

## **Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung**

Änderung vom ...

---

### ***Der Grosse Rat des Kantons Wallis***

eingesehen das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;  
eingesehen den Artikel 702 des schweizerischen Zivilgesetzbuches;  
eingesehen die Artikel 6, 30, 44, 69 bis 71 der Kantonsverfassung;  
auf Antrag des Staatsrates,  
*beschliesst:*

Das Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (SGS/VS 70L1) wird wie folgt geändert:

### **I. Kapitel: Allgemeine Vorschriften**

#### **Art. 2 Abs. 1 lit. d und f** Grundsätze

<sup>1</sup> Die mit raumplanerischen Aufgaben betrauten Behörden sind insbesondere bestrebt

d) die Wirtschaft und den Tourismus zu fördern;

f) Massnahmen zu treffen, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

### **2. Kapitel: Aufgaben des Kantons**

#### **A. Allgemeine Vorschriften (neu)**

##### **Art. 9b** Kantonaler Nutzungsplan (neu)

<sup>1</sup> Der Staatsrat kann einen kantonalen Nutzungsplan erlassen, insbesondere um Zonen für Projekte von kantonalen Bedeutung festzulegen. Er trägt dabei den Interessen der Gemeinden Rechnung.

<sup>2</sup> Auf Antrag der Gemeinden kann der Staatsrat kantonale Nutzungspläne für überkommunale Raumplanungsprojekte erlassen, falls dies das Verfahren vereinfacht.

<sup>3</sup> Der Staatsrat legt den kantonalen Nutzungsplan öffentlich auf, unterbreitet diesen den interessierten Dienststellen und Gemeinden zur Vormeinung, entscheidet über Einsprachen und genehmigt den Plan und das zugehörige Reglement.

#### **B. Ausgleich des Mehr- und Minderwerts (neu)**

##### **Art. 10b** Grundsatz (neu)

Erhebliche Vor- und Nachteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, müssen ausgeglichen werden.

##### **Art. 10c** Erhebung der Mehrwertabgabe (neu)

<sup>1</sup> Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, der sich ergibt aus einer:

a) Einzonung;

b) Um- oder Aufzonung.

<sup>2</sup> Der Staatsrat legt den Betrag des Mehrwerts fest unterhalb dessen keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

<sup>3</sup> Das Verwaltungsvermögen öffentlichrechtlicher Körperschaften unterliegt nicht der Mehrwertabgabe.

**Art. 10d** Abgabesatz (neu)

<sup>1</sup> Der Abgabesatz beträgt 40 Prozent bei Neueinzonungen und 30 Prozent bei Um- und Aufzonungen.

<sup>2</sup> Der Betrag der Mehrwertabgabe gilt als Aufwendung im Sinne von Artikel 51 Steuergesetz.

**Art. 10e** Berechnung des Mehrwerts (neu)

<sup>1</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert des Grundstücks vor und nach der Raumplanungsmassnahme.

<sup>2</sup> Gehören mehrere Grundstücke, die von einer Raumplanungsmassnahme profitieren, demselben Eigentümer, wird der Mehrwert dieser Grundstücke gesamthaft berechnet.

<sup>3</sup> Der Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der zur Beschaffung oder zum Bau einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute im Sinne von Artikel 5 Absatz 1 quater RPG verwendet wird, wenn die Investition in den folgenden drei Jahren seit Inkrafttreten der Raumplanungsmassnahme erfolgt. Die Dienststelle für Raumentwicklung kann diese Frist aus wichtigen Gründen verlängern.

**Art. 10f** Fälligkeit (neu)

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig, sobald das Grundstück überbaut oder veräussert wird.

<sup>2</sup> Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der zu einer Erhebung einer Grundstücksgewinnsteuer führen kann. Ein Grundstück gilt ab Inkrafttreten der Baubewilligung als überbaut.

<sup>3</sup> Schuldner der Mehrwertabgabe ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Raumplanungsmassnahme.

<sup>4</sup> Sind mehrere Personen Grundeigentümer, haften sie solidarisch für die Mehrwertabgabe.

**Art. 10g** Besteuerung und Erhebung (neu)

<sup>1</sup> Der Staatsrat befindet auf Vorschlag der Schatzungskommission, die durch das Büro des Expertenkollegiums in Sachen Enteignung ernannt wird, mit einem begründeten Entscheid über die Schatzung. Dieser Entscheid unterliegt der Beschwerde ans Kantonsgericht.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird auf Verlangen der Dienststelle für Raumentwicklung im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Die Dienststelle für Raumentwicklung ist die zuständige Behörde für die Erhebung der Mehrwertabgabe.

<sup>4</sup> Die spezialgesetzlichen Bestimmungen über die Erhebung kantonaler Steuern sind analog anwendbar auf die Erhebung der Mehrwertabgabe.

**Art. 10h** Zahlungsgarantie (neu)

<sup>1</sup> Alle Eigentümer haften für die Mehrwertabgabe solidarisch, soweit sie im Zeitpunkt, indem sie in den Genuss des Grundstücks kommen, noch nicht bezahlt wurde.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht nach Artikel 177 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch sichergestellt.

<sup>3</sup> Das gesetzliche Grundpfandrecht wird auf Verlangen des Departements deklarativ im Grundbuch angemerkt.

**Art. 10i** Verwendung des Ertrags (neu)

<sup>1</sup> Der Ertrag der Mehrwertabgabe geht zu 50 Prozent an den Kanton und zu 50 Prozent an die betreffende Gemeinde.

<sup>2</sup> Er wird primär für die Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung und für andere Massnahmen im Sinne von Artikel 3 RPG verwendet.

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgabe fliessen in einen spezifischen kantonalen beziehungsweise kommunalen Ausgleichfonds.

**Art. 10j** Erheblicher Nachteil (neu)

<sup>1</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist eine volle Entschädigung geschuldet.

<sup>2</sup> Die Entschädigung erfolgt zu je 50 Prozent durch den Kanton und die betreffende Gemeinde.

<sup>3</sup> Im Übrigen ist das Enteignungsgesetz anwendbar.

### 3. Kapitel: Aufgaben der Gemeinden

#### A. Allgemeine Vorschriften (neu)

**Art. 11 Abs.2 und 5** Zonennutzungsplan

<sup>2</sup> Bei Bedarf, und soweit es das Bundesgesetz (Art.18 RPG) zulässt, bestimmen sie weitere Zonen namentlich für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien. Sie bestimmen allenfalls Zonen deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Art. 18, Abs. 2 RPG) oder solche, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird. Sie können ebenso Weiler und Erhaltungszonen sowie Entwicklungssperimeter im Sinne des vorliegenden Gesetzes bezeichnen.

<sup>5</sup> Die Gemeinden legen die in ihrem Zonennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten im Bericht nach Artikel 47 RPV dar.

**Art.16** Aktive Bodenpolitik: Grundsatz (neu)

<sup>1</sup> Die Gemeinden verfolgen zu Gunsten einer effektiven Realisierung ihrer Planung eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste aktive Bodenpolitik.

<sup>2</sup> Sie ergreifen namentlich bei Neueinzonungen und Umzonungen Massnahmen um die Verfügbarkeit des Bodens sicherzustellen. Sie können dazu Verträge abschliessen.

**Art. 16a** Projektbezogene Einzonung (neu)

<sup>1</sup> Sämtliche Neueinzonungen zur Verwirklichung eines Projekts, erfolgen unter der Bedingung, dass die Bauarbeiten innert drei Jahren seit Inkrafttreten des Homologationsentscheids des Nutzungsplans beginnen. Der Staatsrat kann diese Frist aus wichtigen Gründen verlängern.

<sup>2</sup> Wird diese Bedingung bis zum Fristablauf nicht erfüllt, wird das betreffende Grundstück ohne weiteres Verfahren wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt.

**Art. 16b** Siedlunglenkung (neu)

<sup>1</sup> Neu eingezonte Grundstücke müssen innert zehn Jahren ab Inkrafttreten des Homologationsentscheids des Nutzungsplans gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann einem Grundeigentümer, dessen Grundstück beim Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes bereits eingezont, aber baulich nicht genutzt oder unternutzt ist, eine Frist für die Überbauung auferlegen, sofern es das öffentliche Interesse rechtfertigt. Sie erlässt einen entsprechenden Entscheid.

<sup>3</sup> Das öffentliche Interesse besteht insbesondere in folgenden Fällen:

a) wenn im betreffenden Gebiet das verfügbare Angebot an Bauzonen unzureichend ist;

- b) wenn sich das Grundstück an einer strategischen Stelle befindet;
- c) wenn sich das Grundstück in einem vom kantonalen Richtplan bezeichneten Gebiet kantonalen Bedeutung befindet.

<sup>4</sup> Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

**Art. 16c** Massnahmen (neu)

<sup>1</sup> Falls die Grundstücke nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen gemäss Artikel 16b überbaut werden und ein öffentliches Interesse es rechtfertigt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zu, um die betreffende Fläche gesamthaft oder zu Teilen zu erwerben. Wünscht die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch zu machen, erlässt sie einen entsprechenden Entscheid.

<sup>2</sup> Bei Grundstücken, die im kantonalen Richtplan als Gebiete kantonalen Bedeutung bezeichnet werden, kann der Kanton dieses Kaufrecht ausüben, falls die Gemeinde davon keinen Gebrauch macht. Der Staatsrat erlässt den entsprechenden Entscheid.

<sup>3</sup> Werden die Grundstücke nicht überbaut und liegen sie ausserhalb des überbauten Gebiets, kann die Gemeinde sie auszonen.

**Art. 16d** Entwicklungsperimeter (neu)

<sup>1</sup> Falls es das öffentliche Interesse rechtfertigt, kann die Gemeinde einen Sondernutzungsplan erarbeiten, der ein Entwicklungsperimeter für die Erneuerung bestehender Bauten oder für die Restrukturierung einer Gebäudegruppe bezeichnet.

<sup>2</sup> Innerhalb des Entwicklungsperimeters kann sie Flächen bezeichnen, die zur Erreichung der festgelegten Ziele unentbehrlich sind.

<sup>3</sup> Die Gemeinde hat ein Enteignungsrecht bezüglich den in Absatz 2 bezeichneten Flächen. Das Enteignungsrecht kann durch verwaltungsrechtlichen Vertrag auf Drittpersonen übertragen werden, die die Ziele konkretisieren.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann mit den betroffenen Eigentümern Verträge schliessen, um die Enteignung zu vermeiden und die Ziele des Entwicklungsperimeters zu erreichen.

**Art. 19 Abs.2** Planungszonen

<sup>2</sup> Planungszonen können vom Gemeinderat für eine Dauer von fünf Jahren bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung um drei Jahre verlängert werden.

**B. Nutzungszonen**

**1. Nutzungszonen im Sinn von Artikel 11, Absatz 1**

**Art. 21** Bauzonen

<sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen.

<sup>2</sup> Massgebend für die Festlegung sind die Artikel 8a und 15 RPG sowie die Bestimmungen des kantonalen Richtplans. Bauzonen müssen insbesondere in dem vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Siedlungsgebiet liegen.

<sup>3</sup> Um die Vorgaben von Artikel 8a und 15 RPG zu erfüllen, kann der Staatsrat Planungszonen im Sinne von Artikel 19 kRPG für eine Dauer von fünf Jahren ausscheiden. Diese Frist kann aus wichtigen Gründen verlängert werden. Entscheide über kantonale Planungszonen unterliegen der Beschwerde ans Kantonsgericht.

**Art.23bis** Maiensässzonen (neu)

<sup>1</sup> Maiensässzonen stellen als prägende Elemente der Walliser Landschaft spezifische Schutz-zonen im Sinne der Artikel 17 RPG und 39 Absatz 2 RPV dar.

<sup>2</sup> Sie enthalten Gebiete, in denen die Landschaft und die Bauten ein schutzwürdiges Ganzes bilden und in welchen der Erhalt der Bauten, welche für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, für das Landschaftsbild unabdingbar ist.

<sup>3</sup> In diesen Zonen dürfen bestehende Bauten und Anlagen umgenutzt sowie erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn das äussere Erscheinungsbild und die architektonische Struktur der Baute im Wesentlichen unverändert bleiben und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

## **2. Nutzungszonen im Sinn von Artikel 11, Absatz 2**

### **Art. 27** Weiler und Erhaltungszonen (neu)

<sup>1</sup> Weiler und Erhaltungszonen bezwecken den Erhalt der Struktur der Bauten ausserhalb der Bauzone und stellen weitere Zonen im Sinne der Artikel 18 RPG und 33 RPV dar.

<sup>2</sup> Sie enthalten Gebiete mit mehreren nahe beieinanderliegenden Häusern, die eine Einheit bilden und ausserhalb des Dorfzentrums einen fixen Punkt in der Landschaft darstellen.

<sup>3</sup> In diesen Zonen dürfen bestehende Bauten und Anlagen umgenutzt sowie erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn der Charakter der Weiler gewahrt bleibt.

**Art. 28** b) Bestehende Bauten und Anlagen  
Aufgehoben.

**Art. 29** c) Neubauten  
Aufgehoben.

**Art. 30** d) Reglementierung  
Aufgehoben.

## **C. Verfahren**

### **Art. 33** Erarbeitung der Pläne und Reglemente

<sup>1</sup> Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung über die zu erarbeitenden Pläne, die beabsichtigten Ziele und über den Verlauf des Verfahrens. Er sorgt dafür, dass die Bevölkerung bei der Planung in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 RPG).

<sup>2</sup> Sobald ein Entwurf ausgearbeitet ist, überweist der Gemeinderat diesen an die Dienststelle für Raumentwicklung zur Vorbeurteilung.

<sup>3</sup> Für den Fall einer unerheblichen teilweisen Änderung des Zonennutzungsplans und des Bau- und Zonenreglements sowie für Sondernutzungspläne ist eine Vorbeurteilung der Dienststelle nicht nötig.

<sup>4</sup> Aufgehoben.

<sup>5</sup> Aufgehoben.

### **Art. 34 Abs. 1** Öffentliche Auflage

<sup>1</sup> Reglemente und Zonennutzungspläne werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt und öffentlichen Anschlag.

### **Art. 38 Abs. 1** Homologation

<sup>1</sup> Nach der Veröffentlichung überweist der Gemeinderat die Zonennutzungspläne und die von der Urversammlung angenommenen Reglemente dem Staatsrat zur Genehmigung. Sie werden begleitet von einem erläuternden Bericht sowie von Basisgeodaten und Geometadaten, die den vom Kanton festgelegten qualitativen und technischen Mindestanforderungen entsprechen müssen.

**Art. 45** Übergangsbestimmung der Änderung vom... (neu)  
Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Staatsrat hängigen Verfahren werden nach altem Recht weitergeführt.

### **Änderung geltenden Rechts**

#### **1. Das Steuergesetz wird wie folgt geändert:**

##### **Steuergesetz (642.1)**

**Art.51 Abs. 1 lit. d** b) Aufwendungen

<sup>1</sup> Als Aufwendungen gelten:

d) der Betrag aus der Erhebung des Mehrwerts, welcher Folge einer Raumplanungsmassnahme ist.

#### **2. Das Gesetz über den Wald und die Naturgefahren wird wie folgt geändert:**

Gesetz über den Wald und die Naturgefahren (921.1)

**Art.17 Abs. 3** Mehrwertabgabe

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Rodungsbewilligung an eine der in Artikel 10c kRPG vorgesehenen Raumplanungsmassnahmen gebunden ist.

<sup>1</sup> Der vorliegende Rechtserlass untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Staatsrat legt das Inkrafttreten fest.

So angenommen in zweiter Lesung im Grossen Rat in Sitten, den .

Der Präsident des Grossen Rates: **Grégoire Dussex**  
Der Chef des Parlamentsdienstes: **Claude Bumann**