
Reglement
zum Planungsausgleich
der Gemeinde
Hofstetten-Flüh



Inhaltsverzeichnis

§1 Zweck und Gegenstand	3
§2 Abgabetatbestände	3
§3 Abgabesatz	3
§4 Entstehung der Forderung	3
§5 Verwendung.....	3
§6 Rechnungsführung	4
§7 Grundpfandrecht	4
§8 Zuständigkeit.....	4
§9 Rechtsschutz.....	4
§10 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung.....	4

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 Das 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 Gemeinde andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinaus gehenden kommunalen Aspekte.

§2 Abgabetatbestände

- 1 Einzonung Der Ausgleich erfasst Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonungen).
- 2 Umzonungen Ebenso erfasst der Ausgleich die Mehrwerte aus der Zuweisung von eingezontem Land zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonungen). Als solche gelten namentlich Umzonungen von Gewerbezonem, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weilerzonen, Erhaltungszonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn-, Kern-, Zentrums- oder anderen Mischzonen mit Wohnen.
- 3 Aufzonungen Erfasst wird auch der Ausgleich der Mehrwerte aus der Anpassung von Nutzungsvorschriften für Bauland, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Baulands führt (Aufzonungen). Als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten folgende raumplanerische Massnahmen:
 - Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer im Rahmen der Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ergeben.

§3 Abgabesatz

- 1 Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit einem Satz von 30 % ausgeglichen, wobei keine Differenzierung zwischen Umzonung, Einzonung und Aufzonungen gemacht wird. Der kantonale Anteil ist inbegriffen.

§4 Entstehung der Forderung

- 1 Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung mittels Verfügung oder mit Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages (Vereinbarung) in schriftlicher Form.

§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 verwendet

werden (auf der Grundlage von Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979).

§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 Für die Ausgleichsabgabe ist nach Rechtskraft der Verfügung 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 Anmerkung und Grundpfandrecht trägt der / die abgabepflichtige Grundeigentümer / Grundeigentümerin.
- 3 Auf Antrag des Abgabeschuldners / der Abgabeschuldnerin kann die Ausgleichsabgabe auch unmittelbar nach Rechtskraft der Verfügung beglichen werden (innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung). Mit der sofortigen und vollständigen Bezahlung der Ausgleichsabgabe fällt die Pflicht zur Anmerkung bzw. zum Grundpfandrecht dahin.

§8

Zuständigkeit

- 1 Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist der Gemeinderat zuständig.
- 2 Insbesondere für die Verwendung des Ertrages bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung vorbehalten.

§9

Rechtsschutz

- 1 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.
- 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 (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970.

§10

Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- 1 Dieses Reglement tritt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch das Bau- und Justizdepartement in Kraft.
- 2 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.

Die Gemeindepräsidentin

Leiterin Gemeindeverwaltung

Tanja Steiger

Aline Marro

Beschlossen vom Gemeinderat am

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

Genehmigt vom Bau- und Justizdepartement am