

Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Welschenrohr-Gäsbrunnen

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

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

§ 2 Begriffe

Einzonung:

Die neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu einer Bauzone gilt als Einzonung. Die Einzonungen werden unterteilt in:

- A) Einzonungen von kommunaler Bedeutung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11 kantonalen Richtplan (kein Nettozuwachs der Bauzone; die Einzonung wird mit einer Auszonung kompensiert).
- B) Einzonungen für Vorhaben von kantonal / regionaler Bedeutung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.10 kantonalen Richtplan.
- C) Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht) gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonalen Richtplan.

§ 3 Abgabesatz

Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 30 Prozent ausgeglichen. Der kantonale Anteil ist inbegriffen.

§ 4 Abgabesubjekt

Abgabepflichtig ist der/die Grundeigentümer/in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.

§ 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 gestützt auf Art. 3, insbesondere Absätze 2 lit. a und 3 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 wie folgt verwendet werden (nicht abschliessend):

- zur Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft (insbesondere Fruchtfolgeflächen),
- zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügenden genutzten Flächen in den Bauzonen,
- zur Verdichtung der Siedlungsfläche,
- zur Aufwertung des öffentlichen Raums oder zur Schaffung von öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen,
- zur Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume,
- zur Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet,
- zur Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen,
- zum Rückbau und zur Rekultivierung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

§ 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 Nach Rechtskraft der Verfügung über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe ist das gesetzliche Grundpfandrecht (§ 11 PAG) im Grundbuch eintragen zu lassen.

² Der Eintrag eines Grundpfandrechts ist nach vollständiger Bezahlung der Ausgleichsabgabe im Grundbuch löschen zu lassen. Die Kosten für Eintragung und Löschung von Grundpfandrecht trägt der abgabepflichtige Grundeigentümer oder die abgabepflichtige Grundeigentümerin.

³ Auf Antrag des Abgabepflichtigen kann die Ausgleichsabgabe auch unmittelbar nach Rechtskraft der Verfügung beglichen werden.

§ 8 Berechnungsgrundlage, Zuständigkeit und Verfahren

- ¹ Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig.

Der Beschluss erfolgt nach Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme, welche den Mehrwert auslöst. Zur Ermittlung der Abgabesumme kann der Gemeinderat einen unabhängigen Gutachter beiziehen.

- ² Für den Beschluss über die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.

- ³ Der Gemeinderat kann mit dem 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 Raums, 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 mindestens der schriftlichen Form oder bei Sachleistung durch Grundstücke der öffentlichen Beurkundung.

§ 9 Rechtsschutz

- ¹ Vor dem Erlass der Abgabeverfügung wird dem / der Abgabepflichtigen das rechtliche Gehör gewährt. Dies dient der Klärung des Sachverhalts und wird gleichzeitig beim Erlass der Verfügung berücksichtigt.

- 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 Beschwerden müssen schriftlich und begründet innert 10 Tagen seit Eröffnung der Verfügung bei der kantonalen Schätzungskommission eingereicht werden.

- ⁴ Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegesetz) vom 15. November 1970.

§ 10 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

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

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

Vom Gemeinderat der Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen verabschiedet am
07. Juni 2022

Von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Welschenrohr-Gänsbrunnen be-
schlossen am 27. Juni 2022

Die Gemeindepräsidentin



Theres Brunner



Die Gemeindeschreiberin



Beatrice Fink

Genehmigt vom Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn am **24.8.2022**

