

# **Planungsausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Neuendorf**

**vom 01.07.2022**

**Vom Gemeinderat verabschiedet am 24.05.2022**

Die Gemeindeversammlung

- gestützt auf § 56 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz (GG) vom 16. Februar 1992 und § 14 Abs. 4 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018 –

beschliesst:

---

## **§ 1 Zweck und Gegenstand**

- <sup>1</sup> Dieses Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.
- <sup>2</sup> Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und der Einwohnergemeinde Neuendorf andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.

## **§ 2 Begriffe**

- <sup>1</sup> *Umzonung:* Insbesondere die Zuordnung von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- und Kernzonen gilt als Umzonung.
- <sup>2</sup> *Einzonung:* Die neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu einer Bauzone 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 Abgabeertrag**

- <sup>1</sup> Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 40 Prozent ausgeglichen, wobei keine Differenzierung zwischen Umzonung und Einzonung gemacht wird. Der kantonale Anteil ist inbegriffen.
- <sup>2</sup> Die Verteilung der Anteile am Abgabeertrag richtet sich nach § 13 Abs. 2 PAG.

### **§ 4 Entstehung der Forderung**

Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung oder mit Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gemäss § 2 Abs. 2 PAG.

### **§ 5 Fälligkeit und Zahlung**

- <sup>1</sup> Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.
- <sup>2</sup> Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

### **§ 6 Verwendung**

- <sup>1</sup> Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.
- <sup>2</sup> Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung in Anlehnung an Art. 3, insbesondere Absätze 2 lit. a und 3 lit. a<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden.

### **§ 7 Rechnungsführung**

- <sup>1</sup> Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen.
- <sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.
- <sup>3</sup> Der Fonds mit den Mitteln der Mehrwertabschöpfung wird nicht verzinst.

### **§ 8 Grundpfandrecht**

Für die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch gilt § 283<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB).

## **§ 9                            Zuständigkeit und Verfahren**

- <sup>1</sup> Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig. Er kann dazu eine externe Schätzung vornehmen lassen.
- <sup>2</sup> Insbesondere für die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.
- <sup>3</sup> Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen der Einwohnergemeinde und den betroffenen Grundeigentümern ist zulässig. In diesem Fall kann der Abgabeteil, welcher der Gemeinde zusteht, auch ganz oder teilweise in Sachleistungen erfolgen. Der Gemeinderat entscheidet darüber, ob ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird.
- <sup>4</sup> Der verwaltungsrechtliche Vertrag bedarf zu seiner Gültigkeit mindestens der schriftlichen Form oder bei Sachleistung durch Grundstücke der öffentlichen Beurkundung.

## **§ 10                            Rechtsschutz**

- <sup>1</sup> Vor der Erteilung der Abgabeverfügung wird dem / der Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör gewährt. Dies dient der Klärung des Sachverhalts und wird gleichzeitig beim Erlass der Verfügung berücksichtigt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Beschwerden müssen schriftlich und begründet innert 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung bei der kantonalen Schätzungskommission eingereicht werden.
- <sup>4</sup> Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

## **§ 11                            Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 09.06.2022

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Hanspeter Egli

Claudia I. Barrer

Genehmigt vom Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn am TT.MM.JJJJ...