

Beschluss vom 7. März 2023

Protokoll-Nr. 7/178

Gemeinde Hallau, Teilrevision Zonenplan, Einzonungen der Bauernhofzonen in die Bauzone

I.

Die Nutzungsplanung von Hallau wurde zuletzt 1993 gesamthaft beschlossen. Dabei wurden die im Baugebiet liegenden Landwirtschaftsbetriebe der Bauernhofzone zugeteilt. Diese Massnahme wurde zum Schutz und Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe im Dorfkern getroffen. Zwischenzeitlich wurde die Landwirtschaft aus familiären Gründen eingestellt oder im Rahmen des Strukturwandels wurde die gewerbliche Nutzung ausgebaut und die landwirtschaftliche Nutzung reduziert. Dementsprechend entspricht die aktuelle Nutzung nicht mehr der zulässigen Zone. Die Gemeinde hat sich selbst 1993 zudem den Auftrag in die Bauordnung geschrieben, dass wenn der Landwirtschaftsbetrieb weder als Haupt- noch als Nebenerwerbsbetrieb weitergeführt wird, diese Zonen einem anderen Zweck zuzuführen sind.

Die Planung wurde am 11. April 2017 ein erstes Mal durch das Planungs- und Naturschutzamt vorgeprüft. Der Bericht fiel aufgrund der geltenden Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes negativ aus. Die 2. Vorprüfung wurde am 21. Dezember 2018 ebenfalls negativ beurteilt. Am 1. November 2021 reichte die Gemeinde die Planung erneut zur Vorprüfung ein. Aufgrund diverser Mängel wurde sie zur Überarbeitung zurückgeschickt. Am 22. März 2022 wurde die angepassten Dokumente vorgeprüft und es konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 11. April 2022 beschlossen und am 15. Juni 2022 zur Genehmigung an den Regierungsrat versandt.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die Bauernhofzonen, welche keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr dienen, einem neuen Zweck zuzuführen. Im Planungsbericht wird die Herleitung und die Interessenabwägung nachvollziehbar dokumentiert.

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 Bau-

recht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Änderungen der Nutzungsplanung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der Zonenplanung rechtmässig zustande gekommen ist. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurden die Änderungen vom 23. April bis 12. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Den Betroffenen wurde ein Rekursrecht an den Regierungsrat eingeräumt. Es wurden keine Rekurse erhoben.
3. Im Planungsbericht wird mehrfach auf die in Arbeit stehende Siedlungsentwicklungsstrategie verwiesen, in welcher der Umgang mit der künftigen Entwicklung, insbesondere auch mit den ehemaligen Bauernhofzonen, beschrieben werden soll. Die Strategie kann dem Planungs- und Naturschutzamt zu einer freiwilligen Prüfung eingereicht werden. Sie bildet die Grundlage für die Überprüfung der Bauzonen und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, wird aber nicht durch den Kanton beschlossen. Gemäss Richtplan hätte die Gemeinde Hallau die Überprüfung der Bauzonen im Jahr 2022 abschliessen müssen. Die Gemeinde wird aufgefordert, die Planung zügig voranzutreiben.
4. Die Regierung hält fest, dass wie im Planungsbericht aufgeführt, Einzonungen grundsätzlich entsprechend den Richtplanvorgaben zu kompensieren sind (Kantonaler Richtplan Kapitel 2-3-2/3 und 2-3-2/4).
5. Die materielle Prüfung ergab keinen Anpassungsbedarf. Die Teilrevision des Zonenplans kann deshalb genehmigt werden.
6. Die Festsetzung einer allfälligen kantonalen Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertausgleichsgesetz, die durch Neueinzonungen und Umzonungen entsteht (Art. 3 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018, SHR 700.200), wird in einem separaten Verfahren verfügt.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung Hallau am 11. April 2022 beschlossene Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt. Die Genehmigung bezieht sich auf die Planzusammenstellung «Zonenplanänderung Situationen 1:3000». Die Planung tritt mit diesem Beschluss in Kraft.
2. Der Planungsbericht wird, obwohl von der Gemeindepräsidentin und dem Gemeindeschreiber unterschrieben, nicht genehmigt, da er keiner Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Hallau (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@sh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten (iris.braunwalder@sh.ch, claudius.neukomm@sh.ch, andrea.meier@sh.ch)
 - Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
 - Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)
 - Grundbuchamt (martin.alder@sh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@sh.ch)

Der Staatsschreiber:


Dr. Stefan Bilger