



..... ..Ban.....	
E	05. Okt. 2021
z. Kenntnisnahme	} an GR/CH

Suisseplan

Gemeinde Hedingen
Zürcherstrasse 27
8908 Hedingen

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team West

Max Altherr
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94
max.altherr@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 21-1046

- 4. Okt. 2021

Hedingen. Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. September 2021 haben Sie uns die Revision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» im Rahmen der Gesamtrevision zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Abteilung Recht & Verfahren des Amtes für Raumentwicklung (ARE/R&V) zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahme ist in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde vom Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossen. Das MAG und die MAV traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen.

Gegenstand der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Auszug Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 24. August 2021
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 26. August 2021

2. Gesamtbeurteilung

Mit vorliegender BZO-Revision wird der im MAG und in der MAV geregelte Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe umgesetzt. In Art. 3a, Abs. 3 BZO wird die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts festgelegt.

Die von den Gemeinden festzulegende Freifläche im Sinne einer Bagatellgrenze hat gemäss § 19 Abs. 2 MAG zwischen 1'200 m² und 2'000 m² zu betragen. Mit vorliegender BZO-Revision wird diese Freifläche in Art. 3a, Abs. 2 BZO auf die Fläche von 1'500 m² festgelegt. Die gewählten Formulierungen weichen nicht von den vom Amt für Raumentwicklung empfohlenen Musterformulierungen ab.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» im Rahmen der Gesamtrevision setzt die übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe sachgerecht um und wird als genehmigungsfähig eingestuft.

Zu erwähnen ist, dass die Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs vor der Festsetzung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Hedingen zu erfolgen hat, falls dieser bereits für Massnahmen der Gesamtrevision angewendet werden soll. Näheres hierzu ist unter «Häufig gestellte Fragen» bezüglich Mehrwertausgleich auf der Homepage des Kantons Zürich zu finden: <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/mehrwertausgleich>.

3. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter



Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Revision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» rechtskräftig.

4. Weiteres Vorgehen

Der Revision der Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» im Rahmen der Gesamtrevision kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage ist gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Max Altherr