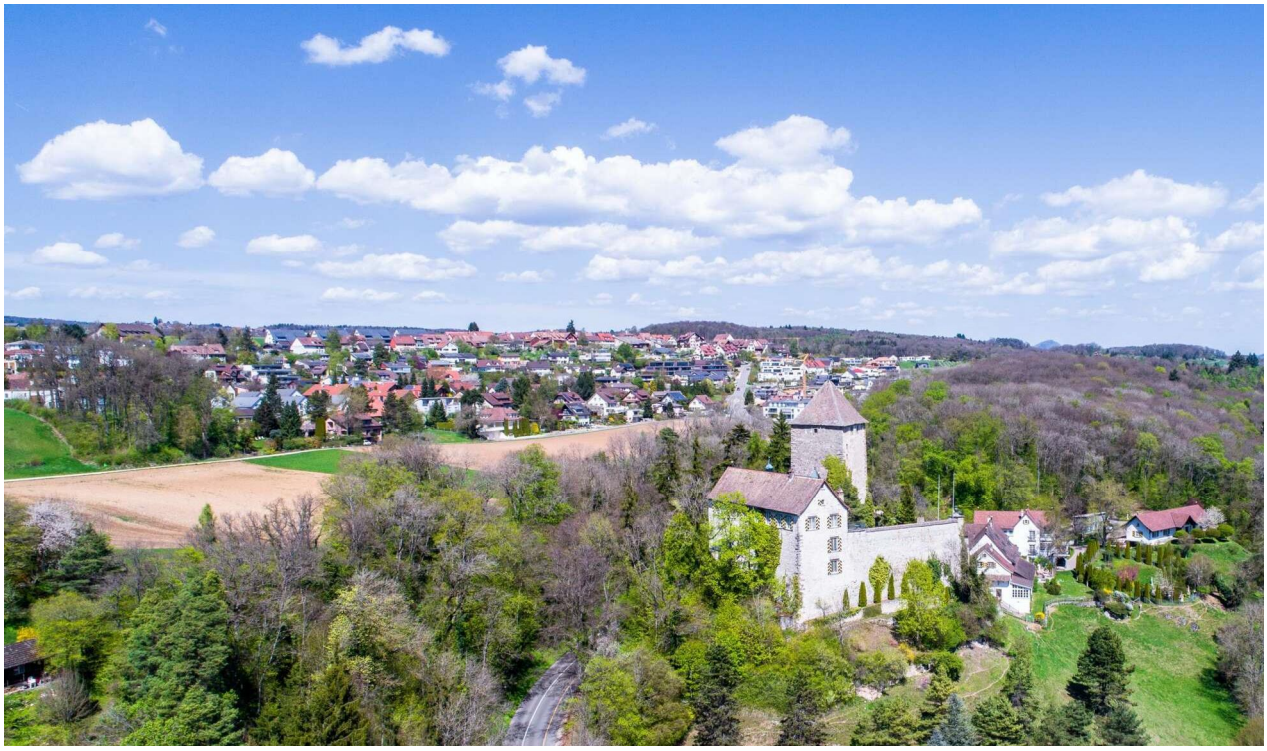
Gemeinde Stetten

Siedlungsentwicklungsstrategie

Erläuternder Bericht

Grundlagen, Analyse und Ziele



Stand: 17. August 2023 | Vorlage Gemeinderat z.Hd. Vernehmlassung

Projekt:
Siedlungsentwicklungsstrategie | Gemeinde Stetten

Auftraggeberin:
Gemeinde Stetten

Mitwirkende:
Kommission Siedlungsentwicklungsstrategie
Adrian Horat, Hochbaureferent
Rachel Geuggis, Gemeindeschreiberin
Sina Wettach, Mitarbeiterin Kanzlei und Bauverwaltung

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 5
1.1 Auftrag 5
1.2 Ziele 5
1.3 Elemente der Siedlungsentwicklungsstrategie 5
1.4 Dokumente 6
1.5 Projektorganisation 6
1.6 Prozess 7
1.7 Mitwirkung 7

2 Grundlagen 8
2.1 Kantonaler Richtplan 8
2.2 Umwelt 13
2.3 Kommunale Grundlagen 14

3 Analyse 17
3.1 Charakteristik 17
3.2 Bevölkerung 18
3.3 Beschäftigte 19
3.4 Bebauungsstruktur 20
3.5 Bauzonenreserven 28
3.6 Dichte / Auslastung 30
3.7 Nutzung 32
3.8 Freiräume, Grünräume, Naturräume 36
3.9 Verkehr 37
3.10 Nachhaltigkeit und Klimawandel 40
3.11 Zusammenfassung, Analyse 41

4 Zielformulierung 42

Anhang 1: Masterplan für die räumliche Entwicklung 43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Raumkonzept gemäss dem Kantonalen Richtplan (Kant. Richtplan 2021) 8
Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte 9
Abb. 3: ISOS (Auszug) 11
Abb. 4: Fruchtfolgeflächen 12
Abb. 5: Kantonaler Richtplan (Landschaft) 12
Abb. 6: Historische Verkehrswege (map.geo admin.ch) 13
Abb. 7: Oberflächenabfluss der Gemeinde Stetten (WebGIS Kt. SH) 14
Abb. 8: Raumwirksame Strukturelemente Gemeinde Stetten 17
Abb. 9: Bevölkerungswachstum Gemeinde Stetten (Statistikportal Kt. SH) 18
Abb. 10: Entwicklung der Beschäftigten in der Gemeinde Stetten (SH) zwischen 2011-2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik) 19
Abb. 11: Siegfriedkarte 1900 20
Abb. 12: Siegfriedkarte 1930 20
Abb. 13: Landeskarte 1972 20
Abb. 14: Landeskarte 1990 20
Abb. 15: Landeskarte 2018 21
Abb. 16: Bauperioden der Gemeinde Stetten (Kleinquartieranalyse des PNA Kt. SH) 21
Abb. 17: Analyse Siedlungsrand 23
Abb. 18: Bebauung MFH Hofwies 24
Abb. 19: Freiraum zwischen Hofwies und südliche Bebauung 24
Abb. 20: Schloss Herblingen 24
Abb. 21: Historischer Dorfkern 24
Abb. 22: Grünzone südlich des Dorfkerns 25
Abb. 23: Freie Fläche oberhalb Dorfkern 25
Abb. 24: Brunnen (Usserdorf) 25
Abb. 25: Brunnen (Obere Wassergasse) 25
Abb. 26: Gemeindezentrum mit Bistro und Kindergarten 26
Abb. 27: Spielplatz beim Gemeindezentrum 26
Abb. 28: Wohngebiete mit guter Duchgrünung 26
Abb. 29: Aussicht von Stetten 26
Abb. 30: Altes Dorfzentrum mit Schulhaus und Schreinerei (ehem. Bauernhaus) 26
Abb. 31: Restaurant Sonne 26
Abb. 32: Dorfstrasse 27
Abb. 33: Sicherheitsdefizit bei der Kreuzung Sonne 27
Abb. 34: Fussweg bei Brämlenstrasse 27
Abb. 35: Bauzonenanalyse nach der Methode Raum+ der ETH Zürich 28
Abb. 36: Schwerpunktgebiete für die Innenentwicklung (Raum+ der ETH-Zürich) 29
Abb. 37: Nutzungsdichte gemäss Kleinquartieranalyse des PNA's 31
Abb. 38: Analyse Nutzung 34
Abb. 39: Analyse Verteilung Haushalte (Quelle: PNA Kt. SH) 35
Abb. 40: Freiräume, Grünräume, Naturräume 36
Abb. 41: Übersicht Lösungsideen gemäss Gesamtverkehrskonzept 2022 (oben links: vorgesehene Umsetzung T-40) 38
Abb. 42: Analyse öffentlicher Verkehr 39

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Als Grundlage für die Nutzungsplanung ist gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) eine Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) 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 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 Ziele

Die Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) leistet eine Gesamtschau über das Gemeindegebiet und trägt so zur Schärfung des Gemeindeprofils bei, indem es eine räumlich-strategische Vorstellung davon vermittelt, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 25 und mehr Jahren entwickeln soll. Es zeigt auf, welche Gebiete sich in welchem Mass für die hochwertige Innenentwicklung eignen und legt entsprechende Schwerpunktgebiete fest. Die SES klärt aber auch, welche Elemente und Gebiete unverändert oder bewusst nur wenig entwickelt werden sollen. Die Gemeinde soll sich abgestimmt mit der Region Reiat und der Nähe zur Stadt Schaffhausen eigenständig und qualitätsvoll entwickeln können. Die Entwicklung soll insbesondere die Identität des Dorfes stärken und attraktives Wohnen für eine durchmischte Bevölkerung ermöglichen. Aufgrund der dörflichen Strukturen liegt in Stetten der Fokus nicht nur auf der Innenentwicklung, sondern vielmehr auf dem Weiterführen der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität.

Die SES zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf und dient somit als Vorbereitung und Grundlage für die Revision von Zonenplan sowie der Bauordnung. Darüber hinaus stellt die Strategie eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar.

1.3 Elemente der Siedlungsentwicklungsstrategie

In der Arbeitshilfe Siedlungsentwicklungsstrategie des Kantons Schaffhausen sind die Elemente wie folgt beschrieben:

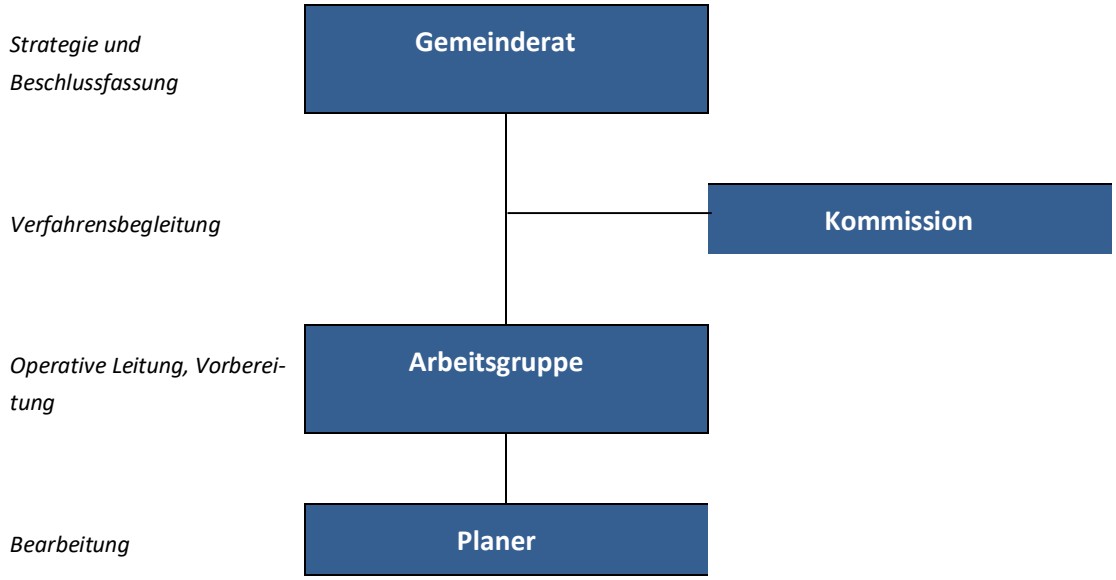
Die Siedlungsentwicklungsstrategie beinhaltet in der Regel mindestens die folgenden vier Grundelemente: Analyse, Ziele, Strategie und Umsetzung. Die Gemeinden können bei Bedarf weitere Elemente ergänzen. Hauptelement ist der Strategieteil. Er zeigt auf, wie die in der Siedlungsentwicklungsstrategie definierten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

1.4 Dokumente

Die Siedlungsentwicklungsstrategie umfasst folgende Dokumente:

- Strategiebericht mit Strategie, Massnahmen und Umsetzung
- Plan 1: Erwünschte Funktionen Gemeindegebiet
- Plan 2: Erwünschte Funktionen Baugebiet
- Erläuternder Bericht mit Grundlagen, Analyse und Ziele

1.5 Projektorganisation



Der **Gemeinderat** hat die Gesamtleitung inne und ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkungsauflage sowie für den Beschluss der Siedlungsentwicklungsstrategie.

Die Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie wird durch die **Kommission «Gesamtrevision Nutzungsplanung»**, welche unter anderem aus Interessenvertretern aus der Bevölkerung besteht, begleitet. Die Kommission besteht aus dem Gemeindepräsidenten Thomas Müller und dem Hochbaureferenten Adrian Horat sowie den Mitgliedern Stefan Hatt, Sabine Heller, Eduard Loser, Stefan Müller und Daniela Pedroncelli.

Die **Arbeitsgruppe** bereitet sämtliche Unterlagen vor und hat die operative Leitung der Planung. Sie besteht aus dem Hochbaureferenten Adrian Horat, der Gemeindeschreiberin Rachel Geuggis und dem beauftragten Planer.

Das **Planer**team bzw. die Planungsperson leistet die fachliche Arbeit.

1.6 Prozess

Im Unterschied zu den formellen Verfahren gemäss Baugesetz sind die Gemeinden bei der SES frei: Sie können die Verfahren wie auch die Partizipationsprozesse nach ihren lokalen Bedürfnissen gestalten.

Das Vorgehen gliedert sich grob betrachtet in fünf Arbeitsschritte:

1. Analyse – wo stehen wir?
2. Schwerpunkte, Ziele setzen – was ist wichtig?
3. Handlungsbedarf eruieren – was ist zu ändern?
4. Handlungsprogramm, Strategie definieren, Massnahmen festsetzen – was tun wir wann?
5. Verankerung durch den Gemeinderatsbeschluss – als selbstbindendes Instrument

Die Arbeiten zur SES wurden eng von der Kommission «Gesamtrevision Nutzungsplanung» begleitet.

1.7 Mitwirkung

Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangt, dass die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planungen unterrichtet wird und ihr die Möglichkeit geboten wird, in geeigneter Weise mitzuwirken.

Im Rahmen dieser SES wird die Mitwirkung auf folgende Art und Weise gewährleistet:

Zu ergänzen

2 Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

2.1.1 Raumkonzept

Das Raumkonzept, als erstes Kapitel des Kantonalen Richtplans (KRP), bildet den konzeptionellen Rahmen bzw. die Entwicklungsidee, auf der die weiteren Richtplaninhalte aufbauen.

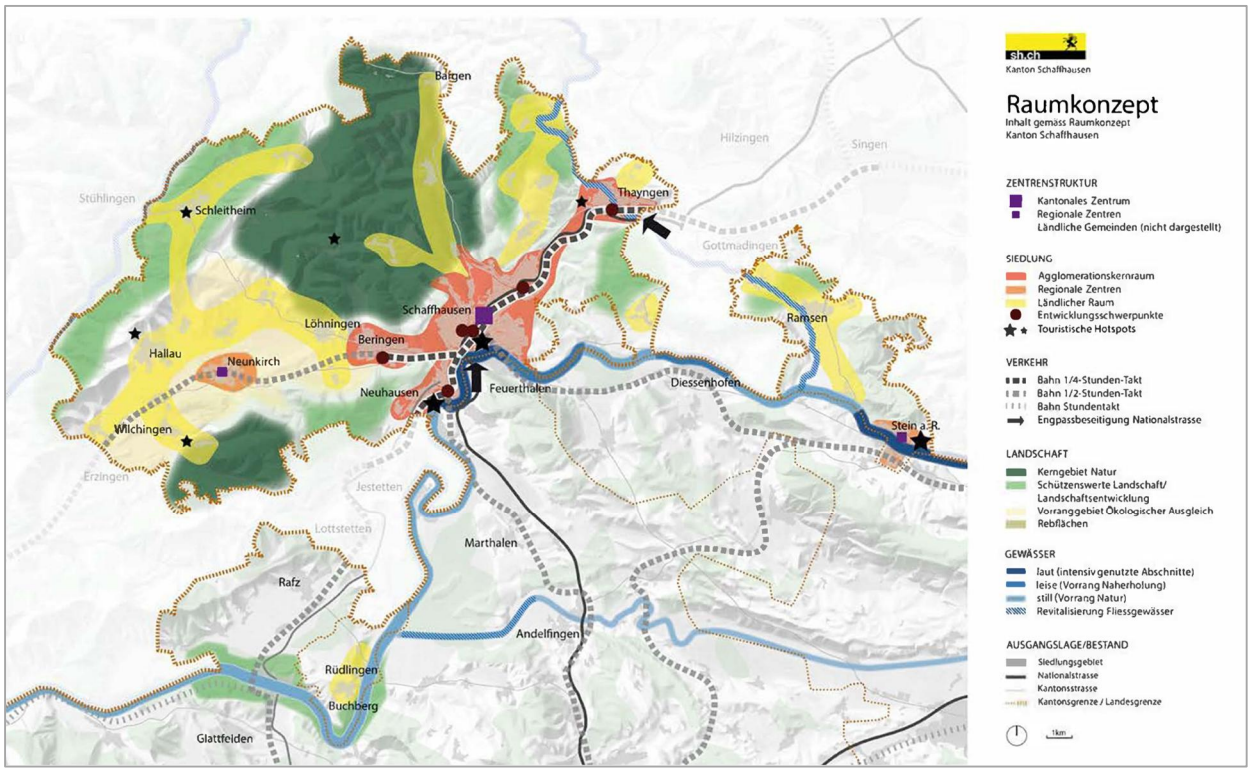


Abb. 1: Raumkonzept gemäss dem Kantonalen Richtplan (Kant. Richtplan 2021)

Es differenziert zwischen drei Raumtypen, welche unterschiedliche Entwicklungsziele haben:

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

Dem ländlichen Raum zugehörig hat sich die Gemeinde Stetten gemäss Raumkonzept des KRP wie folgt zu entwickeln:

Ländlicher Raum

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

Gemeinden im ländlichen Raum dienen vorwiegend als Wohnort (in geringem Umfang als Gewerbeort) 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.

2.1.2 Landschaft, Nichtsiedlungsgebiet

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

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

2.1.3 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 Beziehungen pflegen

2.1.4 Richtplankarte

Gemäss Kantonalem Richtplan bzw. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich beim Dorfkern von Stetten SH um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

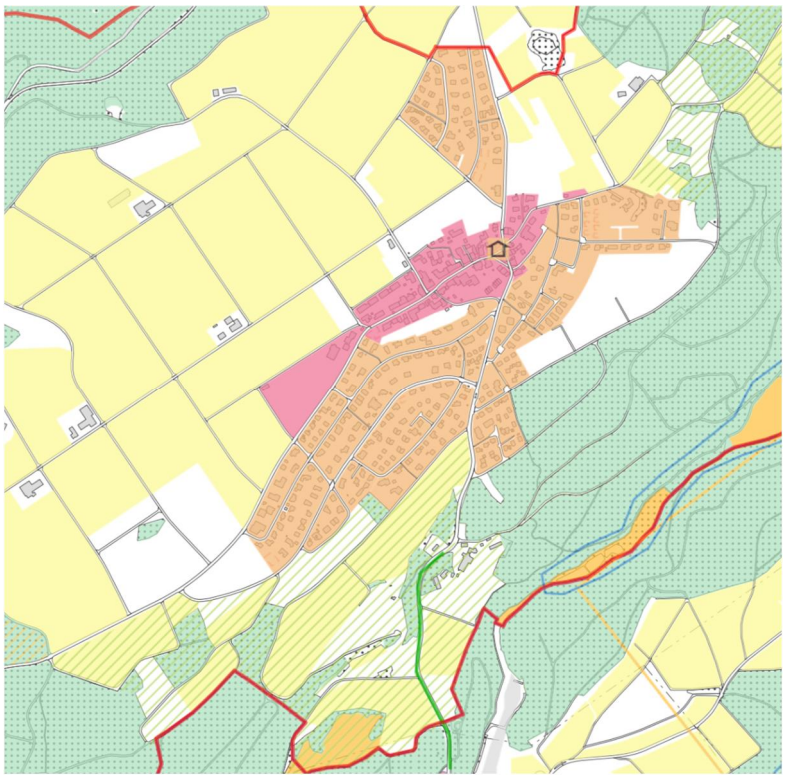


Abb. 2: Ausschnitt Richtplankarte

2.1.5 Kapitel Siedlung

Das Siedlungsgebiet bildet einen langfristigen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen und wird einerseits aufgrund der erwünschten räumlichen Entwicklung (vgl. Raumkonzept) und andererseits aufgrund der in den nächsten 25 Jahren erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Kantonalen Richtplan festgelegt. Einzonungen innerhalb der festgelegten Siedlungsgebietsgrösse sind nicht automatisch möglich, sondern müssen die Anforderungen an die Bauzonendimensionierung zum jeweiligen Zeitpunkt erfüllen.

Bauzonendimensionierung

2015 begann das Planungs- und Naturschutzamt mit der Erhebung der kapazitätsrelevanten Daten. Kapazitätsrelevant sind die Gesamtflächen der Bauzonen, die noch nicht überbauten Flächen der Bauzonen (Raum und Flächen) sowie die Anzahl Raumnutzer (Summe der Einwohner/innen und der Beschäftigten, wobei die Teilzeitbeschäftigten zu sogenannten Vollzeitäquivalenten umgerechnet werden). Aus diesen Daten kann im Kontext mit der vom Kanton prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die Auslastung einer Gemeinde errechnet werden. Die Auslastung zeigt, ob eine Gemeinde zu wenig oder zu viele Bauzonenreserven aufweist (siehe Kap. 3.6).

Im Kantonalen Richtplan werden zudem Zieldichten für die drei Raumtypen für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen definiert, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Zonen mindestens zu erreichen hat. Für die übrigen Bauzonen (Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen) ist diese Vorgehensweise weniger gut geeignet, da diese Zonen andere Flächenansprüche innehaben, weshalb diese nicht integriert werden. Für den ländlichen Raum, in welchem sich die Gemeinde Stetten befindet, beträgt dieser Zielwert 40 RN/ha (Raumnutzer pro Hektare). Für die Fläche werden ausschliesslich die überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen berücksichtigt. Unbebaute Bauparzellen werden nicht berücksichtigt (siehe Kap. 3.6).

Baukulturelles Erbe, Ortsbildschutz

Gemäss Kantonalem Richtplan bzw. Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich beim Dorfkern von Stetten um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Objektblatt aus dem Jahre 1977 beschreibt die Qualitäten der Gemeinde folgendermassen:

> *[…] Kleines ehemaliges Bauerndorf, das sich in den letzten Jahren zum vornehmen Schaffhauser Vorort entwickelt hat.*
>
> *Die hervorragenden Lagequalitäten des auf einer Hangkante situierten Ortes werden durch die jüngsten Überbauungen des darunterliegenden Hanges stark vermindert. Besondere räumliche Qualitäten dank dem weitgehend intakten Hauptgassenraum, dessen Zentrum durch das markante, im Scheitel der schwachen Gassenraumbiegung stehende Schulhaus gebildet wird.*
>
> *Gewisse arch.-hist. Qualitäten durch das gesamthaft hohe Niveau der Einzelbauten und durch die bauliche Homogenität des ganzen alten Dorfes. […]*

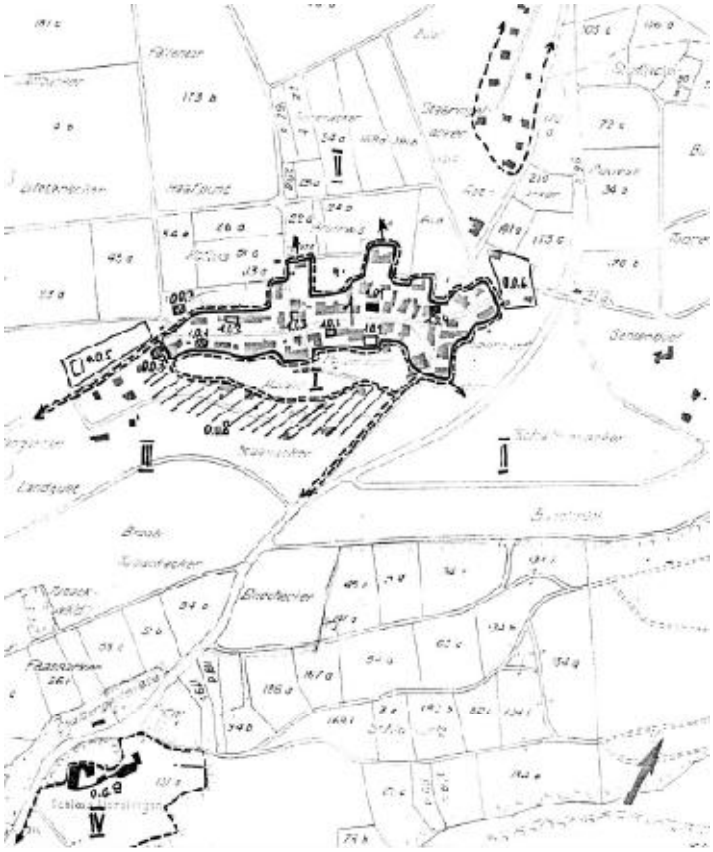


Abb. 3: ISOS (Auszug)

2.1.6 Kapitel Landschaft

Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind vor allem für die langfristige Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Gemäss Abschnitt 1-1-1 Fruchtfolgeflächen des Kantonalen Richtplans werden die Fruchtfolgeflächen anhand Kriterien des Bundes und auf Basis der Bodenkarte festgelegt. Im Sachplan legte der Bund den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen sowie deren Verteilung auf die Kantone fest. Die Sicherung von mindestens 8‘900 ha Fruchtfolgeflächen obliegt dem Kanton.

> *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 1:5000 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.*

In Abb. 4 sind in braun die in der Gemeinde Stetten zu 100 % anrechenbaren Fruchtfolgeflächen eingezeichnet. Gemäss Kantonalem Richtplan besteht die Vorgabe, dass die Gemeinde Stetten mindestens 146 ha Fruchtfolgeflächen dauernd zu erhalten und bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gleichwertige Ersatzflächen vorzuschlagen oder für entsprechende Bodenaufwertungsmassnahmen zu sorgen. Eine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen erfolgt beispielsweise bei der Ausdehnung des Siedlungsgebietes.

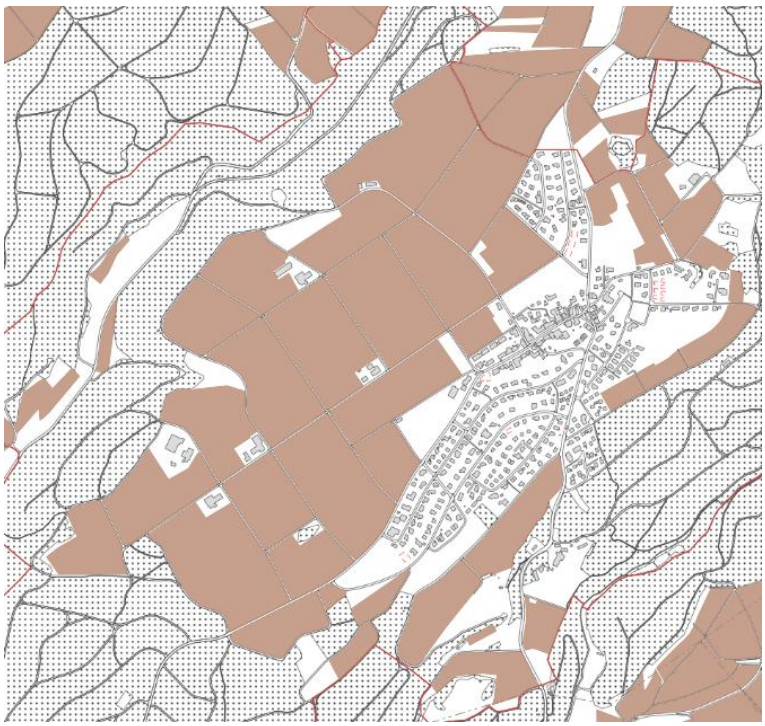


Abb. 4: Fruchtfolgeflächen

Schützenswerte Landschaften

Landschaften von kantonaler Bedeutung werden im Richtplan eingetragen. Sie sind in den Zonenplänen als überlagernde Landschaftsschutzzone mit Auflagen in der Bauordnung auszuweisen. Des Weiteren müssen Entwicklungsziele festgesetzt werden. In der Gemeinde Stetten sind die Landschaften «Grüt» (siehe Abb. 5: grün schraffierte Fläche nordöstlich) und «Neuwisen» (siehe Abb. 5: grün schraffierte Fläche südlich) von kantonaler Bedeutung.

Abb. 5: Kantonaler Richtplan (Landschaft)

2.1.7 Kapitel Verkehr

Inventar historischer Verkehrswege

Im Kapitel 3-6-1/A des Kantonalen Richtplans sind Handlungsweisungen für historische Verkehrswege aufgeführt. Verkehrswege von nationaler Bedeutung müssen als überlagernde Schutzobjekte im Zonenplan nachgewiesen werden, um einen hinreichenden Schutz zu gewährleisten. In der Gemeinde Stetten sind historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung vorhanden.

Abb. 6: Historische Verkehrswege (map.geo admin.ch)

2.2 Umwelt

2.2.1 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 Gemeindeversammlung beschloss die Planungen zur Ausscheidung der Gewässerräume am 22. Februar 2022.

2.2.2 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. Innerhalb des Siedlungsgebietes

insbesondere aufgrund die durch den Bau von Strassen und Plätzen verursachte Bodenversiegelung. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird insbesondere durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen die Retentionsmöglichkeiten vermindert. Die Zunahme der Bodenverdichtung verringert die Wasserleitfähigkeit und das Wasserspeichervermögen der Böden, was dazu führt, dass weniger Wasser in die Böden eindringen kann und deshalb mehr Wasser oberflächlich abfliesst. Die Gemeinde Stetten ist damit stark von dieser Gefahr betroffen.

Es bestehen an unterschiedlichen Stellen Probleme beim Oberflächenabfluss.

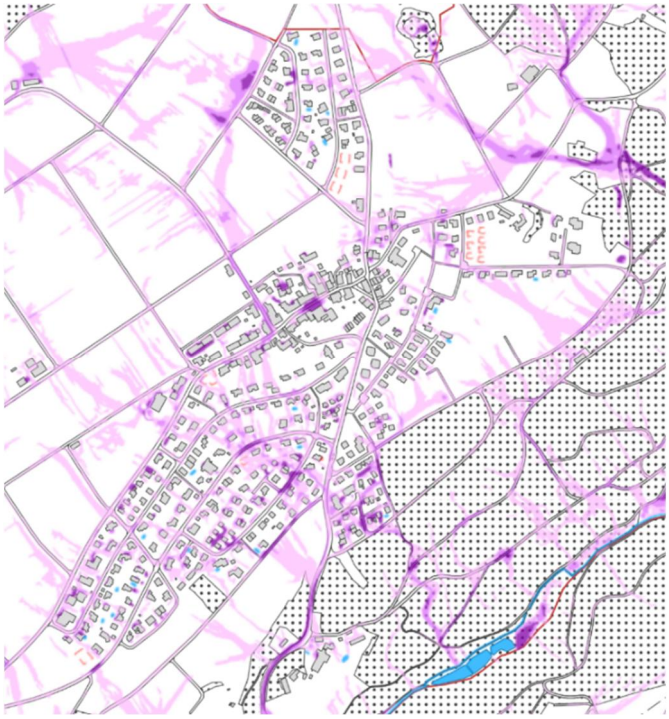


Abb. 7: Oberflächenabfluss der Gemeinde Stetten (WebGIS Kt. SH)

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Bauordnung, Zonenplan

Die Bauordnung der Gemeinde Stetten stammt aus dem Jahre 2006 und wurde zuletzt im Hinblick auf die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Jahre 2021 teilrevidiert.

Der Zonenplan stammt aus dem Jahre 1995 und wurde im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerräume das letzte Mal teilrevidiert.

2.3.2 Quartier und Baulinienpläne

In der Gemeinde Stetten existiert der Quartierplan „Schalmenacker“ aus dem Jahre 2003.

Zudem besteht ein Baulinienplan auf GB Nr. 254 aus dem Jahre 2018.

Beide Planungsinstrumente sind aktuell, zweckmässig resp. für die Bebauung der betroffenen Grundstücke notwendig und sind in Rechtskraft zu belassen.

2.3.3 Kommunales Naturschutzinventar

Das Kommunale Naturschutzinventar stammt aus dem Jahre 2000 und ist im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen und allenfalls zu aktualisieren.

2.3.4 Kommunaler Strassenrichtplan

Der Kommunale Strassenrichtplan stammt aus dem Jahre 2003 und ist aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung (Revision Kantonaler Strassenrichtplan, Revision Strassengesetz) im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen und allenfalls zu aktualisieren.

2.3.5 Masterplan für die räumliche Entwicklung

Im Jahre 2008 liess die Gemeinde einen Masterplan für die räumliche Entwicklung erarbeiten. Der Masterplan zeigt eine Auslegeordnung möglicher Ansätze für die räumliche Entwicklung von Stetten auf. Er ist Diskussionsbasis, Ideensammlung und Grundlage für Entscheide. Ausserdem stellt er langfristige Visionen sowie auch Strategieansätze dar und dient damit der Behörde als Wegweiser und Arbeitsinstrument, welches periodisch überprüft und den sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden muss. Der Masterplan behandelt die Themen Siedlung, Landschaft, Verwaltung und Verkehr mit folgenden Strategieansätzen (siehe auch Karte im Anhang 1):

Siedlung

Wohngebiete:

- Bestehende Gebiete sollen erhalten bleiben
- Wo möglich verdichten
- Neue Gebiete mit ÖV-Anschluss vorsehen und durchgrünen

Mischgebiete:

- Der bestehende Ortskern soll erhalten bleiben und massvoll erneuert werden
- Mischnutzungen und Angebote des täglichen Bedarfs fördern

Öffentliche Anlagen:

- Bestehendes Angebot erhalten und ergänzen
- Angebot und Infrastruktur bedürfnisgerecht vorsehen

Landschaft

Um das landschaftliche Bild zu bewahren, soll darauf geachtet werden, dass ausserhalb des Siedlungsgebietes, Bäume, Hecken Buschgruppen bestehen bleiben, neue angepflanzt und vernetzt werden.

Verwaltung – öffentliche Bauten

- Raum für die Verwaltung schaffen
- Flächen für das Erstellen von Alterswohnungen einplanen
- Schule erhalten und Räumlichkeiten verbessern
- Bereiche für Sportanlagen festlegen

Mischnutzungen ermöglichen für:

- Vereine / Kultur
- Versammlungen
- Veranstaltungen

- Umnutzungen gewährleisten

Verkehr

Verkehr bewältigen und beruhigen:

- Leistungsfähiges und siedlungsverträgliches Hauptstrassennetz
- Verkehrsberuhigende Wohn- und Zentrumsquartiere (z.B. T30)

Alternativen zum motorisierten Individualverkehr fördern:

- Optimiertes Busnetz und attraktive Umsteigebeziehung Bus-Bahn
- Durchgehende und konfliktarme Netze für Fussgänger und Radfahrer bzw. Langsamfahrzeuge
- Individualverkehr möglichst emissionsarm (z.B. CO2-freie Antriebe)

Parkplatzangebot steuern und bewirtschaften:

- Angebotsorientierte Parkplatzzahl mit differenzierter Begrenzung
- Bewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen

2.3.6 Gesamtverkehrskonzept

Im Jahre 2022 liess die Gemeinde ein Gesamtverkehrskonzept erarbeiten. Mit diesem erfolgte eine Gesamtschau, um Antworten zu den erwarteten verkehrlichen Ansprüchen zu erhalten. Im Rahmen der Erarbeitung wurden verschiedene Schwächen im öffentlichen Strassenraum aufgedeckt und daraus Lösungsideen entwickelt. Das Gesamtverkehrskonzept dient dem Gemeinderat als strategisches Handlungsinstrument für die kommenden Jahre. Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts stellt die Mitwirkung im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage dar (siehe Kap. 3.9).

3 Analyse

3.1 Charakteristik

Die Einwohnergemeinde Stetten ist eine eigenständige politische Gemeinde im Kanton Schaffhausen und zählt zum Bezirk Reiat. Es wird als Strassendorf charakterisiert, welches auf der Hochfläche zwischen dem Hegau und dem Rhein liegt.

Stetten hatte gute Voraussetzungen, als Siedlung bestehen zu bleiben. Die relativ ertragreichen Molasse-Schichten, der Wald, die Tonvorkommen, nicht reichlich aber genügend Wasser, liessen den Hof oder Weiler als ursprüngliche Stätte, die später dem Dorf den Namen gab, existieren.

Stetten scheint historisch eine von der Landwirtschaft lebende Siedlung gewesen zu sein. Nach einer Auswanderungswelle in der Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich dann das Bauern- und Weinbaudorf weiter zu einer Wohngemeinde und Vorortsgemeinde der Stadt Schaffhausen.

Auf den früheren Weinbauhängen stehen heute Einfamilienhäuser an bester Lage. Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Landschaft durch einzelne Höfe, Ackerland sowie Wälder geprägt. Im Süden befindet sich das Schloss Herblingen (siehe auch Titelbild).

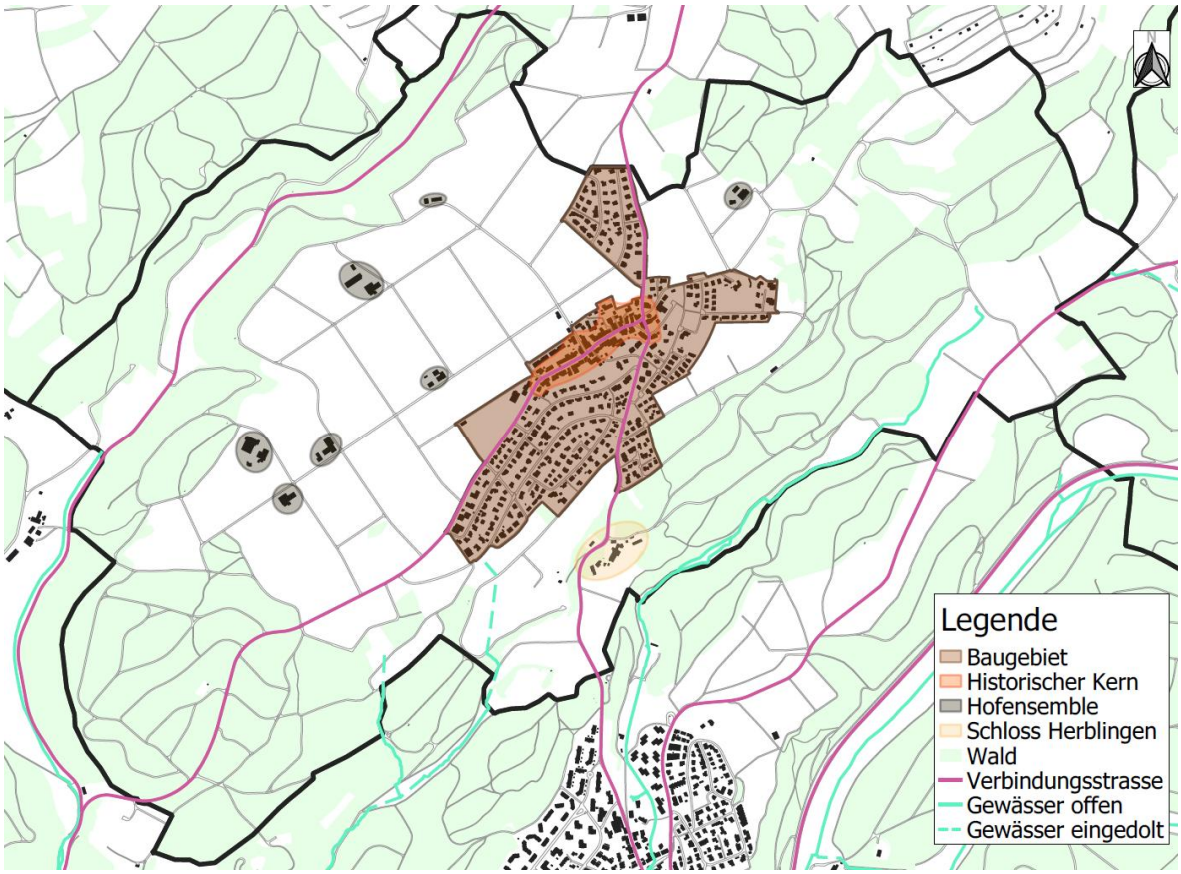


Abb. 8: Raumwirksame Strukturelemente Gemeinde Stettens

3.2 Bevölkerung

3.2.1 Bevölkerungswachstum

Bis 1970 blieb die Bevölkerung des Bauerndorfs konstant bei ca. 350 Einwohner. Ab den 1970er Jahren, als die ersten Wohnsiedlungen erstellt wurden, ist ein klarer Wachstumstrend ersichtlich, welcher bis heute anhält. Durch die kontinuierliche Einzonung von Bauland einhergehend mit besonderer Lagequalitäten wuchs die Bevölkerung stetig weiter, weshalb ab 1980 bis per Ende 2021 die Einwohnerzahl von rund 450 auf 1435 Einwohner angestiegen ist. Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 2.91% pro Jahr. In den letzten 5 Jahren hat sich das Wachstum verlangsamt (zwischen 2017 bis 2022 6.7%), weil die Baulandreserven erschöpft sind (resp. vorhandene Baulandreserven sind kurz bis mittelfristig nicht verfügbar). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wachstum weiter abbremst und sich das Bevölkerungswachstum zuerst auf die bestehenden Bauzonen konzentrieren wird.

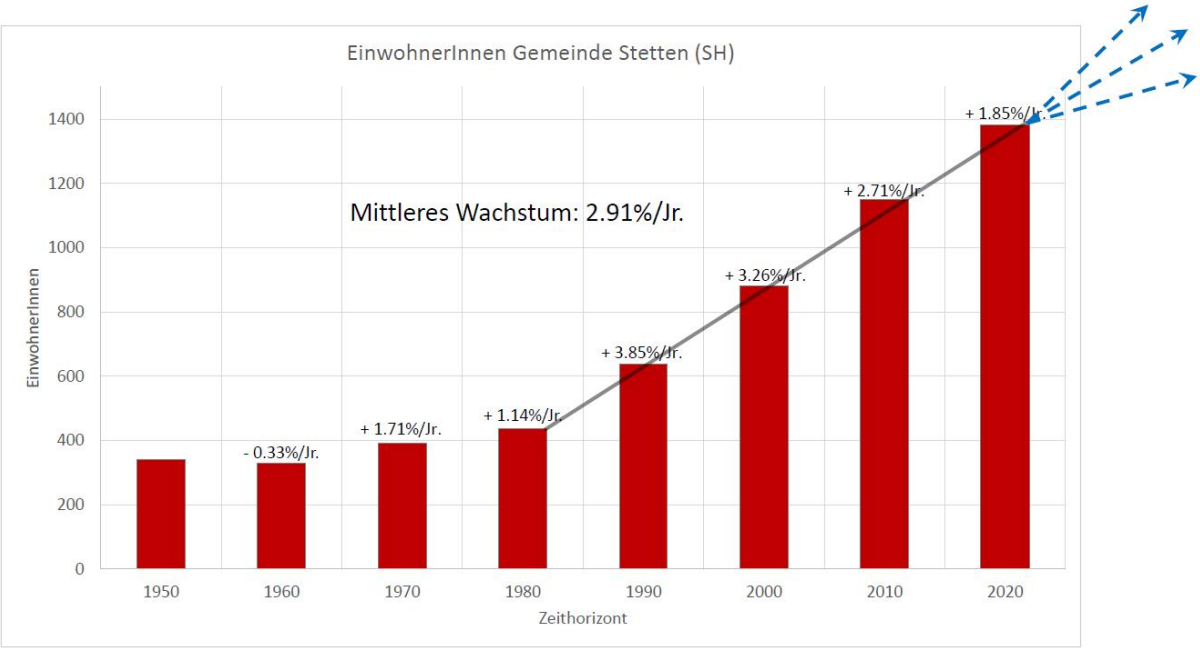


Abb. 9: Bevölkerungswachstum Gemeinde Stetten (Statistikportal Kt. SH)

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Prioritär soll eine Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden. Ein flächenmässiges Wachstum im Sinne von grosszügiger Baulanderweiterung steht an zweiter Priorität.*
- *Ein Wachstum ist erwünscht, allerdings muss es ein qualitatives Wachstum sein. So wie die Bevölkerung wächst, muss auch die Infrastruktur dazu wachsen. Die Qualität im Dorf darf am Wachstum der Bevölkerung nicht leiden.*
- *Die Gemeinde muss dem Wachstum Rechnung tragen mit einer klaren und vorausschauenden Strategie bezüglich der den Bedürfnissen entsprechenden Infrastruktur.*

3.2.2 Altersstruktur

Folgende Tabelle zeigt die Altersstruktur der Einwohner in Stetten, in den Landgemeinden und im gesamten Kanton Schaffhausen 2022 (Volkswirtschaftsdepartement Kt. SH, 1.3.2023).

	0-19 Jahre	20-64 Jahre	65+ Jahre	Total
Stetten [absolut]	358	869	245	1'472
Stetten [%]	24.3	59.0	16.6	100
Landgemeinden [%]	20.3	57.6	22.1	100
Kanton [%]	18.8	59.2	21.8	100

Der Anteil der 0-19-Jährigen ist in Stetten gegenüber den übrigen Landgemeinden sowie auch gesamtkantonal überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der Altersgruppe im erwerbsfähigen Alter sind vergleichbar mit den anderen Landgemeinden und gesamtkantonal betrachtet im Durchschnitt. Der Anteil der Altersgruppe im Rentenalter ist verglichen mit den anderen Landgemeinden sowie gesamtkantonal betrachtet eher tief.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Die Infrastruktur der Gemeinde muss laufend mit der Bevölkerungsentwicklung sowie der Altersstruktur abgestimmt werden. Im Hinblick auf den überdurchschnittlich hohen Anteil an 0–19 Jährigen ist beispielsweise die Schulraumplanung vorausschauend zu planen, um Kapazitätsengpässe zu vermeiden.*
- *Schaffung von Wohnraum für Personen über 65 Jahre.*

3.3 Beschäftigte

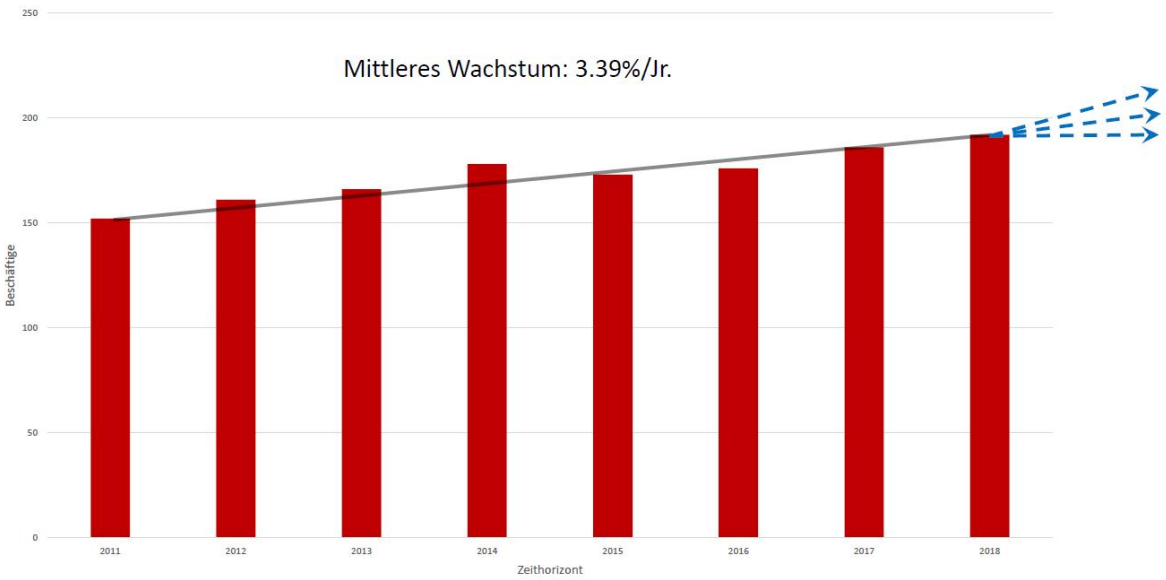


Abb. 10: Entwicklung der Beschäftigten in der Gemeinde Stetten (SH) zwischen 2011-2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik)

In Abb. 10 ist die Entwicklung der Beschäftigten ersichtlich. Das mittlere Wachstum beträgt 3.39%. Seit 2011 stieg die Anzahl der Beschäftigten kontinuierlich an, so dass im Jahr 2018 192 Beschäftigte in Stetten verzeichnet wurden (+42 Beschäftigte im Vergleich zu 2011). Dabei arbeiten je 11.9% im primären und sekundären Sektor und 76.2% im tertiären Sektor. Somit liegt der Anteil der im tertiären Sektor arbeitenden Personen höher als der kantonale Durchschnitt (66.5%). Diese Statistik deckt

sich auch mit der allgemeinen Entwicklung, dass klassische Handwerksbetriebe im Dorf verloren gehen. Im Dorf bestehen nur noch einige kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche vor allem entlang der Dorfstrasse angesiedelt sind. Davon eine Schreinerei, welche aber kaum Emissionen auslöst. Vermehrt werden Berufsgattungen aus dem tertiären Sektor auf privater Basis direkt in den eigenen vier Wänden ausgeübt.

Generell weist die Gemeinde im Verhältnis zu den Einwohner/innen eine geringe Anzahl von Beschäftigten auf.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Es soll eine Strategie erarbeitet werden, wohin die Entwicklung des Gewerbes gehen soll.*
- *Allgemeine Prüfung der Fragestellung, ob und wo eine Gewerbezone eingerichtet werden soll.*

3.4 Bebauungsstruktur

3.4.1 Bisherige Siedlungsentwicklung

Die Entwicklung von Stetten lässt sich gut anhand von Ausschnitten aus der schweizerischen Landesvermessung aufzeigen (siehe dazu Abb. 11-15, Quelle: map.geo.admin.ch). Auffallend ist dabei, dass sich das Dorf in einem ersten Schritt entlang der Dorfstrasse aufgebaut hat. Bei diesen Bauten handelte es sich um bäuerliche Vielzweckbauten. In der Siegfriedkarte von 1900 sind bereits die Strukturen des heutigen Dorfkerns sowie der überregionalen Strassen sichtbar. Die nächsten 60-70 Jahre stagnierte die Entwicklung der Gemeinde, bis sich ab den 70er-Jahren die ersten Wohnquartiere «Im Bühl» und in der «Braati» entwickelten. Danach breiteten sich die nächsten Wohnquartiere nach Norden und schliesslich ab 1990 in Richtung Süden aus.

Abb. 11: Siegfriedkarte 1900

Abb. 12: Siegfriedkarte 1930

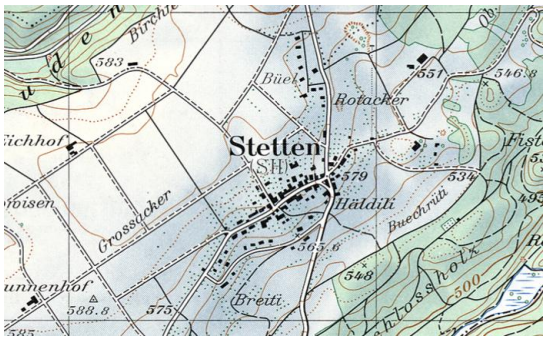


Abb. 13: Landeskarte 1972

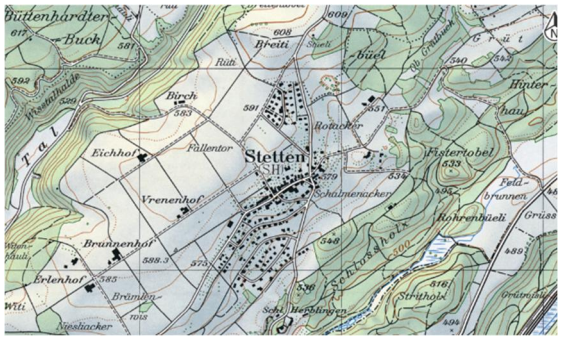


Abb. 14: Landeskarte 1990

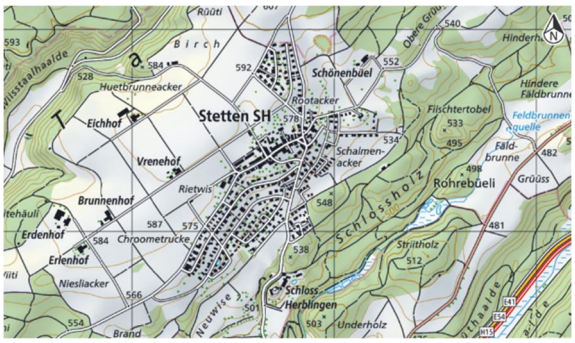


Abb. 15: Landeskarte 2018

3.4.2 Gebäudealter

Einen Einblick in die Bautätigkeit gibt die folgende thematische Karte der Kleinquartieranalysen des Planungs- und Naturschutzamtes. Sie zeigt die Bauperioden der verschiedenen Gebäude auf.

Die Gebäude entlang der Dorfstrasse wurden grösstenteils vor 1946 errichtet. Weitere Bauten sind erst zwischen 1981 und 2000 hinzugekommen. Die Quartiere «Büel» und jenes entlang der Staanackerstrasse wurden schliesslich zwischen 1961 und 1980 gebaut. Was beim Quartier „Büel“ sehr auffällt ist, dass es nicht an die bereits bestehenden Gebäude / Quartiere angebaut wurde. In den darauffolgenden 20 Jahren ist ein grosser Wachstumstrend im ganzen Dorf ersichtlich. Nach der Jahrtausendwende sind vor allem das Quartier «Schalmenacker» und einige Bauten im Quartier «Wallenrüti» hinzugekommen.

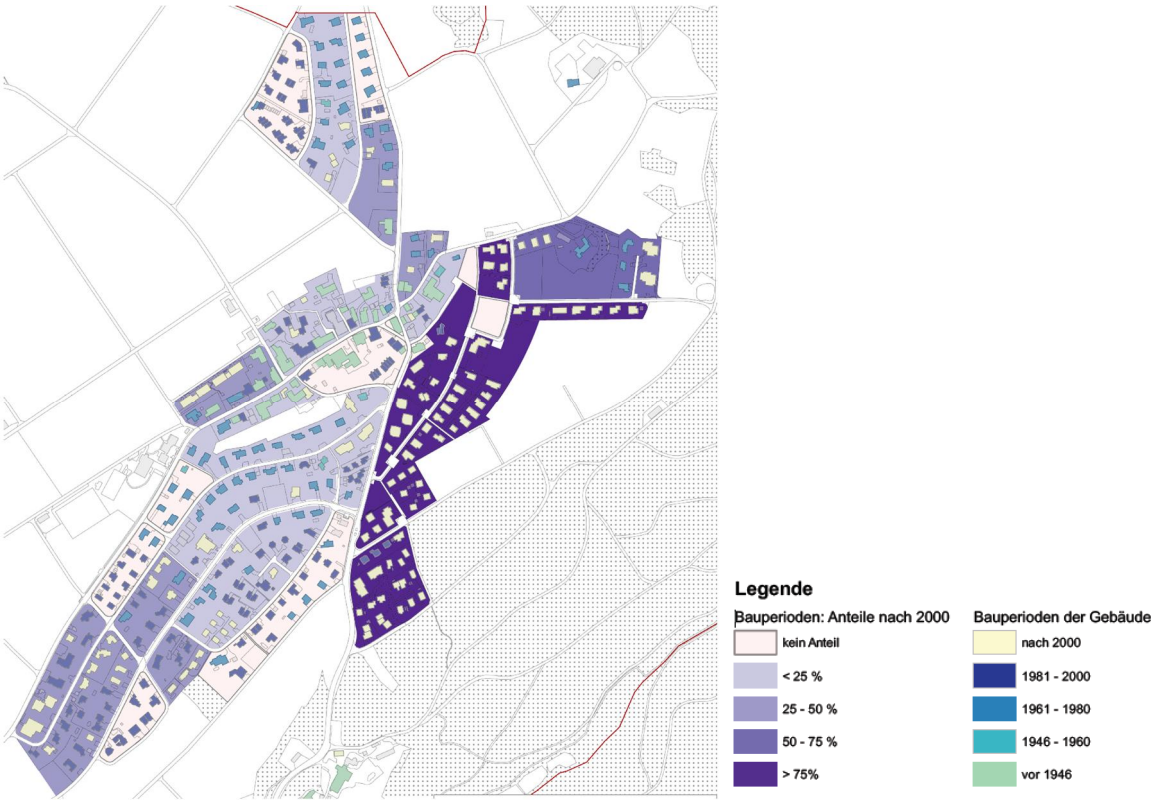


Abb. 16: Bauperioden der Gemeinde Stetten (Kleinquartieranalyse des PNA Kt. SH)

3.4.3 Gebäudetypologie

Die Gemeinde Stetten weist eine mehrheitlich homogene Bebauungsstruktur auf. In den meisten Quartieren dominieren Einfamilienhäuser. Dies zeigt sich zum Beispiel gut im Quartier «Büel», wo über 75% der Häuser Einfamilienhäuser sind. Ein ähnliches Bild zeigt sich entlang der Staanacker-, Braati- und Wallenrütistrasse. Dies kann mit der Zonierung und der in der Bauordnung zugelassenen Baumasse begründet werden. In der Wohnzone mit höherer Auslastung (Ausnutzungsziffer) beträgt der Anteil an Einfamilienhäusern jeweils 50-75%.

Im gut erhaltenen Dorfkern dominieren kleinräumige Strukturen. Die Hauptbauten sind meist zweigeschossig. Neben den Hauptbauten gibt es zahlreiche Nebenbauten, welche zur kleinräumigen Struktur beitragen. Teilweise wurden Objekte abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt. Früher war das Dorfzentrum von Bauernbetrieben gezeichnet. Demnach gibt es heute noch zahlreiche Vorplätze, die mittlerweile grösstenteils als Parkplätze oder Vorgärten genutzt werden. Ausserdem bestehen einige Brunnen, die von der Geschichte von Stetten zeugen und Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sind.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *In jüngerer Zeit wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser erstellt.*
- *In einigen Quartieren fand oder findet bald ein Generationenwechsel statt.*
- *Im Dorfzentrum besteht mehrheitlich eine geschlossene Bauweise.*
- *Ersatzneubauten dürfen den historischen Charakter des Dorfkerns nicht gefährden.*

3.4.4 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand ist der Ort, wo die Siedlung und die Landschaft aufeinandertreffen. Die Siedlungsränder prägen die Orts- und Landschaftsbilder, d.h. attraktive und charakteristische Orts- und Landschaftsbilder sind wichtig für die Identität und das Erscheinungsbild („Visitenkarten“) von Ortschaften. So führen undefinierte und monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen zu einem unerwünschten Erscheinungsbild. Dazu sagt das Raumplanungsgesetz, dass die Landschaft zu schonen und die Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einzuordnen hätten (Gewährleistung qualitativer Übergänge, Berücksichtigung der Fernwirkung). Des Weiteren sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Langfristiger Siedlungsrand).

- Generell aufgrund der mehrheitlich durch Einfamilienhäuser dominierten Bebauungsstruktur (durchgrünte Wohnquartiere) intakte Siedlungsränder.
- Nordwestlich des Dorfkerns beim Hofwies vom Erscheinungsbild her nicht harmonische Bebauung am Dorfrand, insbesondere als Auftakt zum Dorfkern.
- Die Dorfeinfahrten sind in Stetten nur auf einer Seite der Strasse bebaut. Dies führt zu einem unklaren Dorfanfang, und man hat lange das Gefühl, dass man nicht im Dorf «angekommen ist», resp. dass man sich noch in Ausserortsbereich befindet. Als Auswirkung davon wird auf diesen Strassen tendenziell auch schneller gefahren.
- Die Freifläche oberhalb sowie unterhalb des Dorfkerns ist vor einer Überbauung zu schützen.

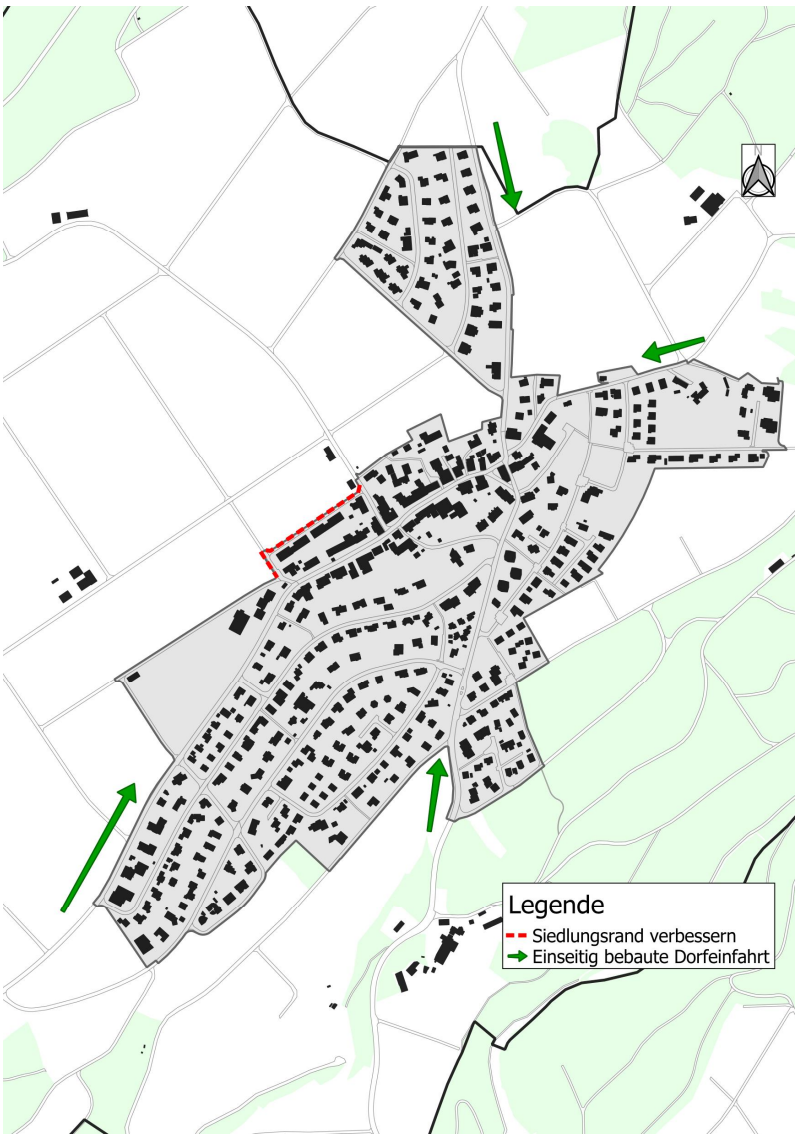


Abb. 17: Analyse Siedlungsrand

Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bei der Hofwies vermindert das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des historischen Dorfkerns, welches wichtig für die Identität resp. Visitenkarte dieser ländlichen Ortschaften darstellen. Der Bezug zwischen Kulturland und dem historischen Dorfkern wird zudem total unterbrochen.

Abb. 18: Bebauung MFH Hofwies

Abb. 19: Freiraum zwischen Hofwies und südliche Bebauung

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Die mehrheitlich intakten Siedlungsränder sind zu bewahren und zu fördern.*
- *Für am Siedlungsrand ungeeignete Bauten sind zu vermeiden.*
- *Klärung der Dorfeinfahrten.*

3.4.5 Ortsbauliche Qualitäten und Defizite

Qualitäten

Als ortsbaulich wertvoll gilt das Schloss Herblingen (siehe Abb. 20), die Siedlungsstruktur und der historische Dorfkern (siehe Abb. 21). Der Dorfkern der Gemeinde Stetten ist von vielen Seiten erkennbar. Daher muss auch die Fläche oberhalb sowie auch unterhalb dessen frei bleiben (siehe Abb. 23).

Abb. 20: Schloss Herblingen

Abb. 21: Historischer Dorfkern

Unterhalb des Dorfkerns verfügt die Gemeinde über eine als Grünzone ausgeschiedene Freifläche (siehe Abb. 22). Diese ist ein wichtiger Ausgleich zur baulich hohen Dichte entlang der geschlossenen Bauweise im Dorfkern. Diese lädt jedoch derzeitig kaum zum Verweilen ein. Zudem ist die Zugänglichkeit kaum gegeben.

Abb. 22: Grünzone südlich des Dorfkerns

Abb. 23: Freie Fläche oberhalb Dorfkern

Die Gemeinde Stetten weist auch kleinere bauliche Strukturen auf, die zur Identität der Gemeinde beitragen, indem sie unverkennbare Zeugen der Siedlungsentwicklung sind. So wurden die verschiedenen Brunnen früher zur Viehtränkung aber auch zum Waschen und als Löschwasser verwendet und tragen heute zum historischen Ortsbild bei.

Abb. 24: Brunnen (Usserdorf)

Abb. 25: Brunnen (Obere Wassergasse)

Am Westende des Dorfkerns befindet sich relativ konzentriert ein Spektrum von publikumsorientierten Nutzungen (Dorfladen, Bistro, Gemeindezentrum, Mehrzweckhalle, Kindergarten). Durch die Erstellung des neuen Gemeindezentrums und des Dorfladens/Bistros ist es gelungen, einen attraktiven Treffpunkt im Dorf zu erstellen, welcher zuvor nicht bestand (siehe Abb. 26). Weiter bestehen beim Westende verschiedene Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wie ein Spielplatz, Spielflächen, Pumptrack, Pingpong-Tische etc. (siehe Abb. 27).

Abb. 26: Gemeindezentrum mit Bistro und Kindergarten

Abb. 27: Spielplatz beim Gemeindezentrum

Die Wohngebiete verfügen mehrheitlich über gute Lagequalitäten mit vielfach guter Durchgrünung (Privatgärten) und Nähe zum Dorfzentrum, Infrastrukturen und zu den Erholungsräumen. Die Lage im attraktiven landschaftlichen Umfeld sowie die einmalige Aussicht tragen zur Standortattraktivität bei.

Abb. 28: Wohngebiete mit guter Duchgrünung

Abb. 29: Aussicht von Stetten

Defizite

Das Dorfzentrum hat sich durch die Erstellung des neuen Gemeindezentrums inklusive Kindergarten im Jahr 2012 rund um die Mehrzweckhalle „Rietwies“ verlagert. Das historische Dorfzentrum würde jedoch rund um das historische Schulhaus und dem ehemaligen Restaurant Sonne (siehe Abb. 31) lokalisiert werden, wo sich auch die historische Bausubstanz befindet.

Abb. 30: Altes Dorfzentrum mit Schulhaus und Schreinerei (ehem. Bauernhaus)

Abb. 31: Restaurant Sonne

Das Dorfzentrum weist aufgrund seiner geschlossenen Bauweise und den engen Strassenräumen unübersichtliche Stellen auf. Jüngst umgesetzt wurde deshalb flächendeckend Tempo-30-Zonen einerseits in den Wohnquartieren, andererseits auch entlang der Hauptverbindungsachsen resp. durch das Dorfzentrum. Mit dieser Massnahme soll einerseits das Sicherheitsdefizit reduziert sowie die Aufenthaltsqualität für den Langsamverkehr, insbesondere für die Fussgänger, erhöht werden. Insbesondere im historischen Dorfkern und in der Nähe des neu erstellten Kindergartens war die Situation für Fussgänger bisher unbefriedigend.

Abb. 32: Dorfstrasse

Abb. 33: Sicherheitsdefizit bei der Kreuzung Sonne

Die Durchwegung mit Fusswegen ist eher gering. Insbesondere aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils von Kindern und Jugendlichen besteht diesbezüglich ein dringender Handlungsbedarf, die Durchwegung mit Fusswegen zu fördern.

Abb. 34: Fussweg bei Brämlenstrasse

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Freihalten der Fläche nördlich des Dorfkerns*
- *Attraktivierung der Grünzone unterhalb des Dorfkerns*
- *Strategie für die weitere Entwicklung sowie Förderung des Dorfkerns erarbeiten*
- *Attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr schaffen*
- *Prüfen von Möglichkeiten zum Einbezug des «alten Dorfzentrums» in das Dorfleben*

3.5 Bauzonenreserven

Die Analyse nach der Raum+ Methode der ETH Zürich zeigt eine generelle Übersicht über die Siedlungsreserven eines Gebietes bzw. einer Gemeinde. Gemäss Erhebung weist die Gemeinde 3.7 ha Gesamtsiedlungsreserven auf. Dabei handelt es sich um 1.1 ha Baulücken (Einzelbauplätze 200-2000m^2, i.d.R. baureif), 1.5 ha Aussenreserven (unbebaute Fläche ab 2000m^2, die am Rand des weitgehend überbauten Gebiets liegen) und 1.1 ha Innenentwicklungspotentiale (grössere Fläche ab 2000m^2, die im Innern des weitgehend überbauten Gebietes liegen). Die meisten Flächen befinden sich in der Wohnzone und somit auch in privater Hand, 1.0 ha befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die meisten Grundeigentümer (12 von 17) sind bisher gegenüber einer Mobilisierung eher ablehnend eingestellt. Das betrifft rund 2.2 ha der Gesamtsiedlungsreserven. Kurzfristig verfügbares Bauland ist damit aktuell rar.

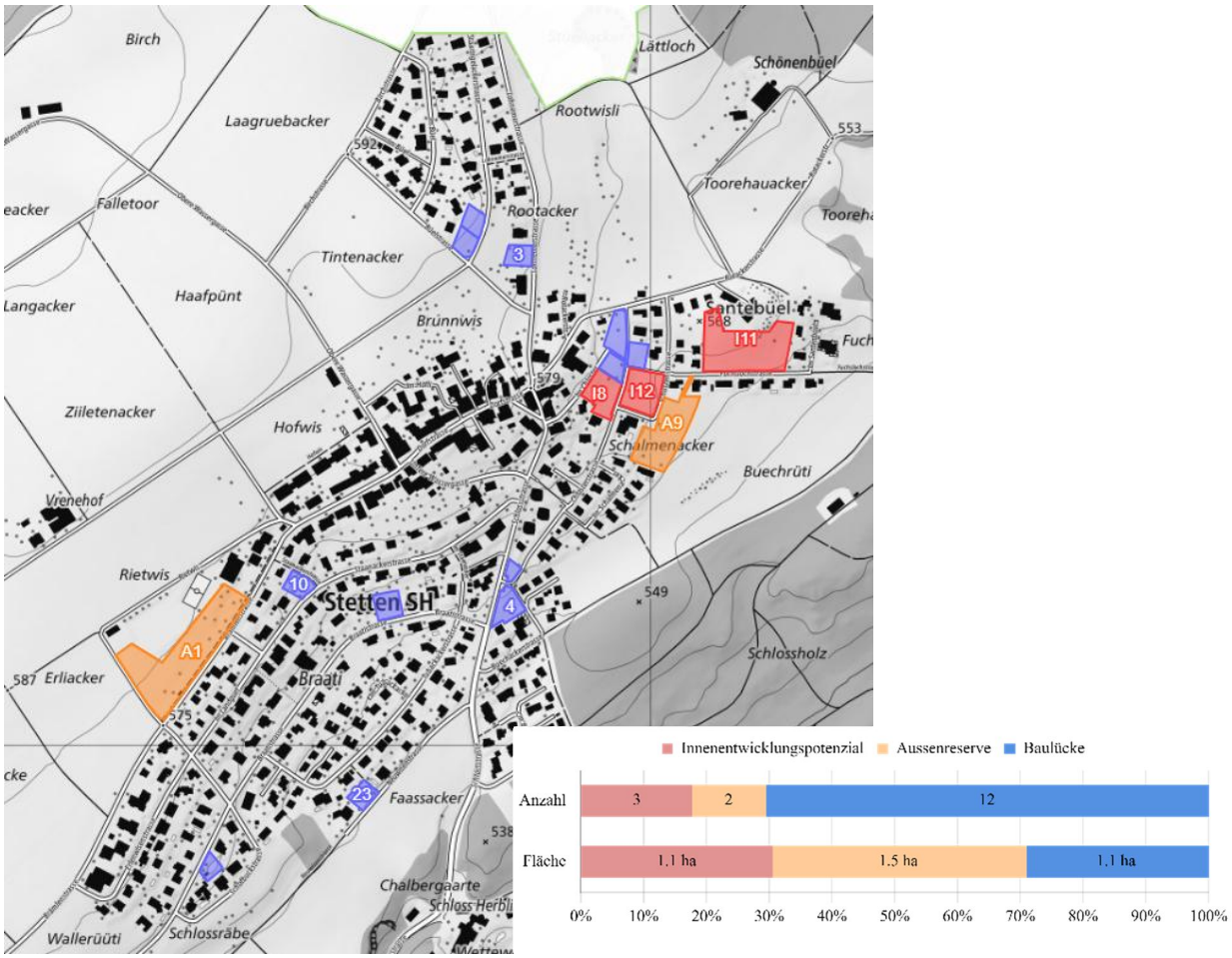


Abb. 35: Bauzonenanalyse nach der Methode Raum+ der ETH Zürich

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Instrumente nutzen, um Einfluss auf die Innenentwicklung nehmen zu können*
- *Sicherstellen der Verfügbarkeit von Bauland*
- *Massnahmen ergreifen zur Sicherstellung angemessener Dichten*
- *Sicherstellen von Reserven für öffentliche Infrastrukturen*
- *Für die Reservezone sind strategische Überlegungen anzustellen*

Masterplan

Der Masterplan aus dem Jahre 2008 weist viele mögliche Bauzonen auf, welche, Stand heute, noch nicht umgezont wurden. Es stellt sich die Frage, ob die Bauzonen überhaupt benötigt werden.

Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung

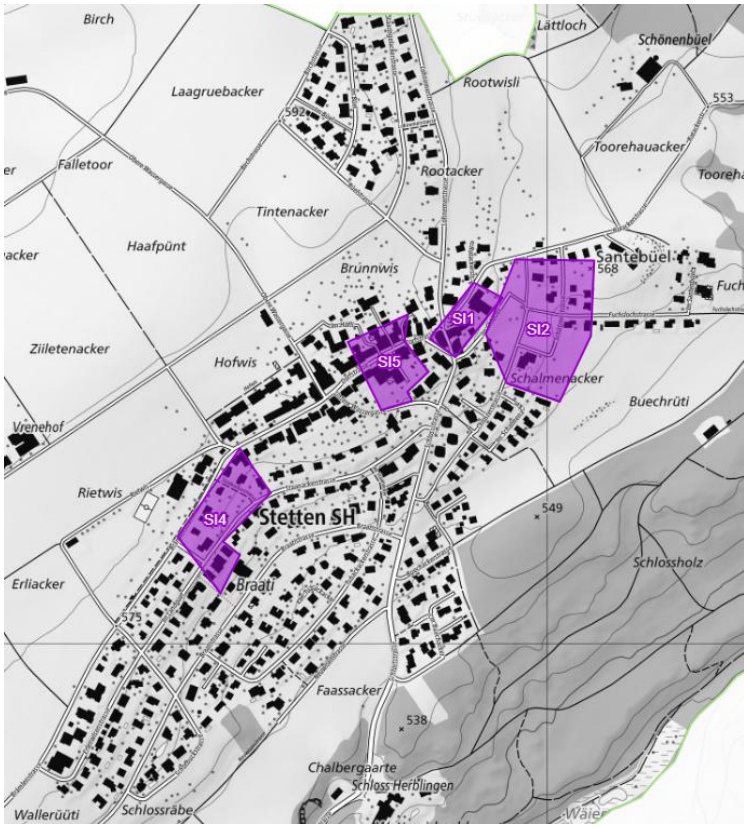


Abb. 36: Schwerpunktgebiete für die Innenentwicklung (Raum+ der ETH-Zürich)

Weiter wurden in der Raum+-Erhebung Schwerpunktgebiete für die Innenentwicklung definiert. Diese sind als mögliche Flächen für künftige Transformationsgebiete zu verstehen:

Nr.	Gebiet	Aktuelle Bebauung	Bemerkungen
SI1	Gebiet Rotacker	Zu gering genutzt	– Sehr gute Lage – Hoher Erneuerungsbedarf – Teilweise landw. Nutzung
SI2	Gebiet Obstgarten	Einige unbebaute Bauplätze	– Gute Lage / Erreichbarkeit – Grosses Potential für bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde – Eigentümer sperren sich gegen eine Entwicklung der Flächen
SI4	Gebiet Wiingarten	Zu gering genutzt	– Gute Lage / Erreichbarkeit – Bald Generationenwechsel
SI5	Alter Dorfkern	Zu gering genutzt	– Sehr gute Lage / Erreichbarkeit – Flächenmässig grosses Potential für Verdichtung – Grosses Potential für bauliche Weiterentwicklung (z.B. Schulraum)

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Eine Ausdehnung des heutigen Siedlungsgebietes drängt sich aufgrund der vorhandenen Reserven aktuell nicht auf.*
- *Die Gemeinde verfügt über Potential zur Siedlungsentwicklung nach innen; einerseits über vorhandenes Bauland, andererseits über mögliche Transformationsflächen.*
- *Aufgrund privater Interessen von Grundeigentümern ist die Verfügbarkeit von Bauland eingeschränkt. Es sind Möglichkeiten zur Mobilisierung von unbebautem Bauland zu prüfen.*
- *Gespräch mit den betreffenden Eigentümern suchen betreffend der Transformationsmöglichkeiten.*

3.6 Dichte / Auslastung

3.6.1 Dichte

Die Gemeinde Stetten weist derzeit eine Nutzerdichte der überbauten raumnutzerrelevanten Bauzonenfläche von rund 45.8 RN/ha auf. Gemäss den Vorgaben des Kantonalen Richtplans, Kapitel Raumkonzept ist im ländlichen Raum eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von 40 RN/ha anzustreben. Die Nutzerdichte liegt somit über der erstrebten Zieldichte des Kantons. Beim Betrachten der unterschiedlichen Zonen fällt auf, dass die Raumnutzer in der Wohnzone (44.8 RN/ha) knapp über dem Zielwert liegen. In der Zentrumszone (63.7 RN/ha) liegt der Wert aufgrund der geschlossenen Bauweise und einer entsprechenden Belegung klar darüber. Sofern dieser Wert über der Zieldichte liegt, muss die Gemeinde aufzeigen, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten bzw. weiter gesteigert werden kann (siehe Kantonaler Richtplan Nr. 2-2-1/2).

	Bauzone	Bauzone unüberbaut 2022	Raumnutzer 2021/2020	Dichte [RN/ha]
Total	**338‘094**	**31‘572**	**1‘601**	**48.3**
Wohnzone	280‘536	31‘572	1‘205	44.8
Mischzone	0	0	0	0
Zentrumszone	57‘558	0	396	63.7

Innerhalb der jeweiligen Nutzungszonen variieren die Nutzungsdichten je nach Gebiet stark. Aufschlüsse über die jeweiligen Dichten pro Quartiereinheit gibt die vom Kanton durchgeführte Kleinquartieranalyse (siehe Abb. 37).

- Die Raumnutzerdichten liegen insbesondere in den jüngsten Wohnquartieren aufgrund der Erstellung von Mehrfamilienhäusern über der Zielvorgabe von 40 RN/ha gemäss Raumkonzept des Kantonalen Richtplans.
- Ein ähnliches Bild zeichnet sich entlang der Dorfstrasse ab. Aufgrund der geschlossenen Bauweise sowie auch aufgrund der Erstellung von Mehrfamilienhäusern am Westende des Dorfkerns können hohe Dichten erreicht werden.
- Die Quartiere rund um die Staanacker-, Staaringelackerstrasse, Braatistrasse weisen eine zu geringe Dichte auf. Dies könnte darauf zurückgeführt werden, dass sie in den 1980er-Jahren erstellt wurden, wo die Innenverdichtung noch kaum Thema war, und die Parzellen deutlich grösser ausgeschieden worden waren. Ausserdem befinden sich in diesen EFH häufig Familien, von welchen die Kinder bereits erwachsen und nicht mehr da wohnhaft sind.

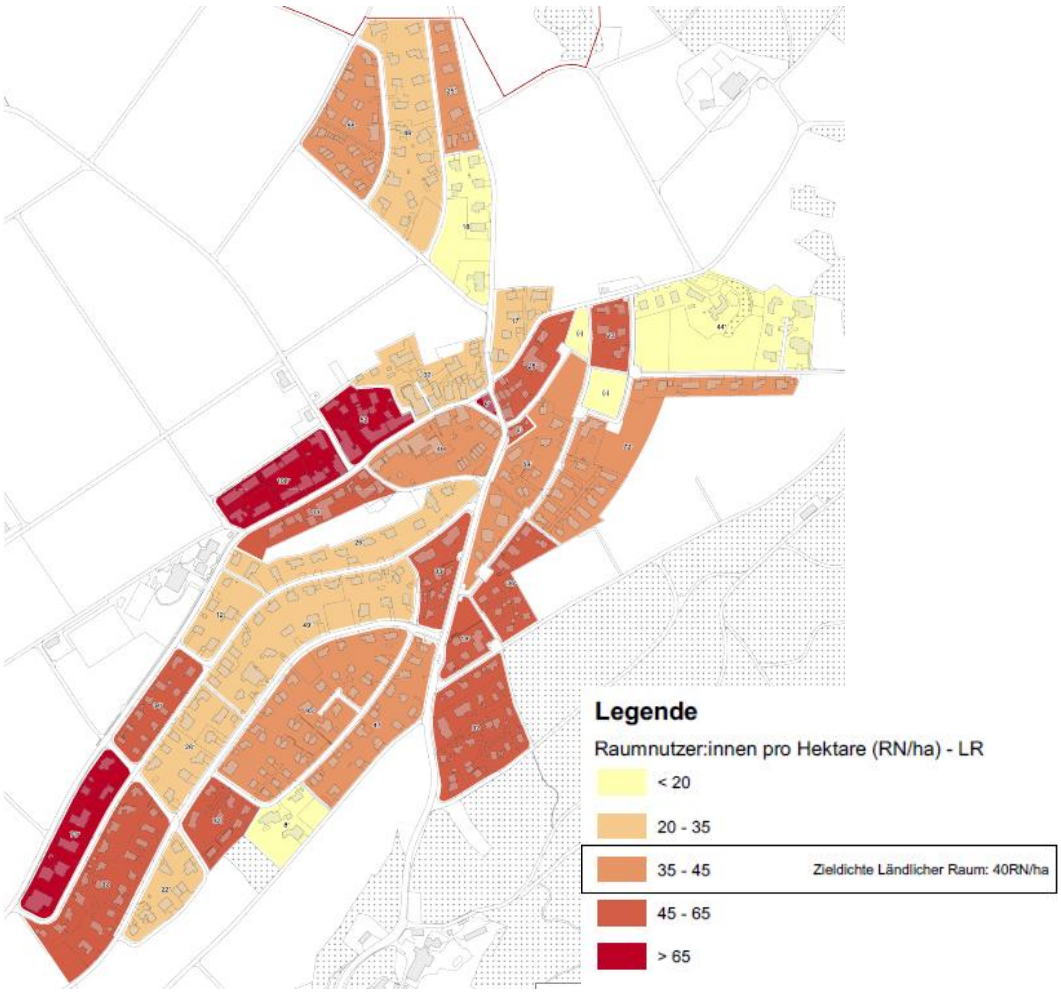


Abb. 37: Nutzungsdichte gemäss Kleinquartieranalyse des PNA's

3.6.2 Auslastung

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

In der nachfolgenden Tabellen werden die Prognosen der Raumnutzer (RN) sowie die Auslastung mit Horizont für die nächsten 15 Jahren resp. 25 Jahren aufgezeigt. Hierbei ist ersichtlich, dass die Bauzonen bis 2030 ausreichen, und in 2040 erstmals ihre Kapazität überschreiten. Die Gemeinde Stetten gehört somit zu den Gemeinden, bei denen die innert 15 Jahren benötigte Bauzonenfläche innerhalb der Wohn-, Misch-, oder Zentrumszonen nicht zu gross definiert sind. Gemäss Art. 15 RPG darf die Bauzonenfläche nicht grösser sein, als sie innert 15 Jahren benötigt wird.

	RN Prognose 2038	Auslastung Horizont 2038 [%]	RN Prognose 2048	Auslastung Horizont 2048 [%]
Total	**1'601**	**99**	**1'637**	**101**
Wohnzone	1'205	96	1'232	98
Mischzone	0	0	0	0
Zentrumszone	396	108	405	111

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *In den Wohngebieten sind die tiefen Dichten durch Überbauung der noch unbebauten Siedlungsreserven zu erhöhen → Mobilisierung von Bauland*
- *In der Dorfkernzone könnte der vorhandene Raum besser genutzt werden → Voraussetzungen verbessern.*
- *Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Baubewilligung Auflagen zum Nachweis von Möglichkeiten einer Nachverdichtung gemacht werden müssen.*
- *In einigen Wohnquartieren wird in nächster Zeit in einigen Einfamilienhäusern ein Generationenwechsel anstehen.*
- *Nebst Einfamilienhäusern sollen künftig auch andere zeitgemässe Wohnformen gefördert werden: Tinyhouse, Mehrfamilienhäuser, Generationenhäuser, Alterswohnungen etc.*

3.7 Nutzung

3.7.1 Nutzungsverteilung Gesamtgemeinde

Die Gemeinde Stetten weist eine geringe Siedlungsfläche und hohe Anteile an Landwirtschafts- und Waldflächen auf, wobei diese leicht rückläufig sind. Wie es im Kanton Schaffhausen weit verbreitet ist, beträgt auch in Stetten die unproduktive Fläche lediglich 0.4%. Unproduktive Flächen können weder für die Produktion noch für die Besiedelung genutzt werden (beispielsweise Gewässer, Fels etc.). In den letzten Jahren gingen rund 17 ha Landwirtschaftsfläche zu Gunsten von Siedlungsflächen verloren.

Gemeinde	Fläche						
	Gesamtfläche in km²	Siedlungsfläche in %	Veränderung in ha	Landwirtschaftsfläche in %	Veränderung in ha	Wald und Gehölze in %	Unproduktive Fläche in %
	2004/2009	2004/2009	1979/1985-2004/2009	2004/2009	1979/1985-2004/2009	2004/2009	2004/2009
Büttenhardt	4.0	4.7	9	49.1	-10	46.1	0.0
Dörflingen	5.8	8.8	5	61.9	-8	28	1.2
Lohn	4.9	8.4	8	54.1	-6	37.3	0.2
Stetten	4.7	10.8	17	41.4	-17	47.3	0.4
Thayngen	19.9	15.6	39	56.1	-47	27.0	1.3
Kt. SH	298.5	11.4	431	43.9	-530	43.4	1.4
Schweiz	41'290	7.5	58’422	35.9	-85’071	31.3	25.3

3.7.2 Nutzungsverteilung Baugebiet und publikumsintensive Einrichtungen

Stetten kann als Wohngemeinde angesehen werden. Es existieren einige landwirtschaftliche Betriebe, welche vor allem ausserhalb des Dorfes angesiedelt sind. Ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich im Siedlungsgebiet. Im Dorf bestehen ausserdem eine Schreinerei und einige Dienstleistungsbetriebe. Ein Restaurant oder ein Detailhändler etc. existieren nicht mehr.

Im Jahr 2012 wurde ein neues Gemeindezentrum, Kindergarten und Dorfladen mit Bistro neben der Mehrzweckhalle erstellt. Ergänzt wurde das Areal mit einem Spielplatz. Im Jahr 2022 wurde zusätzlich ein Pumptrack hinter den Gebäuden erstellt. Durch diese Entwicklung verlagerte sich das Zentrum der Gemeinde von Osten (Schule, ehem. Restaurant Sonne) an das westliche Ende des Dorfkerns.

Unterhalb des Dorfkerns besteht eine öffentliche Grünfläche mit Obstbäumen, welche in der Nutzungsplanung als Freihaltezone ausgeschieden wurde. Der Nutzen dieser Fläche ist der Bevölkerung wenig bekannt.

In Stetten besteht eine Mehrzweckhalle mit Dachsaal sowie eine Waldhütte. Diese Gebäude stehen der öffentlichen (beispielsweise für Vereine etc.) sowie internen Nutzung zur Verfügung und können gemietet werden. Nebst diesen Räumlichkeiten existiert kein Gemeinderaum resp. Jugendraum, welcher regelmässig genutzt werden kann.

In der Gemeinde Stetten besteht ein Kindergarten sowie eine Primarschule. Die Primarschule stösst allmählich an ihre Kapazitätsgrenze, weshalb eine Schulraumerweiterung derzeit im Bau ist (Fertigstellung im Sommer 2023).

Die Kinder im Sekundarschulalter von Stetten besuchen, wie auch die die Kinder von Lohn und Büttenhardt, entweder das Gräfler-Schulhaus in Herblingen (Schaffhausen) oder die International School of Schaffhausen an der Mühlentalstrasse (Schaffhausen). Das Gräfler Schulhaus stösst ebenfalls bald an seine Kapazitätsgrenze.

In Stetten bestehen zudem für die Jüngsten eine Kindertagesstätte sowie Spielgruppen.

Die Gemeinde besitzt ein öffentliches Grundstück, welches sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet. Diese Fläche würde sich in der Zukunft für eine Bebauung eignen. Somit hat Stetten auch gewisse Möglichkeiten, aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Im Dorfzentrum der Gemeinde Stetten besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hier stellt sich die Frage, wie mit einem solchen Agrarbetrieb umgegangen werden soll. Zugunsten der Wohnqualität möchte man solche Betriebe eher aussiedeln mit Blick auf allfällige störende Emissionen.

Der Entsorgungsplatz steht an schönster «Wohn»-Lage.

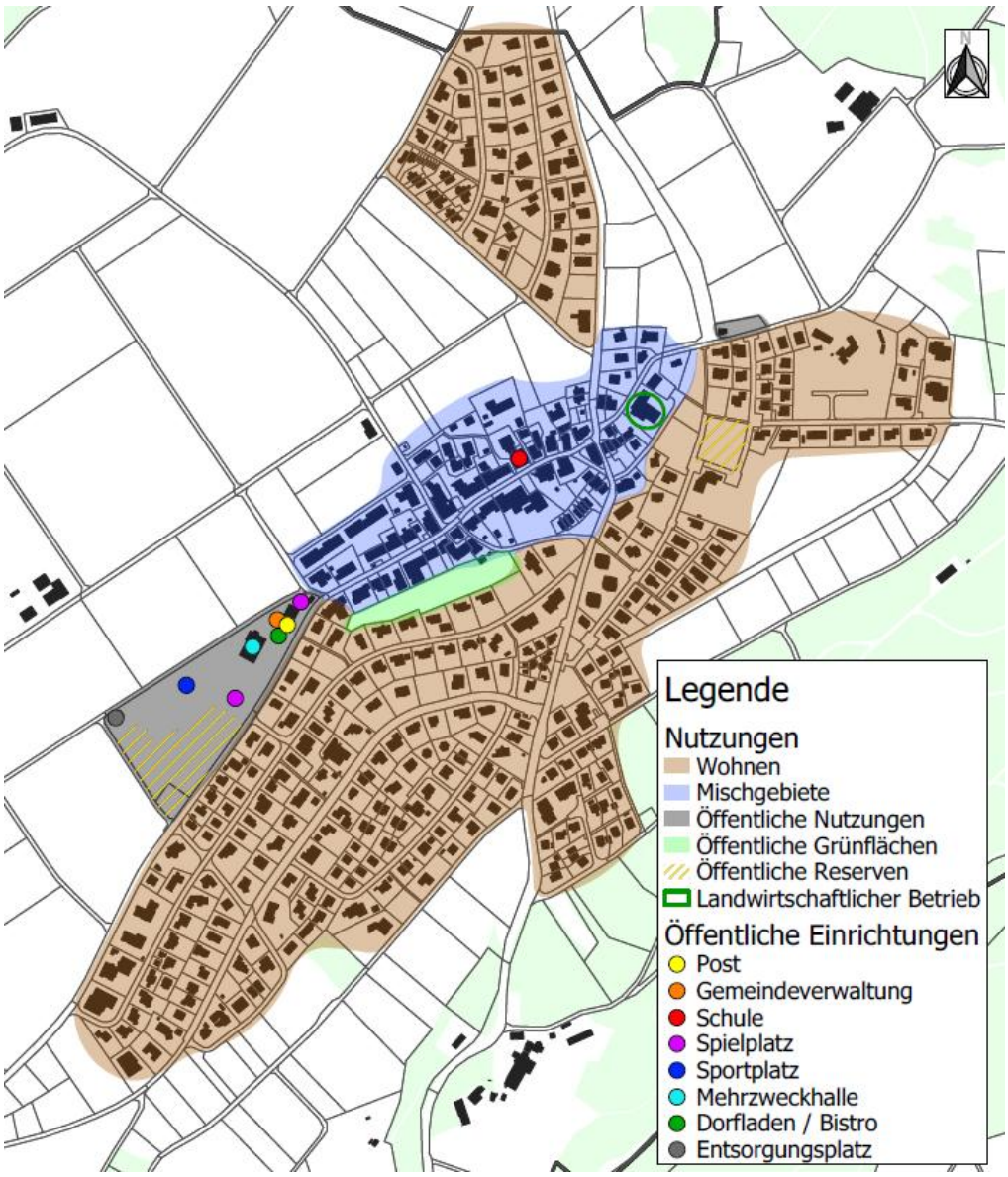


Abb. 38: Analyse Nutzung

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Prüfen Ausbau des Zentrums am Westende des Dorfkerns. Eventuell ist zu prüfen, ob weitere öffentliche Einrichtungen erstellt werden sollen.*
- *Zukunft des westlichen Teils der ZöBA ist zu prüfen (bspw. neues Schulhaus, Freibad, Volleyballplatz, Alterswohnungen, Jugendtreff, Bankomat etc.).*
- *Die Infrastrukturen zur Bewältigung der ansteigenden Schülerzahlen sind zu gewährleisten (Kauf von bestehenden Gebäuden erwägen).*
- *Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Schulraumerweiterung und aufgrund absehbarer Kapazitätsengpässe bei den Schulen eine Sekundarschule und eine neue Turnhalle erstellt werden soll. Dies ist gemeindeübergreifend zu eruieren (zukunftsorientierte Gesamtschule für den Oberen Reiat).*
- *Eine Verlegung des Entsorgungsplatzes ist zu prüfen. Soweit an diesem Ort allerdings nichts geplant wird, soll er bis auf Weiteres bestehen bleiben.*
- *Nutzbarmachung und Attraktivierung der öffentlichen Grünfläche (Freihaltezone)*

3.7.3 Belegung Haushalte

Die Kleinquartieranalyse des Kantons Schaffhausen (siehe Abb. 39) zeigt vor allem dort einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten im Dorfkern auf, wo nebst Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser gebaut wurden.

Die Wohnungen sind grösstenteils gut belegt; nur mit einer Person belegte Einfamilienhäuser sowie Leerwohnungen sind über die gesamte Gemeinde betrachtet gering. D.h. die Einfamilienhäuser sind insgesamt gut mit Mehrpersonen-Haushalten ausgelastet. Familien-Haushalte bestehen insbesondere in den neueren Quartieren (siehe auch Kap. 3.4.2 Gebäudealter). Ein-Personen-Haushalte bestehen insbesondere im Dorfkern oder Quartieren mit Mehrfamilienhäusern.

In den Wohnzonen südlich des Dorfkerns (Dorf-, Staanacker- und Braatistrasse) bestehen bedeutend geringere Anteile an Familien-Haushalten. Diese Einfamilienhäuser älteren Erstellungsalters (siehe Kap. 3.4.2 Gebäudealter) sind insbesondere mit Personen im Pensionsalter belegt, deren Kinder in der Zwischenzeit bereits ausgezogen sind.

Die Belegung der Bauten im Dorfkern ist geringer als in den anderen Wohnzonen.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Die älteren Wohngebiete sollen reaktiviert und attraktiver werden, indem besonders baufällige Gebäude saniert werden.*
- *Durch sinnvolle Bauvorschriften (Baumasse, Nutzbarmachung Dachstock etc.) sollen unter Berücksichtigung des Bestands Renovationen an Altbauten ermöglicht werden.*
- *Schaffung von alternativen Wohnformen für die älteren Generationen (Ermöglichen von Generationenwechsel in den «älteren» Quartieren)*

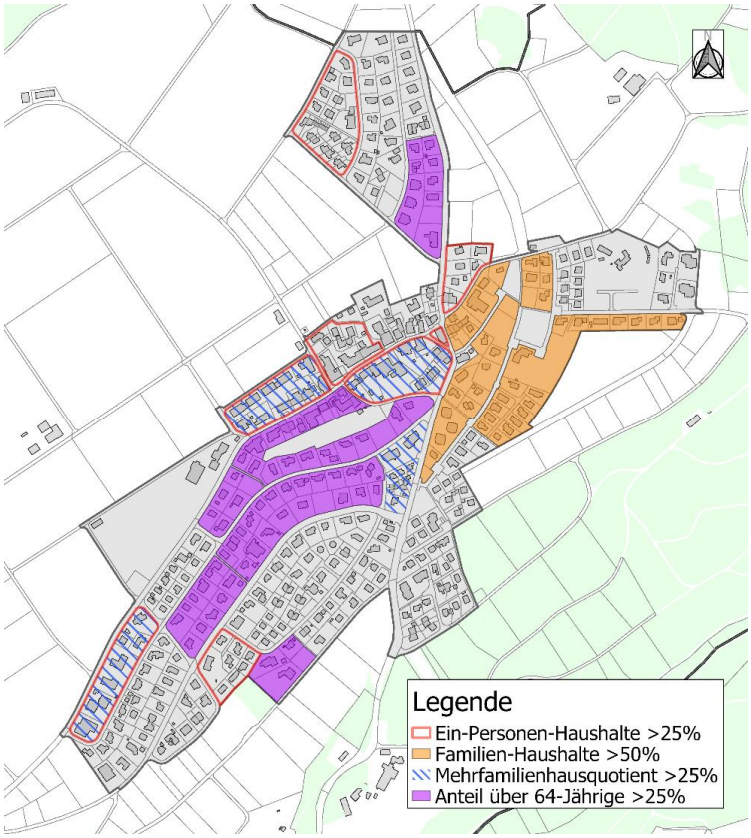


Abb. 39: Analyse Verteilung Haushalte (Quelle: PNA Kt. SH)

3.8 Freiräume, Grünräume, Naturräume

Die Gemeinde Stetten liegt mitten im Oberen Reiat und ist umgeben von Landwirtschafts- sowie unterschiedlichen Naturflächen wie Wälder, Biotope, Gewässer, Magerwiesen etc. Beim Striitholz beim Weiher befindet sich ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung sowie sehr seltene Waldgesellschaften.

Aufgrund der leicht am Hang gelegenen Lage können viele Einwohner/innen von ihrer Wohnung bzw. Haus direkt ins Grüne und in die Ferne blicken. Auf dem gesamten Gemeindegebiet gibt es zahlreiche Wege rund um die landwirtschaftlich geprägten Flächen.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind mehrheitlich durch individuell gestaltete Privatgärten geprägt. Diese weisen unterschiedliche Qualitäten auf, haben aber nur vereinzelt einen Bezug zur Strasse oder öffentlichen Raum. Das Gebiet um das Schulhaus ist von hohem Wert für Kinder und Jugendliche und dient als wichtiger Begegnungsort. Beim Gemeindezentrum bestehen ausserdem eine grosszügige Grün- und Spielfläche, ein Kinderspielplatz und ein Sportareal mit neuerstelltem Pumptrack. Vor allem der Pumptrack wird von der jungen Bevölkerung rege genutzt.

Unterhalb der Dorfstrasse besteht eine Freihaltezone, welche zum Schutz des historischen Ortsbildes 1973 ausgeschieden wurde. Die Fläche ist öffentlich, jedoch für die Bewohner nicht nutzbar. Über den östlichen Teil der Grünzone führt von Nord nach Süd ein Trampelpfad.

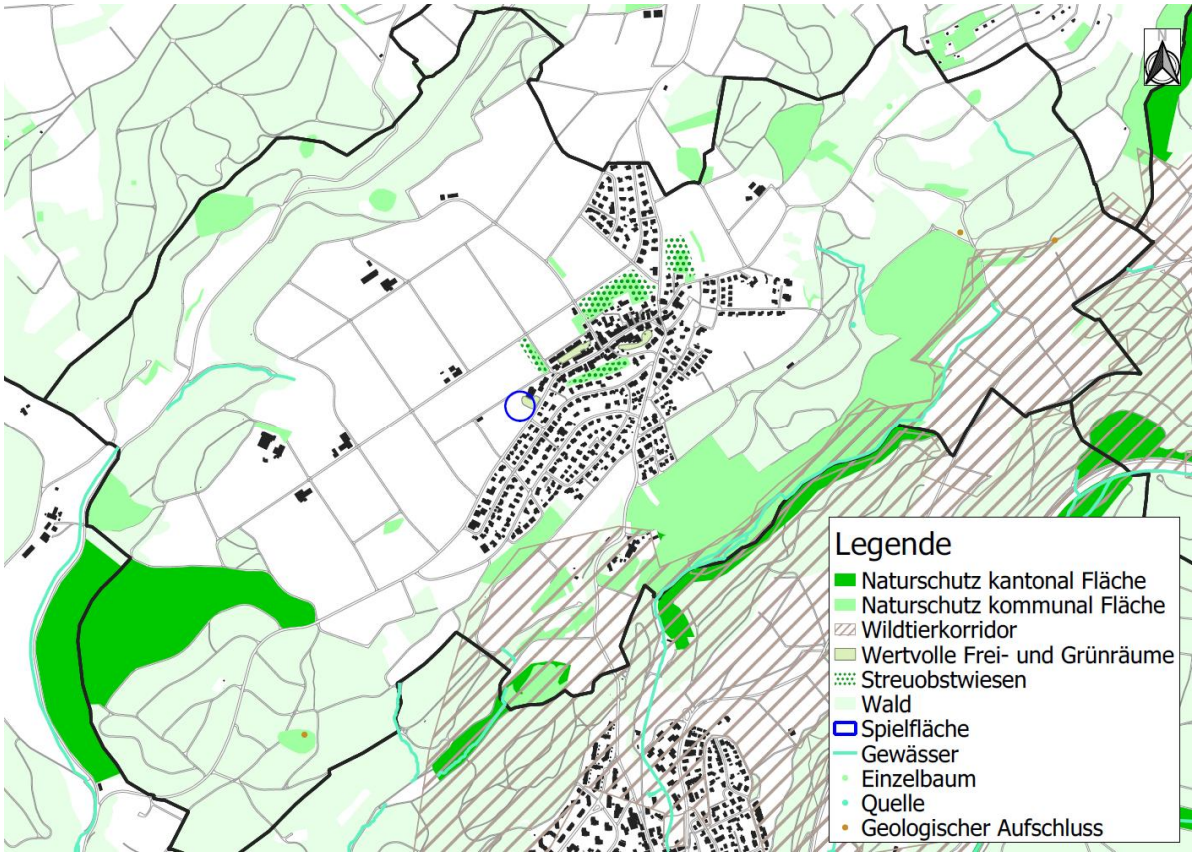


Abb. 40: Freiräume, Grünräume, Naturräume

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Rund um Stetten besteht ein qualitativ hochstehender Naherholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese diversifizierten Natur- und Erholungsräume in nächster Umgebung sind zu schützen und zu pflegen.*

- *Bestehende Strukturen mit hoher Aufenthaltsqualität im Siedlungsgebiet sind das Schulhausareal und das Gemeindezentrum.*
- *Die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Freihaltezone ist zu prüfen*

3.9 Verkehr

Die Analyse des Verkehrs basiert auf dem im Rahmen des im Jahre 2022 erarbeiteten Gesamtverkehrskonzept (Zusammenfassung):

Im Verkehrskonzept wurden insbesondere im Bereich der Schul- und Fusswegführung Defizite festgestellt. Die Dorfstrasse wird stark durch den Autoverkehr dominiert, und die Strasse wird ihrem historischen Kontext und ihrer Funktion als verbindende Achse zwischen der «Sonne», dem Schulhaus und dem «HOCH ZWEI» zu wenig gerecht.

Weiter wurde der Zugang zum Kindergarten mit dem Kreuzungsbereich bei der Hofwisstrasse als ungenügend beurteilt. Zudem fehlt eine direkte Fusswegverbindung vom Quartier Büel zum Schulhaus. Die Zufussgehenden müssen das zu schmale Trottoir entlang der Lohnemerstrasse und dann die Fahrbahn der Dorfstrasse oder die Brunnenhofstrasse nutzen, auf welcher immer wieder Fahrzeuge mit überhöhter Geschwindigkeit festgestellt werden.

Entlang der meisten Strassen fehlen in Stetten Trottoirs. Entsprechend müssen sich die Verkehrsteilnehmenden die Fahrbahn teilen. Für eine Koexistenz von Auto-, Velofahrenden und Zufussgehenden ist gemäss den an unterschiedlichen Stellen durchgeführten Geschwindigkeitsmessungen die gefahrenen Geschwindigkeiten von 40 km/h bis 50 km/h zu hoch. (Vereinzelt wird deutlich zu schnell gefahren.) Hinzu kommt, dass aufgrund der Bebauungsstruktur sowie der Topografie die Sichtweiten an einigen Kreuzungen für die gefahrenen Geschwindigkeiten ungenügend sind.

Aufgrund der Bevölkerungsumfrage und den festgestellten Schwachstellen wurden im Konzept drei Handlungsstrategien formuliert, an denen sich die Lösungsideen orientieren:

- Verbessern des Sicherheitsgefühls
- Steigern der bestehenden Qualitäten des Fussverkehrs
- Erhöhen der siedlungsverträglichen Verkehrsabwicklung

Die Lösungsideen wurden in einer Karte verortet:

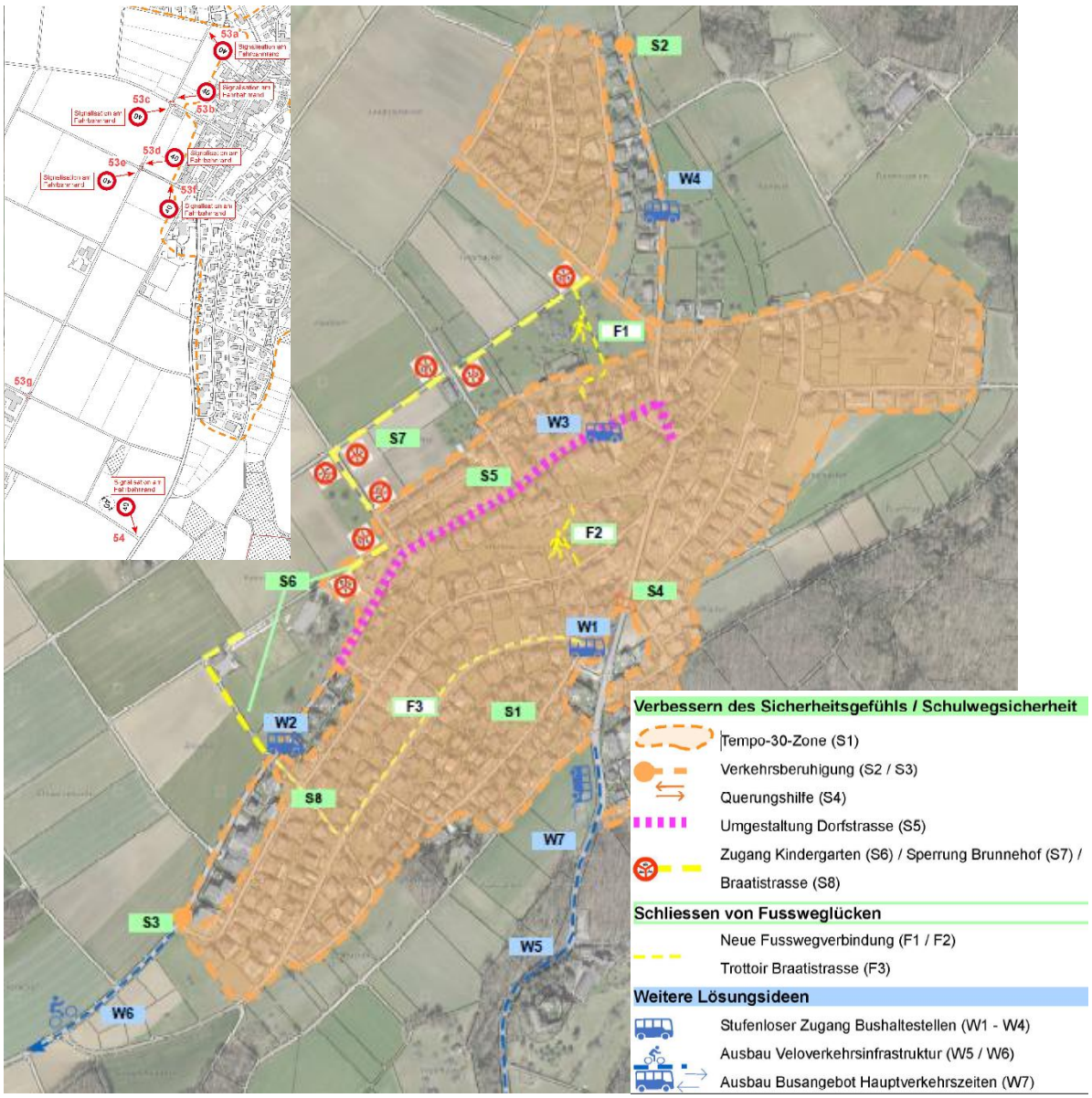


Abb. 41: Übersicht Lösungsideen gemäss Gesamtverkehrskonzept 2022 (oben links: vorgesehene Umsetzung T-40)

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Generell sind die Pendenzen gemäss Gesamtverkehrskonzept laufend abzuarbeiten.*
- *Es ist eine Neugestaltung der Dorfstrasse zu prüfen. Durch eine Neugestaltung könnte die Attraktivität der Gemeinde bzw. die Zentrumsfunktion gestärkt werden.*
- *Bzgl. der öffentlichen Abstellplätze ist ein klares Konzept zu definieren, mit dem Ziel, den Platz gegenüber dem Schulhaus als historischen «Dorfplatz» erhalten und aufzuwerten.*
- *Es sind eine verbesserte Anbindung für den Veloverkehr zu prüfen (Reiatgemeinden, Freudental, Schulhaus Gräfler SH)*

3.9.1 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Für Haltestellen mit einem Kursintervall von 20-40 Minuten (in beide Richtungen) gilt die ÖV-Güteklasse D für «geringe Erschliessung» innerhalb eines Radius von 300m.

Insgesamt bestehen relativ gut über das Siedlungsgebiet verteilt fünf Bushaltestellen. Somit kann für beinahe das ganze Siedlungsgebiet eine gute Erreichbarkeit an die nächste Bushaltestelle gewährleistet werden - mit Ausnahme der erst vor wenigen Jahren erstellten Siedlung «Fuchsloch» im östlichen Siedlungsrand. Für diese besteht momentan aufgrund der langen Distanz zur nächsten Bushaltestelle keine gute Anbindung (ca. 600m Fusswegdistanz, ca. 400m Luftlinie zur nächsten Haltestelle).

Stetten ist per Bus über die Busverbindung 24 (Schaffhausen-Büttenhardt-Thayngen) in einem stündlichen und zu den Stosszeiten an Werktagen in einem halbstündlichen Takt erreichbar. Die Fahrplandichte ist damit relativ gering, richtet sich aber entsprechend der Nachfrage. Immerhin sind es an Werktagen rund 60 Busdurchfahrten entlang der Buslinie.

Im Pantli beim Schweizersbild in Schaffhausen ist eine Überbauung geplant. In der Folge soll das städtische Busnetz der VBSH bis zum Pantli ausgebaut werden. Wenn das Netz der VBSH zusätzlich bis nach Stetten ausgedehnt werden könnte, wäre die Anbindung an den ÖV noch besser.

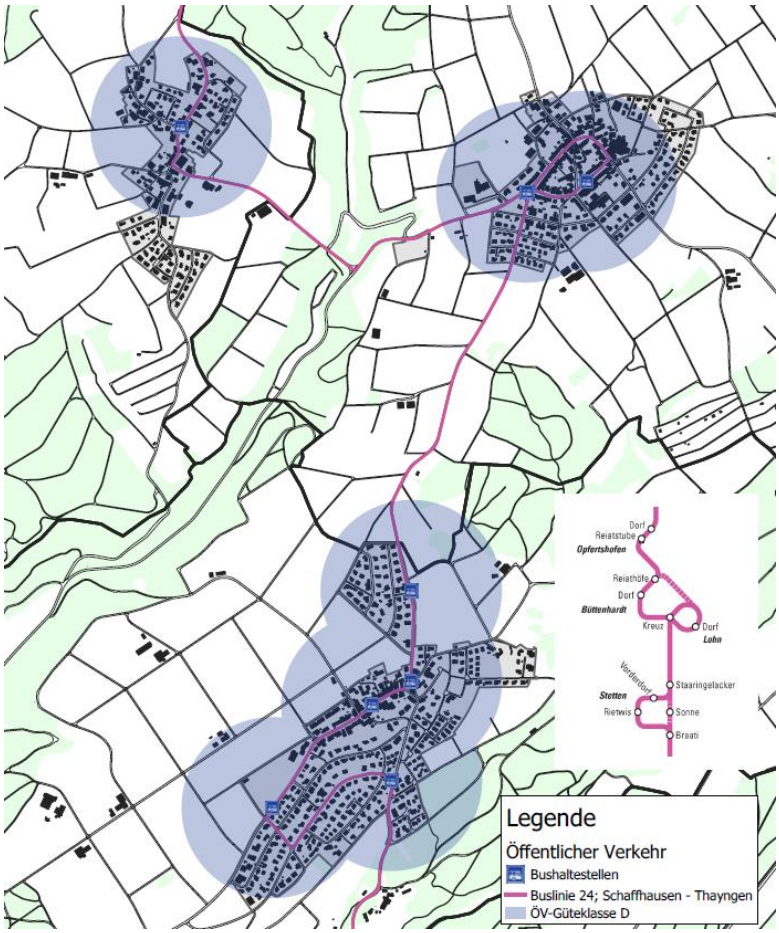


Abb. 42: Analyse öffentlicher Verkehr

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Es ist zu prüfen, ob durch Attraktivierung des ÖVs die Nachfrage gesteigert werden kann (beispielsweise höhere Fahrplandichte, tagsüber kleinere Busse, attraktivere Linienführung etc.).*
- *Zur Gewährleistung einer adäquaten ÖV-Erschliessung ist zu prüfen, ob die Durchwegung für Fussgänger verbessert werden kann.*
- *Prüfung Anbindung „ÖV-Erschliessung Pantli“ (mit VBSH Möglichkeiten besprechen).*

3.10 Nachhaltigkeit und Klimawandel

Die Herausforderungen des Klimawandels haben erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinden und erfordern Weitsicht:

Extremwetterereignisse: Häufigere und intensivere Extremwetterereignisse wie Stürme, Starkregen und Hitzewellen erfordern eine Anpassung von Gebäuden und Infrastrukturen. Dabei sind widerstandsfähige Gebäudekonzepte, Entwässerungssysteme und Grünflächen zu berücksichtigen, um Schäden zu minimieren.

Hitzestress: Hitzeinseln sind eine Herausforderung insbesondere in Städte, aber teilweise auch im ländlichen Bereich, da versiegelte Oberflächen Wärme speichern und die Umgebung wärmer werden lassen. Dafür sind Grünflächen, Baumpflanzungen und kühle öffentliche Räume zu fördern, um den Hitzestress zu reduzieren

Wassermanagement: Der Klimawandel kann zu unregelmäßigen Niederschlägen führen, was Wasserknappheit oder -überschuss zur Folge haben kann. Effizientes Wassermanagement und die Förderung der Wasserspeicherung sind daher entscheidend.

Energieeffizienz und erneuerbare Energien: Nachhaltige Siedlungsentwicklung sollte darauf abzielen, energieeffiziente Gebäude und Infrastrukturen zu fördern und den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarkraft zu maximieren.

Umweltverträgliche Mobilität: Der Klimawandel erfordert eine Verlagerung von emissionsintensiven Verkehrsmitteln hin zu umweltfreundlicher Mobilität wie Fussgängerzonen, Fahrradwegen, Elektrofahrzeugen und öffentlichen Verkehrsmitteln; dies auch über die Gemeindegrenze hinweg.

Biodiversität und Ökosysteme: Die Erhaltung und Wiederherstellung natürlicher Ökosysteme ist zu berücksichtigen, um die Biodiversität zu fördern und ökologische Dienstleistungen bereitzustellen.

Bevölkerungswachstum und Landnutzung: Die steigende Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum können zu einer weiteren Versiegelung von Flächen führen. Dabei ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und die richtige Balance zwischen Wohnbauentwicklung und Erhaltung von Grünflächen finden.

Soziale Gerechtigkeit und Vulnerabilität: Ärmere Gemeinschaften resp. Bevölkerungsgruppen sind oft stärker von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen. Raumplanung sollte sicherstellen, dass Anpassungsstrategien inklusiv sind und besonders gefährdete Bevölkerungsgruppen schützen.

Gemäss Baugesetz sind die Gemeinden dazu verpflichtet, sich bezüglich der effizienten Nutzung und des Einsatzes erneuerbarer Energie vorbildlich zu verhalten. So sind bei Neubauten sowie bei tiefgreifenden Umbau- und Sanierungsmassnahmen die Gebäude mindestens nach dem Minergie-Standard oder vergleichbaren Standards (SNBS, Effizienzpfad SIA etc.) auszuführen.

Die öffentlichen Gebäude werden alle mit z. T. alten Gas-Heizungen geheizt.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- *Themen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit sollen verbindlich definiert und umgesetzt werden.*
- *Der Neubau einer öffentlichen Ladestation für E-Fahrzeuge soll geprüft werden.*

3.11 Zusammenfassung, Analyse

Die Erkenntnisse aus der Analyse werden in folgender SWOT-Matrix zusammengetragen.

Stärken	Schwächen
– Lagequalität überdurchschnittlich – Laden/Bistro bei neu erstelltem Gemeindezentrum in Kombination mit Spielplatz – Dichte der Raumnutzer pro Hektare sowie die Auslastung der Bauzonenreserven vergleichsweise gut – Anteil der jüngeren Bevölkerung im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kt. SH hoch – Hohe Lebensqualität in den Quartieren und durchgehende (private) Begrünung – Intakte Siedlungsränder – Diversifizierte Natur- und Naherholungsgebiete in nächster Umgebung	– Versorgung mit Alltagsgüter nur teilw. gedeckt – Kein Restaurant – Unübersichtliche Stellen im Dorfzentrum – Schlechte Fussgängerdurchwegung – Räumliche Trennung zwischen Schule/Kindergarten und Turnhalle – Sicherheitsdefizite in der Verkehrsführung – Kaum definierte Energiepolitik – Wenig altersgerechte Wohnungen für ältere Generationen – Anbindung für Veloverkehr optimierbar – Stetten ist eine Schlafgemeinde
Chancen	**Risiken**
– Aufwerten der Dorfstrasse und Integration des historischen Zentrums beim Schulhaus – Attraktivierung der Freihaltezone (Verbesserung Zugänglichkeit) – Generationenwechsel in älteren Quartieren – Verdichtung nach innen durch Transformation möglich – Erstellung von zeitgemässem Wohnraum (Generationenübergreifend, Alterswohnungen, Mehrfamilienhäuser) – Attraktivierung ÖV-Verbindungen	– Hortung von Bauland verzögert die Siedlungsentwicklung von Stetten – Abwanderung von lokalem Gewerbe (Handwerksbetriebe) – Verknappung Schulraum – Erscheinungsbild des historischen Dorfkerns gefährdet durch Ersatzneubauten. – Erhöhter Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen – Herausforderungen des Klimawandels

4 Zielformulierung

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Analyse werden für die Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie folgende Ziele definiert:

Allgemeine Entwicklungsziele

- Attraktivität als Wohnort steigern unter Wahrung des Ortsbildes
- Qualitätvolles Wachstum erreichen
- Erhalt und Förderung von attraktivem Wohnraum für alle Altersschichten
- Vorausschauende und bedarfsgerechte Schulraumplanung
- Bestehendes Gewerbe erhalten
- Möglichkeiten zur Förderung von Gewerbe prüfen (Prüfen einer Gewerbezone z.B. zum westlichen Waldrand hin)
- Vermeidung der Entwicklung zur anonymen Schlafgemeinde
- Fördern von nachhaltigen Massnahmen und Anpassungsstrategien hinsichtlich der Herausforderungen des Klimawandels

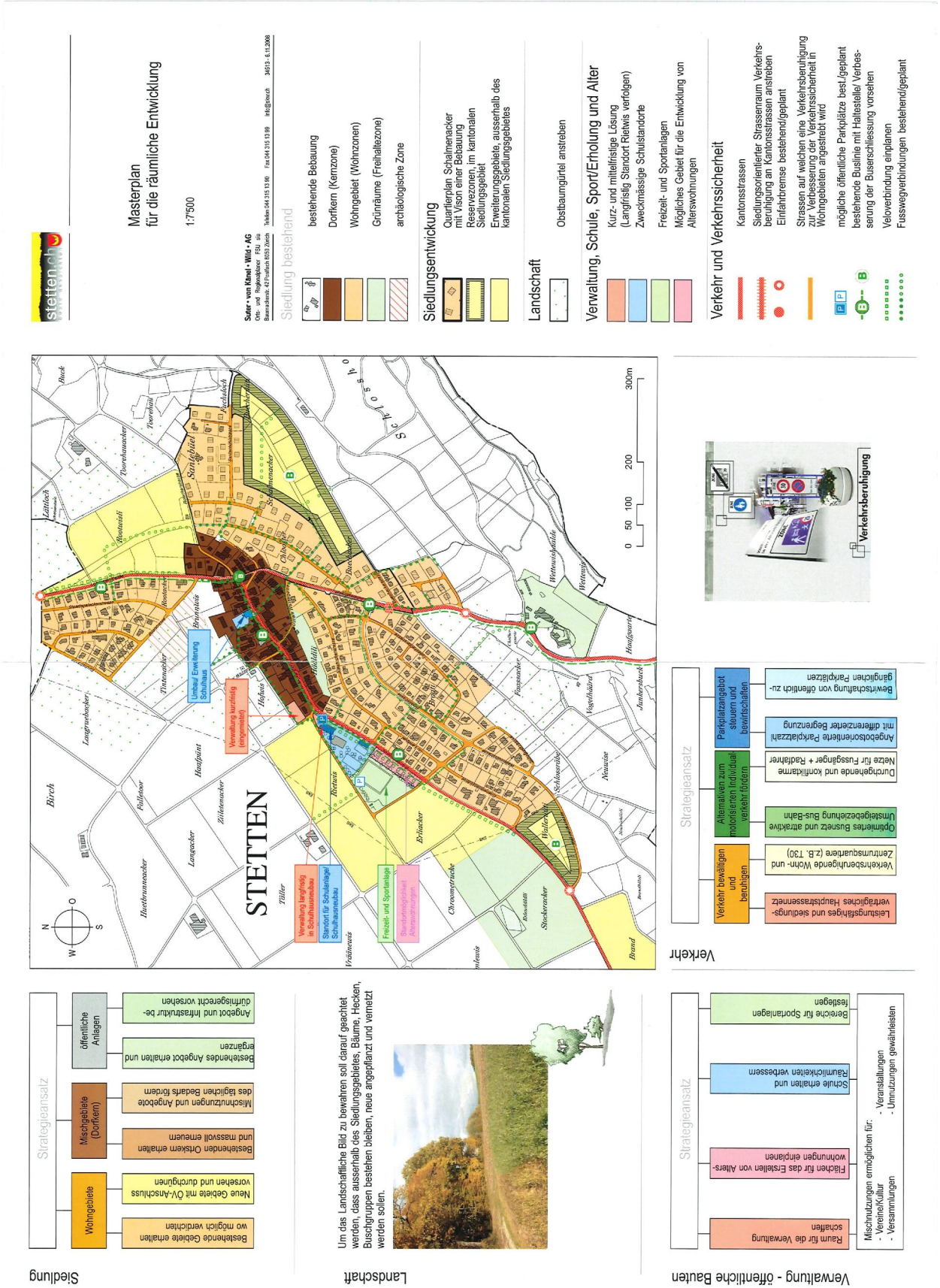
Siedlung

- Bewahren des ganzen Ortsbildes und insbesondere der schützenswerten Bauten
- Hohe Qualität der Entwicklung der Siedlung erreichen
- Gezielte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Optimale Nutzung der bestehenden Baulandreserven. Chancen zur Transformation von Gebieten nutzen.
- Reaktivieren des Dorfkerns durch Nutzbarmachung alter Gebäude und durch attraktive Gestaltung der Dorfstrasse
- Mobilisierung von unbebautem Bauland
- Eigentümer zur Sanierung / Umnutzung von alten Liegenschaften motivieren / unterstützen
- Erstellung von zeitgemässem Wohnraum ermöglichen und fördern (Generationenübergreifende Wohnformen, Alterswohnungen, Tinyhouse etc.)
- Schützen und Fördern der hochwertigen Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes / Förderung der Siedlungsökologie
- Attraktivierung gemeindeeigener Grünflächen
- Prüfen von Massnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen

Landschaft

- Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Erhalt und Aufwertung der Landschaft als Natur-, Naherholungs-, sowie Erlebnisraums (ev. Mitgliedschaft Regionaler Naturpark Schaffhausen)

Verkehr

- Attraktivere Gestaltung der Strassenräume
- Verkehrsdefizite auf Strassen beseitigen
- Verbesserung des Fusswegnetzes
- Aufrechterhaltung und Ausbau des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr
- Verbesserung Anbindung Veloverkehr Herblingen und Reiatgemeinden

Anhang 1: Masterplan für die räumliche Entwicklung