

## Legende

Grau hinterlegter Text = Variante / individuelle Anpassung

Gelb hinterlegter Text = Kommentar / Information / Hinweis

Absender der verfügenden Instanz

Adresse betroffene/r Grundeigentümer/in

3. Dezember 2021

# VERFÜGUNG

In der Sache

Grundeigentümer/in

betreffend

Einzonung / Umzonung von GB Nr. ...

Einwohnergemeinde / Gemeinde ...

stellt ... fest und zieht in Erwägung:

## I. Feststellungen

1. Mit der Gesamtrevision / Teilrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde / Gemeinde ... wurde beim Grundstück GB Nr. .... eine Fläche von ... m<sup>2</sup> neu in die Bauzone [hier genaue Zone angeben] eingezont. [von der ...zone zur ...zone umgezont. Der Abgabetatbestand gemäss § 5 Abs. 2 PAG erfasst auch Umzonungen.] Der Regierungsrat genehmigte die Ortsplanung der Einwohnergemeinde / Gemeinde mit RRB Nr. ... vom .... Der Genehmigungsbeschluss wurde am ... im Amtsblatt publiziert.
2. Mit Schreiben vom ... gewährte die ... 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 ... [hier zuständige Behörde der Einwohnergemeinde / Gemeinde einfügen] ist zuständig für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags (§ ... des Planungsausgleichsreglements ...). [hier genaue Bezeichnung des Reglements der Einwohnergemeinde / Gemeinde einfügen]
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 / Gemeinde ... ist mit der Publikation im Amtsblatt am ... rechtskräftig geworden. ... ist Grundeigentümer/in des Grundstückes GB ... Nr. ... und daher abgabepflichtig.
3. Gemäss § 5 PAG erfasst der Ausgleich die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenen 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.
4. Gemäss dem Regierungsratsbeschluss erfolgte die Einzonung gemäss dem kantonalen Richtplan nach dem Planungsgrundsatz S-1.1.10 von kantonom/regionaler Bedeutung / Planungsgrundsatz S-1.1.12 Spezialfall (ohne Kompensationspflicht).
5. Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstückes vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 Abs. 1 PAG). Durch eine raumplanerische Massnahme erhöht sich nur der Bodenwert eines Grundstückes, nicht aber der Wert einer darauf stehenden Baute. Der Wert des Bodens hängt von der maximal zulässigen Nutzung ab. Bei der Bestimmung des Mehrwertes, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, ist daher der Wert des Bodens vor und nach der raumplanerischen Massnahme zu ermitteln. Dabei ist der Wert einer Baute nicht zum Wert des Bodens dazu zu zählen. Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen. Die Einwohnergemeinde / Gemeinde hat in ihrem Reglement einen zusätzlichen Satz von ... Prozentpunkten festgelegt (§ ... des Reglements ... i.V.m. § 8 Abs. 2 PAG). [Hier genaue Bezeichnung des Reglements der Einwohnergemeinde / Gemeinde einfügen; falls keine zusätzlichen Prozentpunkte festgelegt sind, so ist der letzte Satz zu streichen.]
6. Beim Grundstück GB ... Nr. ... ist eine Fläche von ... m<sup>2</sup> neu der Bauzone [hier genaue Zone angeben] 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 festgestellt 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 ...
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 eingetragenen 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 Abgabeerträge 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

#### **v e r f ü g t :**

1. Der Planungsmehrwert des Grundstück GB ... Nr. ... beträgt Fr. ....
2. Die Berechnung des Planungsmehrwerts vom ... bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verfügung. [Diese Ziffer ist nur nötig, wenn der Planungsmehrwert in einem separaten Dokument begründet wird.]
3. ... [hier ist der/die Grundeigentümer/in einzufügen] 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, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn (**Einschreiben**)  
- Grundeigentümer/in (**Einschreiben**)