



2. Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Dorf; Bestimmung Mehrwertausgleich

DORF-2021-0005 Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Dorf (BZO und Verkehrsrichtplan)

4. Bauplanung / 41. BauO, ZonenO, VOen

Beschluss Nr. 15

Ausgangslage

Die Gemeinde Dorf unterzieht ihre Richt- und Nutzungsplanung einer Revision, um diese an die geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen und Fehlwirkungen der bisherigen Praxisanwendung zu bereinigen. Konkret umfasst die Revision eine Aktualisierung des Verkehrsrichtplans, die Einführung der Begrifflichkeiten gemäss interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, die Überarbeitung des Kernzonenplans und eine Bereinigung des Zonenplans.

Mit Beschluss Nr. 77 vom 29. August 2024 wurde das gesamte Projektdossier betr. Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Dorf zuhanden der öffentlichen Auflage im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG verabschiedet. Die Auflage dauerte vom 11. September 2023 bis zum 10. November 2023.

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche am 1. Januar 2021 in Kraft traten.

Mehrwertausgleich

Von besonderer Wichtigkeit ist die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 % des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und 40 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwertes festlegen. Im Frühling 2022 sorgten das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» und in der Folge ein Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022 bei vielen Gemeinden für Verunsicherung. Die Berner Gemeinde Meikirch hatte geplant, bei Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe zu erheben. Dagegen wurde Beschwerde erhoben. Nachdem das Verwaltungsgericht des Kantons Bern die Beschwerde noch abgewiesen hatte, kamen die Bundesrichter zum Schluss, dass ein solcher Verzicht unzulässig sei.

Auch der Gemeinderat Dorf wollte in der neuen Bau- und Zonenordnung festhalten, dass bei Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Infolge des Kreisschreibens der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022 wurde dann aber entschieden, in der BZO eine Mehrwertabgabe von 20 % vorzusehen. In der in der Zeit vom 11. September bis 10. November 2023 aufgelegten Fassung der Bau- und Zonenordnung, Artikel 3 «Mehrwertausgleich» wurde deshalb aufgeführt, dass die Mehrwertabgabe 20 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes beträgt.

Mit einem zweiten Kreisschreiben vom 11. März 2024 bezüglich Mehrwertausgleich teilte Dr. Martin Neukom den politischen Gemeinden des Kantons Zürich mit, dass das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert hat. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen –



im Gegensatz zu Mehrwertsteuern bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Das neue Recht kann zur Auslegung der heute geltenden Regelung herangezogen werden. Es ist somit im Kanton Zürich nun wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.

Gemeindepräsident Patric Eisele beantragt, dass in der bereinigten, und der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 vorzulegenden Fassung der Bau- und Zonenordnung, Artikel 3, eine Mehrwertabgabe von 0 % aufgenommen werden soll. Gemäss Mail des Amtes für Raumentwicklung, Recht und Verfahren, vom 17. März 2024, muss nach deren Rücksprache mit den Juristen für die Abteilung Raumplanung jede Gemeinde selber entscheiden, ob diese bezüglich der angepassten Mehrwertabgabe eine erneute öffentliche Auflage der BZO durchführt oder darauf verzichtet.

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass auf eine erneute Auflage der BZO verzichtet wird. Die entsprechenden Unterlagen sollen jedoch vom zuständigen Ingenieurbüro Gossweiler Ingenieure AG geändert werden und das Gesamtdossier bezüglich der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird nach dessen Vorliegen offiziell zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 genehmigt.

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t :

1. Artikel 3 «Mehrwertabgabe» der neuen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dorf wird insofern abgeändert, dass die Mehrwertabgabe 0 % beträgt.
2. Es wird darauf verzichtet, bezüglich dieser Änderung eine erneute öffentliche Auflage der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen.
3. Die Firma Gossweiler Ingenieure AG erhält den Auftrag, die Unterlagen entsprechend zu ändern und dann das Gesamtdossier bezüglich der Revision Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Dorf dem Gemeinderat bis spätestens 24. April 2024 zukommen zu lassen.
4. An der Sitzung vom 29. April 2024 soll die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Dorf zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2024 verabschiedet werden.
5. Protokollauszug geht an:
 - RPK Dorf, Präsident Erwin Noser (per Mail)
 - Publikation: Aushang und Homepage www.dorf.ch
 - Gemeindekanzlei Dorf
 - Manuel Heimberger, Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
 - Akten 4.41

GEMEINDERAT DORF

Gemeindepräsident:

Patric Eisele

Gemeindeschreiberin:

Ursula Müller

Versand: 11. April 2024