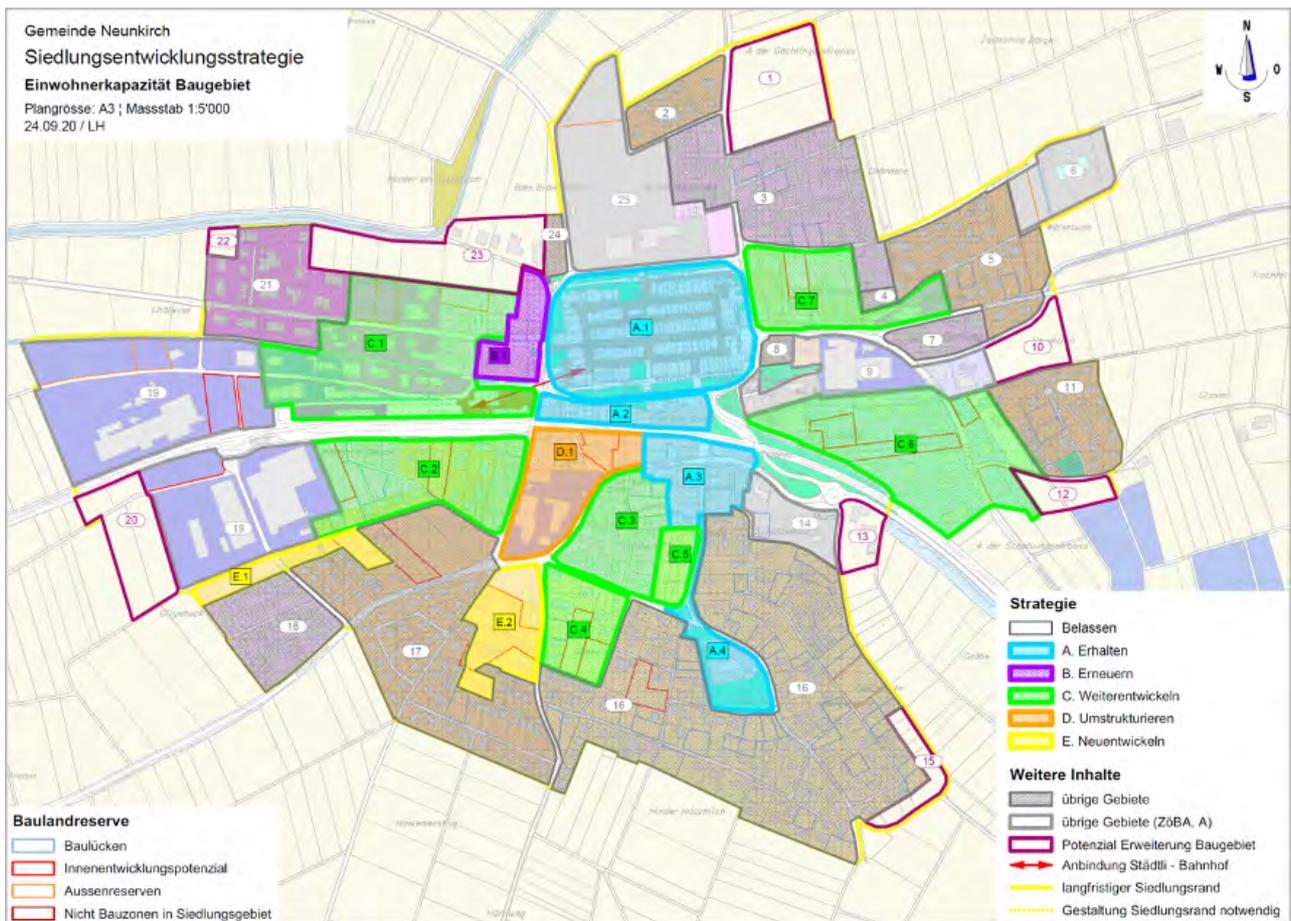




Materielle Prüfung und Anpassung (2. Etappe)



Siedlungsentwicklungsstrategie

Fassung vom 2. Juni 2021 [V6.0]

Bearbeitung:

Winzler + 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	Einleitung	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Siedlungsentwicklungsstrategie.....	5
1.3	Aufbau und Themenbereiche.....	6
1.3.1	Aufbau.....	6
1.3.2	Themenbereiche.....	6
2	Analyse	7
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	7
2.1.1	Ausgangslage.....	7
2.1.2	Szenario Sättigung.....	7
2.2	Baulandreserven.....	11
2.2.1	Ausgangslage.....	11
2.2.2	Baulandreserven.....	12
3	Konzept	15
3.1	Nutzungskonzept.....	15
3.1.1	Funktionen des Nichtbaugebietes.....	15
3.1.2	Funktionen des Baugebietes.....	16
3.1.3	Dimensionierung des Siedlungsgebietes, Umgang mit Baulandreserven.....	16
3.2.	Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes.....	17
3.2.1	Strategieansätze zur Siedlungsentwicklung.....	17
3.2.2	Gestaltung des Siedlungsgebietes.....	19
3.3	Mobilisierung der inneren Reserven.....	19
3.3.1	Arten von inneren Reserven.....	19
3.3.2	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.....	20
3.4	Auswirkungen der Siedlungsentwicklungsstrategie.....	21
3.4.1	Kapazitätsnachweis.....	21
3.4.2	Fruchtfolgefleichen.....	22
4	Konkrete Entwicklungsabsichten für die einzelnen Teilgebiete	23
4.1	Synthese.....	23
4.2	Strategieansatz <i>A Erhalten</i>	23
4.3	Strategieansatz <i>B Erneuern</i>	25
4.4	Strategieansatz <i>C Weiterentwickeln</i>	26
4.5	Strategieansatz <i>D Umstrukturieren</i>	29
4.6	Strategieansatz <i>E Neuenwickeln</i>	30
4.7	Spezialgebiete «Familiengartenzone» und «Zone Erlen».....	31
4.8	Weiterer Handlungsbedarf aufgrund Vernehmlassung Bevölkerung.....	32
5	Verzeichnis der Anhänge und Beilagen	33
A1	Einwohnerkapazität Baugebiet.....	34
A2	Glossar.....	36

1 Einleitung

1.1 Auftrag

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

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

Als konkreten Auftrag enthält er die folgende **Festsetzung**:

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

1.2 Ziel und Zweck der Siedlungsentwicklungsstrategie

Gemäss Kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Neunkirch als Regionales Zentrum eingestuft und übernimmt damit eine wichtige Funktion für den Klettgau. Regionale Zentren zeichnen sich im Kanton Schaffhausen durch ihre Lage im Grünen bei gleichzeitiger guter Erreichbarkeit aus. Es gilt, die Siedlungsgebiete differenziert weiterzuentwickeln und den gemäss Kantonalem Richtplan den Regionalen Zentren zugesprochene Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums in diesem Raum an verkehrlich gut erschlossenen Lagen mit geeigneter Infrastruktur aufzunehmen (Abstimmung von Siedlung und Verkehr). Die Zersiedelung soll durch eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Kulturlandschaft eingedämmt werden. Die Entwicklung hat in erster Linie über die Aktivierung bestehender geeigneter Verdichtungspotenziale nach innen gerichtet zu erfolgen. Es wird eine mittlere bis hohe Nutzungsdichte angestrebt.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie baut auf dem Grundlagenbericht zur materiellen Prüfung und Anpassung der Nutzungsplanung (2. Etappe der Revision der Nutzungsplanung) auf. Dort sind die Situation mit den übergeordneten Vorgaben, die Ziele der Revision und der Handlungsbedarf im Detail beschrieben. Soweit notwendig, wird darauf verwiesen.

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

Die Siedlungsentwicklungsstrategie dient zunächst als strategisches Planungsinstrument für die laufende 2. Etappe der Revision der Nutzungsplanung, hat aber eine längerfristige behördenverbindliche Gültigkeit.

1.3 Aufbau und Themenbereiche

1.3.1 Aufbau

Die Siedlungsentwicklungsstrategie besteht aus einem **Text** und drei **Plänen**.

Der Text enthält sowohl die für das Verständnis notwendigen Erläuterungen als auch die behördenverbindlichen Anweisungen in den jeweiligen Abschnitten Notwendige Massnahmen zur Umsetzung. Damit können die Ziele längerfristig besser verfolgt, sichergestellt und umgesetzt werden, als wenn der Erläuternde Bericht in einem separaten Dokument vorliegen würde.

1.3.2 Themenbereiche

Die Siedlungsentwicklungsstrategie umfasst folgende Themenbereiche

- Nutzungskonzept
- Dimensionierung des Siedlungsgebietes, Baulandreserven
- Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes
- Mobilisierung der inneren Reserven

2 Analyse

Für die Analyse wird auf die Daten des Grundlagenberichts zur Revision der Nutzungsplanung «Materielle Prüfung und Anpassung (2. Etappe) vom 27. März 2020 verwiesen. Die in der Siedlungsentwicklungsstrategie gemachten Aussagen zur Analyse verstehen sich als Ergänzung.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Ausgangslage

Die Bevölkerungsentwicklung ist für die Erarbeitung einer Siedlungsentwicklungsstrategie ein zentrales Element. Anhand von ihr kann der Bedarf an Wohnraum und damit auch von Bauland für den Bereich Wohnen abgeschätzt werden.

Da sowohl das Erstellen als auch die Anwendung der Siedlungsentwicklungsstrategie als Grundlage für nutzungsplanerische Massnahmen eine von den Gemeinden aufgrund des Kantonalen Richtplans zu erfüllende Aufgabe darstellt, sind darin für die Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich die im Kantonalen Richtplan dafür aufgeführten Szenarien des Bundesamts für Statistik (BFS) zu verwenden. Das BFS hat die Prognosen seither aber bereits mehrfach angepasst. Es wird also notwendig sein, bei konkreten Planungsmassnahmen dannzumal für die Bevölkerungsprognose die aktuellen Szenarien zu verwenden, so das erste Mal bei Änderungen des Zonenplans bei der laufenden Revision der Nutzungsplanung.

Zur Plausibilisierung der zu erwartenden Veränderungen kann jedoch das nachfolgend auszugsweise wiedergegebene Szenario «Sättigung» dienen, welches Heinz Michel, Mitglied der Planungskommission zur Nutzungsplanung, eingebracht hat. Das ganze «Szenario Sättigung»¹ ist diesem Bericht als Beilage B4 beigefügt.

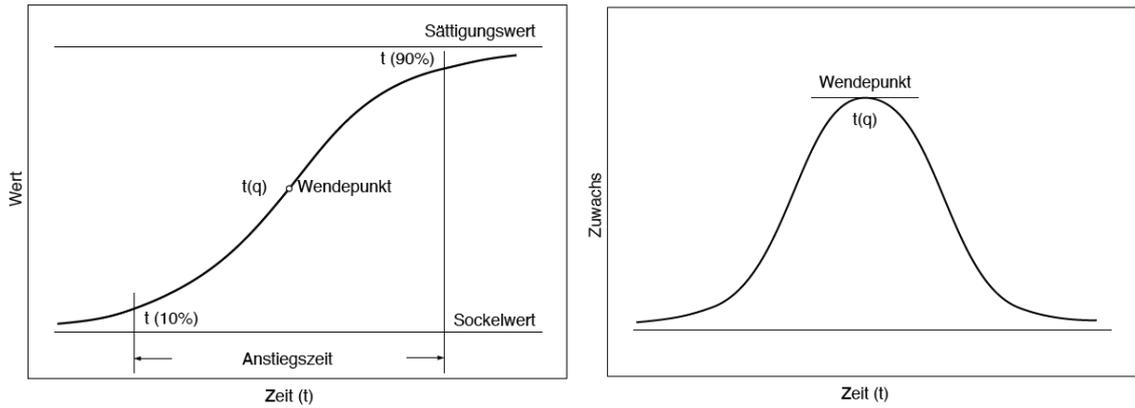
2.1.2 Szenario Sättigung¹

Prognosen oder Szenarien macht das Bundesamt für Statistik (BFS) nach den üblichen demografischen Methoden. Faktoren solcher Berechnungen sind die Lebenserwartung, die Fertilität, Zu- und Abwanderungen, Einbürgerungen oder die Alterstruktur einer Bevölkerung. So hat das BFS kürzlich Bevölkerungsprognosen bis ins Jahr 2050 gerechnet². Sie lassen einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen erwarten.

Nach dem zweiten Weltkrieg entstand der Bedarf nach demografischen Prognosen vor allem in der Planwirtschaft der kommunistischen Staaten. Heute sind sie auch bei uns eine wichtige Grundlage für Strategien und Massnahmen in vielen Politikbereichen. Szenarien zeigen, unter welchen Annahmen wieviel von was in welchem Gebiet bis wann zu erwarten ist. Was sie nicht beantworten wollen und können ist die Frage, wann ein Gebiet voll, wann eine Sättigungsgrenze erreicht sein wird. Was nicht erstaunt, denn die Frage ist, wenn sie die Bevölkerungszahlen betrifft, politisch hochgradig aufgeladen. In der Physik, in der Chemie und in der Wirtschaft ist das Problem der Sättigung seit langem bekannt und untersucht. Mit den dabei verwendeten mathematischen Hilfsmitteln soll im Folgenden nun versucht werden, auch die Entwicklung der Bevölkerungszahlen aus dem Blickwinkel der Sättigung zu betrachten.

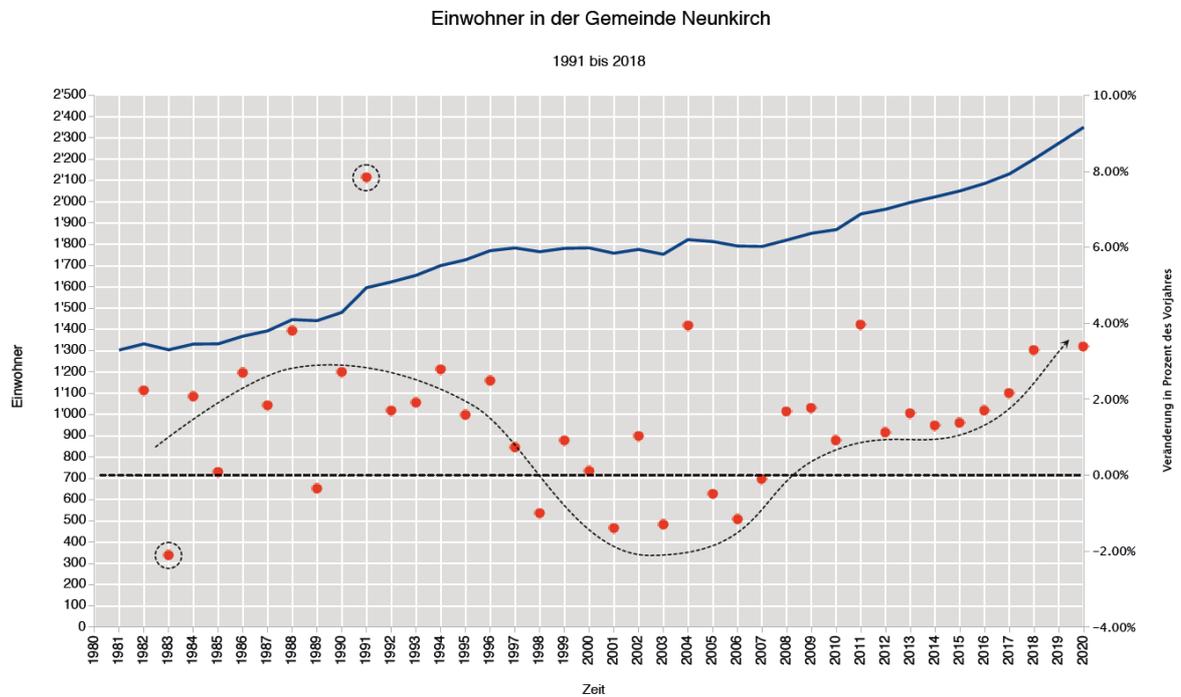
¹ Heinz Michel, August 2020

² Bundesamt für Statistik, BFS Aktuell, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020 - 2050, Neuchâtel 2020; verwendet wurde jeweils das mittlere Szenario



Elemente der Sättigungskurve

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Neunkirch von 1981 bis 2018



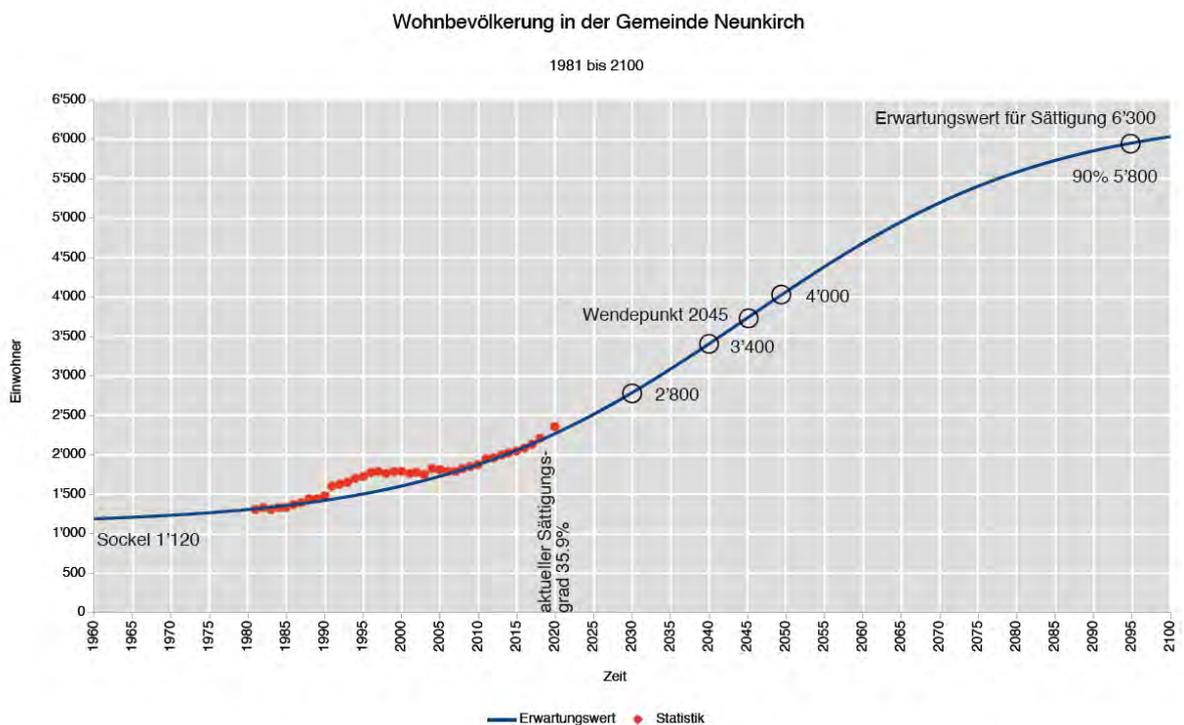
1981 zählt die Statistik 1'303 Einwohner, 2018 2'201. Im Jahr 2020 sind es schätzungsweise 2'350. Bis Mitte der 90er Jahre beträgt der jährliche Zuwachs zwischen 2% und 3% pro Jahr – mit je einem Ausreisser nach oben und unten. Anschliessend, bis 2007, wechseln sich Zu- und Abnahmen ab. Seither wird der Zuwachs laufend grösser. Im Jahr 2013 wurde die Bahnverbindung nach Schaffhausen doppelspurig ausgebaut und der Halbstundentakt eingeführt; gleichzeitig wurde die Strassenverbindung nach Schaffhausen verbessert. Als eine Folge davon beginnt ab 2014/15 eine Reihe von zunehmenden Zuwachsraten.

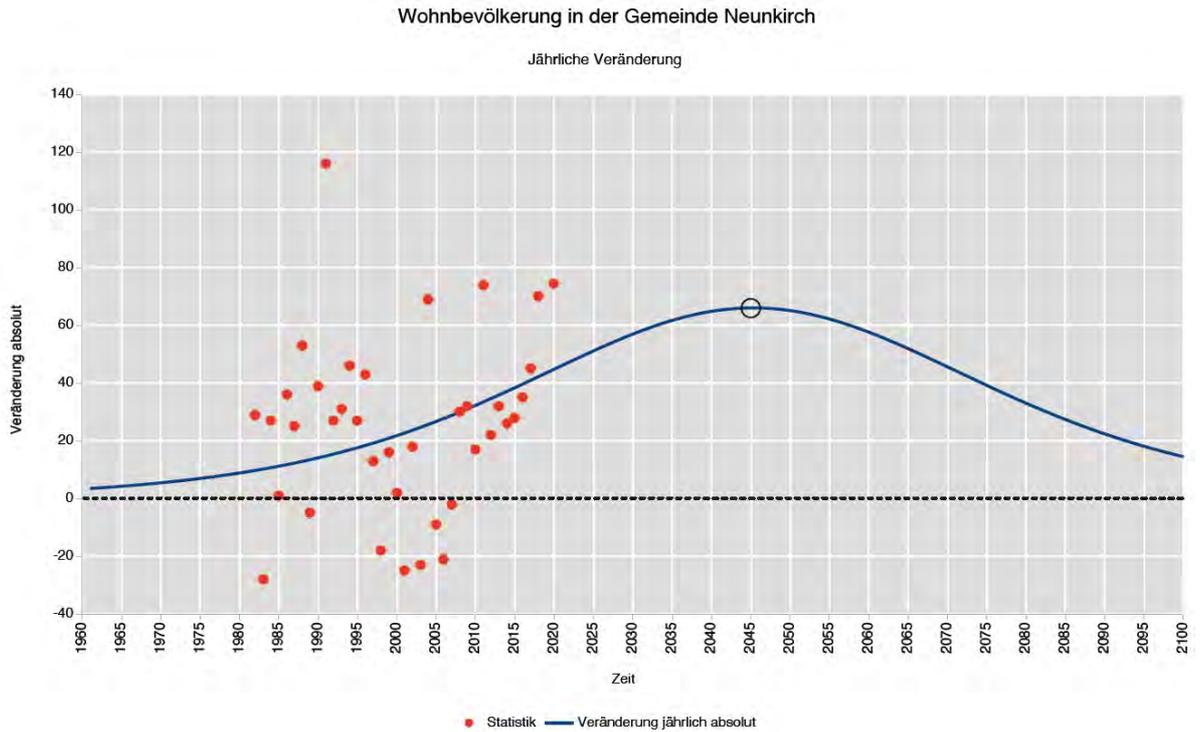
Szenario Sättigung für die Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Neunkirch

Für die Berechnung stehen 39 Daten zur Verfügung. Die Sättigungskurve für Neunkirch lässt sich von den erhöhten Zuwachsraten der letzten 15 Jahren beeinflussen. Die Reihe der bisherigen statistischen Daten führt zu einem Erwartungswert für die Sättigung von rund 6'300 Einwohnern, das entspricht einer Zunahme von 3'950 Einwohnern oder 2.7 mal mehr als heute. Neunkirch hat in 80 Jahren etwa 1.3 mal so viele Einwohner wie Beringen heute hat.

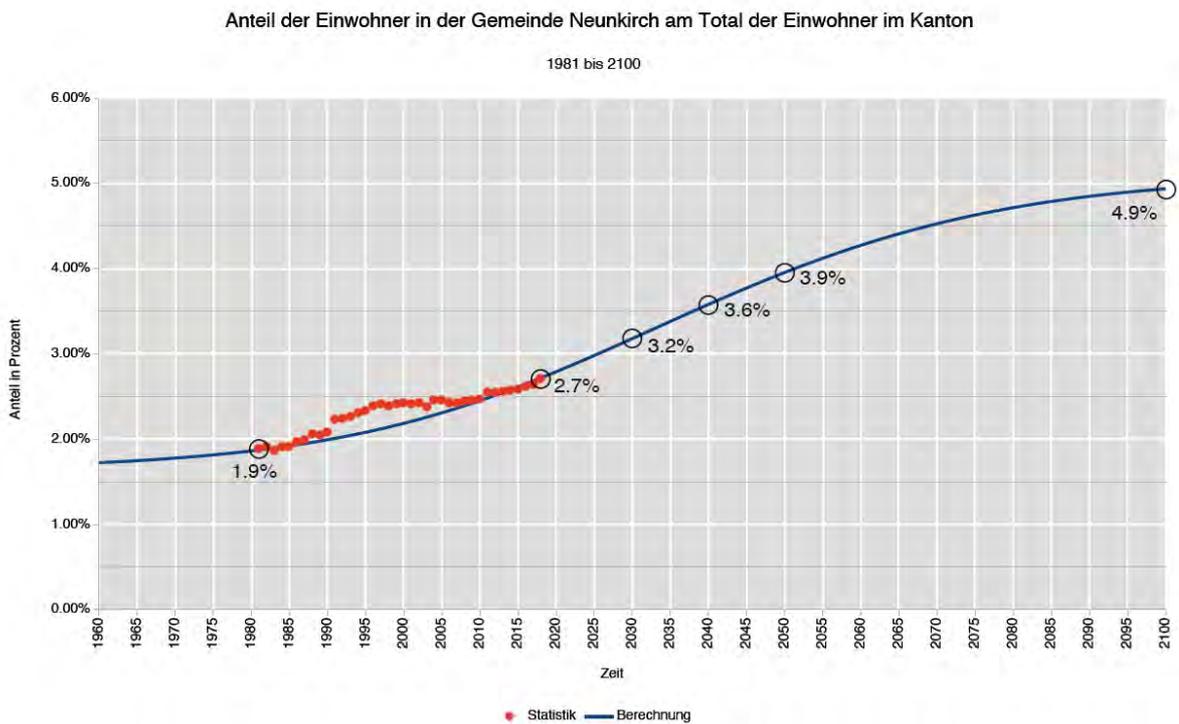
Bis zum Wendepunkt im Jahr 2045 wird der Zuwachs weiter zunehmen. Der gegenwärtige Sättigungsgrad beträgt 35.9% und ist damit wesentlich tiefer als beim Kanton. Neunkirch hat seine Entwicklung also noch vor sich. 10% der Sättigung waren im Jahr 2002 erreicht. 90%, also rund 5'800 Einwohner, werden es 2088 sein. Der Zuwachs vom Sockelwert bis zur Sättigung beträgt 5'200 Einwohner, mehr als das Doppelte der heutigen Einwohnerzahl. Im Jahr 2030 werden in Neunkirch 2'800 Bewohner leben, 2040 3'400 und im Jahr 2050 werden es etwas über 4'000 sein. In der Zeit, in der die Schweiz die 10 Millionen Grenze überschreitet und der Kanton Schaffhausen 100'000 Einwohner zählt, werden in der Gemeinde Neunkirch etwa 3'700 Personen leben.

Die Kapazitätsberechnung des Kantons gibt für die Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Neunkirch für das Jahr 2030 2'617 Raumnutzer (Einwohner und Arbeitsplätze) vor. Bei angenommenen 200 Arbeitsplätzen sind das rund 400 Raumnutzer (15%) zu wenig. Wie bereits erwähnt, wird der Kanton seine Berechnung aufgrund der neusten Szenarien des BFS überarbeiten müssen.





Der Anteil der Gemeinde Neunkirch am Kanton



Der Anteil der Gemeinde Neunkirch an der Einwohnerzahl des Kantons beträgt heute 2.75%, er wird sich bis zur Sättigung auf 4.9% nicht ganz verdoppeln. Das könnte den Absichten des Kantons entsprechen, er bezeichnet Neunkirch ja als „Regionales Zentrum“. Neunkirch wird noch stark wachsen.

1981	1.89%
2018	2.71%
2030	3.18%
2040	3.58%
2050	3.95%
2100	4.94%

Fazit

Die Gemeinde Neunkirch wird in den kommenden Jahrzehnten gegenüber dem Kanton Schaffhausen überproportional wachsen. Um dem Standort als «Regionales Zentrum» gemäss Kantonaalem Richtplan gerecht zu werden und das mögliche Wachstum aufnehmen zu können, sind geeignete raumplanerische Massnahmen zu treffen. Dies können insbesondere sein:

- *Randbedingungen für eine generell bessere Auslastung der Bauzonen (Bsp. Förderung Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren, Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Zentrum)*
- *Verdichtung an geeigneten Lagen, insbesondere mit guter ÖV-Erschliessung*
- *Mobilisierung der inneren Reserven*
- *Sicherung von Flächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung (über den Richtplanhorizont hinaus)*

2.2 Baulandreserven**2.2.1 Ausgangslage**

(Für Details siehe Abschnitte 2.3 Bauzonenreserven und 4.2 Kantonaler Richtplan > 4.2.3 Kapitel Siedlung > Dimensionierung des Siedlungsgebietes des Grundlagenberichts)

Der Kantonale Richtplan gibt für die drei Raumtypen Agglomerationskernraum, Regionale Zentren und ländlicher Raum Zieldichten vor, welche Raumnutzerdichte die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mindestens zu erreichen haben. Für Neunkirch als Regionales Zentrum beträgt dieser Wert 55 Raumnutzer/ha.

Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte unter der zu erreichenden Zieldichte liegt, haben im Rahmen ihrer kommunalen Planungen aufzuzeigen, 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 Neunkirch weist in den überbauten Gebieten eine Raumnutzerdichte von ca. 45 RN/ha auf. Bei den Zonentypen zeigt sich dabei ein sehr heterogenes Bild (Stand März 2020):

Wohnzonen	32.9 RN/ha
Mischzonen	50.0 RN/ha
Zentrumszonen	66.6 RN/ha

In den Zentrumszonen ist die Raumnutzerdichte folglich doppelt so hoch wie in den Wohnzonen. Dies ist vor allem auf die grossflächigen Wohnzonen mit einer niedrigen Ausnützungsziffer zurückzuführen, dies insbesondere durch einen grossen Anteil der Wohnzone W1, welche mehrheitlich mit freistehenden Einfamilienhäusern überbaut ist. Kommt hinzu, dass die Einfamilienhäuser tendenziell unternutzt sind.

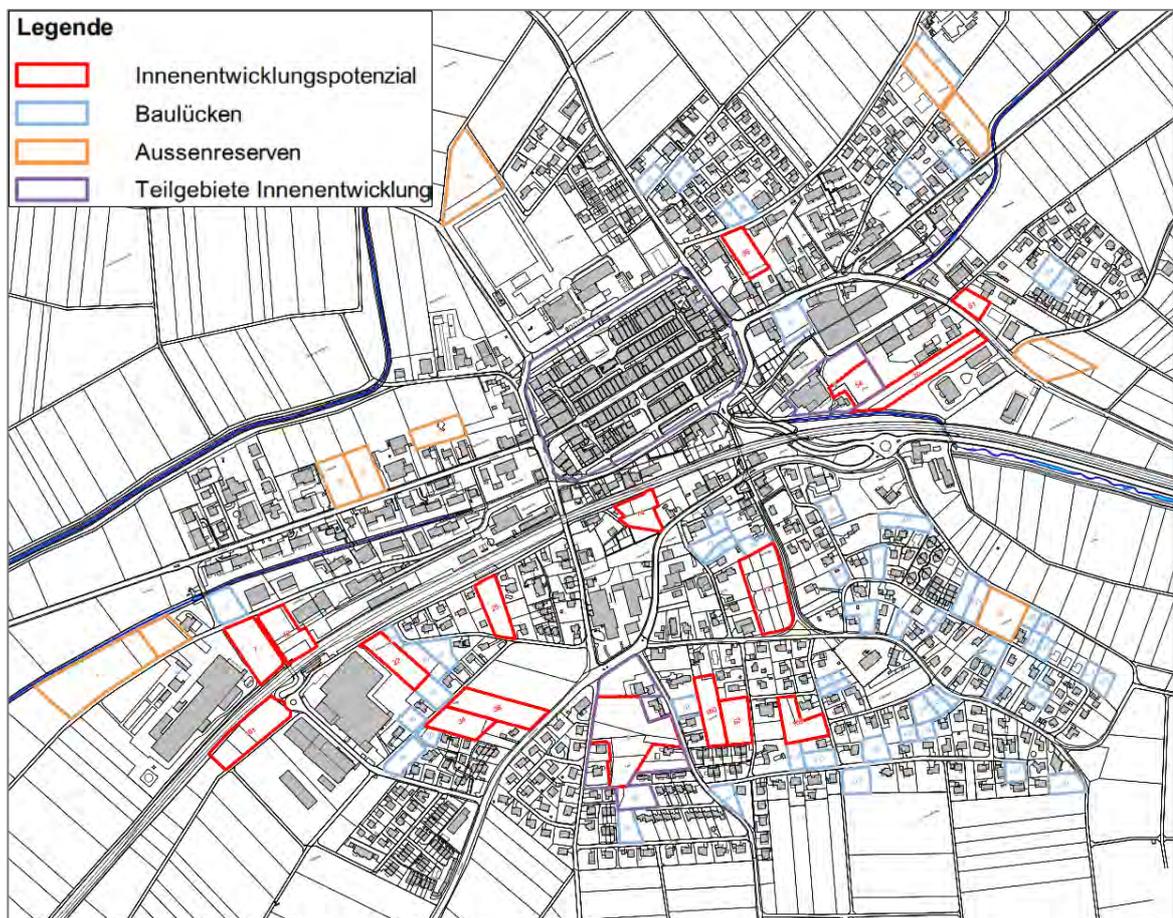
Der kantonale Richtplan verlangt, dass Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen mehr als 5 % zu gross dimensioniert ist, angewiesen sind, ihre Bauzonen innert 3 Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.

Gemäss aktualisierter Berechnung (Stand: März 2020) lässt sich für Neunkirch eine Auslastung der kapazitätsrelevanten Bauzonen im Planungshorizont der Nutzungsplanung (15 Jahre) von ca. 89 %, im Planungshorizont der Richtplanung (25 Jahre, 2040³) von ca. 91 % prognostizieren.

Die Wohnzonen weisen dabei mit ca. 78 % (Planungshorizont Nutzungsplanung) eine sehr geringe Auslastung auf, während die Auslastung bei den Misch- und Zentrumszonen ca. 95 % betragen. Die geringe Auslastung bei den Wohnzonen ist neben der oben dargelegten tiefen Auslastung der überbauten Areale auf die grossen Baulandreserven zurückzuführen. Diese generieren eine hohe Kapazität an Raumnutzern, die Prognose für die Raumnutzer stützt sich aber auf die bestehenden Raumnutzer und das vorgegebene Wachstum.

2.2.2 Baulandreserven

Die Baulandreserven wurden durch den Kanton mit der Methode Raum+ der ETH Zürich 2014 erhoben und 2017 nachgeführt und mit der Kategorie «Innenentwicklungspotenzial» ergänzt. Siehe dazu auch das Kapitel 2.3 *Bauzonenreserven* des Grundlagenberichts. Für Neunkirch ergab dies im Jahr 2017 das folgende Bild.



³ Richtplan wurde 2015 ausgearbeitet (massgebend für die Berechnung)

Begriffe

Kategorien	Eigenschaften				
	Grösse	Bebauungsstand	Lage	Zentrale Merkmale	
Baulücken	200 – 2000 m ²	unbebaut	inner-/ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Eigentübertypen und -interessen Nachfrage 	
Gesamtsiedlungsreserve	Innenentwicklungspotenziale	> 2000 m ²	bebaut/unbebaut	innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Bebauungsstand Erschliessung und Baureife Eigentübertypen und -interessen Nachfrage Mobilisierungshindernisse (Altlasten, Zuschnitt etc.) Zeitliche Verfügbarkeit
	Aussenreserven	> 2000 m ²	unbebaut	ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Erschliessung und Baureife Eigentübertypen und -interessen Nachfrage Mobilisierungshindernisse (Altlasten, Naturgefahren, Zuschnitt etc.) Zeitliche Verfügbarkeit

Baulandreserven

Gegenüber der Raum+-Erhebung im Jahr 2017 haben die Baulandreserven innert zweieinhalb Jahren von insgesamt 17.3 ha auf 16.0 ha , also um 1.3 ha oder 7.5% abgenommen.

Für die einzelnen Reserve- und Zonentypen ergaben sich folgende Resultate:

Reservetyp	September 2017 [ha]	März 2020 [ha]	Abweichung absolut [ha]	Abweichung relativ [%]
Innenentwicklungspotential	6.6	6.3	-0.3	-4.3
Aussenreserven	4.5	3.9	-0.6	-13.3
Baulücken	6.2	5.8	-0.4	-6.4
Gesamtsiedlungsreserven	17.3	16.0	-1.3	-7.5

Zonentyp	September 2017 [ha]	März 2020 [ha]	Abweichung absolut [ha]	Abweichung relativ [%]
Wohnzonen	8.5	7.5	-1.0	-11.8
Mischzonen	3.6	3.2	-0.4	-11.1
Arbeitsplatzzonen	4.0	4.0	0.0	0
ZöBA	1.2	1.2	0.0	0
Gesamtsiedlungsreserven	17.3	15.9*	-1.4*	-8*

*Unterschiede aufgrund Rundungsfehler

Daraus liessen sich folgende **Schlüsse** ziehen (vgl. die Ausführungen im Grundlagenbericht):

- Die Aussenreserven nahmen überproportional ab
- Die Baulandreserven nahmen nur bei den Wohn- und Mischzonen ab
- Die Gemeinde weist bei gleichbleibender Abnahme der Reserven innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre) genügend Gesamtsiedlungsreserven auf.
- Die Gemeinde weist bei gleichbleibender Abnahme der Reserve innerhalb des Nutzungsplanungszeitraums (15 Jahre) genügend Baulandreserven der raumnutzerrelevanten Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) auf
- Es ist zu prüfen, ob die Verteilung der Reserven quantitativ dem mutmasslichen Bedarf der erwünschten Nutzungen entspricht oder allenfalls teilweise abgetauscht werden sollten.

Die längerfristige Entwicklung ist ungewiss. Gemäss «Szenario Sättigung» ist jedoch langfristig von einem erheblichen Bevölkerungswachstum auszugehen (vgl. Abschnitt 2.1.2 *Szenario Sättigung*).

Daher werden in **Plan 2 Funktionen Baugebiet** die strategisch wichtigen Gebiete für eine allfällige langfristige Erweiterung des Baugebietes aufgezeigt, welche durch geeignete Massnahmen dafür zu sichern sind. Zudem wird eine Priorisierung vorgenommen, welche vorab bei der Ausrüstung mit Infrastrukturanlagen zu beachten ist (z.B. Standort einer Fernheizzentrale, Dimensionierung, Ausstattung und Gestaltung von Strassen(aus)bauten. Letzteres auch im Hinblick eines langfristig einzurichtenden Ortsbusses zur ÖV-Erschliessung weiterer Gebiete).

3 Konzept

3.1 Nutzungskonzept

3.1.1 Funktionen des Nichtbaugebietes

Planinhalte von Plan 1

Plan 1 Funktionen Gemeindegebiet zeigt die räumliche Verteilung der erwünschten Nutzungen des Nichtbaugebietes auf

Er umfasst folgende Planinhalte:

- Landwirtschaft und Vernetzung von Lebensräumen

Unterschieden wird zwischen Bereichen der Landwirtschaftszonen, in welchen die Bewirtschaftung im Vordergrund steht und solche, bei welchem das Landschaftsbild Vorrang hat. Überlagert werden diese durch die Vernetzungskorridore, welche bei Planungen entsprechend zu berücksichtigen sind. Dabei geht es insbesondere darum, die Vernetzung in Form von Naturkorridoren zu fördern und Hindernisse zu beseitigen bzw. zu umgehen. Dazu existieren ein kommunales und ein kantonales Vernetzungsprojekt⁴.

- Siedlungstrenngürtel und Wildtierkorridore

Die Siedlungstrenngürtel und Wildtierkorridore sind dem Kantonalen Richtplan entnommen und zeigen auf, wo die Landschaft von störenden Bauten und Wanderungshindernissen freizuhalten sind.

- Weitere Nutzungen des Nichtbaugebietes

Zusätzlich wird aufgezeigt, wo die Naturschutzkerngebiete liegen, wo der Materialabbau erwünscht ist und welche Areale vorrangig der Freizeit und dem Sport dienen sollen.

Inhalte, welche nicht im Plan 1 dargestellt werden

- Reitsport und Hundetrainingsplatz



Im Gebiet «Underi Wiide» bestehen heute ein Reitsport und Hundetrainingsplatz. Diese Anlagen sind nicht einer entsprechenden Zone zugewiesen und geniessen Besitzstands-garantie. Mittelfristig soll für diese Freizeitanlagen ein neuer Standort gesucht werden, da diese Verkehr in einem sensiblen Gebiet (Wiide) generieren.

Notwendige Massnahmen zur Umsetzung

Vernetzungskorridore

Die Vernetzungskorridore und zugehörigen Konzepte⁴ sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

⁴ - G. Uelinger: Kommunales Vernetzungsprojekt Neunkirch Süd
- Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen: Kantonales Vernetzungsprojekt «Klettgau»

Siedlungstrenngürtel und Wildtierkorridore

Die Bereiche der Siedlungstrenngürtel und der Wildtierkorridore sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und durch geeignete Massnahmen vor störenden Bauten und Wanderungshindernissen freizuhalten.

Freizeitanlagen

Bei den bestehenden Freizeitanlagen (Hundetrainingsplatz und Reitsport) besteht ein gewisser Konflikt mit dem südlich davon gelegenen Naturschutz-Kerngebiet «Widen». Bei Veränderungen ist eine Reduktion von störenden Aktivitäten anzustreben bzw. ein neuer Standort zu suchen.

3.1.2 Funktionen des Baugebietes

Planinhalte von Plan 2

Plan 2 Funktionen Baugebiet zeigt die erwünschten Nutzungen des Baugebietes und die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse stehenden Einrichtungen. Mit den ebenfalls dargestellten Zonen des heutigen Zonenplans kann aufgezeigt werden, wo Handlungsbedarf besteht.

Dies betrifft insbesondere:

- Sicherung des Areals für die Schulerweiterung
Das Schulhaus soll künftig als Standort der Oberstufenschule für die Gemeinden Neunkirch, Hallau und Wilchingen dienen. Zur Sicherung der dazu notwendigen Flächen soll eine Planungszone erlassen werden.
- die Sicherung des Areals für eine Parkierungsanlage östlich des Städtchens
Für die Bewohner des Städtlis sollen, zu den bereits Bestehenden, naheliegende Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb des Städtlis geschaffen werden.
- die Sicherung des Areals für die Erweiterung des Flugplatzhangars
Der Hangar des Flugplatzes Schmerlat hat seine Kapazitätsgrenze erreicht und ist auszubauen. Eine Erweiterung kann jedoch nur im Wald erfolgen. Die Möglichkeiten sind im Rahmen der Revision Nutzungsplanung zu prüfen.
- die Sicherung einer Freizeit- und Erholungsfläche im Gebiet Taufgaarte
Das Gebiet Taufgaarte ist eine attraktive Wohnlage. Ein ca. 10 m breiter Streifen des im Plan 2 bezeichneten Gebietes soll für die Allgemeinheit zu Erholungs- und Freizeitzwecken freigehalten werden. Konkret soll der Bereich als Fusswegverbindung mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Sommer und als Schlittelhang im Winter genutzt werden können.

Die beiden Spezialgebiete «Familiengartenzone» und «Zone Erlen» werden in Kapitel 4.7 behandelt.

3.1.3 Dimensionierung des Siedlungsgebietes, Umgang mit Baulandreserven

Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Dies schreibt das Raumplanungsgesetz vor.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie bildet dabei die langfristige Richtschnur für die Dimensionierung des Siedlungsgebietes (Planungshorizont > 25 Jahre). Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung ist aufgrund von konkreten planerischen Massnahmen (Bsp. Umzonungen) darzulegen, wie sich dies auf die Dimensionierung des Siedlungsgebietes auswirken wird. Dasselbe gilt auch für den Umgang mit den Baulandreserven. Hierbei ist vor allem wesentlich, ob diese verfügbar sind und ob und wie diese verfügbar gemacht werden können.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie wurde die Dimensionierung des Siedlungsgebietes überprüft (siehe dazu Kap. 3.4.1 «Kapazitätsnachweis»)

Notwendige Massnahmen zur Umsetzung

Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung

- *Überprüfung der Zonierungen der Bauzonen des Zonenplans auf die Übereinstimmung mit den erwünschten Nutzungen und die Kapazität, allenfalls Um- und Auszonungen sowie Anpassungen der Zonenabgrenzungen. Anpassung oder Erlass von entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung.*
- *Prüfung der Verfügbarmachung der Baulandreserven durch geeignete Massnahmen (Quartierplanpflicht, Überbauungsverpflichtung etc.*
- *Strategische Sicherung geeigneter Areale für eine allfällig langfristige Erweiterung des Baugebietes durch die Ausscheidung von Reservezonen im Zonenplan*

Erschliessungsanlagen

- *Berücksichtigung der erwünschten Nutzungen bei der Dimensionierung, Ausstattung und Gestaltung von Strassen(aus)bauten, der Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr und der Möglichkeit für die Einrichtung eines Ortsbusnetzes*
- *Berücksichtigung von allfälligen langfristigen Erweiterungen und deren Priorisierung bei der Standortwahl von Infrastrukturanlagen.*
- *Mittel- bis langfristig: Halt des Schnellzuges und Viertelstundentakt nach Schaffhausen*

3.2. Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes

3.2.1 Strategieansätze zur Siedlungsentwicklung

Ausgehend von den Zielen der 2. Etappe der Revision der Nutzungsplanung und den gewünschten Nutzungen der Teilgebiete werden insbesondere im Hinblick auf

- Entwicklung in erster Linie über die Aktivierung bestehender geeigneter Verdichtungspotenziale nach innen;
- Anstreben einer mittleren bis hohen Nutzungsdichte;
- Berücksichtigung weiter wichtiger, im Grundlagenbericht aufgeführte übergeordneter Vorgaben

in **Plan 3 Strategie (Baugebiet)** einzelnen Teilgebieten verschiedene **Strategieansätze** zugeordnet.

Strategieansätze

Es werden die unten aufgeführten Strategieansätze festgelegt. Diese sind der *Arbeitshilfe Innenentwicklung*, Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau, 2017, entnommen und werden mit der «Strategie» *Belassen* ergänzt.

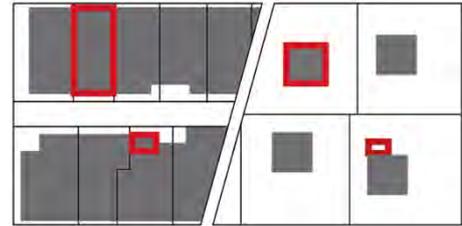
Die Strategieansätze können nicht scharf voneinander getrennt werden, sondern zeigen die Hauptstossrichtung auf. Die genauen Entwicklungsabsichten für die einzelnen Teilgebiete sind im Kapitel 4 beschrieben.

Belassen

Nicht für alle Teilgebiete sind Massnahmen erforderlich, um die gewünschte Siedlungsentwicklung sicherzustellen. In sich stimmige Quartiere, welche sich ohne weitere oder geänderte öffentlich-rechtliche Bestimmungen von selbst erneuern oder weitergebaut werden, sind dem Strategieansatz «Belassen» zugeordnet. In einem Richtplan wären sie Teil der Ausgangslage. Sie können auch noch unüberbaute Grundstücke umfassen.

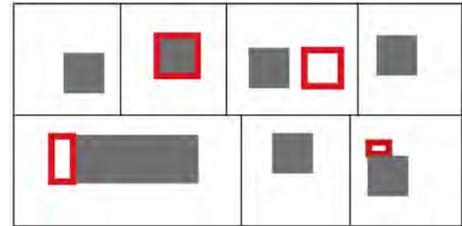
A. Erhalten

Es findet eine **Entwicklung im Bestand** statt durch **geringfügige Anpassung der Baustruktur**. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.



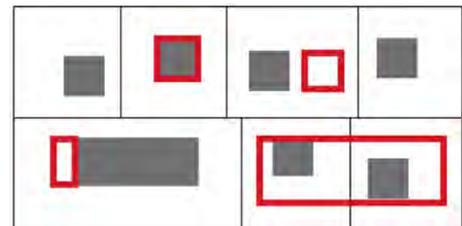
B. Erneuern

Die Innenentwicklung wird durch eine **massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur** umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.



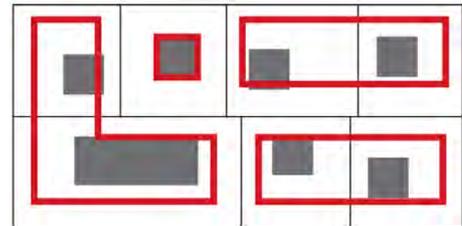
C. Weiterentwickeln

Durch eine **Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur** wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.



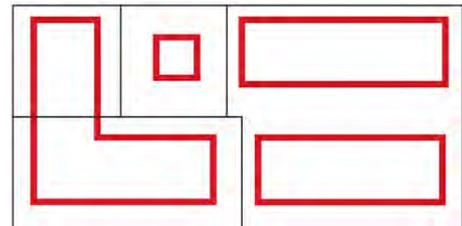
D. Umstrukturieren

Die Innenentwicklung findet über einen **Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur** statt. Das Nutzungsmass wird [in der Regel] stark erhöht.



E. Neuentwickeln

Hier wird die Innenentwicklung über die **typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen** (Nutzungsart und -mass) realisiert.



Die wichtigen Aspekte zur Erhaltung und Förderung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität durch eine hohe Qualität des Ortsbildes und der Freiräume sind in Abschnitt 3.2.2 zusammengestellt.

Notwendige Massnahmen zur Umsetzung

Umsetzung der Strategieansätze

Für die einzelnen Teilgebiete sind, den detaillierten Entwicklungsabsichten entsprechend (siehe Kapitel 4), die Zonierungen und zugehörigen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung zu prüfen, soweit notwendig anzupassen und allenfalls weitere Planungen vorzusehen (z.B. Quartierplanpflicht, Quartierpläne, Masterplan, Gestaltungskonzepte).

3.2.2 Gestaltung des Siedlungsgebietes

Mit dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, welcher mit einer Verdichtung des Bestandes verbunden ist, kommt dem Erhalt und der Förderung einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität eine erhöhte Bedeutung zu. Ein wichtiges Instrument dazu ist eine auf dieses Ziel ausgerichtete Siedlungsgestaltung. Dazu enthält **Plan 3 Strategie (Baugebiet)** neben den oben aufgeführten Strategieansätzen die folgenden weiteren Festlegungen:

- Freiraum erhalten / aufwerten
- Strassenraum aufwerten
- Anbindung Bahnhof an Städtli
- langfristiger Siedlungsrand
- Gestaltung bestehender Siedlungsrand notwendig
- Option für eine sehr langfristige Entwicklung

Zu diesen Themen liegen mit verschiedenen Projekten/Studien des *Forum Städtli Neunkirch* und einer Stadtanalyse von Netzwerk Altstadt bereits konkrete Vorstellungen vor, welche zusammengeführt und auf die Ziele der Siedlungsentwicklungsstrategie abgestimmt werden sollten.

Notwendige Massnahmen zur Umsetzung

- *Zusammenführung der Resultate der Projekte/Studien des Forums Städtli Neunkirch, Abstimmung auf die Zielsetzungen der Siedlungsentwicklungsstrategie und Erarbeitung in einem Freiraumkonzept*
- *Koordination der Planung zur Platzgestaltung des Bahnhofplatzes mit Über-/Unterführung und der Aufwertung der Kreuzung unterhalb des kleinen Letten zu einem «Klettgauerplatz»*

3.3 Mobilisierung der inneren Reserven

3.3.1 Arten von inneren Reserven

Unter inneren Nutzungsreserven werden in der vorliegenden Strategie in Anlehnung an die Raumplanungsverordnung bauliche Nutzungsreserven verstanden, die in den rechtskräftigen Bauzonen und im weitgehend überbauten Gebiet liegen. Prinzipiell können innerhalb und ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets drei Arten von Nutzungsreserven unterschieden werden:

1) Unbebaute Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone

Diese Flächen werden oft als nicht überbaute Bauzonen oder Bauzonenreserven bezeichnet und können in «Innenentwicklungspotenziale», «Baulücken» und «Aussenreserven» unterteilt werden. Das Abgrenzungskriterium hierfür ist das weitgehend überbaute Gebiet. Diese Flächen sind in Kap. 2.2.2 «Baulandreserven» abgebildet.

2) Ausbaupotenzial auf bebauten Flächen aufgrund planungsrechtlich nicht vollständig ausgeschöpfter zulässiger Nutzung

Dieses Ausbaupotenzial ergibt sich aus der Differenz zwischen der tatsächlich realisierten Geschossfläche und der gemäss den planungsrechtlichen Bestimmungen zulässigen Geschossfläche und wird als «Geschossflächenreserve» bezeichnet. Darunter fallen beispielsweise nicht genutzte Dachgeschosse.

3) Umnutzungspotenzial auf bebauten Flächen

Diese Reserveart beinhaltet in der Regel planungsrechtlich bereits weitgehend ausgeschöpfte Flächen, die aber nicht mehr oder im Sinn der Raumplanung zu wenig genutzt sind. Beispiele dafür sind Brachflächen ehemaliger Industrie- oder Bahnareale mit Umnutzungspotenzial oder auch nicht mehr genutzte Ökonomieteile.

3.3.2 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven ist zusammen mit den oben beschriebenen Entwicklungsstrategien ein zentrales Element, um die Siedlungsentwicklung nach Innen zu lenken. Bei konkreten Massnahmen sind diese jedoch im Einzelfall stets gegenüber anderen öffentlichen Interessen abzuwägen.

Die Herausforderung liegt darin, das Potenzial der Nutzungsreserven zu erkennen und die Verfügbarkeit dieser Flächen sicherzustellen. Die Gemeinde nimmt diese Rolle bereits wahr und unterhält beispielsweise die Baulanddatenbank, welche von der Wirtschaftsförderung initiiert wurde. Im Folgenden wird zu den drei Arten von Nutzungsreserven dargelegt, welche Massnahmen zu deren Mobilisierung ergriffen werden sollen

Massnahmen zur Umsetzung

1) Unbebaute Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone

(Diese Flächen sind in Kap. 2.2.2 Baulandreserven abgebildet).

Die Mobilisierung dieser Reserven ist differenziert anzugehen. Konkrete Strategieansätze für Potenzialgebiete und die Entwicklungsabsichten für die einzelnen Gebiete sind in Kap. 4 beschrieben):

- Innenentwicklungspotenziale

Grössere und teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets weisen häufig komplexere Fragestellungen auf und bedürfen planerischer Vorbereitungsschritte. Im Rahmen der Revision zur Nutzungsplanung ist für diese Gebiete zu prüfen, ob eine Quartierplanpflicht festzulegen ist.

- Baulücken

Einzelbauplätze sind in der Regel baureif. Bei diesen Flächen gilt es vorab, die Verfügbarkeit sicherzustellen. Die Möglichkeiten der öffentlichen Hand beschränken sich dabei jedoch auf Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern oder es kann eine Überbauungspflicht gemäss Art. 29a und b BauG durchgesetzt werden.

- Aussenreserven

Grössere unbebaute Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets sind im Vergleich zu bebauten Potenzialen in der Regel mit geringerem Aufwand zu entwickeln. Bei diesen Flächen ist die Erschliessung teilweise nicht oder nicht vollständig vorhanden ist. Im Rahmen der Revision zur Nutzungsplanung ist für die einzelnen Gebiete zu prüfen, ob eine Quartierplanpflicht festzulegen ist.

2) Ausbaupotenzial auf bebauten Flächen aufgrund planungsrechtlich nicht vollständig ausgeschöpfter zulässiger Nutzung

Bei den Geschossflächenreserven stehen folgende Massnahmen im Vordergrund:

- *Nutzungen nicht oder schlecht genutzter Dachgeschosse und Gebäudeteile im Städtli durch Bestimmungen in der BNO erleichtern.*
- *In dafür geeigneten Gebieten Bestimmungen für wirtschaftlich rentablen Ersatzbauten von sanierungsgefährdeten, nicht zeitgemäss nutzbaren Gebäuden mit höherer Ausnutzung anpassen (z. B. durch Aufzonen).*
- *Nutzungen entsprechend dem Bedarf ermöglichen (z. B. durch Zuweisung einer entsprechenden Zone)*

3) Umnutzungspotenzial auf bebauten Flächen

Beim Umnutzungspotenzial auf bebauten Flächen stehen folgende Massnahmen im Vordergrund:

Nutzungen entsprechend dem Bedarf ermöglichen (z. B. durch Zuweisung einer entsprechenden Zone)

3.4 Auswirkungen der Siedlungsentwicklungsstrategie

3.4.1 Kapazitätsnachweis

Aufgrund der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung «Szenario Sättigung» (siehe Kap. 2.1) wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Neunkirch im Jahr 2050 (entspricht ca. dem engeren Planungshorizont für die Siedlungsentwicklungsstrategie von etwas mehr als 25 Jahren) ca. 4'000 EinwohnerInnen hat. Das Baugebiet ist entsprechend diesen Anforderungen in der Siedlungsentwicklungsstrategie zu definieren.

Plan und Tabelle mit dem Kapazitätsnachweis werden im Anhang dargestellt.

Im Plan werden die Gebiete gemäss der Strategie wiedergegeben. Zudem werden das übrige Baugebiet sowie die Potenzialgebiete für die Erweiterung der Bauzone innerhalb des engeren Planungshorizonts sowie das Freihalten von Optionen für eine sehr langfristige Entwicklung (weiterer Planungshorizont) dargestellt.

In der Tabelle werden Aussagen zu den einzelnen Teilgebieten bezüglich Flächen und Einwohner wiedergegeben. Ebenfalls werden Aussagen zum Potenzial der einzelnen Gebiete gemacht. Dabei handelt es sich um Schätzungen mit einer Ungenauigkeit von +/- 10%.

Berechnung und Plausibilisierung

Das Potenzial der heute ausgeschiedenen Bauzonen inklusive den Potenzialgebieten, welche für eine Einzonung langfristig in Frage kommen (Flächen innerhalb des in der Siedlungsentwicklungsstrategie definierten langfristigen Siedlungsrandes) beträgt ca. 4'000 Einwohner. Dieser Wert wurde verifiziert, indem die Bevölkerungszahl am Ende des engeren Planungshorizonts für die Siedlungsentwicklungsstrategie aufgrund der bestehenden und möglichen Bauten sowie dem Belegungsgrad der Einwohner pro Gebäude berechnet wurde. Mit dieser Methode beträgt das Potenzial ca. 4'100 Einwohner). Da mit diesen Berechnungen ein ähnlicher Wert resultiert, wie er im «Szenario Sättigung» ausgewiesen ist (siehe oben), ist der Wert von 4000 Personen im engeren Planungshorizont für die Siedlungsstrategie plausibel und kann für die weiteren Überlegungen verwendet werden.

Mobilisierung

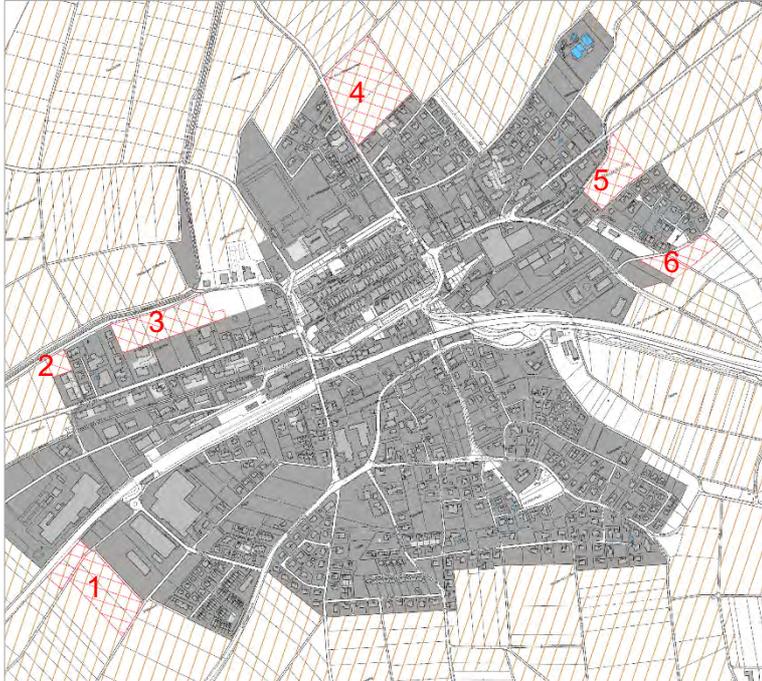
Die Ausschöpfung dieses Potenzials ist jedoch von vielen Faktoren abhängig. Dabei sind teilweise Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig oder es braucht einen «Kümmerer⁵» (Bsp. Gemeinderat, Fachperson, Kommission), welcher die Siedlungsentwicklung beobachtet und wo notwendig lenkt. Dabei sind nicht für alle Gebiete dieselben Massnahmen notwendig. In vielen Gebieten sind die Voraussetzungen bereits vorhanden, um das Potenzial auszuschöpfen. Für spezifische Gebiete (Strategiegebiete, siehe Kap. 4) werden Massnahmen aufgezeigt.

⁵ Verantwortliche Person, welche Planungen vorantreibt

3.4.2 Fruchtfolgeflächen

Bei der Erweiterung des Siedlungsgebietes gilt es insbesondere zu beachten, dass Fruchtfolgeflächen, welche durch eine Einzonung verloren gehen, zu ersetzen sind.

Nachfolgend werden die aufgrund der Siedlungsentwicklungsstrategie tangierten Fruchtfolgeflächen quantifiziert.



Im Falle einer Einzonung wären pro Gebiet folgende Fruchtfolgeflächen tangiert:

Nr.	Fläche
1	ca. 16'700 m ²
2	ca. 2'000 m ²
3	ca. 13'400 m ²
4	ca. 22'900 m ²
5	ca. 9'000 m ²
6	ca. 5'800 m ²

4 Konkrete Entwicklungsabsichten für die einzelnen Teilgebiete

4.1 Synthese

Sowohl für die laufende 2. Etappe der Revision der Nutzungsplanung als auch für die längerfristigen raumplanerischen Planungsarbeiten werden in der Folge im Sinne einer Synthese die konkreten Entwicklungsabsichten für diejenigen Teilgebiete detailliert beschrieben, für welche ein Handlungsbedarf besteht.

Dazu wurden auch die Resultate einer im Frühling 2020 durchgeführten Bevölkerungsumfrage in die Überlegungen miteinbezogen.

4.2 Strategieansatz A Erhalten

A1: Städtli



Foto: Bruno Sternegg

Das «Städtli» wird geprägt von einer hohen baulichen Dichte und einem klar strukturierten, schachbrettartigen Aufbau sowie einer historischen, gut erhaltenen Bausubstanz. Die Nutzung ist heute mehrheitlich Wohnen, vereinzelt auch noch Gewerbe oder Dienstleistungen im Erdgeschoss. Das Städtli ist von ehemaligen Gräben umgeben, welche teilweise noch in der Struktur erkennbar und begrünt sind. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Schutz des Städtlis als Ganzes (ISOS)*
- *Optimale Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen einhergehend mit einer hohen Wohnqualität [Abwägung der Interessen Nutzung (Dach)/Ortsbildschutz]*
- *Ermöglichung von altersgerechtem Wohnen/Gewerbe (Nutzung Erdgeschosse)*
- *Ermöglichung Aussenraumnutzung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Private (Bsp. Schutz Dunglegen)*
- *Erstellung Konzept Alleen als Teil des Freiraumkonzeptes*

A2: Am Graben



Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Am Graben» liegt südlich des Städtlis und bildet einen schmalen Streifen zwischen dem Bahntrasse und der Grabenstrasse. Durch die Nähe zum Bahnhof und zum Städtli weist das Gebiet eine hohe Standortqualität auf. Neben gewerblichen Betrieben, welche vorwiegend das Erdgeschoss nutzen, gibt es auch einige reine Wohnbauten. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Sorgfältige Gestaltung (Übergang zu Städtli)*
- *Optimale Rahmenbedingungen für Dienstleistungen, Gewerbe schaffen*
- *Wohnqualität erhalten (Dachaufbauten und Anbauten zulassen, Lärm)*
- *Erhalten von Freiräumen, Gärten*

A3: Grosse Lätte/Chilchwäg



Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Grosse Lätte/Chilchwäg» hat durch die neue Unterführung für den Langsamverkehr eine direkte Verbindung zum Städtli erhalten. Mehrheitlich bestehen in diesem Gebiet Wohnbauten (viele davon sind geschützt), meist Einfamilienhäuser. Einzelne Gewerbebauten wie z. B. eine Waschanlage sind ebenfalls vorhanden. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Anstreben einer höheren Nutzungsdichte (Wohnqualität, Lärm)*
- *Wahrung des historischen Verbindungskorridors zur Kirche (Kirchweg)*

A4: Uf Nüüchilch (Bergkirche)

Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Uf Nüüchilch» bei der Bergkirche wird durch die Bergkirche Neunkirch und der Umgebung mit dem Messmerhaus und dem Friedhof geprägt. Die Bergkirche ist von weitherum sichtbar. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

Schutz der Kirche, der Umgebung und des Kirchwegs sichern (keine Eingriffe zulassen, welche den Wert des Ensembles schmälern würden)

4.3 Strategieansatz B Erneuern**B1: Bä der Farb**

Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Bä der Farb» liegt westlich des Städtli und weist aufgrund der Nähe zum Bahnhof eine hohe Standortqualität auf. Mit der Hallauerstrasse liegt allerdings auch eine ziemlich viel befahrene Strasse mit Trennwirkung in diesem Bereich. Das Ortsbild wird mehrheitlich von Wohnbauten geprägt, vorwiegend sind es Mehrfamilienhäuser von eher grossen Volumen. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Wahrung des Spielraums für neue Nutzungen*
- *Sorgfältige Gestaltung (Übergang zu Städtli)*
- *Nutzung (im öffentlichen Interesse) in Zusammenhang Klettgauerplatz, Städtli anstreben*
- *Nutzung prüfen und anpassen (Garagen, Lagerflächen)*

4.4 Strategieansatz C Weiterentwickeln

C1: Chäläcker



Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Chäläcker, Hallauerstrasse, Langfeldweg» besteht aus unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudetypen. Entlang der Hallauerstrasse dominiert die Wohnnutzung, vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern. Entlang der Langfeldstrasse bestehen mehrheitlich Gewerbe- und Industriebetriebe. Zudem liegen auch der Bahnhof, die Gemeindeverwaltung sowie ein Detailhändler und das Haus der Medizin innerhalb des Perimeters. Das Gebiet ist teilweise vollständig überbaut, die Ausnützung ist jedoch aufgrund der verschiedenen Nutzungen unterschiedlich. Für die Revision der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Bauliche Verdichtung, höhere Ausnützung*
- *Aufwertung der Aussen- und Freiräume (Bsp. Gewässer)*
- *Anbindung des Bahnhofs optimieren, fehlende Erschliessungen (Quartierplanpflicht notwendig), vorab für Fussgänger ergänzen (im Strassenrichtplan teilweise berücksichtigt)*

C2: Wältsche Gaarte



Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Wältsche Gaarte» umfasst das gesamte Quartier unmittelbar südlich des Bahnhofs. Westlich angrenzend steht ein grosser Industriebetrieb. Das Quartier ist mehrheitlich überbaut, vorwiegend mit Einfamilienhäusern, weist aber auch noch zwei grössere unüberbaute Flächen auf. Das Gebiet soll direkt mit dem Bahnhof verbunden werden und hat dadurch eine hohe Standortqualität. Im Rahmen der Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Zonierung überprüfen (ev. Vereinheitlichung)*
- *Bauliche Verdichtung, höhere Nutzungsdichte (Qualität wahren, Topografie berücksichtigen)*
- *Übergang Wohnen/Industrie (Quartierplanpflicht prüfen)*

C3: Gässli

Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Gässli» wird im Westen und Norden durch die Kantonsstrasse H13 abgegrenzt, im Süden durch die Quartierstrasse *Oberwiesstrasse*. Im Osten grenzt das Gebiet mehrheitlich an die noch unbebaute Fläche entlang des Kirchwegs. Im Quartier dominieren Wohnbauten, vorwiegend Einfamilienhäuser. Das Gebiet beheimatet aber derzeit auch noch den Werkhof sowie eine Tankstelle. Vereinzelt Flächen sind noch unüberbaut. Das Gebiet ist über das «Kleine Gässli» gut an den Bahnhof angebunden. Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Zonierung überprüfen (Thema Lärm berücksichtigen)*
- *Höhere Nutzungsdichte, ev. bauliche Verdichtung*
- *Alternativer Standort für Werkhof prüfen*

C4: Oberwis

Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Oberwis» ist von Quartierstrassen umgeben. Diese übernehmen auch zugleich die Groberschliessung. Die «inneren» Baulandreserven sind teilweise noch nicht erschlossen. Im Quartier bestehen vorwiegend Einfamilienhäuser. Auf den noch unüberbauten Flächen bestehen teilweise bereits Projekte für eine Überbauung. Das Gebiet weist eine gute Anbindung an den Bahnhof auf. Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Erreichung einer höheren Dichte, ohne das Nutzungsmass zu erhöhen (flächensparende Überbauung der bestehenden Freiflächen)*
- *Berücksichtigung Übergang zu W1-Gebiet um Bergkirche*

C5: Chilchwäg

Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Chilchwäg» liegt angrenzend an die beiden Quartierstrassen Kirchweg und Oberwiesstrasse und ist gänzlich unüberbaut. Für das Areal wird derzeit ein Quartierplan ausgearbeitet. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Sichtverbindung von der Oberwiesstrasse auf die Dachlandschaft des Städtlis erhalten bleibt. Das Gebiet weist hohe Qualitäten bezüglich Standort auf. Insbesondere gibt es praktisch keine Lärmimmissionen. Dank der neuen Unterführung besteht eine direkte Verbindung für den Langsamverkehr zum Städtli.

C6: Braati

Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Braati» wird geprägt von unterschiedlichen Nutzungen. Neben Gewerbebetrieben, existieren auch landwirtschaftlich genutzte Bauten und Wohnbauten. Der Flächenbedarf einzelner Betriebe ist sehr hoch. Das Gebiet ist gut erschlossen. Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung drängt sich folgender Handlungsbedarf auf:

- *Bevorzugung von arbeitsplatzintensiveren Nutzungen (Anstreben einer höheren Arbeitsplatzdichte)*
- *Strategische Reserve für Arbeitsplätze sichern*

C7: Vorem obere Toor

Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Vorem obere Toor» liegt östlich angrenzend an das Städtli und wird begrenzt durch die Schaffhauser- und Löhningerstrasse im Süden, die Gächlingerstrasse im Osten und die Schwimmbadstrasse im Norden. Verschiedenen Nutzungen prägen dieses Quartier. Gewerbebetriebe, Wohnbauten und landwirtschaftlich genutzte Bauten liegen direkt nebeneinander. Das Gebiet weist noch wenige vollständig unüberbaute Parzellen auf. Das Potenzial für eine Entwicklung ist gross. Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung drängt sich daher folgender Handlungsbedarf auf:

- *Nutzungsmass und Zonierung prüfen (Bauernhöfe), Priorisierung der Nutzungen (1. Wohnen, 2. Gewerbe)*
- *Sorgfältige Gestaltung (Übergang zu Städtli)*
- *Option Standort für Holzschnittelheizung des Wärmeverbundes der Gemeinde*
- *Quartierplanpflicht prüfen*

4.5 Strategieansatz D Umstrukturieren**D1: Chliine Lätte**

Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Chliine Lätte» liegt südlich des Städtlis und grenzt nördlich an die Bahn, südlich, östlich und westlich an Strassen. Insbesondere die Strasse südöstlich weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Das Gebiet weist eine gute Groberschliessung auf und zeichnet sich durch seine Nähe und die gute Anbindung an den Bahnhof aus. Die derzeitige Nutzung ist sehr heterogen. Ein grosser Industriebetrieb, vereinzelt Bauten und grosse Wiesenflächen mit teilweiser Bestockung prägen dieses Gebiet. In Bezug auf die Nutzungsplanung sind folgende Aspekte zu prüfen:

- *Zone gemäss Zonenplan prüfen*
- *Höhere Dichte ist anzustreben (Nutzungsmass erhöhen)*
- *Einführung Quartierplanpflicht (Fussgängerverbindungen erhalten, Erschliessung ergänzen)*
- *Lärmbelastung berücksichtigen*

4.6 Strategieansatz E Neuenwickeln

E1: Giège/Giègebuck



Luftbild: Swisstopo

Das Gebiet «Giège/Giègebuck» ist unüberbaut, grenzt westlich an das noch unüberbaute Quartierplangebiet Giège und stellt den Übergang von Wohnen im Süden zu reinen Arbeitszonen im Norden her. Das Gebiet ist derzeit unüberbaut. Eine Teilfläche wird als Parkplatz eines angrenzenden Industriebetriebes genutzt. Aufgrund der speziellen Lage sind in Bezug auf die Nutzungsplanung folgende Aspekte zu prüfen:

- *Wohnen und Industrie direkt nebeneinander gilt es zu vermeiden*
- *Zonierung ist zu prüfen (Nutzung, Dichtemass)*

E2: Lätte



Foto: Bruno Sternegg

Das Gebiet «Lätte» ist grösstenteils unüberbaut und zeichnet sich durch seine gut erschlossene Lage und die Nähe zum Bahnhof aus. Die Feinerschliessung ist noch zu lösen. Angrenzend an dieses Gebiet bestehen praktisch ausschliesslich Einfamilienhäuser. Eine Entwicklung dieses Gebietes ist daher sorgfältig zu prüfen. Dabei ist vor allem auch eine Abstimmung mit dem Gebiet C4 «Oberwis» zu berücksichtigen. Für die Parzellen GB-Nrn. 514, 2185 und 3277 existiert ein im Grundbuch eingetragenes Parzellierungskonzept, welches zu respektieren ist.

In Bezug auf die Nutzungsplanung sind folgende Aspekte zu prüfen:

- *Zonierung ist zu prüfen (Nutzung, Dichtemass)*
- *Einführung Quartierplanpflicht (Sicherung der Feinerschliessung, Regelung Bebauung, Sicherung von qualitativ hochstehenden Freiräumen)*

4.7 Spezialgebiete «Familiengartenzone» und «Zone Erlen»

Familiengartenzone



Foto:
Bürgin Winzeler Partner AG

Die Familiengartenzone liegt nordwestlich des Städtlis direkt angrenzend an den Seltenbach. Sie ist eine rechtskräftig ausgeschiedene Zone gemäss Zonenplan, welche bereits heute dem Baugebiet zugewiesen ist. Allerdings wird sie nicht zweckentsprechend genutzt. Angedacht ist diese Zone für Bewohner des Städtlis, welche keinen eigenen Garten besitzen. Sie ist in guter Gehdistanz zum Städtli und über eine Erschliessungsstrasse erschlossen. In Bezug auf die Nutzungsplanung sind folgende Aspekte zu prüfen:

- *Redimensionierung aufgrund Ausscheidung Gewässerräume*
- *Aktive Bewirtschaftung durch die Gemeinde (Nutzbarmachung)*
- *Zweckerweiterung der Familiengartenzone (Bsp. Grillplatz)*

Zone Erlen



Foto:
Bürgin Winzeler Partner AG

Die Zone Erlen liegt direkt angrenzend an das Gebiet Glaser südöstlich des Baugebietes. Das Gebiet weist eine süd- und westexponierte Hanglage auf. Die kleinstrukturierte Parzellierung stammt noch aus der Zeit des Rebbaus in diesem Gebiet. Die Parzellen weisen ausschliesslich Wiesenflächen auf teilweise mit einer Bestockung. Einige sind mit Kleinbauten versehen. Bei der Zone Erlen handelt es sich um eine Spezialzone, welche gemäss Zonenplan dem Nichtbaugebiet zugewiesen ist. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen obliegt jedoch der Gemeinde. Durch den Bau des Grundwasserpumpwerkes musste ein erheblicher Teil der Zone Erlen mit Schutzzonen belegt werden. Insbesondere in den Schutzzonen S1 «Fassungsbereich» und S2 «Engere Schutzzone» gelten restriktive Einschränkungen. So ist etwa das Erstellen neuer oder das Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten verboten. Bestehende Bauten dürfen weiterhin sachgerecht genutzt sowie saniert und unterhalten werden. Ebenso sind beispielsweise landwirtschaftliche Intensivkulturen, mit Ausnahme von Obstbaumgärten und Hochstammkulturen, oder auch Familiengartenareale, nicht zugelassen. Die Ausdehnung der Zone Erlen ist deshalb zu prüfen bzw. zu redimensionieren.

- *Redimensionierung*
- *Reglementierung entsprechend dem Nutzungszweck*
- *Aktive Bewirtschaftung durch die Gemeinde*

4.8 Weiterer Handlungsbedarf aufgrund Vernehmlassung Bevölkerung

Im Rahmen der Vernehmlassung der Bevölkerung zum Grundlagenbericht und zur Siedlungsentwicklungsstrategie gingen interessante Rückmeldung ein. Dies hat insbesondere zur folgenden Ergänzung geführt.

Klimawandel und Biodiversität

In städtischen Gebieten sind die Flächen oftmals grösstenteils versiegelt, wodurch die Hitze in den Gassen bleibt. Durch die globale Erwärmung wird die Stauhitze in verstäderteten Gebieten weiter zunehmen. Grünflächen und intakte Gewässer tragen zu einer hohen Biodiversität bei und sorgen damit unter anderem auch für eine hohe Lebensqualität.

- *Erhalt und Schaffung von Grünflächen, Bepflanzungen beispielsweise in Dungleger etc.*
- *Vermeidung und Rückbau von versiegelten Flächen*
- *Schaffung naturnaher Flächen, Revitalisierung von Fliessgewässern*
- *Prüfung von Umsetzungsinstrumenten in Bau- und Nutzungsordnung*

5 Verzeichnis der Anhänge und Beilagen

A Anhang

A1 Einwohnerkapazität Baugebiet

A2 Glossar

B Beilagen

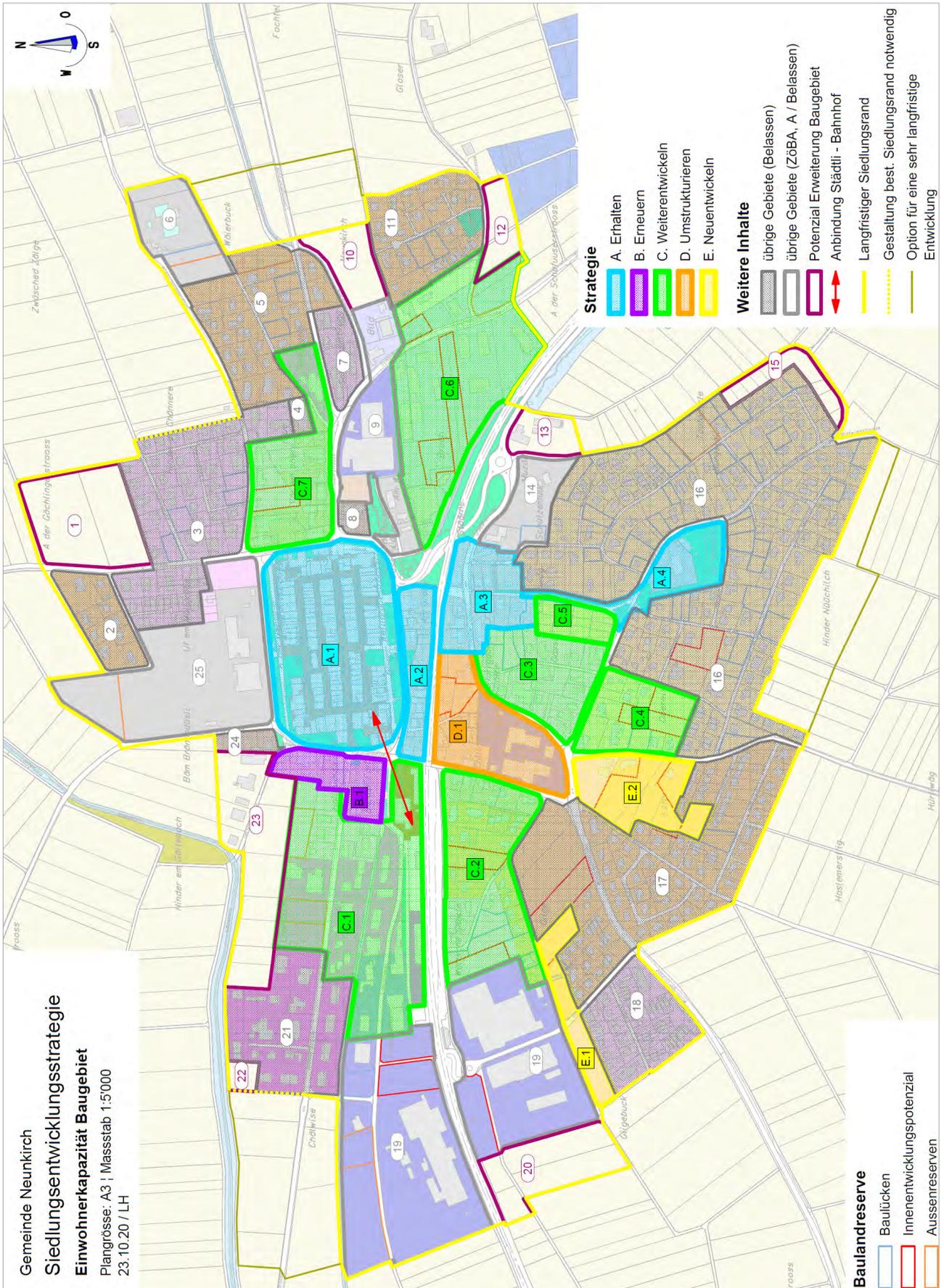
B1 Plan 1: Funktionen Nichbaugebiet

B2 Plan 2: Funktionen Baugebiet

B3 Plan 3: Strategie (Baugebiet)

B4 «Szenario Sättigung»

A1 Einwohnerkapazität Baugebiet



Gemeinde Neunkirch - Einwohnerkapazität Baugebiet Siedlungsentwicklungsstrategie

Gebiete Strategie- gebiete	Zonenplan Zonen gemäss Zonenplan	Daten Ist-Zustand					Potenzial		
		Gesamt- fläche (in m2)	Anzahl Einwohner (Stand 2018)	Baulandreserven (in m2)			Flächenbedarf/ Einwohner (m2/E)	Potenzial Flächenbedarf/ Einwohner (m2/E)	Potenzial Einwohner
				Baulücken	Innenentwicklungs- potenzial	Aussen- reserven			
A.1	K/GZ	57'703	362				159	110	525
A.2	V1/GZ	10'646	46				231	180	59
A.3	V1	17'324	30	874			548	200	87
A.4	ZöBA/GZ	13'131	-				-	-	2
B.1	V1/GZ	10'460	20				523	180	58
C.1	A2/D/V2/WA2/WA3	64'707	204			7'592	280	200	324
C.2	V1/W2/WA2	36'753	69	4'295	5'579		390	150	245
C.3	WA2	21'882	49	2'439			397	200	109
C.4	W1	16'732	28	1'037	5'394		368	250	67
C.5	W1	6'391	-		6'215		-	250	26
C.6	A1/LW	55'833	10		8'524	3'926	-	-	15
C.7	WA2/WA3/V1	25'505	42		2'335		552	250	102
D.1	A2/V1	23'820	23		2'438		930	200	119
E.1	W2/WA2	9'309	-	2'204	2'714		-	220	42
E.2	W2/WA2	17'977	6		9'438		1'423	220	82
Total Strategiegebiete			889						1'861

Ubrige Gebiete									
1	LW	22'908	-				-	220	104
2	W2	11'162	19				587	250	45
3	WA2	44'698	122	3'523			338	200	223
4	V1	1'623	-				-	180	9
5	W2	32'307	85	1'746		2'821	326	220	147
6	ZöBA	15'154	-	1'611		2'835	-	-	0
7	WA2	7'252	21				345	250	29
8	V1	2'130	10				213	180	12
9	A1 / A2 / LW / ZöBA	22'240	-	1'920	8'524	3'926	-	-	15
10	LW	8'909	-				-	180	49
11	W2	23'817	82	2'124			265	220	108
12	LW	5'797	-				-	220	26
13	LW	6'166	-				-	270	23
14	ZöBA	10'706	-	989			-	-	0
15	LW	6'441	-				-	220	29
16	W1	143'810	322	26'359	2'778	3'377	346	280	514
17	W2	69'244	187	1'290	4'198		341	250	277
18	WA2	20'381	125				163	150	136
19	A2	98'958	-	1'789	12'466	11'726	-	-	0
20	LW	17'111	-				-	-	0
21	WA3	28'891	180				161	150	193
22	LW	2'007	-				-	150	13
23	LW	27'981	-				-	180	155
24	V1	2'964	5				593	200	15
25	ZöBA / WA2	48'589	65			6'321	650	-	0
Total übrige Gebiete			1'223						2'123
Total Baugebiet			2'112						3'984

Erläuterungen zur Tabelle

Begriff	Beschrieb
Gesamtfläche	Gesamte Fläche der im jeweiligen Gebiet liegenden Parzellen.
Anzahl Einwohner	Anzahl Einwohner pro Gebiet (teilweise geschätzte Angaben).
Baulandreserven	Baulandreserven gemäss Raum+ Daten des Kantons Schaffhausen, Unterscheidung nach Baulücken, Innenentwicklungspotenzial und Aussenreserven.
Flächenbedarf/Einwohner	Flächenbedarf pro Einwohner. Die Fläche berechnet sich aus der Gesamtfläche minus Baulandreserven.
Potenzial Flächenbedarf/ Einwohner	Annahmewert für den Flächenbedarf pro Einwohner aufgrund von planerischen oder anderweitiger Massnahmen (Bsp. Erhöhung Ausnützung etc.).
Potenzial Einwohner	Potenzial an Einwohnern. Berechnet sich aus der Gesamtfläche dividiert durch das Potenzial Flächenbedarf/Einwohner.

A2 Glossar

Begriff	Bedeutung
Abstimmung von Siedlung und Verkehr	<p>Bei der Abstimmung von Siedlung und Verkehr handelt es sich um einen zentralen Grundsatz der Raumplanung. Angestrebt wird eine enge und vorausschauende Koordination der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Dabei wird die Siedlungsentwicklung in Gebieten konzentriert oder verstärkt auf Gebiete gelenkt, die eine gute Verkehrserschliessung und -kapazität aufweisen, insbesondere unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (Angebotsorientierung). Umgekehrt hat sich die Verkehrserschliessung an der bestehenden Siedlungsstruktur zu orientieren und sich auf diese auszurichten (Nachfrageorientierung).</p> <p>Ein wichtiges Planungsmittel dazu ist der kommunale Strassenrichtplan.</p>
Bauzonenbedarf	<p>Voraussichtlicher Bedarf an Bauzonen für einen gewissen Zeitraum. In der Nutzungsplanung (Zonenplan, grundeigentümerverbindlich) beträgt der zu betrachtende Zeitraum 15 Jahre, in der Richtplanung (behördenverbindlich) beträgt er 25 Jahre. In der Siedlungsentwicklungsstrategie wird eine Zeitraum von mehr als 25 Jahre berücksichtigt.</p>
Bauzonendimensionierung	<p>Die Methodik zur Berechnung der Flächengrösse an Bauzonen, die dem voraussichtlichen Bedarf für einen gewissen Zeitraum entspricht (in absoluten Zahlen).</p>
Erschliessungsanlagen	<p>Infrastrukturanlagen wie Werkleitungen (Wasser, Strom, Gas) Telefon- und Abwasserleitungen sowie Infrastrukturbauten wie Trafostationen, Kläranlagen.</p>
Festsetzung (kant. Richtplan)	<p>Bei einer Festsetzung handelt es sich um eine Inhaltskategorie des (kantonalen) Richtplans.</p> <p>Im Kantonalen Richtplan werden die räumlichen Aufgaben aufeinander abgestimmt und behördenverbindliche Aufträge formuliert. Diese weisen einen unterschiedlichen Verfahrens- und Konkretisierungsstand auf. Bei Festsetzungen ist die Abstimmung erfolgt. Als Auftrag wird daher ein Realisierungsbeschluss formuliert.</p>
Fruchtfolgefleäche (FFF)	<p>Als Fruchtfolgefleächen (FFF) bezeichnet man das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland. Zu dessen Schutz hat der Bund Qualitätskriterien definiert und verpflichtet die Kantone zum Erhalt einer gewissen minimalen Fläche, welche diese Qualitäten erfüllen. Der Mindestumfang der FFF von gesamtschweizerisch 438 460 ha soll vor Überbauung geschützt werden und für die langfristige Versorgungssicherung mit Nahrungsmitteln erhalten bleiben. FFF müssen von den Kantonen kartografisch und in Zahlen erfasst und dokumentiert werden.</p>
Kapazität, Kapazitätsnachweis	<p>Unter Kapazität wird das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen verstanden. Mit dem Kapazitätsnachweis wird aufgezeigt, in welchem Mass die Bauzonen für die erwartete bauliche sowie bevölkerungs- und arbeitsplatzmässige Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts des Zoneplans von 15 Jahren mutmasslich ausgelastet sein werden.</p>

Materielle Prüfung	Bei der materiellen Prüfung werden in der 2. Etappe der Nutzungsplanungsrevision der Zonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung inhaltlich überprüft. Dies im Gegensatz zur formellen Prüfung der 1. Etappe, bei welcher es um die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht ging.
Mischzone	Als Mischzonen werden Zonen des Zonenplans bezeichnet, in welchen sowohl Wohn- als auch gewerbliche oder industrielle Nutzungen zulässig sind.
Mobilisierung der inneren Reserven	Unter Mobilisierung der inneren Reserven werden Massnahmen verstanden, mit welchen erreicht werden soll, dass das angestrebte bauliche und nutzungsmässige Potenzial innerhalb des Planungshorizonts des Zonenplans von 15 Jahren ausgeschöpft werden kann.
Nutzungsplanung	Die Nutzungsplanung umfasst die Planungsinstrumente Zonenplan mit zugehöriger Bau- und Nutzungsordnung sowie Bau- und Quartierpläne. Diese sind grundeigentümmerverbindlich, das heisst, sie gelten für jedermann. Mit der Revision der Nutzungsplanung wird auch der kommunale Strassenrichtplan revidiert.
Raum+	Methode der ETH Zürich zur Eruiierung der Bauzonenreserven. Diese wurde für alle Gemeinden im Kanton Schaffhausen 2014 durchgeführt und 2017 aktualisiert und ergänzt. Dabei werden mittels Auswertung von Luftbildern die freien Bauzonenflächen gesucht und zusammen mit Vertretern des Gemeinderats oder der Bauverwaltung der betreffenden Gemeinden verifiziert. Es wird zwischen Baulücken, Innenentwicklungspotenzialen und Aussenreserven unterschieden. Bei der Überarbeitung wurden zusätzlich Gebiete für die Innentwicklung bezeichnet. Neben einer Plandarstellung werden in einer Datenbank zudem verschiedene Attribute festgehalten, insbesondere Hemmnisse zur Mobilisierung, etwa durch eine fehlende oder unvollständige Erschliessungssituation oder eine fehlende Bereitschaft zur Überbauung respektive zum Verkauf eines Baugrundstücks.
Siedlungsentwicklung nach innen	Unter Siedlungsentwicklung nach innen wird ein Prozess der baulichen Entwicklung der Gemeinde verstanden. Sie hat zum Ziel, zunächst eine optimale Nutzung der Bauzonen auf bebauten wie unbebauten Grundstücken zu erreichen, bevor neues Bauland eingezont wird.
Siedlungsentwicklungsstrategie	<p>Gemäss Kantonaem Richtplan zeigen die Gemeinden damit auf, wie die Ziele und Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts umgesetzt werden. Insbesondere ist dabei aufzuzeigen, wie in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden kann.</p> <p>Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von kommunalen Planungen.</p>
Siedlungsgebiet	Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzonen des Zonenplans. Neben den überbaubaren Grundstücken gehören auch Strassen-, Bahn-, Wald-, Gewässer- und Grünflächen innerhalb der Bauzonen dazu sowie Strassen, welche an dessen Rand liegen, aber mehrheitlich der Erschliessung der Bauzonen dienen.
