



# **Planungsausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten**

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b> .....	<b>3</b>
§ 1	Zweck und Gegenstand .....	3
§ 2	Abgabesatz und Aufteilung des Ertrags .....	3
§ 3	Abgabesubjekt .....	3
§ 4	Verwendung .....	3
§ 5	Rechnungsführung .....	4
§ 6	Grundpfandrecht .....	4
§ 7	Berechnungsgrundlage, Zuständigkeit und Verfahren .....	4
§ 8	Rechtsschutz .....	5
§ 9	Inkrafttreten und Übergangsbestimmung .....	5
<b>II.</b>	<b>GENEHMIGUNGSVERMERK</b> .....	<b>5</b>

Die Gemeindeversammlung beschliesst 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 (Planungsausgleichs-gesetz, PAG) vom 31. Januar 2018:

---

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 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 Abgabesatz und Aufteilung des Ertrags

- 1 Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 30 % ausgeglichen.

### § 3 Abgabesubjekt

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

### § 4 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 Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet,
  - f. zur Schaffung von öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen
  - g. zur Förderung von öffentlichen Diensten für die Bevölkerung.

## **§ 5**

### **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.

## **§ 6**

### **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 (innerhalb 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung). Mit der sofortigen und vollständigen Bezahlung der Ausgleichsabgabe fällt die Pflicht zur Anmerkung bzw. zum Grundpfandrecht dahin.

## **§ 7**

### **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 – vorbehaltlich einer anderweitigen vertraglichen Regelung bzw. § 7 Abs. 3 – mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks 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 Niederbuchsiten vorbehalten.

## **§ 8 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 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

## **§ 9 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.

## **II. GENEHMIGUNGSVERMERK**

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinderat Niederbuchsiten genehmigt am xxx 2020.

4626 Niederbuchsiten, .....

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Markus Zeltner

Ursula Zeltner-Mischler

Vom Bau- und Justizdepartement genehmigt mit Verfügung vom xxx