



Gemeinde Ramsen

Siedlungsentwicklungsstrategie



Konzept mit Umsetzungsmassnahmen

Vom Gemeinderat verabschiedete Fassung vom 11. November 2021

Bearbeitung:

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

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

Inhalt

1	Planungsgrundsätze.....	4
2	Erwünschte Nutzungsverteilung.....	5
3	Übersicht	6
4	Konzept.....	7
4.1	Zuordnung von Gebieten zu Strategieansätzen, Hauptstossrichtungen	7
4.2	Strategieansatz <i>Belassen</i>	8
4.3	Strategieansatz A <i>Erhalten</i>	9
4.4	Strategieansatz C <i>Weiterentwickeln</i>	10
4.5	Strategieansatz D <i>Umstrukturieren</i>	15
4.6	Strategieansatz E <i>Neuenwickeln</i>	16
4.7	Potentialflächen	18
4.8	Weitere Massnahmen	21
4.8.1	Strassenraum aufwerten Dorfzentrum	21
4.8.2	Grünräume aufwerten / erhalten	22
4.8.3	Aufwertung Biber	22
4.8.4	Langsamverkehr Bahnhofstrasse	23
4.8.5	Siedlungsrand	24

1 Planungsgrundsätze

- Der Gemeinderat setzt sich für eine geordnete Siedlungsentwicklung ein. Ein besonderes Augenmerk legt er dabei auf die Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung einer hohen Wohn-, Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität sowie des Ortsbildes.
- Er unterstützt Entwicklungsabsichten und Aussiedlungen sowie eine ökologische Forstwirtschaft.
- Er setzt sich für einen langfristigen Erhalt von Schule und Kindergarten ein.

2 Erwünschte Nutzungsverteilung

Um die Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes ¹⁾ wie eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten oder der Erhalt von naturnaher Landschaften und Erholungsräume auf kommunaler Stufe umzusetzen, werden die aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche erwünschten Nutzungen räumlich konzeptionell festgelegt. Die Abb. 1 und 2 zeigen die verkleinerten Pläne der Verteilung der erwünschten Nutzungen für das Gemeinde- und Siedlungsgebiet. Die Pläne im Originalmassstab sind als Plan 1 und Plan 2 beigefügt.

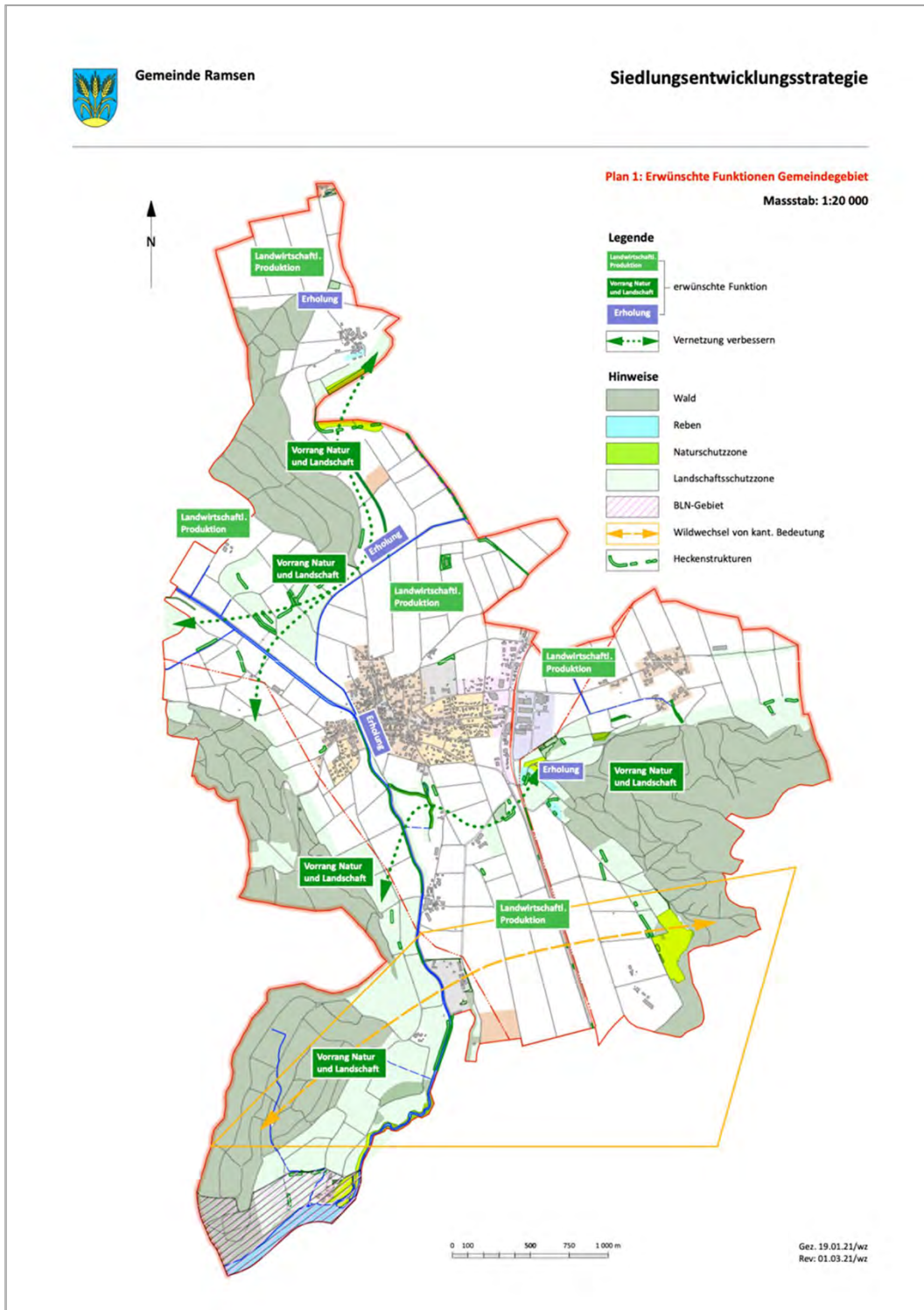


Abb. 1: Verkleinerung Plan 1: Erwünschte Funktionen Gemeindegebiet

¹⁾ Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 [SR 700]

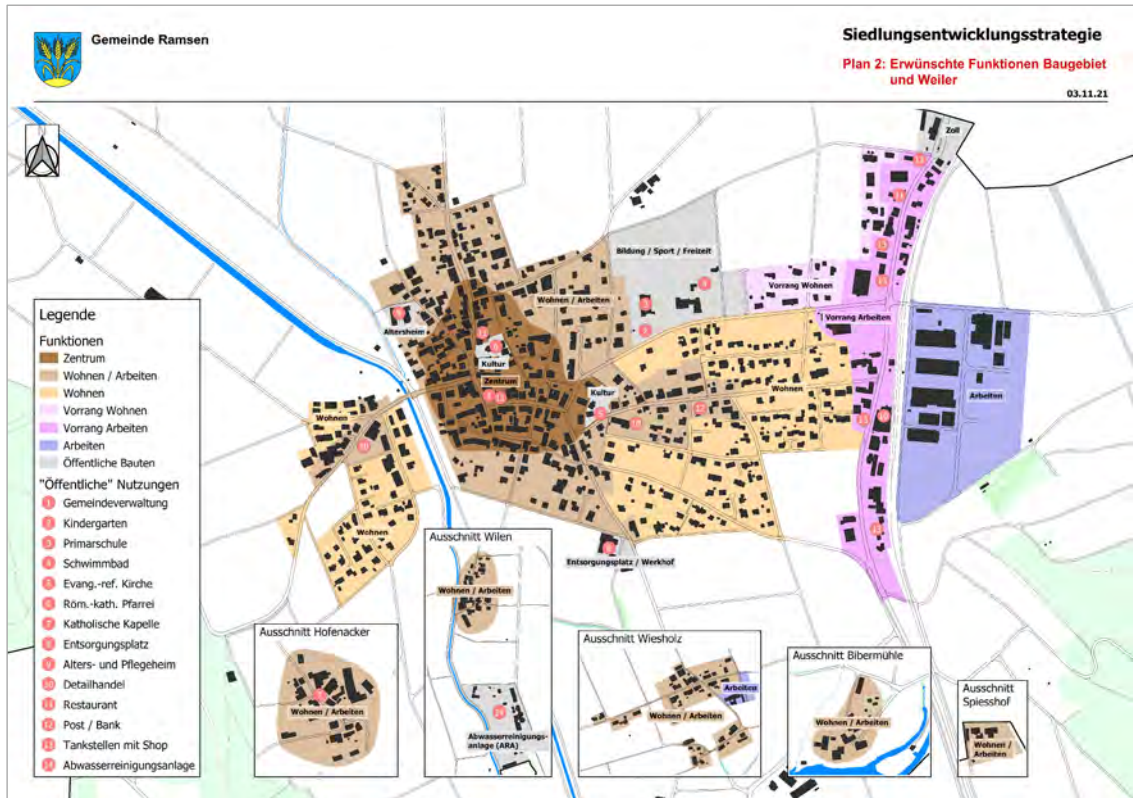


Abb. 2: Verkleinerung Plan 2: Erwünschte Funktionen Baugebiet und Weiler

3 Übersicht

Plan Nr. 3 «Strategie Baugebiet und Weiler» zeigt eine Übersicht über die Entwicklungsstrategie (vgl. Abb. 3). Die einzelnen Elemente und die Aufgaben zur Umsetzung sind im folgenden Kapitel beschrieben. Der Plan im Originalmassstab ist als Plan 3 beigefügt.

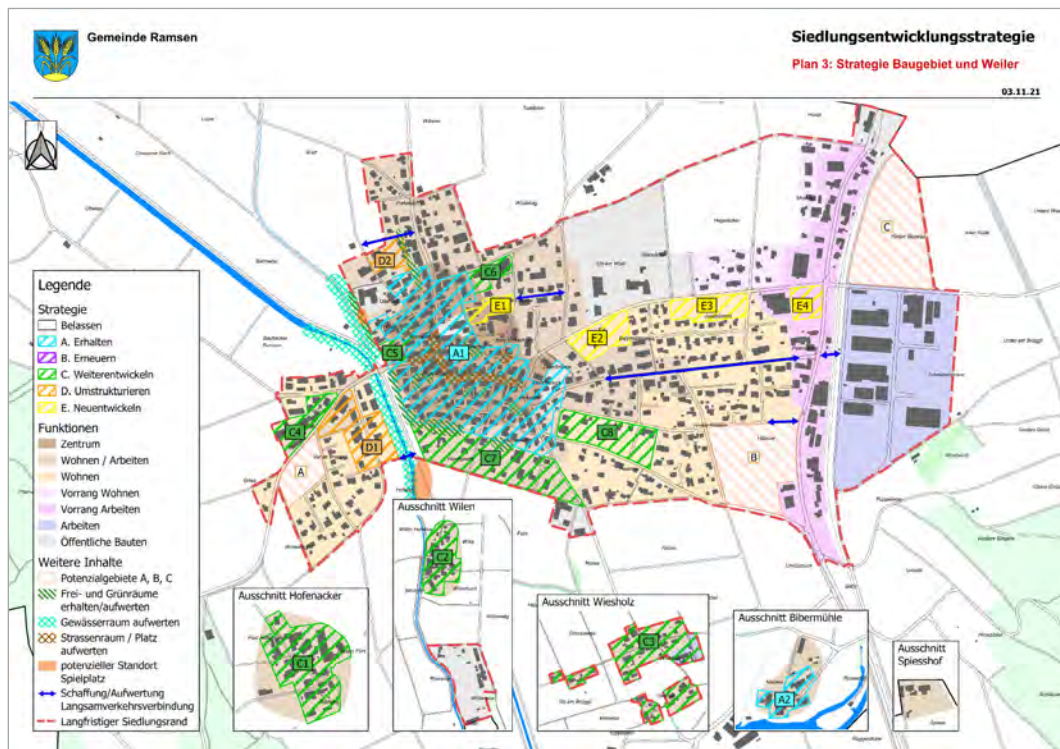
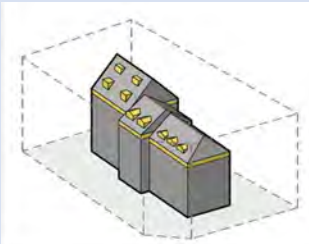
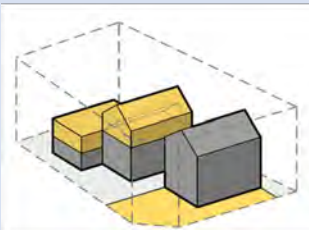
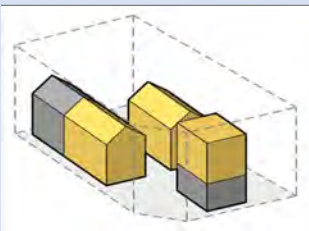
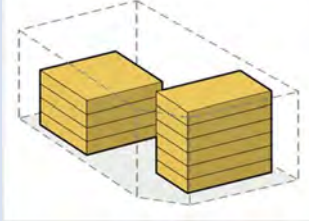


Abb. 3: Verkleinerung Plan 3: Strategie Baugebiet und Weiler.

4 Konzept

4.1 Zuordnung von Gebieten zu Strategieansätzen, Hauptstossrichtungen

Aufgrund der – im erläuternden Bericht erwähnten – definierten Ziele werden Gebiete charakterisiert, den folgenden Strategieansätzen zugeordnet und für die sich für die einzelnen Gebiete daraus ergebenden Aufgaben zur Umsetzung aufgelistet.

Strategieansatz/Hauptstossrichtung		zugeordnete Gebiete
<p>«Belassen»</p> <p>Bestehende Regelungen genügen. Keine gebietsspezifischen Massnahmen notwendig.</p>		(siehe Abb. 4)
<p>A Erhalten</p> <p>Schützen erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen, behutsames Schaffen von gezielten Innenentwicklungsmöglichkeiten</p>		<p>A1 Historisch geprägter Dorfkern</p> <p>A2 Biber Müli</p>
<p>B Erneuern</p> <p>teilweise Erneuerung bestehender Baustruktur mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur, punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten)</p>		keine
<p>C Weiterentwickeln</p> <p>Erneuern bestehender Baustruktur im Rahmen bestehender oder weiterzuentwickelnder 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>
<p>D Umstrukturieren</p> <p>Neustrukturierung eines Gebietes, neue Bauformen und Nutzungen (Abbruch und Neubau)</p>		<p>D1 Bettelstrasse</p> <p>D2 Fortebach</p>
<p>E Neuentwickeln</p> <p>Entwickeln einer Siedlungsstruktur und Festlegen der Nutzungen und der Dichte</p>		<p>E1 Hinder de Kirche</p> <p>E2 Wisliweg</p> <p>E3 Judebömmli</p> <p>E4 Petersburg</p>

4.2 Strategieansatz *Belassen*

Längst nicht alle Siedlungsteile bedürfen für eine sinnvolle Entwicklung gebietspezifischer Massnahmen.

Gewachsene, in sich stimmige Quartiere, welche sich durch die bestehenden Vorgaben aus dem Zonenplan und den Bestimmungen der Bauordnung selbst entwickeln, werden daher keinem der nachfolgenden Strategieansätze zugeordnet. In einem Richtplan würde dies der «Ausgangslage» entsprechen, im Analyseinstrument für Bauzonenreserven «Raum+» spricht man hierbei von «Selbstläufern».

Um dies zu unterstützen, sind jedoch gebietsunabhängige Massnahmen wie etwa das Bereitstellen von altersgerechtem Wohnraum und damit etwa der Förderung von Generationenwechselln in Einfamilienhausquartieren sinnvoll. Abb. 4 zeigt die Gebiete, welche dieser Kategorie zugeordnet werden (alle nicht blass dargestellten farbigen Flächen).

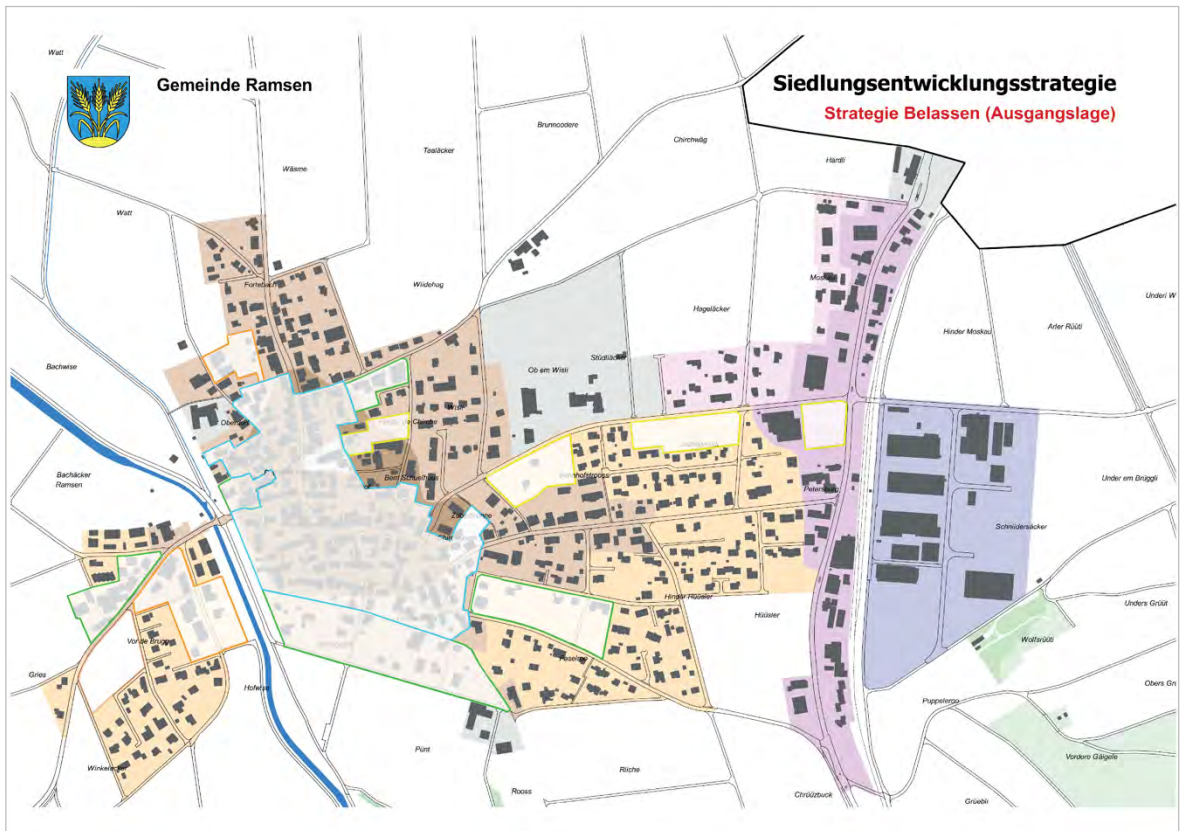


Abb. 4: Gebiete, welche keiner gebietspezifischer Massnahmen bedürfen

4.3 Strategieansatz A Erhalten

A1: Historisch geprägter Dorfkern

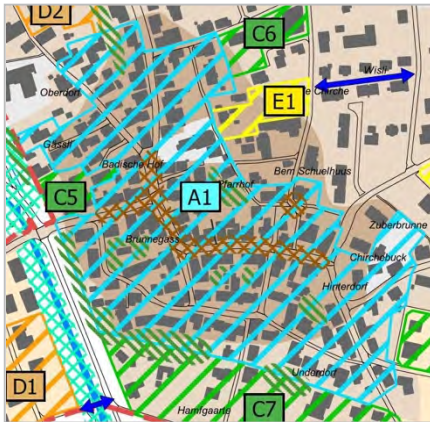


Abb. 5: Strategie A1



Abb. 6: Strategie A1 mit Orthofoto

Charakteristik

- Hohe bauliche Dichte entlang der Strassen
- Hinterliegende Grünräume (oftmals hofartig)
- Historische, gut erhaltene Bausubstanz
- Mischnutzung, mehrheitlich Wohnnutzung, Gewerbe oder Dienstleistungen im Erdgeschoss, teilweise Landwirtschaft

Aufgaben zur Umsetzung

- *Schutz des Dorfzentrums als Ensemble*
- *Optimale, zeitgemässe Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen mit hoher Wohnqualität unterstützen*
- *Ermöglichung von altersgerechtem Wohnen/Gewerbe (Nutzung Erdgeschosse)*
- *Ermöglichung Aussenraumnutzung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und durch Private*
- *Sicherung und Aufwertung der Grünräume*
- *Schliessen von Baulücken soll möglich bleiben*
- *Prüfen entsprechender Bestimmungen in der Bauordnung*
- *Unterdorf: Zeitgemässer Wohnraum, Vorplätze attraktivieren, Problem Parkierung lösen*

A2: Bibernüli



Abb. 7: Strategie A2



Abb. 8: Strategie A2 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Denkmalgeschütztes Ensemble und Spezialfall ISOS

Aufgaben:

- *Schutz des Ensembles sichern*
- *Keine Eingriffe zulassen, welche den Wert des Ensembles schmälern würden*

4.4 Strategieansatz C Weiterentwickeln

C1: Hofenacker

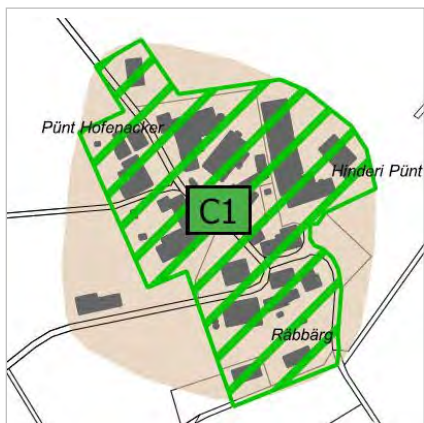


Abb. 9: Strategie C1



Abb. 10: Strategie C1 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Bauernsiedlung ausserhalb Bauzone (Landwirtschaftszone)

Aufgaben:

- *Erhalt des Weilers als ortsbaulicher Ansatz*
- *Soll sich im Rahmen der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung weiterentwickeln können.*

C2: Wilen

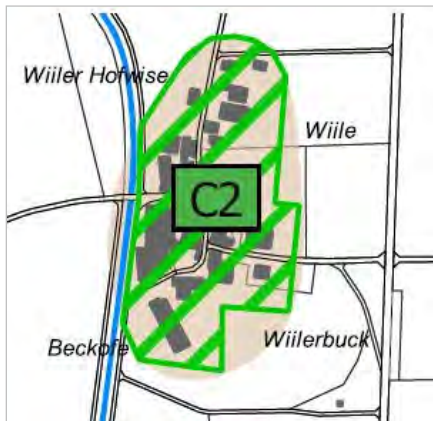


Abb. 11: Strategie C2



Abb. 12: Strategie C2 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Bauernsiedlung ausserhalb Bauzone (Landwirtschaftszone)
- Denkmalgeschützte Gebäude (kommunal)

Aufgaben:

- *Erhalt des Weilers als ortsbaulicher Ansatz*
- *Soll sich im Rahmen der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung weiterentwickeln können.*

C3: Wiesholz



Abb. 13: Strategie C3



Abb. 14: Strategie C3 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Attraktiver Weiler (Dorfzone) mit Mischnutzung (Wohnnutzung, Landwirtschaft, Gewerbe, Kirche)
- Denkmalgeschützte Gebäude (kantonal und kommunal)
- Zerstreute Bauweise
- Gebäude mit grossen Volumen, grosszügige Freiräume

Aufgaben:

- *Erhalt als Bauzone*
- *Wahrung des Spielraums für neue Nutzungen*
- *Zeitgemässes Bebauen soll möglich sein, sofern sorgfältige Gestaltung gewährleistet*
- *Abgrenzung Bauzone überprüfen*

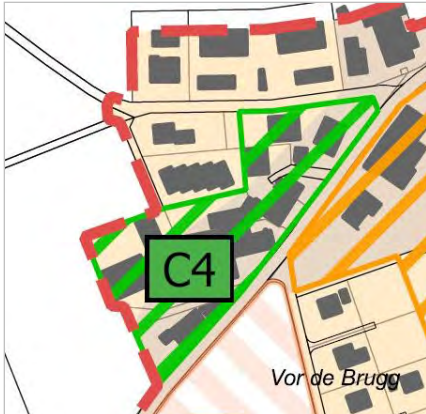
C4: Vor der Brugg

Abb. 15: Strategie C4



Abb. 16: Strategie C4 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Unterschiedliche landwirtschaftlich-geprägte Bauten
- Gebäude strassenorientiert, Struktur schützenswert

Aufgaben:

- *Weiterentwicklung unter Wahrung der Struktur der strassenbegleitenden Bebauung (Berücksichtigen des Bestandes)*
- *Ergänzungen sollen möglich sein*

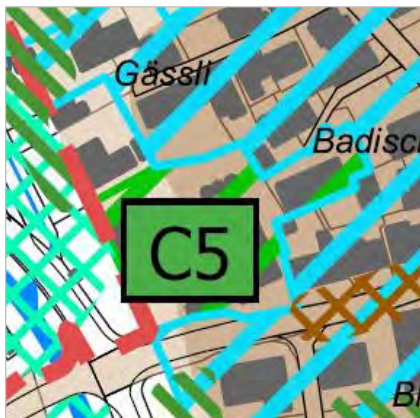
C5: Brunnengasse

Abb. 17: Strategie C5



Abb. 18: Strategie C5 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Landwirtschaftlich genutzte Bauten mit grossen Volumen

Aufgaben:

- *Langfristige Umnutzung bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe*
- *Entwicklung unter Klärung der Baustrukturen (Abbruch Ökonomiebauten möglich)*

C6: Buttelestrasse

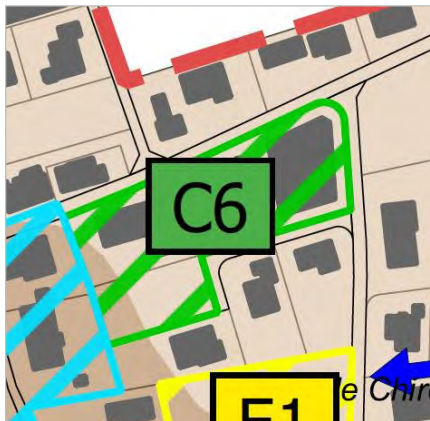


Abb. 19: Strategie C6



Abb. 20: Strategie C6 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Langfristig soll dieser Teil der Wohnnutzung zugeführt werden ohne die Struktur zu ändern.

Aufgaben:

- *Entwicklung unter Bewahrung der Baustruktur (strassenbegleitende Bebauung, Ersatz der Ökonomiebauten möglich)*

C7: Hanfgarte

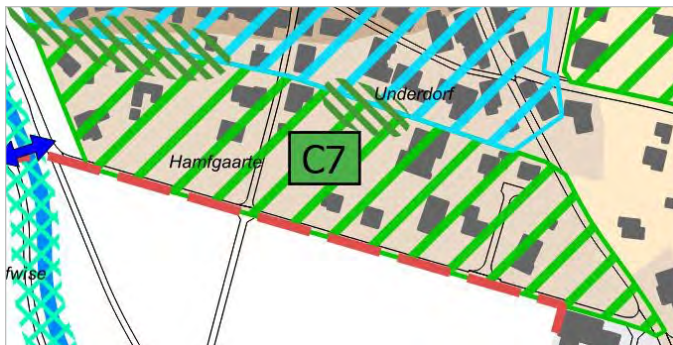


Abb. 21: Strategie C7



Abb. 22: Strategie C7 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Grosszügige Freiräume, bzw. unbebautes Bauland
- Hauptsächlich Wohnnutzung, aber auch Landwirtschaft
- Unmittelbar am Siedlungsrand

Aufgaben:

- *Lockere Bebauung anstreben; Verhindern von Mehrfamilienhäusern (notfalls Planungszone)*
- *Zonierung prüfen*
- *Berücksichtigung Übergang Dorfzone und Landschaft (Siedlungsrand)*
- *Bewahren der hinterliegenden Gärten*

C8: Faselroo

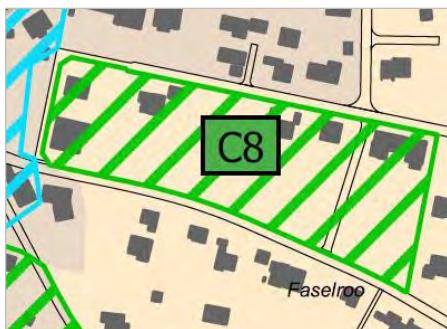


Abb. 23: Strategie C8



Abb. 24: Strategie C8 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Wohnzone
- Quartierplan «Faselroo» (keine Bestimmungen zu Gestaltung, lediglich Strassenerschliessung und Überbauungsmasse)

Aufgaben:

- *Struktur soll so weitergeführt werden → Einfamilienhäuser*
- *Prüfen Einführung neuer Zone für Einfamilienhäuser*

4.5 Strategieansatz D Umstrukturieren

D1 Betteltalstrasse

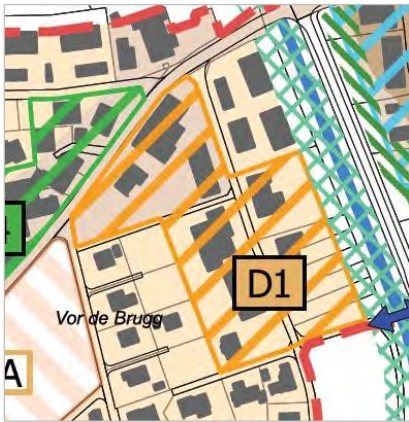


Abb. 25: Strategie D1



Abb. 26: Strategie D1 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Landwirtschaftliche Bauten, grosse Ökonomiebauten
- Landwirtschaftliche Nutzung, bei Umnutzung ist die Struktur nicht erhaltenswert
→ soll langfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden

Aufgaben:

- Langfristig Ersatz der bestehenden Baustruktur → Zuführung zu Wohnnutzung
- Erhöhung Nutzungsmass
- Zonierung prüfen

D2 Fortebach

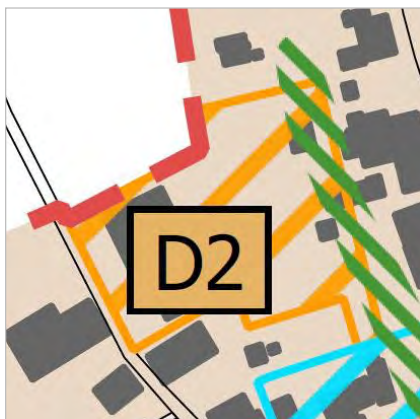


Abb. 27: Strategie D2



Abb. 28: Strategie D2 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Dorfzone (Mischzone)
- Landwirtschaftliche Bauten, Ökonomiebauten → langfristig zeichnet sich eine Umnutzung ab.

Aufgaben:

- *Langfristig Ersatz der bestehenden Baustruktur*
- *Erhöhung Nutzungsmass*
- *Schutz der Gärten der bestehenden Bebauung entlang Fortebach*

4.6 Strategieansatz E Neuenwickeln**E1: Hinder de Kirche**

Abb. 29: Strategie E1



Abb. 30: Strategie E1 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Unbebaute Fläche in der Dorfzone (Mischzone) an der Ankerstrasse (ehemaliger Turnplatz)
- Östlich der Strasse befinden sich Mehrfamilienhäuser
- Westlich im Bereich E1 sollen Einfamilienhäuser entstehen
- «Turnplatz» bzw. Fussballwiese bereits abparzellierte in vier Grundstücke

Aufgaben:

- *Bauliche Nutzung*
- *Sorgfältige Gestaltung (Dorfzone)*

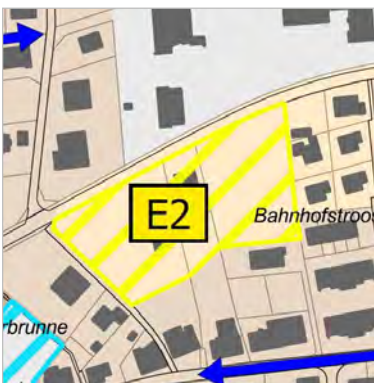
E2: Wisliweg

Abb. 31: Strategie E2



Abb. 32: Strategie E2 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Teilweise unbebautes Areal in Wohnzone W2 an der Sonnenstrasse angrenzend an Dorfzone
- Gut erschlossene Lage nahe Schulareal, Sportplatz, Badi

Aufgaben:

- *Bauliche Nutzung*
- *Sorgfältige Gestaltung (ev. Quartierplan)*

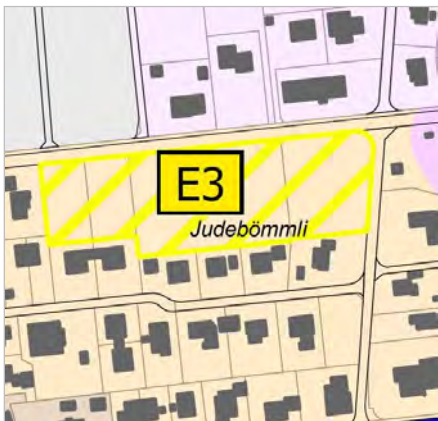
E3: Judebömmli

Abb. 33: Strategie E3



Abb. 34: Strategie E3 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Unbebautes Areal in Wohnzone W2 oberhalb Judebömmli (Einfamilienhausquartier) angrenzend an Sonnenstrasse
- Gut erschlossene Lage zwischen Dorfkern und Moskau-Petersburg, nahe Schulareal, Sportplatz, Badi

Aufgaben

- *Bauliche dichte Nutzung → Einfamilienhausquartier*
- *Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verhindern*
- *Ev. Forderung Quartierplan (oder Quartierplanpflicht)*
- *Zonierung prüfen (allenfalls Einführung Einfamilienhauszone)*

E4: Petersburg



Abb. 35: Strategie E4



Abb. 36: Strategie E4 mit Orthofoto

Charakteristik:

- Wohn- und Arbeitszone (Mischzone)
- Als Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbes vorgesehen
- Verkehrsintensive Strasse (Petersburg – Moskau)
- Strassenlärmgeprägt und in unmittelbarer Nähe zur Arbeitszone

Aufgaben:

- Keine reine Wohnnutzung zulassen bzw. Vorrang für Gewerbe (Mindestanteil für Gewerbe definieren)

4.7 Potentialflächen

A: Vor der Brugg



Abb. 37: Potentialfläche A



Abb. 38: Potentialfläche A mit Orthofoto

Charakteristik:

- Landwirtschaftszone
- Langfristig mögliches Erweiterungsgebiet für «Wohnnutzung»

Aufgaben

- Option durch Ausscheidung einer Reservezone sichern

B: Hinder Hüßler



Abb. 39: Potentialfläche B



Abb. 40: Potentialfläche B mit Orthofoto

Charakteristik:

- Landwirtschaftszone
- Überlagernde Reservezone
- Langfristig mögliches Erweiterungsgebiet für «Mischnutzung»

Aufgaben

- Option durch Ausscheidung einer Reservezone sichern

C: Moskau Arbeitszone

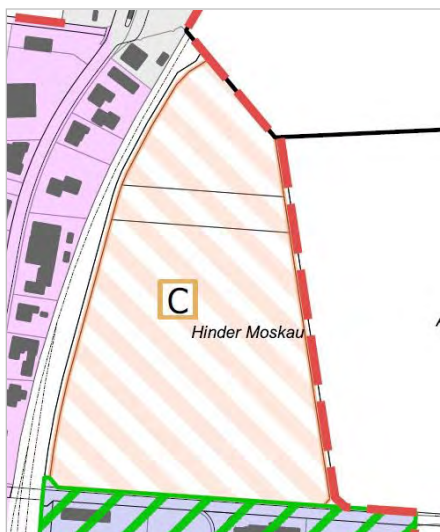


Abb. 41: Potentialfläche C



Abb. 42: Potentialfläche C mit Orthofoto

Charakteristik:

- Landwirtschaftszone
- Überlagernde Reservezone angedacht zur langfristigen Erweiterung der Arbeitszone

Aufgaben

- *Option durch Ausscheidung einer Reservezone sichern*
- *Sichern einer direkten Zufahrt für LKW ab Zollhaus (Bahnübergang)*

Hageläcker**Abb. 43: Hageläcker****Abb. 44: Hageläcker mit Orthofoto****Charakteristik:**

- Landwirtschaftszone
- Überlagernde Reservezone

Aufgaben

- *Im Moment keine Entwicklungsabsichten*
- *Langfristige Abgrenzung Siedlungsgebiet*

4.8 Weitere Massnahmen

4.8.1 Strassenraum aufwerten Dorfzentrum



Abb. 45: Strategie Strassenraum aufwerten



Abb. 46: Strategie Strassenraum aufwerten (Orthofoto)

Charakteristik:

- Entlang Dorfstrasse «Strassendorfcharakter»
- Durchgangsverkehr hoch

Aufgaben

- *Attraktivierung des Strassenraums und der Vorplätze, Platzgestaltung*
- *Verbessern der Bedingungen für den Langsamverkehr*
- *Eintrag in Strassenrichtplan (Charakter und Gestaltung)*
- *Verkehrs- und Gestaltungskonzept erstellen*

4.8.2 Grünräume aufwerten / erhalten



Abb. 47: Strategie Grünräume aufwerten



Abb. 48: Strategie Grünräume aufwerten (Orthofoto)

Charakteristik:

- Strukturbildende Grünräume im Dorfkern
- Unterschiedlich genutzt als Garten, brachliegende Wiesen mit Obstbäumen etc.
- Siedlungsrandabschliessend an Bauzonengrenze

Aufgaben

- *Erhalt der Grünräume als wichtiger Ausgleich zur baulich hohen Dichte entlang der Strassen*
- *Vermeidung von versiegelten Flächen*
- *Eruiierung möglicher Standorte für Spielplätze für (Klein-)Kinder und zur Begegnung. Bei Planung Synergien nutzen (z.B. in Verbindung mit Revitalisierung der Biber oder Nähe zu Altersheim).*

4.8.3 Aufwertung Biber



Abb. 49: Strategie Aufwertung Biber



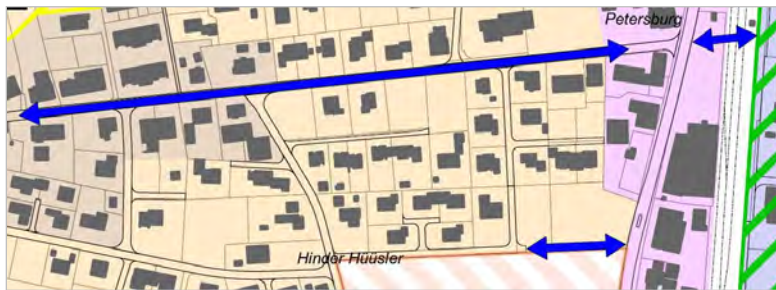
Abb. 50: Strategie Aufwertung Biber (Orthofoto)

Charakteristik:

- Biber derzeit kanalisiert
- Mündungsstelle von Wattgraben
- Revitalisierungspotential Biber mittel, Wattgraben gross
- Entlang Hanfgarten Kiesweg entlang Biber, auf «Vor der Brugg»-Seite Privatgrundstücke
- Mehrfamilienhäuser auf Westseite von Biber abgeschnitten

Aufgaben

- *Zugang zur Biber in Dorfnähe ermöglichen (Umsetzung von Renaturierungsmassnahmen)*
- *Brücke für Langsamverkehr bei Hanfgarten*

4.8.4 Langsamverkehr Bahnhofstrasse**Abb. 51: Strategie Langsamverkehr Bahnhofstrasse****Abb. 52: Strategie Langsamverkehr Bahnhofstrasse (Orthofoto)****Charakteristik:**

- Bahnhofstrasse vorwiegend von Einheimischen als Verbindungsstrasse genutzt
- Wenig Durchgangsverkehr (im Vergleich zu Sonnenstrasse und Faselroo)

Aufgaben

- *Einführung Langsamverkehrsachse für den Alltagsverkehr*
- *Attraktiver Langsamverkehrszugänge vom Dorf und dem Industriegebiet «Schnydersäcker» zum Bahnhof (vorgesehene S-Bahnhaltestelle für angedachte S-Bahn-Verbindung Singen-Stein am Rhein)*

4.8.5 Siedlungsrand



Abb. 53: Siedlungsrand



Abb. 54: Siedlungsrand mit Orthofoto

Charakteristik:

- Mehrheitlich intakte Siedlungsränder

Aufgaben

- *Qualität der Siedlungsränder erhalten, fördern*
- *Bei Planungen von öffentlichem Interesse soll bei Bedarf eine Überschreitung des definierten Siedlungsrandes möglich sein (bspw. allfällige Erweiterung Werkhof)*