



Reglement zum Planungsausgleich

Die Einwohnergemeinde Balsthal beschliesst 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 (Planungsausgleichgesetz, PAG) vom 31. Januar 2018:

§ 1 ¹Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen. ²Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und der Einwohnergemeinde Balsthal andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.	Zweck und Gegenstand
§ 2 ¹Der zu erfassende Planungsmehrwert aufgrund einer Einzonung in Wohn-, Kern-, Zentrums-, Sonder- oder andere Mischzonen mit Wohnen wird mit einem Satz von 35 Prozent ausgeglichen. ²Der zu erfassende Planungsmehrwert aufgrund einer Einzonung in Gewerbe-, Industriezonen oder analogen kommunalen Bauzonen mit ausschliesslich betriebsnotwendigem Wohnen wird mit einem Satz von 35 Prozent ausgeglichen. ³Mehrwerte aus Umzonungen von Gewerbe-, Industriezonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen werden mit einem Satz von 35 Prozent ausgeglichen.	Abgabesatz
§ 3 ¹Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet. ²Zudem kann der Ertrag für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet werden, insbesondere Massnahmen: - zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen, - zur Verdichtung der Siedlungsfläche, - zur Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume, - zur Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen, - zur Investition von Schulbauten - zur Sicherstellung günstiger Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen,	Verwendung

- zur Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet, - zur besseren Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung.	
§ 4 ¹Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende zweckgebundene Ertrag ist einem entsprechenden Fonds zuzuweisen. ²Im übrigen richtet sich die Rechnungsführung nach den Vorgaben des Gemeindegesetzes und dem darauf basierenden Rechnungslegungsmodell.	Rechnungsführung
§ 5 ¹Der Beschluss über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. ²Die Ausgleichsabgabe wird grundpfandrechtlich sichergestellt und im Grundbuch eingetragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Abgabepflichtigen.	Anmerkung
§ 6 ¹Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig. Er kann dazu einen externen Schätzer einsetzen. ²Insbesondere für die Verwendung des Ertrages bleiben die Kompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten. ³Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und den betroffenen Grundeigentümern ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch ganz oder teilweise in Sachleistungen erfolgen. Der Gemeinderat entscheidet darüber, ob ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen wird. ⁴Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung bzw. mit Abschluss der Vereinbarung gemäss § 6 Abs. 3. ⁵Die Ausgleichsabgabe wird – vorbehältlich einer anderweitigen vertraglichen Regelung – 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	Zuständigkeit und Verfahren

Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt bzw. etappenweise erhoben werden.

⁶Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

§ 7 ¹Vor 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.

²Gegen 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.

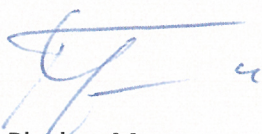
³Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflege-gesetz) vom 15. November 1970.

§ 8 ¹Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.

²Dieses Reglement ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

Beschlossen von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Balsthal am 17. Juni 2019.

Der Gemeindepräsident:



Pierino Menna

16.8.19

Der Gemeindeverwalter:



Bruno Straub



Rechtsschutz

Inkrafttreten und
Übergangsbestimmungen