinie (O.0.23), aber vor der um die Jahrhundertwende durchgeführten Kanalisierung der Biber (O.0.15). Die Bebauung der Kantonsstrasse erfolgte im 20. Jahrhundert, vor allem nach dem Aufschwung des motorisierten Verkehrs. Im Bereich des alten Dorfes (G 1) sind im Verlauf der letzten hundert Jahre nur wenige neue Häuser erstellt worden, so zum Beispiel die paar kleinstädtischen Wohnhäuser an der äusseren Bahnhofstrasse (1.0.10), hingegen sind zahlreiche Häuser umgebaut worden. Dass die Einwohnerzahl der Gemeinde (inkl. Weiler) zwischen 1900 und 1970 trotz der grossen Bautätigkeit in Richtung Landstrasse ungefähr konstant geblieben ist, illustriert die schwache Belegung der Bauernhäuser im Vergleich zu früher. (Einwohnerzahlen der ganzen Gemeinde 1900: 1209, 1970: 1217, 1980: 1048, 1984: 1068).

Da Ramsen in der weiten Ebene des Hegaus liegt, ist das grosse Bauerndorf von der Topographie kaum strukturiert worden. Die Siedlung besteht aus zahlreichen eigenständigen Strassenräumen, die in unterschiedlicher Art miteinander verknüpft sind und zusammen ein typisches "Vielfingerdorf" bilden. Die einzelnen Strassenräume differieren in Bebauung und Erhaltungszustand voneinander, doch sind die Gemeinsamkeiten, die traufständige Anordnung der Bauten entlang der Wege und der bäuerliche Gesamtcharakter, stärker als die Unterschiede. Als besonders qualitätsvolle und intakte bäuerliche Ganzheiten stechen hervor: die repräsentativ wirkende Achse der Brunnengasse am westlichen Dorfeingang (B 1.1), der leicht gekrümmte, regelmässig bebaute Gassenraum Fortenbach (B 1.2) und das abgeschiedene Unterdorf (B 1.3), das durch seine vergleichsweise alten und grossvolumigen Höfe auffällt - im Gegensatz zum Oberdorf, wo die Kleinbauern- und Taunerhäuser dominieren.

Die bäuerliche Bausubstanz stammt vorwiegend aus dem 17.-19. Jahrhundert. Die Fachwerkbauten sind teils verputzt, teils zeigen sie schönes Riegelwerk. Einige ältere Bauten im Zentrum haben Treppengiebel und Krüppelwalmdächer; sie fallen durch ihre einheitliche Stellung in der Ost-West-Achse auf. Die Bebauung ist im Dorfkern dichter, gegen aussen immer lockerer. Dominierend sind die traufständig angeordneten "Dreisässenhof"-Reihen, doch finden sich auch Doppelhöfe, Tauner- und vereinzelte Handwerkerhäuser mit Werkstätten. Während die Bauten meist einen befriedigenden bis guten Erhaltungszustand aufweisen, sind die Vorbereiche mehrheitlich ausgeräumt und "monotonisieren" auf unangenehme Weise den Gassenraum - im Unterschied zu den Bereichen zwischen und hinter den Häusern, welche durch intakte Gärten, Bäume und Matten geprägt sind.

Eine wichtige Stellung nehmen in Ramsen die öffentlichen Bauten ein, nicht zuletzt wegen den im Kanton einzigartigen religiösen Verhältnissen. So besitzt Ramsen nicht nur zwei alte kirchliche Zentren (kath. Kirche E 1.0.1, prot. Kirche 1.4.12), sondern auch zwei ehemals konfessionell getrennte alte Schulhäuser (ehern. kath. Schule E 1.0.6, ehern. prot. Schule E 1.0.7). Im Dorfzentrum stehen zudem das 1866 erstellte klassizistische Gemeindehaus (E 1.0.5) sowie die alten Gasthöfe - "Schwanen" (E 1.0.2) und "Krone" (E 1.0.4).

Jenseits der Biber (0.0.15) liegt die kleine, aber ortsbildwirksame Baugruppe "Vor der Brugg" (B 0.5) mit der markanten Mühle. Sie steht über die Biber hinweg in Zwiesprach mit dem Dorf (G 1).

Das auf drei Seiten an den alten Siedlungsrand anschliessende Kulturland (U-Ri I) ist für die Wirksamkeit des äusseren Ortsbildes und für den traditionellen Bezug zwischen Siedlung und Landschaft, die Nahumgebung U-Zo II als gliederndes Element und öffentlicher Raum von entscheidender Bedeutung.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (vgl. L-Blatt und Erläuterungsblatt) sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Schutz der intakten Vorbereiche (Vorgärten etc.)
- Wiederherstellung ausgeräumter Zwischenbereiche
- Erstellen eines Einzelbauinventars
- Schutz der Obstbäume rund um die alte Siedlung
- Vermehrte Zurückhaltung beim Einbau von Garagen in die alten Oekonomiebereiche

#### **Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich**

Grosses Ackerbauerdorf im Hegau nahe der deutschen Grenze, das als eine der ganz wenigen Schaffhauser Ortschaften in der Ebene liegt und daher mit seinem äusseren Ortsbild vergleichsweise wenig zur Geltung kommt, obwohl seine Umgebungen zu drei Vierteln unverbaut sind. Einprägsame, vom barocken Kirchturm der katholischen Kirche und vom Dachreiter des Gemeindehauses überragte Silhouette in der Ortsansicht vom sanft ansteigenden Hügel im Westen her.

Besondere räumliche Qualitäten als Ergebnis der strukturellen Komplexität des Ortsbildes: Einerseits eine Vielzahl verschiedenartiger Strassen- und Gassenräume, andererseits eine einzige, bäuerlich geprägte Ganzheit - dies nicht zuletzt wegen der räumlich reizvollen Verschleifstellen, die eine genaue Begrenzung der einzelnen Ortsbildteile verunmöglichen.

Hohe architekturhistorische Qualitäten weniger wegen der überdurchschnittlichen Einzelbauten als wegen der grossen Homogenität und Varietät der gesamten bäuerlichen Bausubstanz, wegen des Nebeneinanders grosser, mittlerer und kleiner Bauernhäuser sowie der siedlungstypologisch interessanten Herausbildung von je zwei kirchlichen und schulischen Zentren. Dank der abgeschiedenen Lage und der Fruchtbarkeit der umliegenden Aecker eines der intaktesten, dank seiner exzentrischen Situation bezüglich der Landesgrenzen eines der eigentümlichsten Bauerndörfer des Kantons.



### 1.6.2 Veranschaulichung der Siedlungsentwicklung

Anhand ausgewählter Ausgaben der Kartenwerke («Siegfriedkarten», Landeskarten der Schweiz) kann die im ISOS beschriebene, Ortsbauliche Entwicklung veranschaulicht werden.

(Quelle: maps.geo.admin.ch)

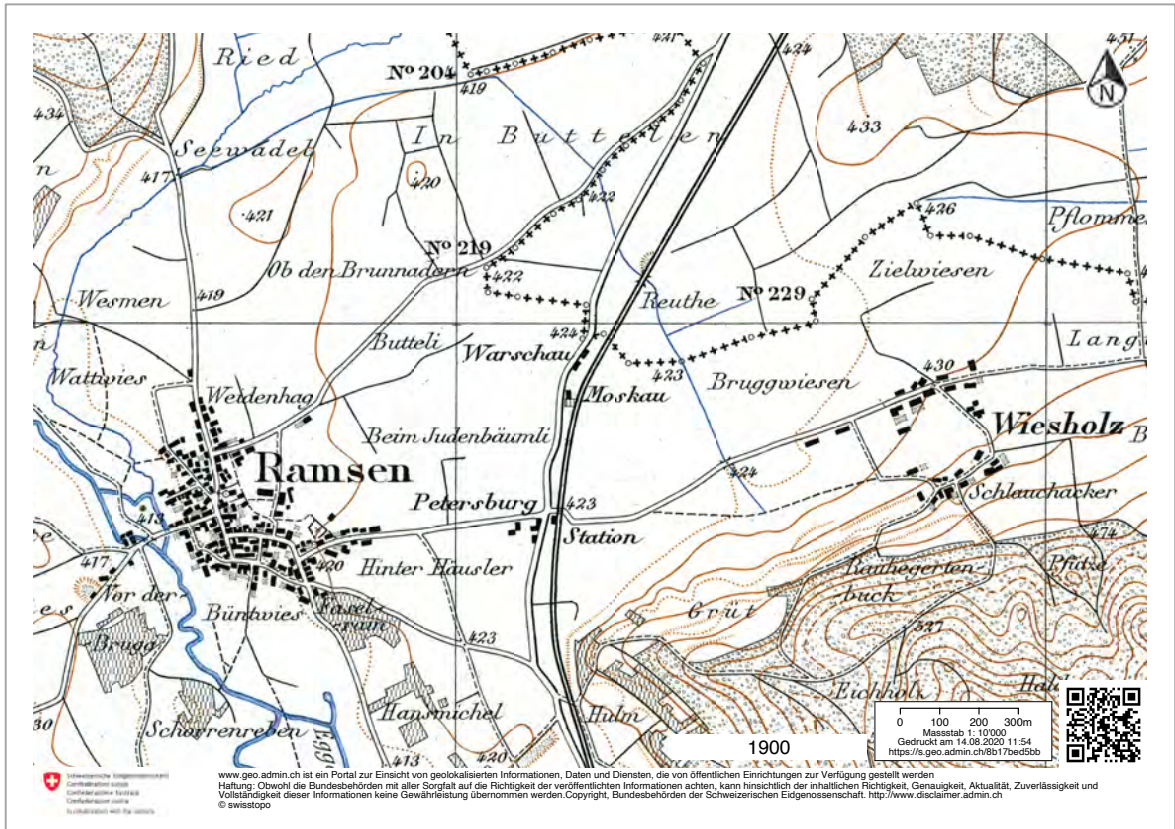


Abb. 2: Siegfriedkarte 1900

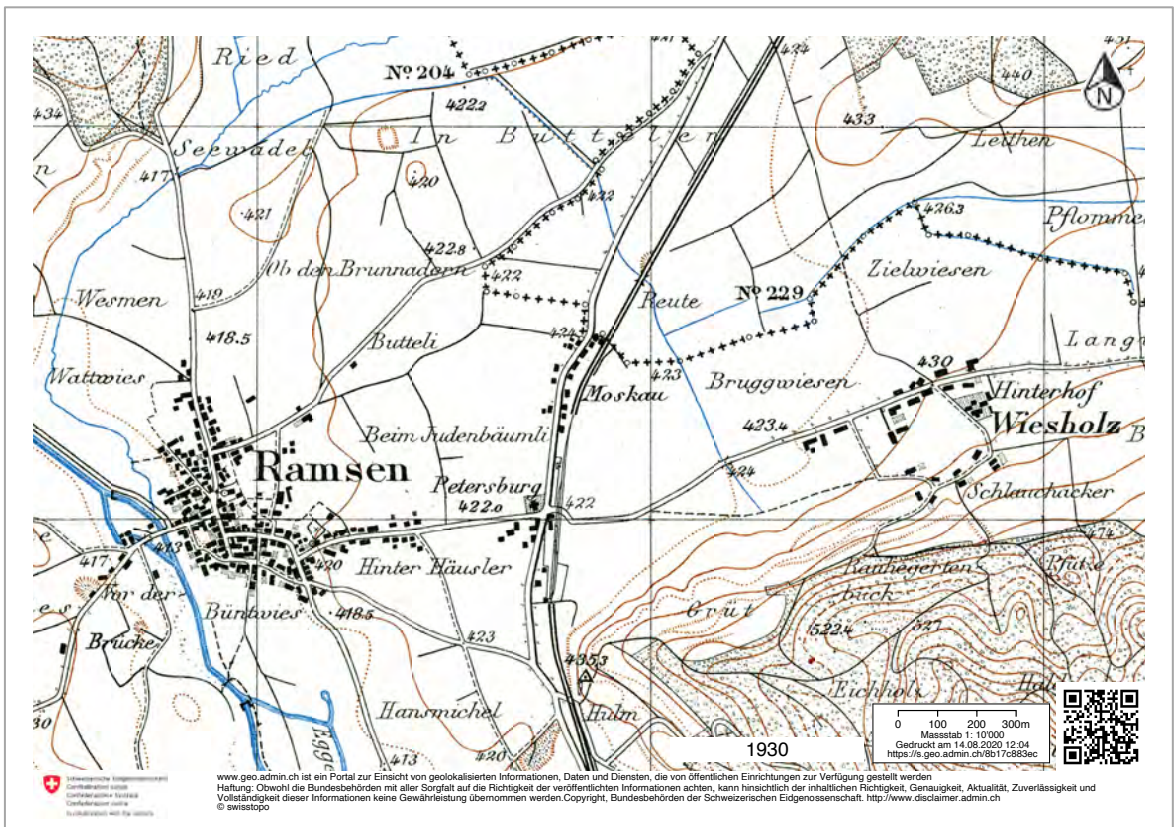


Abb. 3 Siegfriedkarte 1930



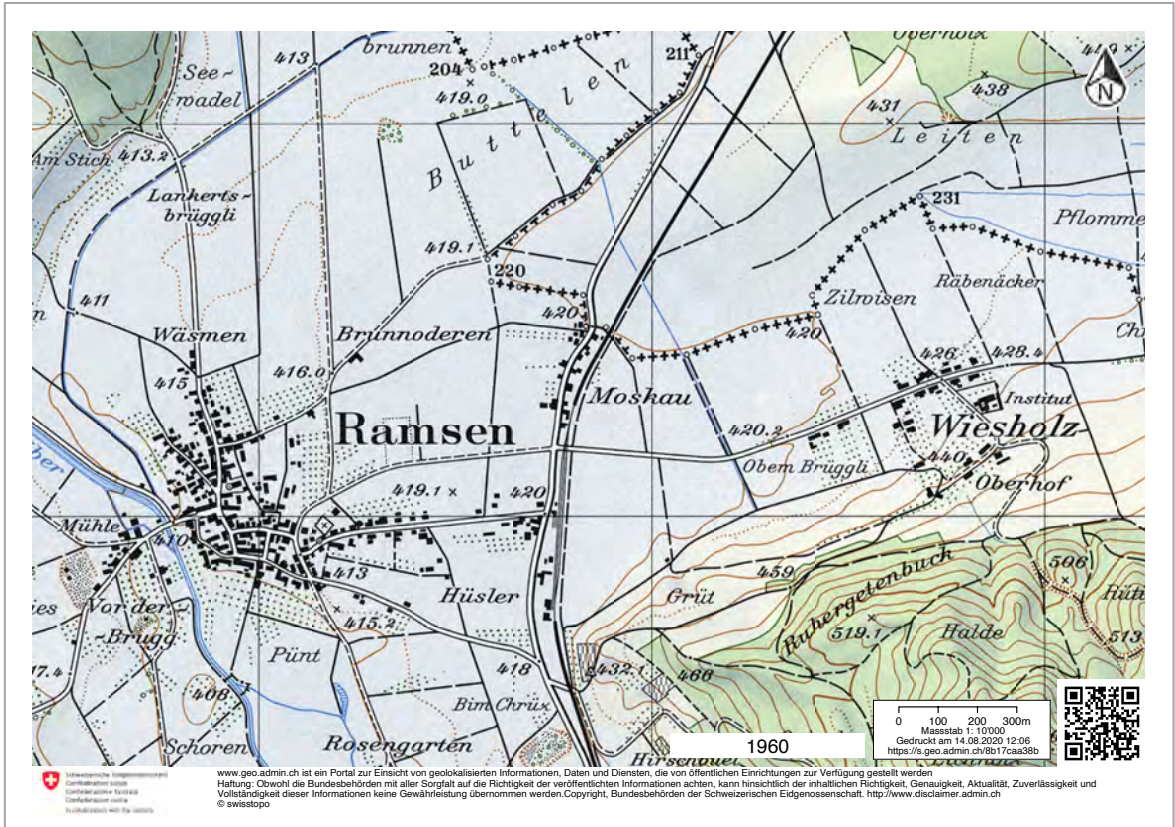


Abb. 4: Landeskarte 1960

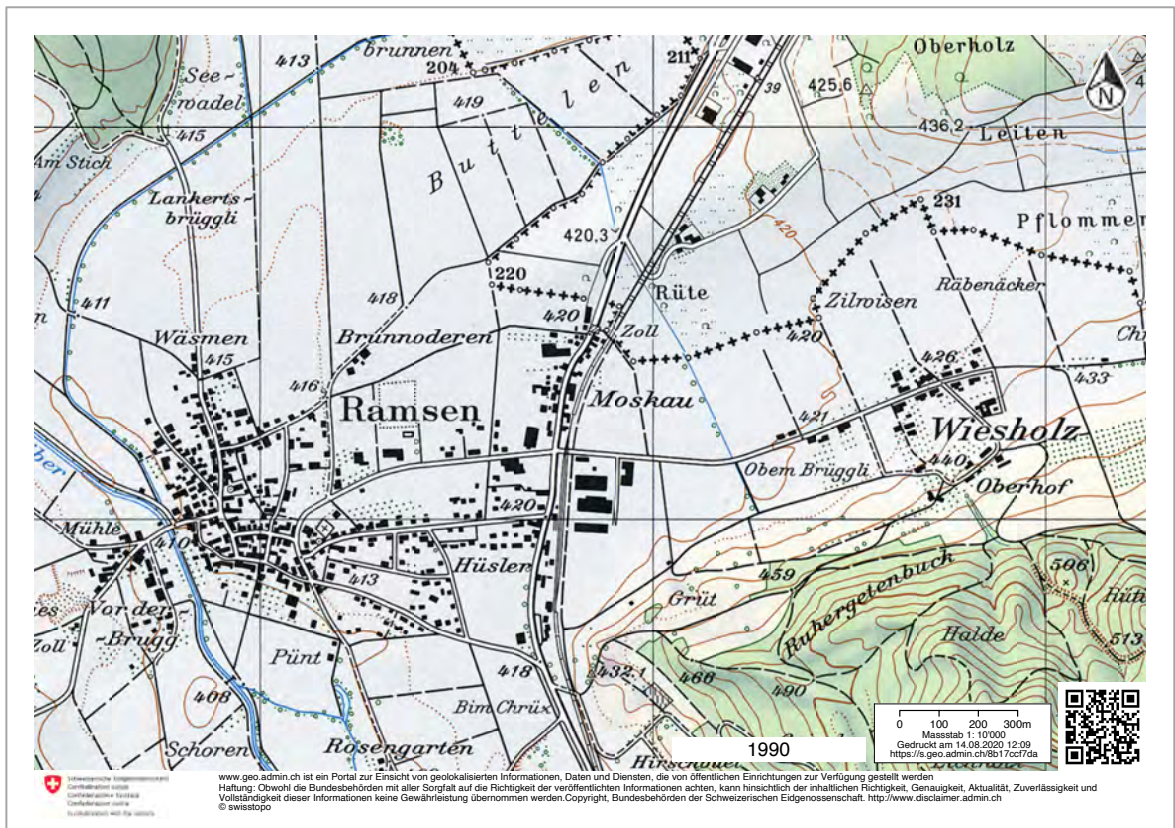


Abb. 5: Landeskarte 1990



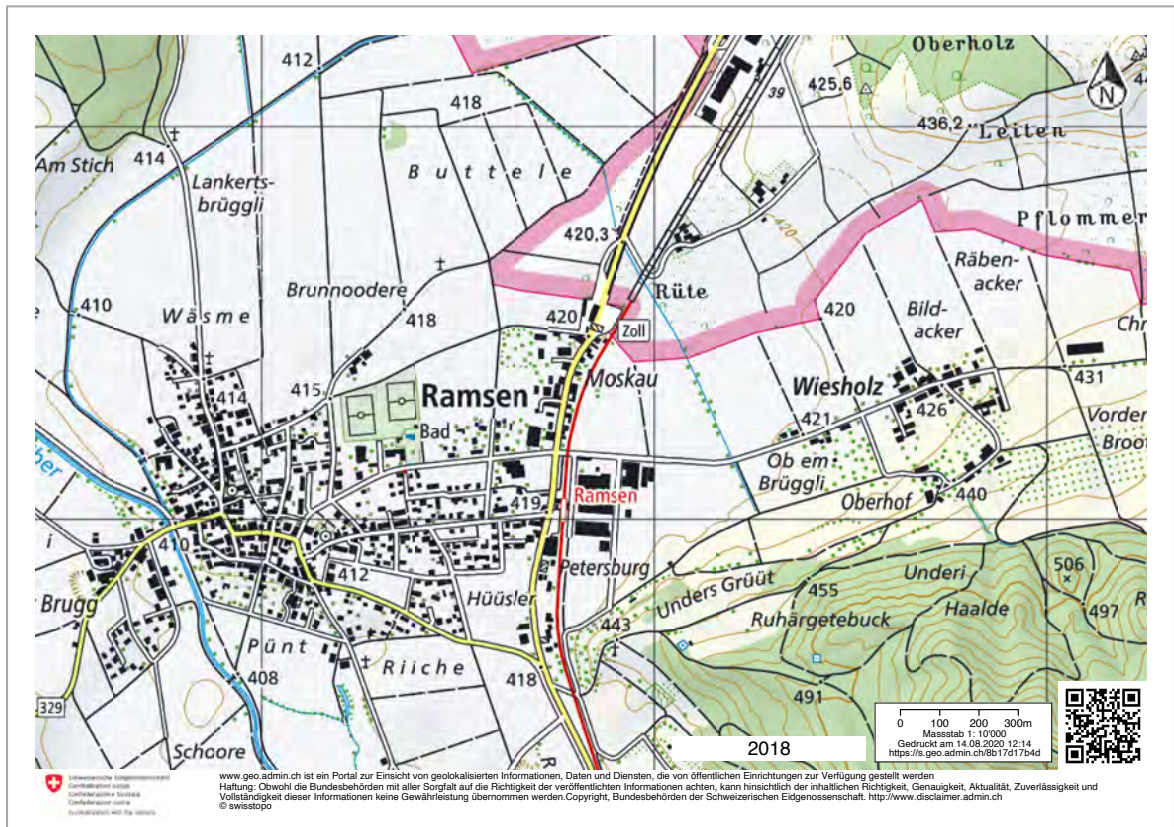
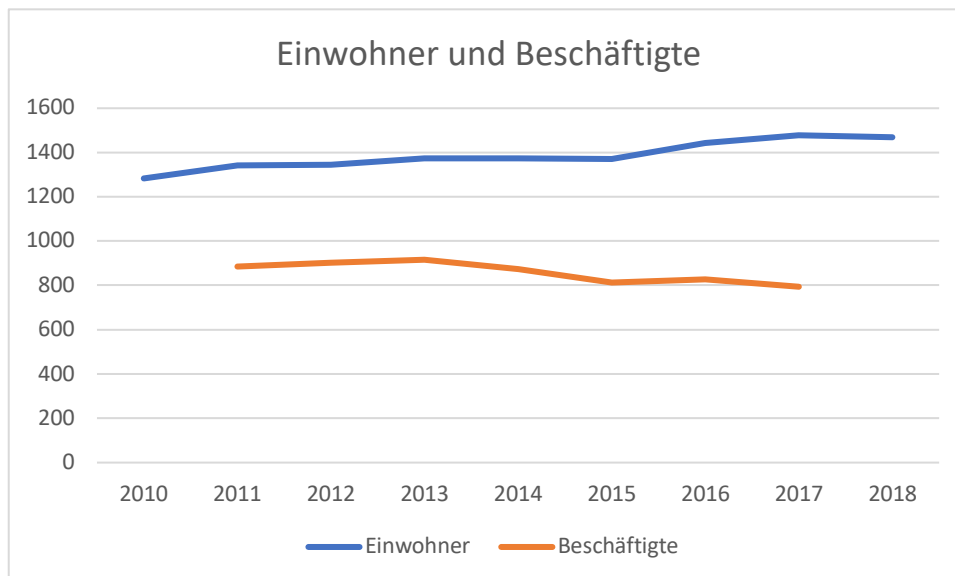


Abb. 6: Landeskarte 2018

## 1.7 Statistische Angaben

### 1.7.1 Bevölkerungsentwicklung



Die Bevölkerung Ramsens blieb während des 20. Jahrhunderts relativ konstant bei ca. 1200 Einwohnern bis sie in den 80er Jahre eine Abnahme verzeichnete. Seit der Jahrtausendwende ist die Bevölkerung wieder kontinuierlich gewachsen. Die Zunahme betrug von 2010 bis 2018 rund 15%.

Die Entwicklung der Arbeitsplätze bzw. Beschäftigtenanzahl verzeichnet in den letzten Jahren entgegen der Bevölkerungszunahme eine Abnahme.

Die Anzahl Raumnutzer (Summe der Einwohner und der Beschäftigten-Vollzeitäquivalente) ist leicht am steigen.



Raum+

## Auswertungen Gemeinde Ramsen

### Allgemeine Informationen

Gemeindefläche	ca. 1349 ha
Einwohnerzahl	1441

### Siedlungsreserven Anzahl und Fläche

#### Gesamtsiedlungsreserven

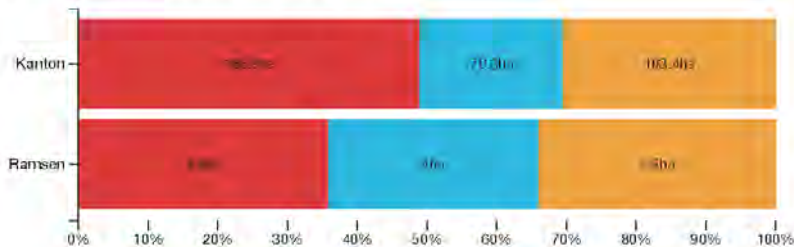
Flächenkategorien	Anzahl der Flächen	Gesamtfläche
Innenentwicklungspotenziale	11	ca. 4.8 ha
Aussenreserven	4	ca. 4.5 ha
Baulücken	41	ca. 4 ha
<b>Total Gesamtsiedlungsreserven</b>	<b>56</b>	<b>ca. 13.4 ha</b>

#### Schwerpunktgebiet für Innenentwicklung

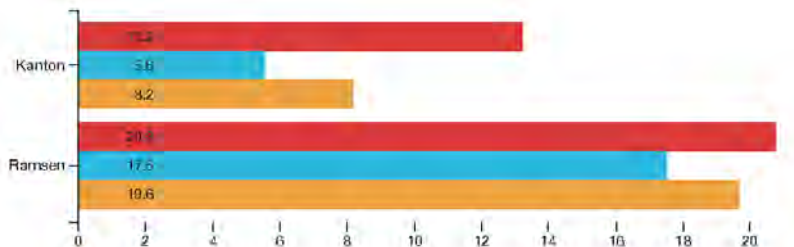
Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung	Anzahl der Flächen
Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung	5

### Auswertung mit Kantonsvergleich

#### Gesamtfläche nach Flächenkategorie [ha]



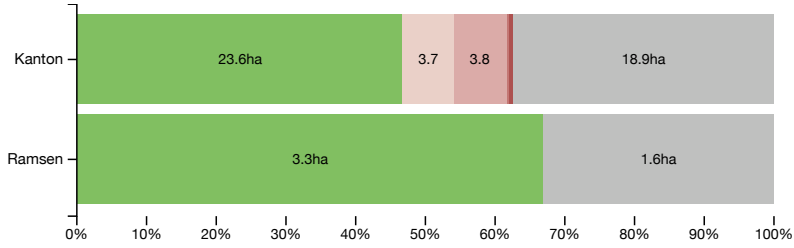
#### Fläche pro Raumnutzer nach Flächenkategorie [m2/Raumnutzer]



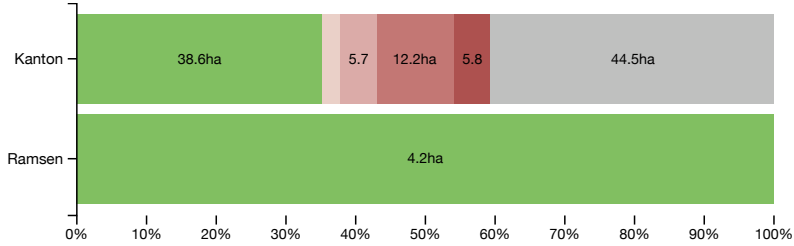
- Innenentwicklungspotenziale: Grössere Flächen (ab 2000 m2), die im Innern des weitgehend überbauten Gebiets liegen.
- Baulücken: Einzelbauplätze mit einer Fläche von 200 – 2000 m2, die nicht überbaut, aber in der Regel baureif sind.
- Aussenreserven: Grössere, unbebaute Fläche (ab 2000 m2), die am Rand des weitgehend überbauten Gebiets liegen.



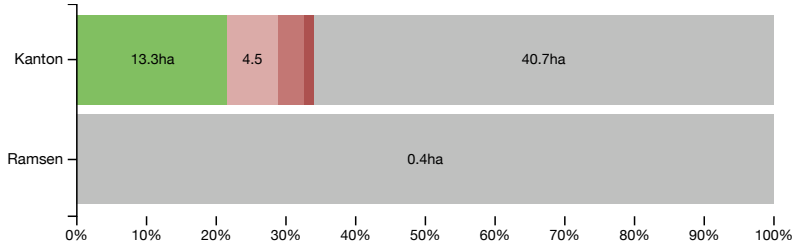
**Mischzonen**



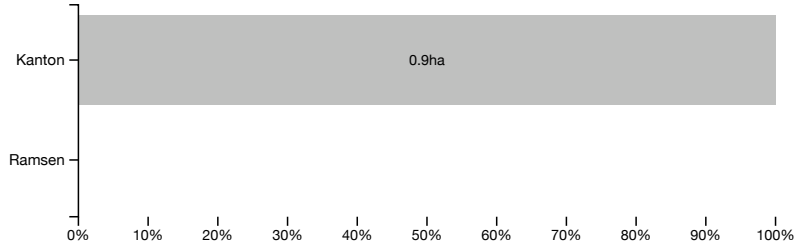
**Arbeitsplatzzonen**

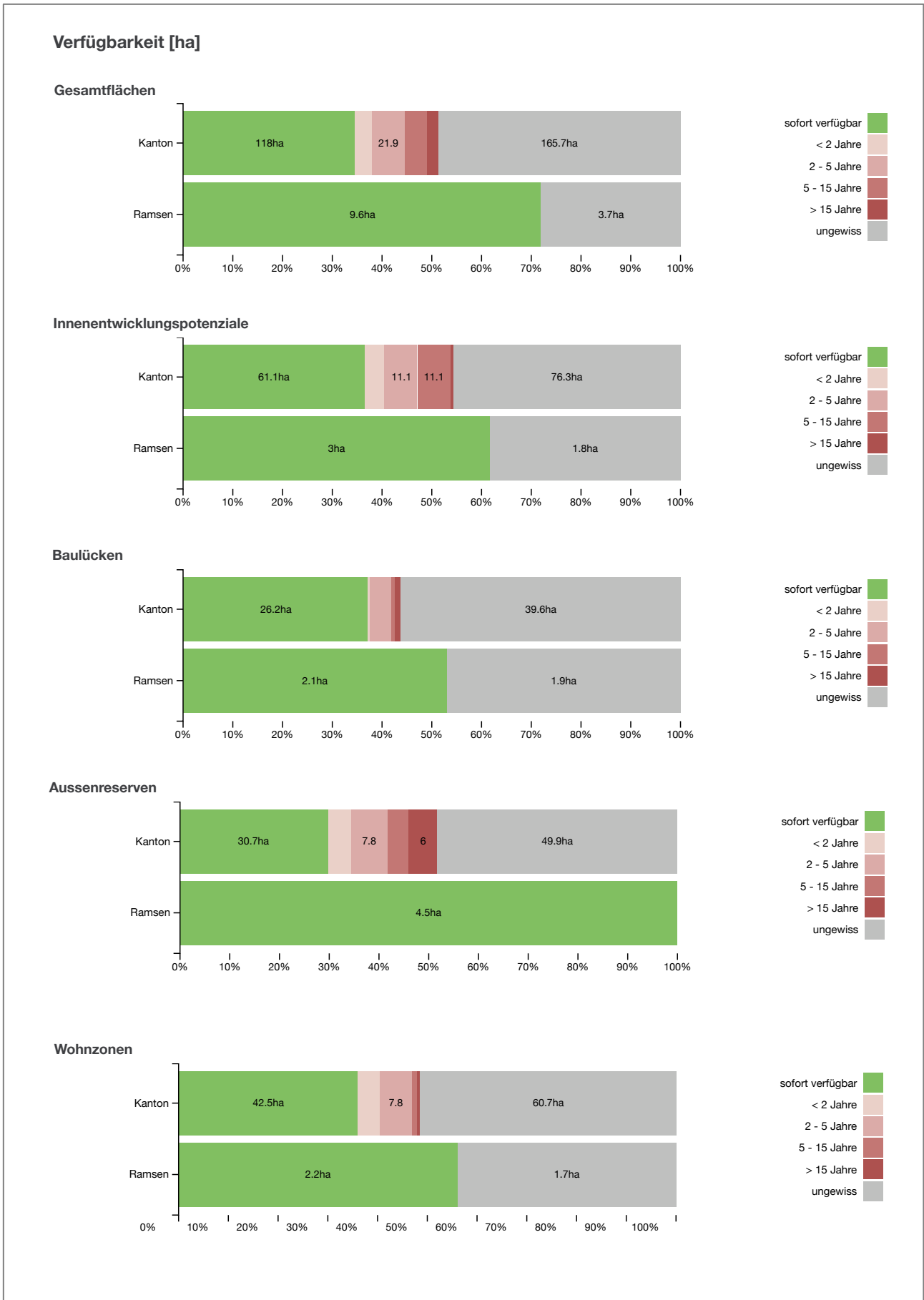


**OeBa-Zonen**



**weitere Zonen**





**Innenentwicklungspotenziale:** Grössere Flächen (ab 2000 m<sup>2</sup>), die innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

**Aussenreserven:** Grössere, unbebaute Fläche (ab 2000 m<sup>2</sup>), die ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen.

**Baulücken:** Einzelbauplätze mit einer Fläche von 200 – 2000 m<sup>2</sup>, die überbaut und in der Regel baureif sind.

Daraus lassen sich für die Weiterarbeit folgende Schlüsse ziehen:

- Ramsen weist gegenüber dem Kanton prozentual weniger Innenentwicklungspotenziale auf, aber mehr Baulücken und Aussenreserven
- In Ramsen ist der Flächenbedarf pro Raumnutzer deutlich grösser als im kantonalen Durchschnitt
- Ramsen weist einen hohen Anteil an sofort verfügbaren Reserveflächen auf



## 2 Ziele der Raumplanung, Bundesvorgaben

### 2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

#### 2.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss den Art. 1 und 3 RPG sind auch für die Kantone und Gemeinden gültig.

##### **Art. 1 Ziele**

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- a<sup>bis</sup> die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- b. kompakte Siedlungen zu schaffen;
- b<sup>bis</sup> die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

##### **Art. 3 Planungsgrundsätze**

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

<sup>2</sup> Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a. der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

<sup>3</sup> Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a<sup>bis</sup> Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

*d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*

*e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

*<sup>4</sup> Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen*

*a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;*

*b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;*

*c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.*

### 2.1.2 Direkte Wirkung auf die Nutzungsplanung

Das RPG gibt den Rahmen vor. Die Vorgaben für die Nutzungsplanung werden in den meisten Fällen durch die Kantone konkretisiert. Dabei existieren im Wesentlichen zwei Ausnahmen, welche eine direkte Wirkung auf die Kommunalplanung entfalten:

- Erschliessungspflicht im Rahmen eines Erschliessungsprogramms (Art. 19 RPG)
- Bewilligungspflicht für Solaranlagen gemäss Art. 18a RPG

## 2.2 Bundesinventare

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende drei Bundesinventare zu berücksichtigen:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswerge (IVS)

Die der Gemeinde dabei zugewiesenen Aufgaben werden im Kantonalen Richtplan konkretisiert (vgl. die entsprechenden Abschnitte in Kapitel 4).

### 3 Kantonale Grundlagen und Vorgaben

#### 3.1 Baugesetz

Die wichtigsten Aufgaben und Vorgaben, welche sich für die Revision aus den Baugesetz ergeben, sind in Abschnitt 1.1 aufgelistet.

#### 3.2 Kantonaler Richtplan

##### 3.2.1 Richtplankarte

Die Karte des Kantonalen Richtplans verortet die Ausgangslage und Planungsaufgaben des Richtplantextes.

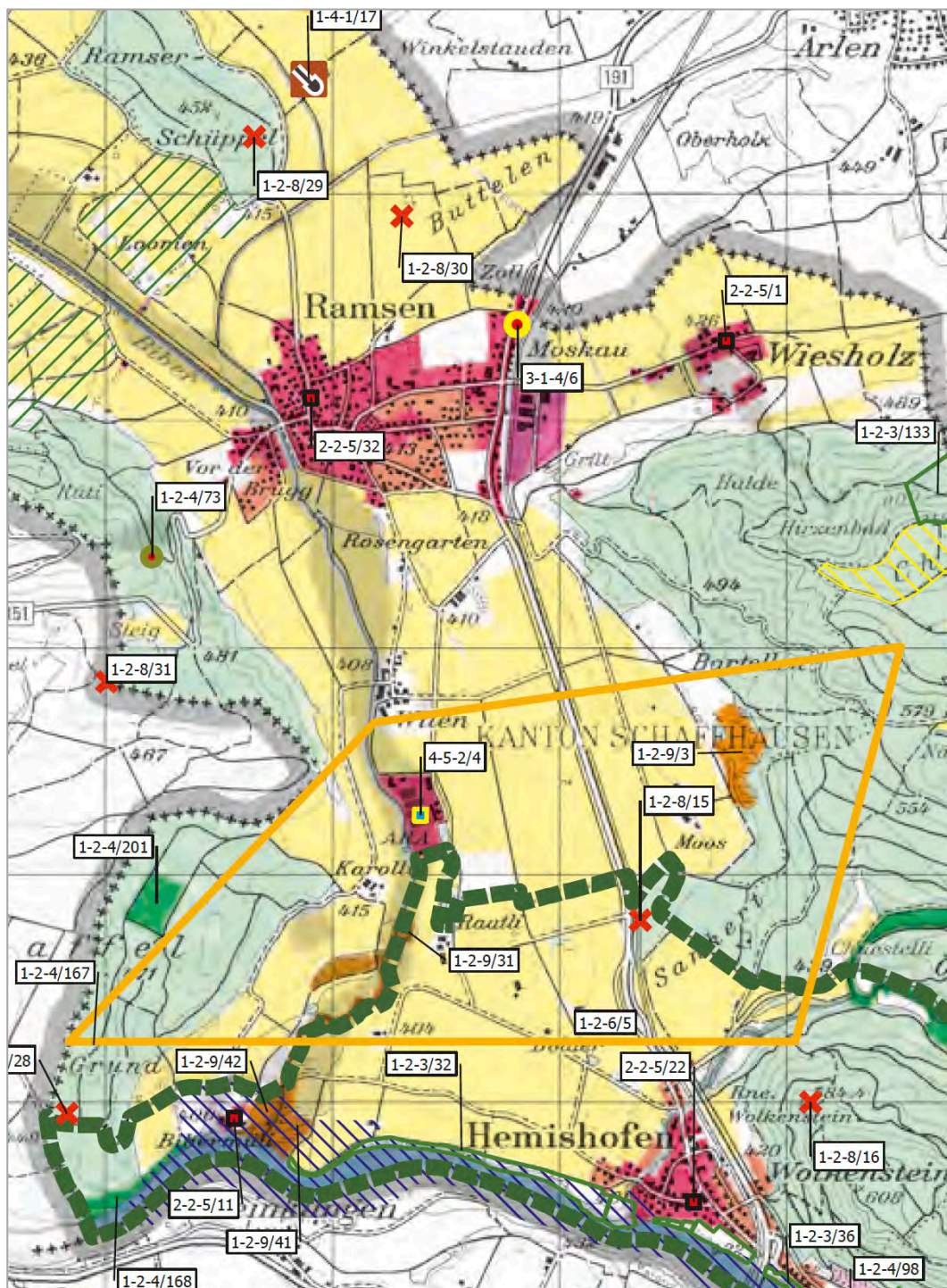


Abb. 8: Ausschnitt Richtplankarte, Stand: Genehmigte Fassung KRP 2019



### 3.2.2 Raumkonzept

Das Raumkonzept, als erstes Kapitel des Kantonalen Richtplans, bildet den konzeptionellen Rahmen, bzw. die Entwicklungs-idee, auf der die weiteren Richtplaninhalte aufbauen.

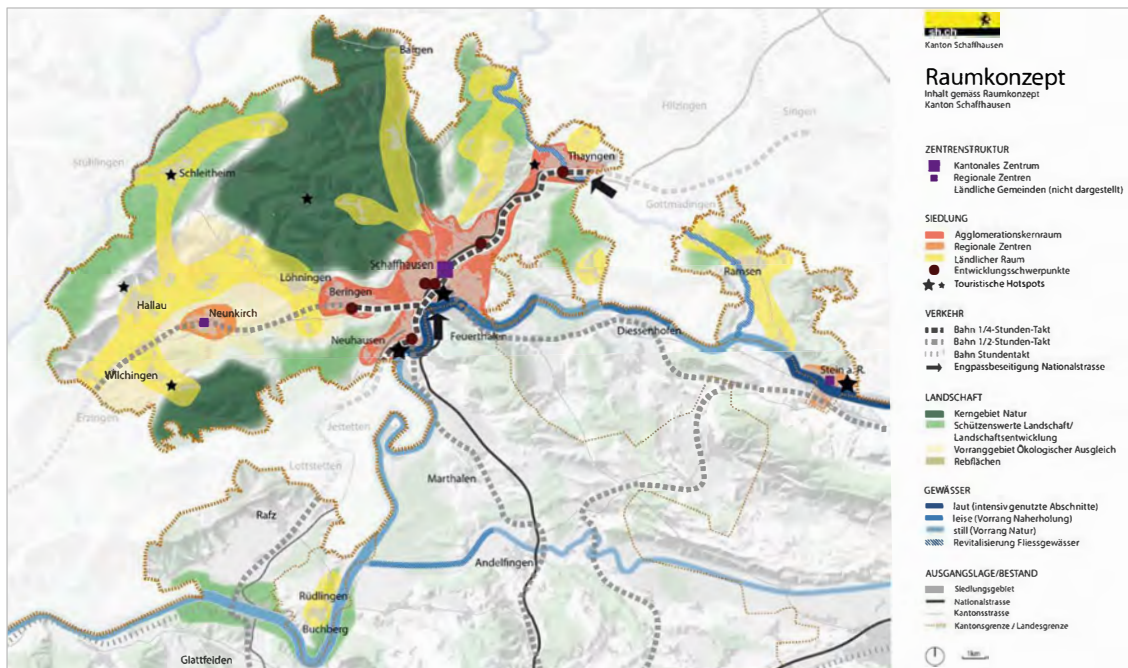


Abb. 9: Karte des Raumkonzepts

#### Übergeordnete Ziele

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

#### Siedlung

Das Raumkonzept unterscheidet im Bereich Siedlung folgende **drei Raumtypen** mit verschiedenen Entwicklungszielen:

- Agglomerationskernraum
- Regionale Zentren
- ländlicher Raum

Damit soll unter anderem das künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum des Kantons räumlich gesteuert werden. Der Verteilschlüssel soll dabei gegenüber der Ausgangslage (2012) unverändert bleiben. Dies führt zu der in Tab. 3 aufgeführten Verteilung.

Raumtyp	Verteilung
Agglomerationskernraum	73.5 %
Regionale Zentren	6.5 %
Ländlicher Raum	20.0 %

Tab. 3: Angestrebte Verteilung des Bevölkerungs- und der Beschäftigtenwachstums

Ramsen liegt im ländlichen Raum. Dieser wird im KRP wie folgt charakterisiert:

Der ländliche Raum zeichnet sich durch lockere Siedlungsstrukturen und historisch gewachsene Dörfer aus. Die Gemeinden sollen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft grundsätzlich zurückhaltend besiedelt werden. Die Siedlung soll in der weiteren Entwicklung kompakt gehalten werden und die Zersiedelung gestoppt werden. Die heute tiefen Dichten sollen punktuell massvoll erhöht werden, wobei unangemessene Dichtesprünge zu vermeiden sind. Gleichzeitig sind zu grosse Bauzonen zu reduzieren. Die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sollen erhalten bleiben.

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

Historisch gewachsene Dörfer  
Sorgfältige Weiterentwicklung, zurückhaltende Besiedlung

### Landschaft

Zur Erhaltung und Förderung der hohen Qualitäten der **Natur- und Kulturräume** werden im Raumkonzept dafür die folgenden Gebietstypen ausgedacht:

- Kerngebiet Natur
- Schützenswerte Landschaften
- Vorranggebiete für den ökologischen Ausgleich
- Wald
- Rebflächen

Ramsen ist davon mit den schützenswerten Landschaften *Bisert/Brunnenzelgli* und *Loomen* sowie mit Rebflächen betroffen.

Zudem ist die Biber mit «Revitalisierung» Fliessgewässer und der an die Gemeinde grenzende Rheinabschnitt mit «still; Vorrang Natur» bezeichnet.

Darüber hinaus ist als wichtiges Ziel die **landwirtschaftliche Nutzfläche** zu erhalten, damit sie den Auftrag einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln nachkommen kann. Dazu gehören der Schutz qualitativ hochwertiger Böden und die Konzentration unumgänglicher Bauten und Anlagen.

### 3.2.3 Kapitel Siedlung

Der revidierte Kantonale Richtplan (KRP; vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) setzt die bundesrechtlichen Vorgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (in Kraft seit 1. Mai 2014) um, indem er vorab die Siedlungsentwicklung innerhalb des Kantons räumlich verteilt sowie stärker nach Innen lenkt und damit der Zersiedelung Einhalt gebieten will.

In Abschnitt 2-1 sind die kantonalen Festlegungen dargelegt, in Abschnitt 2-2 die Siedlungsqualität und die Siedlungsentwicklung nach innen.

Abschnitt 2-3 befasst sich mit den kommunalen Planungen. Dabei sind für die Revision insbesondere die folgenden Abschnitte von Bedeutung.

### Siedlungsentwicklungsstrategie

Gemäss Abschnitt 2-3-2 KRP müssen sich die Gemeinden als Grundlage für die Nutzungsplanung Klarheit über ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen und die Möglichkeiten der Umsetzung vor dem Hintergrund der übergeordneten Vorgaben verschaffen.

Dazu sind folgende **Planungsgrundsätze** formuliert:

- *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.*

### Nutzungsplanung

Zur Nutzungsplanung sind im Abschnitt 2-3-2 KRP die folgenden **Planungsgrundsätze** formuliert:

- *Die Gemeinden überprüfen bei Revisionen der Nutzungsplanung ihre Bauzonen gesamthaft hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung. Sie passen diese der erwarteten Entwicklung und der angestrebten Wachstumsverteilung gemäss Raumkonzept an.*
- *Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist Art. 15 RPG sowie die im Raumkonzept festgelegte angestrebte Verteilung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums. Rückzonungen werden dort vorgenommen, wo dies raumplanerisch zweckmässig ist.*
- *Neueinzonungen erfolgen in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und sind nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgebiets-grösse möglich.*
- *Bauzonenumlagerungen zwischen den Gemeinden sind möglich. Die Anforderungen an die Flächenkompensation orientieren sich an der Gemeinde, in der die neuen Bauzonen geschaffen werden sollen.*

### Auftrag zur Nutzungsplanung

Unter Ziff. 2-3-2/2 ist auch ein konkreter **Auftrag** zur Nutzungsplanung **festgesetzt**:

*Die Gemeinden passen ihre Nutzungsplanung wie folgt an:*

- *Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen mehr als 5 % zu gross dimensioniert ist, sind angewiesen, ihre Bauzonen innert 3 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren. Unüberbaute, nicht erschlossene Bauzonen dürfen in der Zwischenzeit nicht weiter erschlossen werden. Es sind dies namentlich die Gemeinden, Beggingen, Buch, Buchberg, Hallau, Neunkirch, Ramsen, Schleithelm und Trasadingen.*
- ...



### Bauzonendimensionierung

Der Kantonale Richtplan gibt für die drei Raumtypen Agglomerationskernraum, Regionale Zentren und ländlicher Raum Zieldichten für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat. Für den Raumtyp, in welchem sich die Gemeinde Ramsen befindet (ländlicher Raum) beträgt dieser Wert 40 Raumnutzer/ha. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte unter der zu erreichenden Zieldichte liegt, zeigen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen auf, wie die Zieldichten im Richtplanhorizont 2040 erreicht werden können. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte über der Zieldichte liegt, zeigen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen auf, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten bzw. weiter gesteigert werden kann.

Die Gemeinde Ramsen weist eine Nutzerdichte der überbauten raumnutzerrelevanten Bauzonenflächen<sup>1)</sup> von insgesamt 33.8 RN/ha auf. Die Nutzerdichte ist damit relativ gering. Die Nutzerdichten in den drei Nutzungszonen unterscheiden sich jedoch stark. In den Mischzonen beträgt die Dichte 44.0 RN/ha, in den Zentrumszonen 32.2. RN/ha und in den Wohnzonen 30.5 RN/ha.

2015 wurde durch das Planungs- und Naturschutzamt mit der Erhebung der kapazitätsrelevanten Daten begonnen. Kapazitätsrelevant sind die Gesamtflächen der Bauzonen, die noch nicht überbauten Flächen der Bauzonen (Raum+ Flächen) sowie die Anzahl Raumnutzer (Bewohner und Beschäftigte). Aus diesen Daten kann die Auslastung einer Gemeinde errechnet werden. Die Auslastung zeigt, ob eine Gemeinde zu wenig oder zu viele Bauzonenreserven aufweist. Massgebend dafür ist der kantonale Richtplan, welcher vorgibt, dass Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen mehr als 5 % zu gross dimensioniert ist, angewiesen sind, ihre Bauzonen innert 3 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren. Dies bedeutet, dass eine Auslastung von min. 95 % angestrebt werden muss.

Die Gemeinde Ramsen weist eine Auslastung der kapazitätsrelevanten Flächen<sup>2)</sup> von insgesamt 92.1% (Jahr 2035; Planungshorizont Nutzungsplanung) auf. Die Auslastung ist damit relativ gering. Die Auslastung in den drei Nutzungszonen unterscheiden sich stark. In den Zentrumszonen beträgt die Auslastung 98.7%, in den Mischzonen 89.4% und in den Wohnzonen 78.2%.

Grundlage für die Berechnung der Raumnutzer sind die Daten des Bundesamtes für Statistik. Die Daten werden 1x jährlich publiziert. Der Kanton Schaffhausen bereitet diese für die Berechnung der Auslastung für die Gemeinden im Kanton Schaffhausen anschliessend an die Publikation auf. Daher sind diese Daten jeweils im Minimum 1 Jahr für Bewohner und 3 Jahre für die Beschäftigten im Verzug.

### Weiter zu beachtende Vorgaben aus dem Kapitel Siedlung

Planungsgrundsätze und Festsetzungen zur Siedlungsqualität und Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere auch die Festsetzungen 2-3-2/7 *erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität* und 2-3-2/8 *Überprüfung der Bauvorschriften und raumrelevanter Reglemente*.

<sup>1)</sup> Raumnutzerrelevante Bauzonen sind Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

<sup>2)</sup> Kapazitätsrelevant sind die Gesamtflächen der Bauzonen, die noch nicht überbauten Flächen der Bauzonen sowie die Anzahl der Raumnutzer (Bewohner und Beschäftigte)

### 3.2.4 Kapitel Landschaft

#### Fruchtfolgeflächen

Die folgenden Auszüge aus dem Abschnitt 1-1-1 *Fruchtfolgeflächen* sind vor allem für die langfristige Siedlungsentwicklung und die Überarbeitung des Zonenplans von Bedeutung.

*Der Kanton legt die Fruchtfolgeflächen in seinem Gebiet in erster Linie anhand der Kriterien des Bundes und auf Basis der Bodenkarte fest.*

*[...]*

*Die [...] Fruchtfolgeflächen sind auf einem Plan im Massstab 1:5'000 darzustellen. Sie werden den Gemeinden in geeigneter Form mitgeteilt. Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen in der Landwirtschaftszone liegen. Allenfalls notwendige Korrekturmassnahmen (Umzonungen, Gewässerraumfestlegung) sind anlässlich der nächsten Zonenplanrevision, längstens aber innert fünf Jahren seit der Bekanntgabe vorzunehmen.*

#### Naturschutz

Bezüglich Naturschutz sind die folgenden Festsetzungen in der Nutzungsplanung umzusetzen; resp. bei der weiteren Planung zu berücksichtigen

RP-Nr.	Objekt	Federführung	Umsetzungsmassnahme
1-2-3/133	Schutzzone "Wiesholz/Ebni"	Kantonsforstamt	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4/73	Schutzobjekt "Halde/ Hegaubasalt"	Planungs- und Naturschutzamt	Aufnahme als Geotop
1-2-4/167	Schutzobjekt "Waldweiher Grund"	Kantonsforstamt	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4/168	Schutzobjekt "Ryhalde"	Planungs- und Naturschutzamt	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-4/201	Schutzobjekt "Staffel"	Kantonsforstamt	Ausscheidung einer überlagernden Naturschutzzone
1-2-9/3	Schutzobjekt "Flachmoor Ramser Moos"	Planungs- und Naturschutzamt	Ausscheidung einer Naturschutzzone
1-2-9/32	Schutzobjekt "Ried Hofenacker"	Planungs- und Naturschutzamt	Ausscheidung einer Naturschutzzone
1-2-9/42	" Schutzzone "Unkorrigierte Biber"	Planungs- und Naturschutzamt, Tiefbauamt	keine Angabe im KRP

**Tab. 4: Festsetzungen des KRP im Bereich der Naturschutzobjekte und -gebiete**

#### Archäologische Fundstellen und Schutzzonen

Diese sind gemäss den Angaben der Kantonsarchäologie zu überprüfen und allenfalls zu aktualisieren. Gemäss Festsetzung im KRP haben die Gemeinden folgenden Auftrag:

*Für die archäologischen Fundstellen gilt, dass die Gemeinden zum Schutz entweder überlagernde Schutzzonen nach RPG oder NHG/SH ausscheiden oder andere geeignete Vorkehrungen in Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie getroffen werden müssen.»*

### Schützenswerte Landschaften

Festsetzung 1-2-3/A lautet:

*Das Inventar ist für den Kanton und die Gemeinden verbindlich. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden im Richtplan als festgesetzt eingetragen. Landschaften von kantonaler Bedeutung sind in den Zonenplänen als überlagernde Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Auflagen in der Bauordnung auszuweisen.*

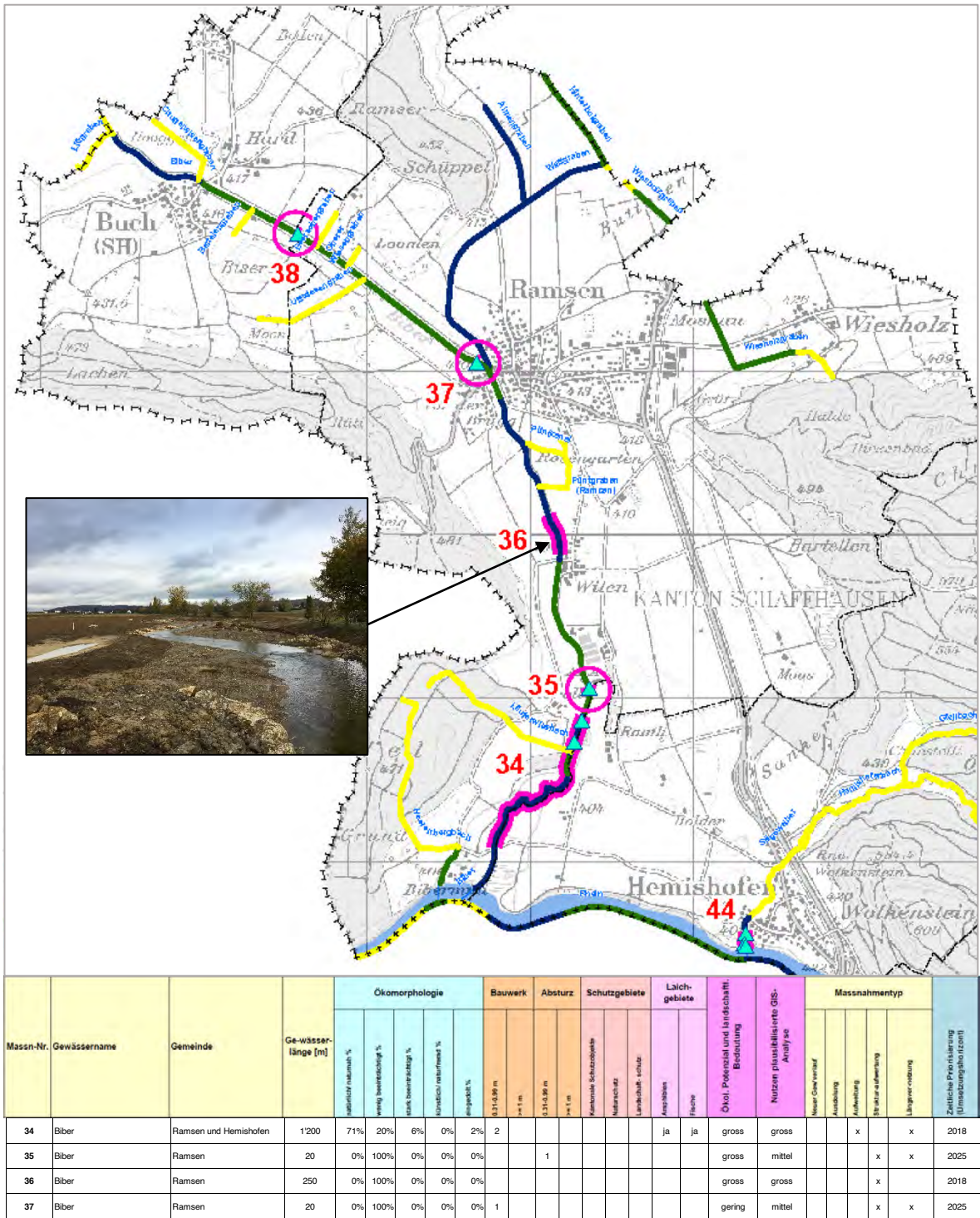
*Für die einzelnen Landschaften sind Entwicklungsziele zu definieren.*

Ramsen ist davon mit den Landschaften *Bisert/Brunnenzegli* und *Loomen* betroffen.

### Materialabbau

Der im KRP aufgeführte Kiesabbau «Almen» (KRP Nr. 1-4-1/17) ist abgeschlossen. Im Bereich Materialabbau besteht derzeit kein Handlungsbedarf.

**Gewässerrevitalisierung**



**Abb. 10: Karte und Liste der Revitalisierungsplanung im Kanton Schaffhausen [Stand 2013]**

Die Umsetzung der einzelnen Revitalisierungsabschnitte ist unterschiedlich weit fortgeschritten. Massnahme Nr. 36 in Wilen befindet sich derzeit im Bau. Die Massnahmen Nrn. 34 «unterer Biberlauf» und 37 «Aufhebung Sohlenabsturz bei Brücke» sind derzeit in Planung, wobei die Umsetzung von Nr. 34 derzeit noch offen ist. Die Umsetzung von Nr. 37 erfolgt ca. 2022. Noch nicht in Planung ist Massnahme Nr. 35 «Sohlenabsturz bei der Abwasserreinigungsanlage».



### Naturgefahren, Gewässerräume

Aufgrund der Weisung des Bundes hat der Kanton die Gefahrenkarten zur Darstellung der Naturgefahren erstellt. Als Naturgefahren gelten im Kanton Schaffhausen Hochwasser und Massenbewegungen. Die Gefahrenkarten sind grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Dafür sind in der Bauordnung der Gemeinden die entsprechenden Bestimmungen zu erlassen sowie die umhüllenden Gefahrenflächen im Zonenplan darzustellen.

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung verlangt durch deren Änderung von Mitte 2011, dass die Gewässerräume für Fließ- und stehende Gewässer bis zum 31. Dezember 2018 definitiv und grundeigentümerverbindlich ausgeschieden werden. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes.

Die Planungen zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Gefahrenkarte sowie die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume sind derzeit noch im Gang.

### Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist der Anteil des Regenwassers, der zum Beispiel bei besonders starken Niederschlägen auf der Geländeoberfläche zu einem Gewässer oder zu einer Mulde hin abfließt und sich dort sammelt. Er zeichnet sich durch meist kurze Vorwarnzeit, wenige Zentimeter Wassertiefe und oft als Abfluss entlang von Strassen aus. Der Oberflächenabfluss grenzt sich von den Überflutungen ab, die durch über die Ufer tretende Bäche, Flüsse und Seen verursacht werden. Im Kanton Schaffhausen gehen über 50 % aller Hochwasserschäden nicht auf ausufernde Fließgewässer oder auf Seen, sondern auf oberflächlich abfließendes Regenwasser zurück.

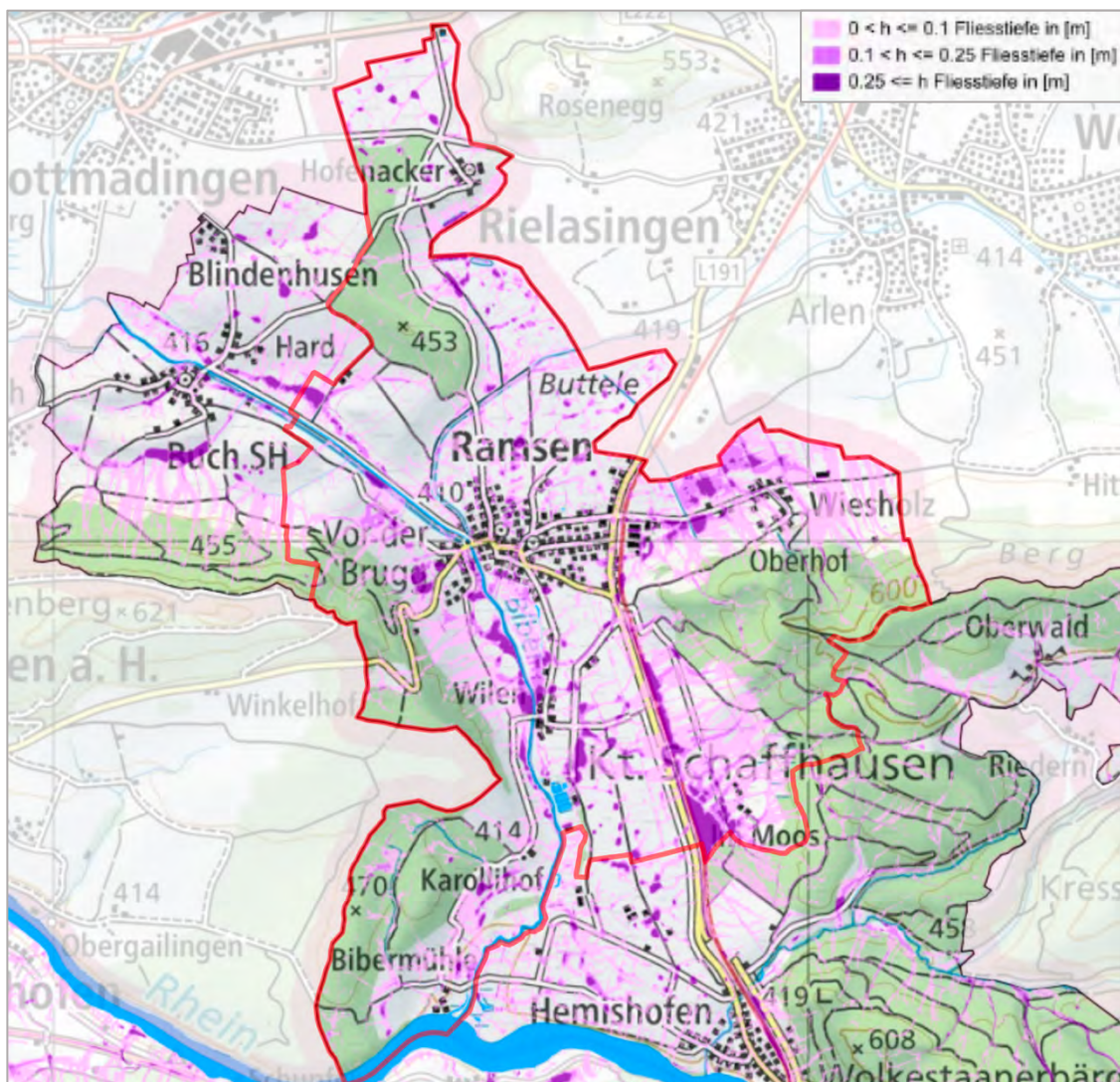


Abb. 11: Oberflächenabfluss im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ramsen

Durch seine Lage in der Ebene der nach der letzten Eiszeit aufgeschotterten «Ramsener Rinne» ist Ramsen vergleichsweise gering von möglichen Oberflächenabflüssen betroffen. Es scheinen keine speziellen Massnahmen erforderlich.

### 3.2.5 Kapitel Verkehr

#### Inventar historischer Verkehrswege

Als Zwischenergebnis 3-6-1/A ist im KRP folgende Handlungsanweisung aufgeführt:

*[...] Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sorgen die Gemeinden für hinreichenden Schutz der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Diese Verkehrswege sind als überlagernde Schutzobjekte im Zonenplan auszuweisen.*

Die Abschnitte historischer Verkehrswege sind aus Abb. 14 ersichtlich.

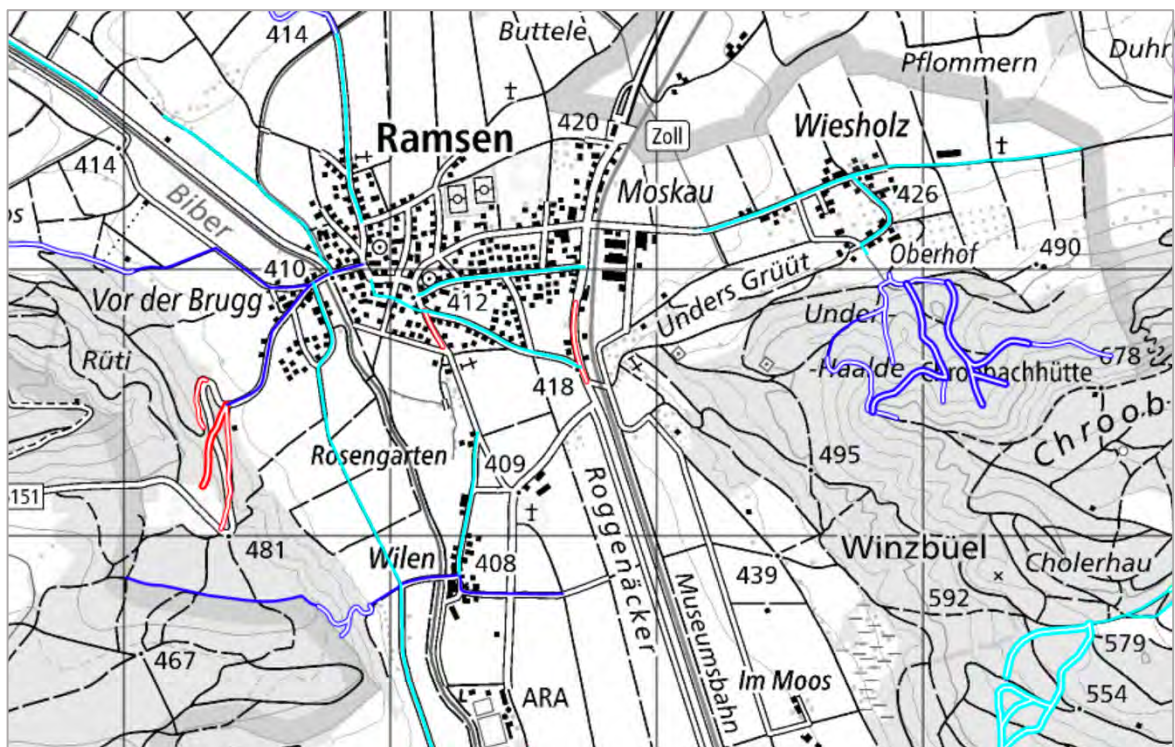


Abb. 12: Historische Verkehrswege nationaler (rot), regionaler (blau) und lokaler (türkis) Bedeutung (Quelle: map.geo.admin.ch)

### 3.2.6 Kapitel Ver- und Entsorgung

#### Windenergie

Im Kantonalen Richtplan sind auf dem Gemeindegebiet von Ramsen keine möglichen Standorte für Gross- und Kleinwindanlagen bezeichnet. Mit der vorgesehenen Grosswindanlage «Chroobach» in Hemishofen liegt eine in deren Nähe.



### 3.3 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG-SH)

Mit der Unterschutzstellung der erhaltenswerten Bauten und den dazugehörigen Bestimmungen in der BNO in der 1. Etappe der Revision sind die Kulturobjekte nur noch auf weitere kommunale Objekte hin zu prüfen.

Die Aktualisierung des Naturinventars und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung bildet einen Bestandteil dieser 2. Revisionsetappe (siehe auch Abschnitt 4.2 unter *Naturschutz*.)

### 3.4 Pendenzen

Aus dem Beschluss des Regierungsrates vom 28. Mai 2019 (Protokoll Nr. 18/345) zur Genehmigung der Revision der Bauordnung ergeben sich folgende Pendenzen:

- Von der Genehmigung ausgeschlossen wurden die Grünflächenziffer für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone in Artikel 22 und die Sonderregelung für Anbauten in Anhang 1, Ziffer 7 .1 Absatz 6.
- Bei der nächsten Zonenplanänderung müssen die geschützten Kulturobjekte gemäss Inventarliste im Anhang 5 der Bauordnung angepasst werden.
- Bei der nächsten Anpassung der Bauordnung ist das Schutzzonenreglement für die Wasserentnahmestellen am Rugentenbuck vom 26. Mai 2000 aus dem Anhang 6 der Bauordnung zu entfernen.
- Die Grundwasserschutzzone bei Wilen wurde im Zonenplan, mit einer vom Reglement abweichenden Fläche, als rechtskräftige überlagernde Zone ausgeschieden. In der nächsten Zonenplanänderung ist dieser Umstand zu berichtigen. Die Fläche der Schutzzone ist zu prüfen und als Orientierungsinhalt abzubilden.

Das Baureferat hat zudem den Anpassungsbedarf aufgelistet, welcher sich aus den Erfahrungen aus dem Vollzug ergeben. Diese Zusammenstellung befindet sich in Anhang 3.

## 4 Kommunale Grundlagen

---

### 4.1 Bauordnung, Zonenplan

Die Bauordnung (BauO) der Gemeinde Ramsen wurde im Jahre 2019 teilrevidiert und an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen erfolgte mit Auflagen.

Der Zonenplan wurde noch nicht an das neue Datenmodell des Kantons Schaffhausen angepasst. Die Umsetzung dessen ist deshalb noch ausstehend. Der aktuell gültige Zonenplan wurde am 30. November 2006 durch den Regierungsrat genehmigt und ebenfalls bereits einige Male teilrevidiert (vgl. Kapitel 1.2.1).

### 4.2 Quartierpläne

In der Gemeinde Ramsen bestehen zurzeit zwei Quartierpläne: «Schnydersäcker» und «Faselroo». In dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind die rechtskräftigen Quartierpläne auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Derzeit wird eine Änderung des Quartierplans «Schnydersäcker» erarbeitet (Stand: 15.09.20).

### 4.3 Baulinienpläne

In der Gemeinde Ramsen existiert ein Baulinienplan, welcher die Baulinien entlang der Kantonsstrasse «Moskau-Petersburg» definiert. Zur Optimierung des Fussverkehrs sowie zur Reduktion der Lärmbelastung wurde jüngst diese Strasse saniert. Im Anbetracht der geänderten Situation soll in dieser Gesamtrevision der Baulinienplan auf seine Zweckmässigkeit überprüft und gegebenenfalls aufgehoben werden.

### 4.4 Kommunales Naturschutzinventar

Das kommunale Naturschutzinventar stammt aus dem Jahre 1999 und ist zu aktualisieren. Dies erfolgt nun im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

### 4.5 Kommunaler Strassenrichtplan

Die letzte Anpassung des kommunalen Strassenrichtplans datiert vom 15. Dezember 1998. Nach Art. 27 Abs. 3 des Kantonalen Strassengesetzes sind die Gemeinden angehalten, ihre kommunalen Strassenrichtpläne alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen. Der Kantonale Strassenrichtplan wurde in der Zwischenzeit revidiert. Zudem besteht für künftige Revisionen der Nutzungsplanung das Erfordernis, dass die Gemeinden den Strassenrichtplan künftig auch im Interlis-Format vorzuweisen hat.

Hinsichtlich der veränderten Verhältnissen der übergeordneten Gesetzgebung sowie der Gegebenheiten vor Ort erfolgt in dieser Gesamtrevision die Anpassung des kommunalen Strassenrichtplans.

### 4.6 Reglemente

#### 4.6.1 Gemeindeverfassung vom 12. März 2020 und 2. Juli 2020

Die Gemeindeverfassung wurde am 12. März 2020 und 2. Juli 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 17. November 2020 vom Regierungsrat genehmigt. Derzeit erfolgt noch eine Änderung der Gemeindeverfassung.

#### 4.6.2 Gebührenreglemente

##### Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren vom 1. Juni 2015

Das Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren trat per 1. Juni 2015 in Kraft. Es besteht kein Handlungsbedarf.

##### Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde Ramsen vom 01. März 2017

Die Beitrags- und Gebührenverordnung wurde vor drei Jahren überarbeitet. Derzeit läuft noch eine Teilrevision der Verordnung.

#### 4.6.3 Werkreglemente

##### Abwasserreglement: Verordnung über die öffentliche Entwässerung der Gemeinde Ramsen SH vom 20. Juli 1976

Die Verordnung über die öffentliche Entwässerung stammt vom 20. Juli 1976. Eine Reglementsänderung erfolgte im Jahre 2003 sowie 2017. Es sind kleinere Anpassungen notwendig.

##### Wasserreglement vom 25. Mai 2012

Die Gemeindeversammlung beschloss am 25. Mai 2012 das Wasserreglement der Gemeinde Ramsen. Der Gemeinde obliegt die Versorgung des Gemeindegebietes mit einwandfreiem Trinkwasser. Das Reglement bildet die Grundlage für das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde und den Wasserbezüglern in der Gemeinde. Es besteht kein Handlungsbedarf.

#### 4.7 Wald

Abb. 15 zeigt die Vorrangfunktionen des Waldfunktionsplans. Die Naturschutzfunktion im südlichen Teil des Ramser Schüppels ist auf die angrenzende Landschaft von kantonaler Bedeutung «Loomen» abzustimmen.

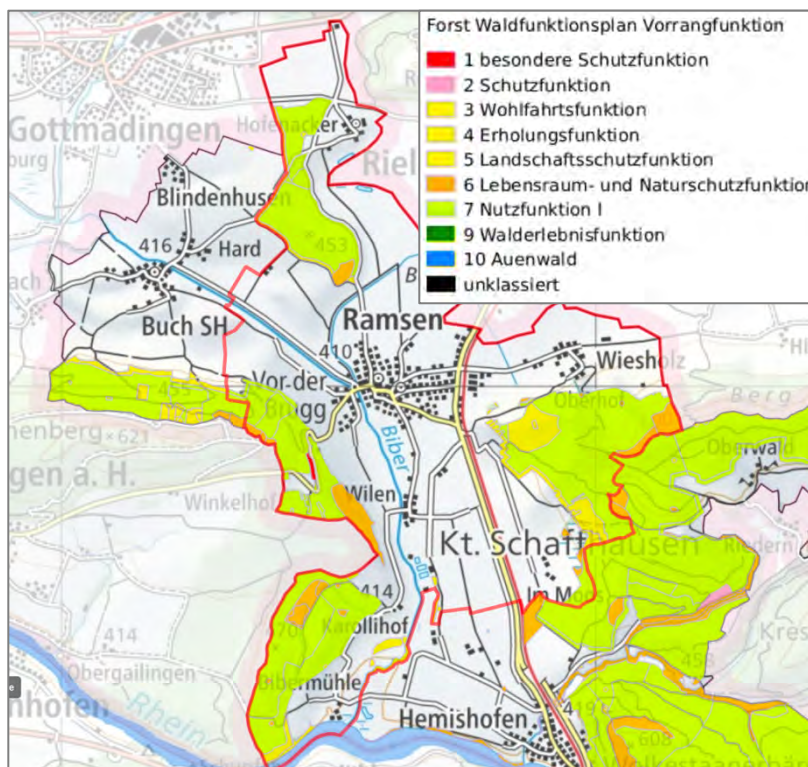


Abb. 13: Waldfunktionsplan mit Vorrangfunktionen

## 5 Ziele für die Revision

---

### 5.1 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.)

### 5.2 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

### 5.3 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

### 5.4 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.

## 5.5 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



## 6 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume

### 6.1 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume aus Vorgaben/Aufträgen

Thema	Handlungsbedarf	Handlungsspielraum
<b>Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)</b>		
Art. 19 Erschliessung	Überprüfung und Aktualisierung des Erschliessungsprogramms	Etappe
<b>Baugesetz (BauG)</b>		
Art. 3a Energie, Vorbildfunktion, Information	Prüfen effiziente Energienutzung und Einsatz erneuerbarer Energie ( <i>neu</i> )	
Art. 6 Abs. 1 Nutzungsplanung sowie Art. 6 Bauordnung und Art. 8 Zonenplan	Auftrag zur Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Bau- linien- und Landumlegungspläne)	Allgemeiner Ermessens- spielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetz- gebung
Art. 10a Zonen für Mobilfunk	Prüfen, ob Gebiete für Mobil- funkanlagen ausgeschieden werden sollen ( <i>neu</i> )	Positiv- oder Negativ- planung: Zone in welcher Mobilfunkanlagen zulässig oder nicht zulässig sind (nur für Quartiersversorgung)
<b>Kantonaler Richtplan (KRP)</b>		
<b>Siedlung</b>		
Planungsgrundsätze 2-3-2 Siedlungsentwicklungsstrategie	Aufzeigen, wie hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erreicht wird ( <i>neu</i> )	Allgemeiner Ermessens- spielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetz- gebung
Festsetzung 2-3-2//2 Auftrag zur Nutzungsplanung	Überprüfung WMZ-Zonen, allenfalls Reduzierung ( <i>neu</i> )	Allgemeiner Ermessens- spielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetz- gebung
<b>Landschaft</b>		
1-1-1 Fruchfolgefleichen	Die Gemeinde sorgen dafür, dass die FFF in der Landwirt- schaftszone liegen	
1-2-x Naturschutzobjekte von kantonaler Bedeutung	Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung	gering
1-2-3/A Landschaften von kantonaler Bedeutung	Im Zonenplan als überlagernde Landschaftsschutzzonen mit entsprechenden Auflagen in der BNO ausweisen	Parzellenscharfe Abgren- zung, Detaillierung der Auflagen
1-2-6 Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung	Vernetzungsprojekt. Geeignete Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung	Allgemeiner Ermessens- spielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetz- gebung
Materialabbau	Kein Handlungsbedarf	
Naturgefahren	Überprüfung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ( <i>neu</i> )	Noch nicht bekannt

Thema	Handlungsbedarf	Handlungsspielraum
Grundwasserschutzzone	Prüfen der Flächen und korrekte Darstellung im Zonenplan → Orientierungsinhalt	Keiner
<b>Archäologie</b>		
Archäologische Fundstellen	Überlagernde Schutzzone ausschneiden oder andere geeignete Vorkehrungen treffen	Wahl des Schutzinstruments
<b>Verkehr</b>		
3-6-1 Historische Verkehrswege	Hinreichender Schutz der historischen Verkehrswege ( <i>neu</i> )	klein (Anweisung: Hist. Verkehrswege von nat. Bedeutung als überlagernde Schutzobjekte im ZP ausweisen.)
<b>Ver- und Entsorgung</b>		
Wasserversorgung	Sicherstellung Wasserversorgung durch technischen Gemeindeverbund	Wahl der dafür in Frage kommende Gemeinde
<b>Pendenzen</b>		
Auflagen aus Genehmigung der Bauordnung	Umsetzung mit BNO-Revision	klein
<b>Mehrwertausgleichsgesetz</b>		
<b>Siedlung</b>		
Planungsgrundsätze 2-3-2 Siedlungsentwicklungsstrategie	Aufzeigen, wie hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erreicht wird ( <i>neu</i> )	Ermessensspielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung. Möglichkeit der Abschöpfung bei Aufzonungen.

## 6.2 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume aufgrund der kommunalen Ziele im Rahmen der übergeordneten Vorgaben

Thema	Handlungsbedarf	Handlungsspielraum
<b>Siedlung</b>		
Wohnen, Kultur und Freizeit	Sicherung der Flächen für den Detailhandel, das Kultur- und Vereinsleben sowie anderen Orten der Begegnung	Zonenplanerische Festlegungen: allgemeiner Ermessensspielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung
Gemeinschaft, Bildung und Soziales	Sicherung der Flächen für die Bildung und das Wohnen im Alter	Zonenplanerische Festlegungen: allgemeiner Ermessensspielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung
Grundversorgung, Arbeiten	Sicherung der Flächen für die Grundversorgung und für die Schaffung von Arbeitsplätzen	Zonenplanerische Festlegungen: allgemeiner Ermessensspielraum im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung
Gezielte Siedlungsentwicklung	Erstellung Siedlungsentwicklungsstrategie und Definition von Gebieten für Sondernutzungspläne	Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist auf die Bedürfnisse der Gemeinde auszurichten
Aufwertung Dorfkern	Überprüfung der Bestimmungen in der Bauordnung, Schaffung von Begegnungsorten, Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Verträglichkeit des MIV	Mittlerer Handlungsspielraum (Gemeindeplanung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbau Schaffhausen)
Siedlungsentwicklung nach Innen	Überprüfung der Zonierungen sowie Umsetzung der Massnahmen des Siedlungsentwicklungskonzepts	Wahl der Instrumente
Aufwertung der Aussenräume, Erhalt der Freiräume	Überprüfung des Zonenplans und der Bestimmungen in der Bauordnung	Wahl der Instrumente
Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes	Überprüfung des Zonenplans, allenfalls Erlass von Bestimmungen in der Bauordnung	Ermessen der Gemeinde
Unterstützung bei Aussiedlung und Entwicklungsabsichten	Überprüfung des Zonenplans, Eruiieren von geeigneten Flächen zur Aussiedlung	Ermessen der Gemeinde

Thema	Handlungsbedarf	Handlungsspielraum
<b>Landschaft</b>		
Landwirtschaft	Erhalt der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft	Zonierungen und Bestimmungen in der BNO
Naturnahe Waldwirtschaft	Überprüfung der Waldfunktionen	allfällige Stellungnahme und Anträge zum Waldwirtschaftsplan
Erhöhung ökologisches Potenzial	Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen, Aufwertung innerhalb der Wildtierkorridore	Naturschutzplanung
Schutz der Landschaft	Definition von Landschaftsschutzgebieten	Neben Vorgaben des KRP weitergehende Areale möglich
Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung	Unterschutzstellung von kommunalen Naturschutzobjekten	Mittlerer Handlungsspielraum: Triage aufgrund aktualisierten Naturinventar
Gewässer	Revitalisierung von Fließgewässern, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung Zugang	Im Rahmen der Revitalisierungsplanung
<b>Verkehr</b>		
Durchgangsverkehr Dorfzentrum	Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung der Verträglichkeit des MIV	Mittlerer Handlungsspielraum (Gemeindeplanung; in Zusammenarbeit mit Tiefbau Schaffhausen soweit Kantonsstrassen betroffen)
Velowege	Sicherstellen sicherer Velowege auf Gemeindegebiet für Freizeit- und Alltagsvelofahrer und Anbindung Schule	Mittlerer Handlungsspielraum (Gemeindeplanung; in Zusammenarbeit mit Tiefbau Schaffhausen soweit Kantonsstrassen betroffen)
<b>Ver- und Entsorgung</b>		
Sicherstellung der Wasserversorgung	Realisierung Gemeindeverbund mit angrenzender Gemeinde	Gemeindeplanung
Reduktion der Schadstoffeinträge im Grundwasser		Kleiner Handlungsspielraum:(bspw. Erweiterung der Schutzzone)
Abstimmen von Siedlungsentwicklung und Energieversorgung	Erlass von Bestimmungen in der Bauordnung	Über Anforderungen gemäss BauG hinausgehende Massnahmen im Ermessen der Gemeinde
Ökologische und effiziente Entsorgung	Überprüfung des Zonenplans, allenfalls Erlass von Bestimmungen in der Bauordnung	Ermessen der Gemeinde

Thema	Handlungsbedarf	Handlungsspielraum
<b>Reglemente</b>		
Beitrags- und Gebührenverordnung	Allgemeine Überarbeitung des Reglements entsprechend den heutigen Bedürfnissen	Mittlerer Handlungsspielraum (Gemeindeplanung)
Abwasserreglement	Die Artikel sind unter dem Gesichtspunkt der geänderten übergeordneten Gesetzgebungen zu prüfen	Mittlerer Handlungsspielraum (Gemeindeplanung)



## Anhang 1 Information und Mitwirkung

### 1 Auftrag

Art. 4 des Raumplanungsgesetzes verlangt, dass die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planungen unterrichtet werden und ihnen die Möglichkeit geboten wird, in geeigneter Weise mitwirken zu können. Dieser Auftrag zur Information und Mitwirkung wird im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) wie folgt präzisiert:

#### **Art. 3 Baugesetz [III. Einbezug der Bevölkerung]**

*1 Der Kanton und die Gemeinden unterrichten die Öffentlichkeit über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Richt- und Nutzungsplanungen und ermöglichen in geeigneter Weise eine rechtzeitige Mitwirkung der Bevölkerung.*

*2 Die Behörden nehmen Anregungen und Einwände entgegen, prüfen diese bei der weiteren Bearbeitung und beantworten sie in geeigneter Form.*

Weder «rechtzeitig», noch «in geeigneter Form» sind näher definiert. Die frühere Praxis, wonach die Mitwirkung lediglich im Rahmen des Auflageverfahrens mittels Einwendungen wahrgenommen werden konnte, erfüllt die Anforderung «rechtzeitig» nicht. Dies gilt insbesondere für die materielle Revision der Nutzungsplanung, bei der ein grosses öffentliches Interesse besteht.

Die Verfahrensbestimmungen sind jedoch gleichwohl zu berücksichtigen, insbesondere Art. 11 BauG.

#### **Art. 11 Baugesetz [5. Verfahren]**

*1 Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.*

*2 Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Einwendungen und Stellungnahmen sind in einem kurzen Planungsbericht zusammenzufassen.*

*3 Nach Vorliegen des Planungsberichtes entscheidet das zuständige Organ über die Änderungen. Der Beschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen.*

*4 Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen für kleine Änderungen des Zonenplanes ein vereinfachtes Verfahren vorsehen und den Gemeinderat zur Beschlussfassung für zuständig erklären.*

*5 Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.*

## 2 Vorgesehene Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Information und der Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Form ist Folgendes vorgesehen.

### Allgemeine Informationen

- Information über Vorhaben und Stand in den jeweiligen Ausgaben des «Ramser Dorfbott», den Newsletter und an Gemeindeversammlungen

### Informelle Vernehmlassungen

- Vernehmlassung mit Informationsveranstaltung zum Grundlagenbericht, der Siedlungsentwicklungsstrategie und zum Naturinventar
- Vernehmlassung mit Informationsveranstaltung zu den Entwürfen von Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, zum Naturinventar, allenfalls zu Anpassungen von Verordnungen, Reglementen sowie Quartier- und Baulinienplänen

### Formelles Planungsverfahren

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

27.10.20/wz

## Anhang 2 Kapazitätsberechnung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Raumtyp	Bauzone (WMZ) 2019	WMZ unüberbaut 2019	Raumnutzer 1816	Dichte BZ-überbaut (WMZ)	Wachstum Rest 2035	RN Prognose 2035	Auslastung Horizont 2035	Flächenbedarf IST BZ-überbaut
25 Ramsen	LR	625'704m <sup>2</sup>	80'285m <sup>2</sup>	1'844	33.8RN/ha	10.38%	2'036	92.1%	295.71m <sup>2</sup> /RN
	WZ	151'690m <sup>2</sup>	37'555m <sup>2</sup>	349	30.5RN/ha	10.38%	385	78.2%	327.38m <sup>2</sup> /RN
	MZ	112'220m <sup>2</sup>	21'308m <sup>2</sup>	400	44.0RN/ha	10.38%	441	89.4%	227.35m <sup>2</sup> /RN
	ZZ	361'794m <sup>2</sup>	21'422m <sup>2</sup>	1'096	32.2RN/ha	10.38%	1'210	98.7%	310.57m <sup>2</sup> /RN
LR Ländlicher Raum	250 m <sup>2</sup> /RN	6'791'102m <sup>2</sup>	728'044m <sup>2</sup>	21'439	35.4RN/ha	10.38%	23'664	95.9%	282.81m <sup>2</sup> /RN
	LR WZ	290 m <sup>2</sup> /RN	3'168'031m <sup>2</sup>	8'988	33.4RN/ha				299.71m <sup>2</sup> /RN
	LR MZ	320 m <sup>2</sup> /RN	455'742m <sup>2</sup>	1'119	28.9RN/ha				345.82m <sup>2</sup> /RN
	LR ZZ	270 m <sup>2</sup> /RN	3'167'329m <sup>2</sup>	11'332	38.0RN/ha				263.19m <sup>2</sup> /RN

Arbeitsgrundlage der Raumberechnung Kanton Schaffhausen  
 Autor: Rolf Sonderegger  
 Aufbereitungsdatum: 10. September 2020

### Legende

- LR ländlicher Raum (Gemeinden Kt. SH)
- WZ Wohnzonen
- MZ Mischzonen
- ZZ Zentrumszonen
- WMZ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- BZ Bauzone
- RN Raumnutzer
- 1816 Jahr Datenerhebung (2018 Einwohner; 2016 Beschäftigte)

### Datenbeschreibung

- Wohn-/Misch- und Zentrumszonen (WMZ)  
 Quelle: SH-AG; Stand November 2019
- WMZ unüberbaut (SH-Raum+) - Nachführung  
 Quelle: SH-PNA; Stand November 2019
- Raumnutzer:innen (RN: Einw. + Besch.-VZÄ)  
 Quellen:  
 Einwohner:innen: BFS-STATPOP 2018  
 Beschäftigte-VZÄ: BFS-STATENT 2016
- Referenzszenario 2015-2040 Kt. Schaffhausen  
 Quelle: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2015-2045, BFS 2016

## Anhang 3 Pendenzen Baureferat

### Pendenzen Baureferat zu den Themen 4.1 bis 4.6 des Grundlagenberichts

(Stand 22.10.2020)

#### 4.1 Bauordnung, Zonenplan

##### 1.) Bauordnung

- Art. 7: Schnurgerüstprotokoll ist vom Bauherrn abzugeben.
- Art. 22: Unterniveaubauten, Pools - Grenzabstand 2.50 → dahingehend ändern, dass Strassen/Einfahrten neu wieder bis auf die Grenze gesetzt werden können.
- Art. 22 ff: Zone W3 wieder aufnehmen: für zwei bestehende Blöcke Alemannenweg, die derzeit "eigentlich nicht zonenkonform" sind.
- Art. 22: Gebäudeabstände neu regeln?
- Art. 22: Tabelle komplett prüfen
- Art. 23 Abs. 9: Menge der Dachflächenfenster wieder eingrenzen? (früher: 1 Fenster je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche?)
- Art. 23: Text gem. Art. 24.4 (Zone W2) auch für Dorfzone aufnehmen ('kein Mehrlängenzuschlag bei Reihen-EFH')
- Art. 52: "Diese Bauordnung tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat zum Zeitpunkt, den der Gemeinderat festlegt, in Kraft." (*war beim letzten Mal problematisch, da während eines Bewilligungsverfahrens von einem Tag auf den anderen eine neue Bauordnung in Kraft getreten ist*)
- Anhang 1, Abs. 7.1.3/4: der zweite Absatz wurde vom RRG herausgestrichen im Glauben, er wäre doppelt. (Punkt. 5 RRB) Dies war nicht der Fall, daher zwingend wieder mit aufnehmen: "Grenzabstände dürfen mit Einverständnis ... reduziert werden"
- Anhang 1, Abs. 7.1.6: 'Anbauten' wieder aufnehmen (Absatz wurde gestrichen in akt. Version wg. Definition 'Erker' gem. Punkt. 6, RRB v. 28.05.2019)
- Anhang 1, Abs. 7.2: Hinweis auf Art. 22 (gem. RRB Abs. 7)
- Anhang 5: aktualisieren?
- Anhang 6: "Schutzzoneereglement" Rugentenbuck streichen gem. RRB Pkt. 10
- Anhang 7: noch notwendig?
- Anhänge: alle überprüfen/aktualisieren
- Neu aufnehmen in BauO: künftig Blitzableiter = Pflicht?
- Ausscheidung Gewässerräume/Naturgefahrenzone (siehe 'Gelbe Botschaft' 10/2020)
- Begriffe "Reservebauzone", "Kantonales Naturschutzobjekt" müssen geändert werden? (schon umgesetzt?)
- Mehrwertabgabegesetz (z. B. bei Aufzonung) -> regeln? (In BauO?)
- Abstimmung Begrifflichkeiten <-> Zonenplan
- Umsetzung der Vorgaben aus Baugesetz, NHG, Kant. Richtplan, etc.
- Materialabbauzone aufheben, in Landwirtschaftzone umzonen (noch offen? Stand 2013)



<p><u>2.) Zonenplan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zwei Blöcke Alemannenweg, die derzeit eigentlich nicht zonenkonform sind, in Zone W3 umzonen? (s. o.: Aufnahme Zone W3 in BauO)</li> <li>○ Gewässerräume</li> <li>○ Strassenrichtplan</li> <li>○ Gefahrenkarte/Gefahrenzonen auszonen</li> <li>○ Begriffe "Reservebauzone", "Kantonales Naturschutzobjekt" müssen geändert werden? (bereits umgesetzt?)</li> <li>○ Prüfen: was kann aus der "Bauzone" herausgenommen werden? (Strassenstücke etc.)</li> <li>○ Abstimmung Begrifflichkeiten &lt;-&gt; BauO</li> <li>○ Umfahrungsstrasse herausnehmen</li> <li>○ Anpassung an Datenmodell SH</li> <li>○ Umsetzung aus revidiertem Naturschutzinventar</li> <li>○ Umsetzung Vorgaben aus Kant. Richtplan</li> <li>○ Inventar schützenswerter Bauten: Kennzeichnung der geschützten Bauten (RRB BauO 05/20019)</li> <li>○ Materialabbauzone aufheben, in Landwirtschaftzone umzonen (noch offen? Stand 2013 Schreiben Tiefbauamt)</li> </ul>	
---	--

#### 4.2 Quartierpläne

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vollzogene Landumlegung 'Judebömmli' ist im GIS noch als "Quartierplan" eingezeichnet. (<i>Gem. Tel. v. 19.07.2018 mit Hr. Fehr müssen diese Pläne nicht aufgehoben werden, sondern werden mittelfristig auf Veranlassung des PNA im GIS gelöscht.</i>)</li> <li>○ Überprüfung der noch bestehenden Quartierpläne</li> </ul>	
---	--

#### 4.3 Baulinienpläne

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Überprüfung der bestehenden Baulinienpläne</li> <li>○ Digitale Erfassung (ÖREB-Kataster) steht in Ramsen noch aus (<i>Mail v. 13.10.2020 Felix Berger</i>)</li> <li>○ Anpassen Baulinien komplett entlang Strasse Petersburg/Moskau (oder streichen?)</li> </ul>	
---	--

#### 4.4 Kommunales Naturschutzinventar

--	--

#### 4.5 Kommunaler Strassenrichtplan

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Revision erforderlich</li> <li>○ "GIS-Fähigkeit"</li> </ul>	
--	--

## 4.6 Reglemente

<u>4.6.1 Gemeindeverfassung</u>	
<u>4.6.2 (a) Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren</u>	
<u>4.6.2 (b) Beitrags- und Gebührenverordnung</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beiträge anpassen?</li> <li>○ Anschlussgebühren künftig z. B. pauschal je EFH (anstatt 15 Fr. je qm) verrechnen?? Bzw. Abwasser nach Grundstücksgrösse? (gem. Vorgehen anderer Gemeinden)</li> <li>○ Rechnungsstellung Anschlussgebühren zum Zeitpunkt der Baubewilligung/vor Baufreigabe und nicht erst bei Bauabnahme?</li> <li>○ Dokumente gem. Punkt 5: Anhang öffentlich zugänglich machen?</li> <li>○ Art. 17: neu hinzufügen: "3. Dachfläche Fr. 15,-/m<sup>2</sup>"? (Notiz TN 07/2020)</li> <li>○ Abkürzung 'Einwohnergleichwert' korrigieren: EGW anstatt EWG?</li> <li>○ 'Art. 29' fehlt (Nummerierung korrigieren)</li> </ul>	
<u>4.6.3 (a) Abwasserreglement</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Artikel 12 und 12a des Abwasserreglements weisen auf 'Art. 18' der Beitrags- und Gebührenverordnung hin. Im Jahr 2017 wurde die Beitrags- und Gebührenverordnung überarbeitet. Der relevante Artikel, auf den im Abwasserreglement hingewiesen wird, hat jetzt die Nummer <u>17</u>.</li> </ul>	
<u>4.6.3 (b) Wasserreglement</u>	