

## Legende

Grau hinterlegter Text = Variante / individuelle Anpassung / Inhalte noch offen

Roter Text = Inhalte mit spezifischem Bezug zum kommunalen Planungsausgleichsreglement

Absender der verfügenden Instanz

Adresse betroffene/r Grundeigentümer/in

3. Dezember 2021

# VERFÜGUNG

## In der Sache

Grundeigentümer/in

betreffend

Einzonung / Umzonung / Aufzonung von GB Nr. ...

Einwohnergemeinde Dulliken

stellt ... fest und zieht in Erwägung:

### I. Feststellungen

1. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Dulliken wurde beim Grundstück GB Nr. .... eine Fläche von ... m<sup>2</sup> neu in die Bauzone [Zone ....] eingezont / umgezont / aufgezont. (von ... in ...). Der Abgabetatbestand gemäss § 5 Abs. 2 PAG (kantonales Gesetz) erfasst neben Einzonungen auch Umzonungen in Wohn- oder Kernzonen. **Zusätzlich umfasst der Abgabetatbestand gemäss § 3 Abs. 3 des PAR (kommunales Reglement) auch Aufzonungen innerhalb der Wohn- oder Kernzone.** Der Regierungsrat genehmigte die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Dulliken mit RRB Nr. ... vom .... Der Genehmigungsbeschluss wurde am ... im Amtsblatt publiziert.
2. Mit Schreiben vom ... gewährte die Einwohnergemeinde Dulliken dem/r Grundeigentümer/in das rechtliche Gehör zum Entwurf der Berechnung und der Abgabesumme.
3. Am ... reichte der/die Grundeigentümer/in eine Stellungnahme ein mit dem Antrag, ....
4. Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den Erwägungen darauf eingegangen. [die Darlegung erfolgt in Ziffer 8 der Erwägungen]

## II. Erwägungen

1. Der Gemeinderat ist zuständig für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags (§ 5 des kommunalen Reglements über die raumplanungsbedingte Ausgleichsabgabe (PAR)).
2. Gemäss § 6 Abs. 1 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme abgabepflichtig. Die Nutzungspläne treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft (§ 21 Planungs- und Baugesetz; PBG; BGS 711.1). Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Dulliken ist mit der Publikation im Amtsblatt am ... rechtskräftig geworden. Somit ist **Grundeigentümer/in** des Grundstückes GB ... Nr. ... und gemäss RRB Nr. ... vom ... abgabepflichtig.
3. Gemäss § 5 PAG erfasst der Ausgleich die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden. Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen. **Zusätzlich sind gemäss § 3 Abs. 3 des PAR auch Aufzonungen innerhalb der Wohn- oder Kernzone auszugleichen.**
4. Gemäss dem Regierungsratsbeschluss erfolgte die Einzonung gemäss dem kantonalen Richtplan nach dem **Planungsgrundsatz S-1.1.10 von kantonaler/regionaler Bedeutung, dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 (Spezialfall ohne Kompensationspflicht), dem Planungsgrundsatz S-1.1.11 (Einzonung von kommunaler Bedeutung).**
5. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 Abs. 1 PAG). Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.
6. Beim Grundstück GB ... Nr. ... ist eine Fläche von ... m<sup>2</sup> neu der Bauzone ... zugewiesen worden.  
Beim Grundstück GB ... Nr. ... ist eine Fläche von ... m<sup>2</sup> von der Zone ... in die Zone ... umgezont worden. Der Abgabetatbestand gemäss § 5 Abs. 2 PAG erfasst auch Umzonungen.
7. Der Planungsmehrwert für GB ... Nr. ... beträgt .... Der Mehrwert begründet sich durch ... **[Der Planungsmehrwert ist zu begründen und die Berechnung ist herzuleiten. Wird der Planungsmehrwert in einem separaten Dokument begründet, so bildet dieses Dokument einen integrierenden Bestandteil, was hier festgelegt werden muss.]**
8. **[Gemäss Feststellung, Ziffer 4: Darlegung der Parteistandpunkte, sofern rechtserheblich]**
9. Gestützt auf den Abgabesatz gemäss Ziffer 5 und den errechneten Planungsmehrwert gemäss Ziffer 7 ergibt sich eine Ausgleichsabgabe von Fr. ...
10. Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung (§ 9 Abs. 1 PAG). Der Ausgleich wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstückes fällig (Art. 5 Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700, § 10 Abs. 1 PAG).
11. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954, das jeder eigetragenen Belastung vorgeht.
12. **Gemäss Ziffer 4 der Erwägungen liegt der Planungsgrundsatz S-1.1.10 von kantonaler/regionaler Bedeutung / Planungsgrundsatz S-1.1.12 Spezialfall (ohne Kompensationspflicht) vor. Gemäss § 13 Abs. 2 PAG gelangen Abgabbeerträge bis 20 Prozent zweckgebunden an den Kanton. Daher ist diese Verfügung auch dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen. [Ziffer 12 ist nur nötig, wenn der Planungsgrundsatz S-1.1.10 oder S-1.1.12 vorhanden ist.]**

Es wird

**verfügt:**

1. Der Planungsmehrwert des Grundstück GB ... Nr. ... beträgt Fr. ....
2. Die Berechnung des Planungsmehrwerts vom ... bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verfügung.
3. [Grundeigentümer/in] hat eine Ausgleichsabgabe von Fr. ... zu bezahlen.
4. Die Ausgleichsabgabe von 20 Prozent, d.h. Fr. ... gelangt zweckgebunden an den Kanton. *[Ziffer 4 ist entsprechend anzupassen, wenn nicht der Planungsgrundsatz S-1.1.10 oder S-1.1.12 betroffen ist und ein zusätzlicher Abgabesatz definiert ist.]*
5. Eine Veräusserung oder eine Baubewilligung für das betreffende Grundstück GB ... Nr. ... hat der/die Grundeigentümer/in, der Einwohnergemeinde / Gemeinde und dem Amt für Raumplanung zu melden.

**Einwohnergemeinde / Gemeinde ...**

...

...

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen Beschwerde bei der kantonalen Schätzungskommission erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

- Geht an:
- Bau- und Justizdepartement, Amt für Raumplanung (**Einschreiben**)
  - Grundeigentümer/in (**Einschreiben**)