



**GEMEINDE BUCHEGG**

**REGLEMENT**

**ZUM**

**PLANUNGSAusGLEICH**

## Die Gemeindeversammlung

- gestützt auf § 56 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz (GG) vom 16. Februar 2020 und § 14 Abs. 4 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 -

beschliesst:

### § 1 Zweck und Gegenstand

1. Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung (Umzonung, Einzonung) erfährt.
2. Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.

### § 2 Begriffe

1. Umzonung: Die Zuordnung von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen von öffentlichen Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- und Kernzonen gelten als Umzonung.
2. Einzonung: Die neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu einer Bauzone (Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen von öffentlichen Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen) gilt als Einzonung. Die Einzonungen werden unterteilt in:
  - a. Einzonungen von kommunaler Bedeutung: Bei Einzonungen von kommunaler Bedeutung (Planungsgrundsatz S-1.1.11 gemäss kantonalem Richtplan) bleibt der Umfang der Bauzone unverändert respektive darf nicht zunehmen (das heisst, dass solche Einzonungen flächengleich durch die Gemeinde zu kompensieren sind).
  - b. Einzonungen für Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung: Einzonungen für Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung dienen der strategischen, längerfristigen Entwicklung. Hier ist der Kanton für die Kompensation verantwortlich (kantonale Betrachtungsebene, Planungsgrundsatz S-1.1.10 gemäss kantonalem Richtplan).
  - c. Einzonungen von Spezialfällen: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht für die Gemeinde, Planungsgrundsatz S-1.1.12 gemäss kantonalem Richtplan), insbesondere bei Einzonungen von nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen.

### § 3 Abgabesatz und Aufteilung des Ertrags

1. Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit folgenden Sätzen ausgeglichen.
  - a. bei Umzonungen nach § 2 Abs. 1 mit einem Satz von 30 %.
  - b. bei Einzonungen von kommunaler sowie von kantonaler/regionaler Bedeutung nach § 2 Abs. 2 lit. a und lit. b mit einem Satz von 30 %.
  - c. bei Einzonungen von Spezialfällen nach § 2 Abs. 2 lit. c mit einem Satz von 20 %.
2. Die Abgabeerträge aus Umzonungen (§ 2 Abs. 1), aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung (§ 2 Abs. 2 lit. a) sowie die Anteile über 20 % der Erträge aus den übrigen

Einzonungen (§ 2 Abs. 2 lit. b und lit. c) fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.

#### **§ 4 Abgabesubjekt**

1. Abgabeschuldner ist der/die Grundeigentümer/in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (Umzonung, Einzonung).
2. Öffentlich-rechtliche Körperschaften und private Stiftungen, welche zum überwiegenden Teil mittels Leistungsaufträgen durch öffentliche Gelder finanziert werden und als Grundeigentümer auftreten sind ebenfalls von der Abgabepflicht befreit.

#### **§ 5 Verwendung**

1. Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
2. Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung wie folgt verwendet werden (nicht abschliessende Aufzählung, auf der Grundlage von Art. 3, insbesondere Abs. 2 lit. a und 3 lit. a bis des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979):
  - a. zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen,
  - b. zur Verdichtung der Siedlungsfläche,
  - c. zur Aufwertung des öffentlichen Raumes,
  - d. zur Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume,
  - e. zur Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen,
  - f. zur Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet,
  - g. zum Rückbau und Rekultivierung von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone
  - h. zur Schaffung von öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen
  - i. zur Förderung von öffentlichen Diensten für die Bevölkerung.

#### **§ 6 Rechnungsführung**

1. Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen.
2. Im Übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.

#### **§ 7 Grundpfandrecht**

1. Für die Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft des Beschlusses das gesetzliche Grundpfandrecht (§ 11 PAG) im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Beschluss kann auch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Ausgleichsabgabepflicht) im Grundbuch angemerkt werden.
2. Anmerkung oder Grundpfandrecht sind nach vollständiger Bezahlung der Ausgleichsabgabe im Grundbuch löschen zu lassen. Die Kosten für Eintragung und Löschung von Anmerkung und Grundpfandrecht trägt der / die abgabepflichtige Grundeigentümer / Grundeigentümerin.
3. Auf Antrag des Abgabeschuldners / der Abgabeschuldnerin kann die Ausgleichsabgabe auch unmittelbar nach Rechtskraft des Beschlusses beglichen werden (innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung). Mit der sofortigen und vollständigen Bezahlung der Ausgleichsabgabe fällt die Pflicht zur Anmerkung bzw. zum Grundpfandrecht dahin.

## **§ 8 Berechnungsgrundlage, Zuständigkeit und Verfahren**

1. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.
2. Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig.
3. Der Beschluss erfolgt nach Rechtskraft der den Mehrwert auslösenden raumplanerischen Massnahme. Zur Ermittlung der Abgabesumme kann der Gemeinderat auf Kosten des / der Abgabepflichtigen einen unabhängigen Gutachter beiziehen.
4. Der Gemeinderat kann mit Einverständnis des / der Abgabepflichtigen den Ausgleich mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages (Vereinbarung) regeln. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in einer Sachleistung (Beitrag z.B. an die Nutzung des öffentlichen Raum, an den Erhalt ortsbaulicher Qualitäten, an die gestalterische Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, an den Erhalt von Naturwerten) bestehen. Dabei hat sich der Wert der Sachleistung am alternativ geschuldeten finanziellen Ausgleich zu orientieren. Der verwaltungsrechtliche Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form.
5. Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung bzw. mit Abschluss der Vereinbarung gemäss § 8 Abs. 4.
6. Die Ausgleichsabgabe wird – vorbehältlich einer anderweitigen vertraglichen Regelung bzw. § 7 Abs. 3 – mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstückes zur Zahlung fällig. Bei teilweiser Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig. Wird die Ausgleichsabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt bzw. etappenweise erhoben werden.
7. Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.
8. Für den Beschluss über die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung der Gemeinde Buchegg vorbehalten.

## **§ 9 Rechtsschutz**

1. Dem / der Abgabepflichtigen ist vor Erlass des Beschlusses über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme das rechtliche Gehör zu gewähren.
2. Gegen Entscheide des Gemeinderats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
3. Die Beschwerdefrist beträgt 10 Tage, von der Zustellung des Entscheides an gerechnet. Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 15. November 1970.

### § 10 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

1. Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.
2. Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

### Gemeinde Buchegg

Von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Buchegg genehmigt am 4. Mai 2021

4583 Mühledorf, ..... 25. Mai 2021 .....

Die Gemeindepräsidentin

Verena Meyer-Burkhard

Die Gemein

Daniela Seiler

Vom Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn genehmigt am: 17.8.2021

