



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Maschwanden**

- Massgebende Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2022 (Auszug «kommunaler Mehrwertausgleich» Art. 41 BZO vom 30. April 2024)
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. Juni 2022 (Auszug «kommunaler Mehrwertausgleich» Art. 41 BZO vom 30. April 2024)

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Maschwanden wurde mit Verfügung vom 7. Juni 2023 teilweise nicht genehmigt. Nicht genehmigt wurde unter anderem Art. 41 BZO. Dieser enthielt einen Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen. Art. 41 konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht genehmigt werden.

Das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021), hat sich mit dem Auftrag des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Darin ist man zum Schluss gekommen, dass auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht verzichtet werden kann. Infolge dieses Bundesgerichtsentscheidens war ein Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich nicht mehr rechtmässig und die Baudirektion konnte keine Vorlagen mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat in der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf diese Rechtsprechung reagiert. Art. 5 Abs. 1 RPG wurde dahingehend konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde eine Rechtsgrundlage geschaffen, die ermöglicht, dass Gemeinden auf die Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO verzichten.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Maschwanden setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Der Gemeinderat wurde ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern vom 23. August 2022 keine Rechtsmittel eingelegt.

Der Gemeinderat Maschwanden hat mit Beschluss vom 14. Mai 2024 erneut eine Genehmigung von Art. 41 BZO, d.h. den Verzicht auf einen kommunale Mehrwertausgleich, beantragt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- oder Umzonungen gemäss Art. 41 BZO wird fachlich begründet. Die Gemeinde liegt gemäss kantonalem Raumkonzept (ROK) im Handlungsraum Kulturlandschaft. Auch ist die Gemeinde Maschwanden im kantonalen Ortsbildinventar von überregionaler Bedeutung aufgeführt. Im regionalen Richtplan ist die Gemeinde einer «geringen Dichte» zugeteilt. Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich für die Gemeinde kaum zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die einen Mehrwertausgleich rechtfertigen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Mit Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen, nicht zwingend auszugleichen sind. Damit wurde die Rechtsgrundlage geändert und ein Verzicht auf einen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen verstösst nicht mehr gegen Bundesrecht.

Als Überschrift zum Art. 41 wird der Begriff «Mehrwertabgabe» verwendet. Dies wird als redaktioneller Fehler angesehen, da es «Mehrwertausgleich» heissen müsste. Die Gemeinde wird eingeladen, den Titel entsprechend anzupassen, eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Maschwanden ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Maschwanden zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zum Verzicht auf Mehrwertabgabe, d.h. Art. 41 BZO, welche die Gemeindeversammlung Maschwanden mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Maschwanden wird eingeladen, im Titel zu Art. 41 den Begriff «Mehrwertabgabe» durch «Mehrwertausgleich» zu ersetzen. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
- III. Die Gemeinde Maschwanden wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Maschwanden (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Wälter Wila (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 25. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

