

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 14. Mai 2024

98	Baurecht, Baupolizei
B2.40	Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien Anpassung BZO; Beantragung Genehmigung Art. 41 betr. Mehrwertausgleich

Sachverhalt:

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Mit der im Jahr 2021/2022 durchgeführten Teilrevision der Nutzungsplanung von Maschwanden beantragte die Gemeinde mit Art. 41 einen Verzicht auf die Mehrwertabgabe.

Aufgrund eines Gerichtsentscheides des Bundesgerichts in der Gemeinde Maikirch (BE) hatte der Kanton Zürich zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung von Maschwanden den Verzicht auf eine Mehrwertabgabe von der Genehmigung ausgenommen. Art. 41 BZO, Verzicht auf Mehrwertabgabe, wurde gemäss Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 nicht genehmigt. Nachdem das RPG angepasst wurde, kann wieder auf eine Abgabe infolge Planungsmehrwerte bei Um- und Aufzonungen verzichtet werden.

Die Gemeindeversammlung hat nach dem ordentlichen Vorverfahren den Artikel 41 am 13. Juni 2022 festgesetzt. Die Gemeinde Maschwanden will weiterhin auf eine kommunale Abgabe verzichten und die Regelung fristgerecht in die Bauordnung aufnehmen. Zudem haben sich weder die Nachbargemeinden oder die Region noch Dritte mit Einwendungen während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde zu dem Artikel geäußert. Nach Ansicht des Gemeinderates ist es offensichtlich, dass gegen diesen Artikel keine Vorbehalte bestehen.

Nach Abklärung mit dem ARE kann die erneute Prüfung für diese Genehmigung ohne weiteres Vorverfahren beantragt werden. Zu diesem Zweck ist ein erneuter Beschluss durch den Gemeinderat zu fällen sowie ein erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV und die synoptische Darstellung zum Artikel des Verzichts für den Mehrwertausgleich einzureichen.

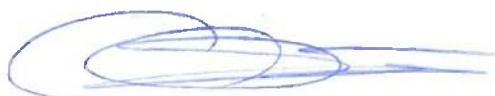
Der Gemeinderat beschliesst:

1. An Art. 41 „Verzicht auf Mehrwertabgabe“ wird festgehalten. Auf ein Vorverfahren wird mit Hinweis auf den Sachverhalt verzichtet.
2. Dem ARE wird beantragt, den mit Verfügung vom 7. Juni 2023 Nr. KS-0336/23 nichtgenehmigten Art. 41 „Verzicht auf Mehrwertabgabe“ erneut auf eine Genehmigung hin zu prüfen. Zusätzlich zu diesem Beschluss werden dem ARE folgende Unterlagen zur Prüfung eingereicht:
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Auszug Mehrwertausgleich (Stand 30.04.2024)
 - Bau- und Zonenordnung, Auszug Mehrwertausgleich, Art. 41 in synoptischer Darstellung (Stand 30.04.2024)
3. Die Bevölkerung ist nach Genehmigung des Artikels zu orientieren.
4. Mitteilung an:
 - Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich (durch skw)
 - SUTER VON KÄNEL WILD, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail)
 - Gion Fravi, RPK (per E-Mail zur Information)
 - Brigitte Eichhorn, Leiterin Zentrale Dienste (zwecks Information im Lorzengezwitscher)
 - Akten

Versand am: 16.05.2024

GEMEINDERAT MASCHWANDEN

Für den richtigen Protokollauszug



Chantal Nitschké
Gemeindeschreiberin