

## Beschluss vom 27. August 2019

Protokoll-Nr. 27/541

Gemeinde Hallau, Zonenplanänderung Grundstück GB Nr. 2412 «Selhof»; Genehmigung

### I.

Die Hallauer Schulraumstrategie zeigt die künftige Entwicklung für die Kindergartenstandorte in der Gemeinde auf. Da eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens «Selhof» nach Süden der prognostizierten Bedarfsentwicklung widerspricht, wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Hinzu kommt, dass eine Realisierung der Erweiterung bei den sehr beschränkten räumlichen Abmessungen des Standortes fraglich ist. Die Parzelle GB Nr. 2412 soll daher von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 2 umgezont werden.

Die Zonenplanänderung wurde von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Hallau am 7. Juni 2019 beschlossen und vom 15. Juni bis 4. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 24. Juli 2019 ersucht die Gemeinde Hallau um Genehmigung der Zonenplanänderung durch den Regierungsrat.

### II.

1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Zonenplanänderungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Zonenplanänderung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurde die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Änderung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

3. Da sich das Grundstück nicht mehr im Besitz der öffentlichen Hand befindet, wird nach Ablauf der Rekursfrist geprüft, ob für die Umzonung eine Mehrwertabgabe nach Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verfügt werden muss.
4. Mit der Umzonung wird die Parzelle auslastungsrelevant. Es ist daher wichtig, dass die Parzelle zeitnah einer Überbauung zugeführt wird. Die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone kommt bezüglich Schaffen einer neuen Wohnbaumöglichkeit einer Einzonung gleich. Damit kommt Art. 29b des revidierten Baugesetzes zum Tragen. Die Parzelle ist innert sieben Jahren zu überbauen (aufgrund der Lage kann von einer realisierten Erschliessung ausgegangen werden). Für den Fall, dass die Parzelle nicht überbaut wird, verfügt die Gemeinde Hallau über ein Kaufrecht.
5. Für die Berechnung der Auslastung sind ausschliesslich die Dichtevorgaben des Kantonalen Richtplans massgebend. Dieser wurde vom Kantonsrat am 10. Dezember 2018 und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Jeweils zeitgleich wurde auch das Raumkonzept genehmigt. Das Raumkonzept definiert die drei Raumtypen «Agglomerationskernraum», «Regionale Zentren» sowie «Ländlicher Raum» und weist jedem Raumtyp unterschiedliche Entwicklungsziele zu. Sowohl der kantonale Richtplan als auch das Raumkonzept sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinde.

### III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

#### b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung Hallau am 7. Juni 2019 beschlossene Zonenplanänderung «Selhof», umfassend die Umzonung des Grundstücks GB Nr. 2412 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 2, wird genehmigt.
2. Nach Ablauf der Rekursfrist wird geprüft, ob durch das Planungs- und Naturschutzamt eine Mehrwertabgabe nach Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verfügt werden muss.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Hallau (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
  - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
  - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)

- Planungs- und Naturschutzamt , unter Beilage der genehmigten Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:

  
Dr. Stefan Bilger