

# Arbeitshilfe Nutzungsplanung

Modul  
Planungszone



**Impressum:**

Kanton Schaffhausen  
Planungs- und Naturschutzamt  
Beckenstube 11  
8200 Schaffhausen

Tel. +41 52 632 73 23  
E-Mail [pna.planung@ktsh.ch](mailto:pna.planung@ktsh.ch)

Dieses Heft sowie sämtliche dazugehörigen  
Unterlagen können Sie auf unserer Webseite  
herunterladen.

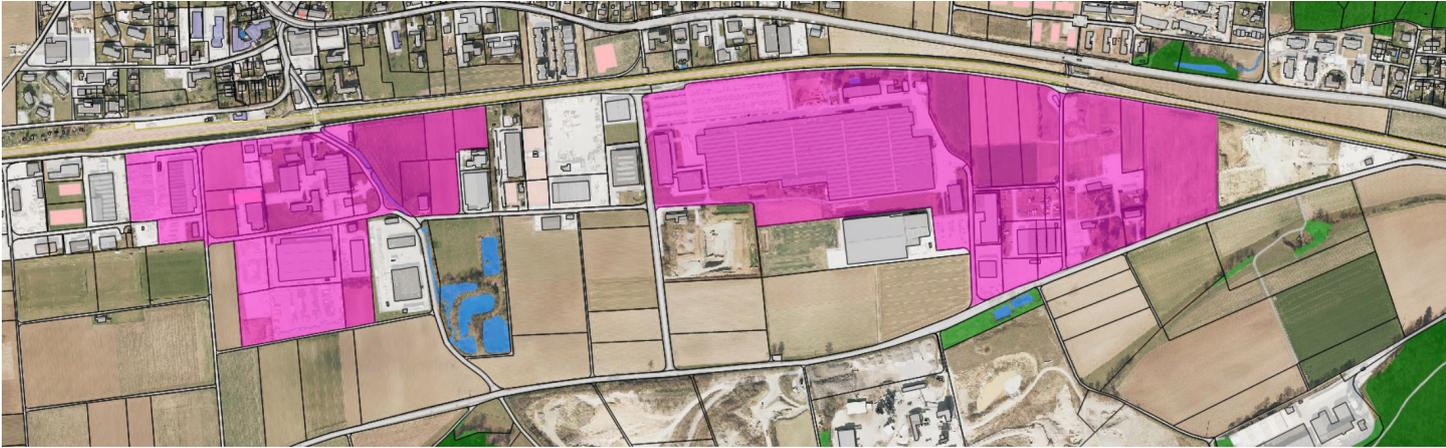
[www.sh.ch](http://www.sh.ch)

# Modul Planungszone

***Mit der Planungszone*** können Gemeinden den notwendigen Handlungsspielraum schaffen, um beispielsweise die Entwicklung von Arealen in gewünschte Bahnen zu lenken. Das Instrument ist eine vorsorgliche und zeitlich begrenzte Massnahme.

Bauzonenzuweisung, Um-, Auf-, Ab- oder Auszonungen sowie geplante Verdichtungen auf bestimmten Arealen. Es gibt viele verschiedene Gründe, um eine Planungszone zu erlassen. Eine Planungszone verschafft Zeit, um beispielsweise die Entwicklung und Überbauung strategisch interessanter Gebiete in gewünschte Bahnen zu lenken. Während einer Planungszonephase kann die Gemeinde beispielsweise rechtsverbindliche Grundlagen, wie etwa Quartierpläne und Sonderbauvorschriften schaffen sowie die Gesamtstruktur eines Areals inklusive Verkehr, Grünflächen oder Dichte einer Überbauung definieren. Der Erlass einer Planungszone sorgt dafür, dass die Gemeinde auf dem genau definierten Planungszone-Gebiet nicht mit Bauprojekten konfrontiert wird, welche die Ziele der Gemeinde vereiteln würden. Während dieser Phase können beispielsweise bei einer Bal-

## Modul Planungszone



Um sicherzustellen, dass im Industriegebiet entlang der Bahnlinie sich ausschliesslich Betriebe niederlassen, die den öffentlichen Verkehr nutzen, hat die Gemeinde Beringen 2010 eine Planungszone erlassen. Karte: PNA

lung publikumsintensiver Anlagen, die markante Verkehrsprobleme verursachen, Lösungen erarbeitet werden. Auch hier kann dieses raumplanerische Instrument der Gemeinde den nötigen Handlungsspielraum verschaffen, um beispielsweise ein Raumentwicklungs- oder Gesamtkonzept zu erarbeiten, das zur Lösung der bestehenden Probleme beitragen kann. Plant eine Gemeinde etwa für ein bestimmtes Areal oder Quartier eine Quartierplanpflicht, die kommunale Nutzungsplanung ist jedoch noch nicht fertiggestellt, kann sie bis dahin mit einer Planungszone sicherstellen, dass Änderungen auf diesem Gebiet ohne Quartierplan nicht möglich sind.

### Ein Beispiel aus der Region

Der Beringer Gemeinderat hat 2010 im Industriegebiet entlang der Bahnlinie eine Planungszone über mehr als 45 Parzellen erlassen, um sicherzustellen, dass sich auf dem Gebiet ausschliesslich arbeitsplatzintensive Betriebe und Betriebe mit namhaftem Publikumsverkehr niederlassen. Damit wollte die Gemeinde den öffentlichen Verkehr und die Siedlung, wie es das Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus vorsieht, optimal aufeinander abstimmen. Oder anders herum, die Gemeinde wollte damit vermeiden, dass das Industriegebiet entlang der Bahnlinie mit Betrieben belegt wird, die den öffentlichen Verkehr nicht nutzen. Ziel war es zu diesem

Zeitpunkt, diese Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung zu verankern sowie im Zonenplan sicherzustellen. Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde wurde damals gerade überarbeitet. Bis zur Genehmigung dieser Nutzungsplanung rechnete die Gemeinde jedoch noch mit rund einem Jahr. Mit dem Erlass dieser Planungszone hat sich die Gemeinde den nötigen Handlungsspielraum verschafft, ihre Planungsziele rechtlich zu verankern.

### Merkmale der Planungszone

So verschieden die Gründe sind, um eine Planungszone zu erlassen, so sind die grundsätzlichen Merkmale dieser Massnahme stets dieselben. Die Planungszone ist eine vorsorgliche und zeitlich begrenzte Massnahme. In einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die gesetzgeberischen oder planerischen Absichten erschweren oder vereiteln könnte. Sofern geplante Bauprojekte auf einem Planungszone-Gebiet einer gewünschten oder geplanten Entwicklung nicht widersprechen, kann die Gemeinde trotz erlassener Planungszone eine Baubewilligung erteilen. Die Regelung für solche Ausnahmen ist in den Vorschriften der Planungszone festzuhalten. Festzuhalten sind in der Planungszone zudem die einzelnen Grundstücknummern, welche zusammen die Planungszone ausmachen. Verankert ist die



Planungszone im Raumplanungsgesetz Art. 27 und im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) in Art. 25 und Art. 26. Der Stadt- oder Gemeinderat ist für die kommunalen Planungszone zuständig. Das Baudepartement ist für kantonale Planungszone und die Verlängerung der kommunalen Planungszone zuständig.

## Dauer einer Planungszone

Mit der Planungszone können Gemeinden Bauvorhaben auf einem genau definierten, parzellenscharfen Gebiet für maximal drei Jahre einfrieren. Eine Planungszone ist mit deren Erlass durch die Behörden sofort rechtswirksam. Eine Planungszone kann eine Parzelle, ein Areal, ein Quartier oder das ganze Gemeindegebiet umfassen. Die Massnahme wird vom Stadt- oder Gemeinderat erlassen. Sie kann nach drei Jahren vom Baudepartement um maximal zwei Jahre verlängert werden. Nach maximal fünf Jahren muss eine Planungszone laut Bundesgerichtsentscheid definitiv aufgehoben werden. Das heisst, dass danach entweder eine neue Regelung in Kraft tritt oder es gilt wieder die alte Regelung.

## Unterlagen zur Planungszone

Die Unterlagen zur Planungszone umfassen zwingend einen Gemeinderatsbeschluss, eine

## Ablauf

### Beschluss

Der Gemeinderat kann für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone für die Dauer von längstens drei Jahren verfügen.

### Öffentliche Ausschreibung

Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben. Die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Gemeinde öffentlich aufzulegen.

### Ohne öffentliche Ausschreibung

Sind nur wenige Grundeigentümer von der Planungszone betroffen kann auf eine öffentliche Ausschreibung im Amtsblatt verzichtet werden. Die Grundeigentümer sind jedoch von der Planungszone schriftlich in Kenntnis zu setzen.

### Rekursrecht

Den Betroffenen steht das Rekursrecht zu. Sie können bis spätestens 20 Tage nach Erhalt der schriftlichen Verfügung Rekurs gegen den Entscheid einlegen. Rekurse werden durch den Regierungsrat behandelt.

### Verlängerung

Soll die Planungszone verlängert werden ist der Antrag an das Baudepartement zu stellen. In begründeten Fällen kann das Baudepartement die Wirkung der Planungszone um höchstens zwei Jahre verlängern. Über den Verlängerungsantrag entscheidet der Regierungsrat.

Beispiel öffentliche Auflage im Amtsblatt Seite 6  
Musterbrief öffentliche Auflage Planungszone Seite 7

# Modul Planungszone

kartographische Darstellung der Planungszone, eine Auflistung der einzelnen Grundstücknummern, einen Beschrieb über das Ziel und den Zweck der Massnahmen sowie deren Vorschriften und einen Planungsbericht, der nachvollziehbar die Ausgangslage, den Anlass und eine Begründung zusammenfasst. In den Unterlagen müssen zwingend alle Parzellen einzeln aufgeführt werden. Die Planungszone ist nur für die aufgeführten Grundstücke gültig.

## Verlängerung einer Planungszone

Eine Planungszone kann vom Baudepartement um maximal zwei Jahre verlängert werden. In einem ersten Schritt stellt der Gemeinderat einen Verlängerungsantrag der Planungszone an das Baudepartement. Im Verlängerungsantrag müssen die Ziele der Planungszone und die Begründung für die Verlängerung umschrieben sein. Das Baudepartement unterbreitet darauf den betroffenen Grundeigentümern den Antrag zur Stellungnahme. Die Grundeigentümer können innert 20 Tagen schriftlich Einsprache erheben. Danach entscheidet das Baudepartement über die Verlängerung der Planungszone. Den betroffenen Grundeigentümern steht das Rekursrecht zu. Die Rekurse müssen innert 20 Tagen nach der Zustellung der Verfügung beim Regierungsrat eingehen.

## Unterlagen

- ▶ Gemeinderatsbeschluss
- ▶ Kartografische Darstellung
- ▶ Ziel, Zweck und Vorschriften
- ▶ Planungsbericht

## Rechtliches

### Art. 25

#### Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen

<sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne und Bauvorschriften gemäss Art. 6 angepasst werden oder liegen noch keine vor, kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone für die Dauer von längstens drei Jahren verfügen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die gesetzgeberischen oder planerischen Absichten erschweren könnte.

<sup>2</sup> Die Planungszone ist im Amtsblatt auszuschreiben, und die Planunterlagen mit den entsprechenden Vorschriften sind in der Gemeinde aufzulegen. Sind nur einzelne Grundeigentümer durch die Planungszone betroffen, ist sie ihnen schriftlich mitzuteilen. Auf eine Ausschreibung im Amtsblatt kann in solchen Fällen verzichtet werden.

<sup>3</sup> In begründeten Fällen kann das Baudepartement auf Gesuch hin die Wirkung der Planungszone um höchstens zwei Jahre verlängern.

<sup>4</sup> Den Rekursen gegen die Verfügung einer Planungszone kommt nur aufschiebende Wirkung zu, wenn die Rekursinstanz sie gewährt.

### Art. 26

#### Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen

<sup>1</sup> Das Baudepartement kann zur Sicherung kantonaler Planungen und Schutzvorhaben eine Planungszone verfügen. Der Planungszone kommen die Wirkungen gemäss Art. 25 Abs. 1 zu.

<sup>2</sup> Ist eine Gemeinde mit dem Erlass oder der Anpassung der Nutzungspläne im Rückstand, kann das Baudepartement zur Durchsetzung wichtiger Anliegen der Raumplanung ersatzweise eine Planungszone verfügen, welcher die Wirkungen gemäss Art. 25 Abs. 1 zukommen.

<sup>3</sup> Die Planungszone ist vom Baudepartement aufzuheben, sobald kantonale oder kommunale Bestimmungen vorliegen, die dem Planungsziel entsprechen. Die Dauer der Planungszone beträgt längstens drei Jahre; sie kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden. Danach ist das Baudepartement nötigenfalls zur Ersatzvornahme auf Kosten der Gemeinde berechtigt.

<sup>4</sup> Vor der Erteilung einer Bewilligung, welche den Zustand der Planungszone dauernd verändert, ist die Stellungnahme des Baudepartementes einzuholen.

<sup>5</sup> Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann das Baudepartement nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs beim Regierungsrat erheben.

# Anlagen



## Öffentliche Planaufgabe

Gestützt auf Art. 25 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 wird folgende Verfügung öffentlich aufgelegt:

### *Planungszone «Industriegebiet für arbeitsplatzintensive Betriebe»*

*Geltungsbereich:* Parzellen GB Nrn. 829 und 3399 teilweise sowie 849, 855, 856, 858, 875, 878, 880, 1991, 2020, 2021, 2044, 2646, 2664, 3198, 3199, 3210, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3358, 3359, 3362, 3363, 3368, 3371, 3372, 3373, 3377, 3379, 3380, 3381, 3382, 3384, 3389, 3390, 3397, 3403, 3426, 3427, 3428, 3443, 3739, 3740 ganz.

### *Wirkung:*

In Ergänzung zur gültigen Bau- und Nutzungsordnung gelten folgende Vorschriften: In der gesamten Planungszone sind nur arbeitsplatzintensive Betriebe und Betriebe mit namhaftem Publikumsverkehr zulässig. Betriebe mit wenigen oder keinen ständigen Arbeitsplätzen wie reine Lager- und Recyclingbetriebe und dergleichen sind nicht zulässig.

Die Unterlagen mit den entsprechenden Vorschriften liegen vom 16. April 2010 bis 6. Mai 2010 öffentlich auf und können auf der Gemeindekanzlei während den folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden: Montag - Freitag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 17.00 Uhr, Mittwoch zusätzlich bis 18.00 Uhr

Die Unterlagen mit dem zugehörigen Planungsbericht sind auch auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.beringen.ch](http://www.beringen.ch) abrufbar.

Gegen diese Verfügung kann innert der Auflagefrist Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und ist zu unterzeichnen (vgl. Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971; VRG). Dem Rekurs kommt nur aufschiebende Wirkung zu, wenn die Rekursinstanz diese gewährt (Art. 15 Abs. 4 BauG).

Beringen, 12. April 2010

Der Gemeinderat

**Gemeinde.....**

**Öffentliche Auflage «Planungszone»**

Gestützt auf Art. 25 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 wird folgende Verfügung öffentlich aufgelegt.

*Planungszone Gebiet «YYY»*

Geltungsbereich:

Parzellen GB Nrn. 504 (teilweise) sowie 505, 506, 507, 508, 509, 374, 2989, 3226 ganz.

Die Unterlagen mit den entsprechenden Vorschriften liegen vom ..... bis ..... öffentlich auf und können auf der Gemeindkanzlei während den folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden: Montag – Freitag von .....Uhr bis .....Uhr

Gegen diese Verfügung kann innert der Auflagefrist Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und ist zu unterzeichnen (vgl. Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971; VRG).

Dem Rekurs kommt nur aufschiebende Wirkung zu, wenn die Rekursinstanz diese gewährt (Art. 15 Abs. 4 BauG).

Gemeinde ....., Datum.....

Der Gemeinderat

Diesen Musterbrief können Sie auf der Webseite des Kantons als Word-Dokument herunterladen.  
[www.sh.ch/Nutzungsplanung.540.0.html](http://www.sh.ch/Nutzungsplanung.540.0.html)