



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0160

Kontakt: Philippe Boesch, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 12, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Egg**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 18. April 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 18. April 2024
 - Bericht zu den Einwendungen vom 18. April 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), die am 1. Januar 2021 in Kraft getreten sind, setzen diese bundesrechtlichen Vorgaben um. Unterschieden wird zwischen kantonalem und kommunalem Mehrwertausgleich. Den kommunalen Mehrwertausgleich können die Gemeinden ab 1. Januar 2021 gestützt auf MAG und MAV einführen, indem eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verankert wird. Mit dieser Anpassung ihrer BZO haben die Gemeinden bis zum 1. März 2025 Zeit. Bis die geänderte BZO in Kraft getreten ist, können kein kommunaler Mehrwertausgleich und keine städtebaulichen Verträge vollzogen werden.

Der Gemeinderat Egg hat der Gemeindeversammlung beantragt auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonung entstehen eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG zu erheben. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG sollte auf 2'000 m² sowie die Mehrwertabgabe auf 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festgelegt werden. Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde beantragt auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Die Gemeindeversammlung Egg ist dem diesbezüglichen Änderungsantrag gefolgt und hat entschieden, keine Mehrwertabgabe zu erheben. Im ergänzten Artikel 34^{bis} BZO ist dies entsprechend festgelegt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Egg setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 23. September 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 beantragt die Gemeinde Egg die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg wird mit einem neuen Artikel 34^{bis} ergänzt. Dieser sieht vor, auf Planungsvorteilen, die bei Aufzonungen und Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Mit der Übernahme der Musterbestimmungen des Amts für Raumentwicklung verzichtet die Gemeinde Egg auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG. Dies hat zur Folge, dass auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge erfolgen kann.

Mit Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 haben wir Sie über unsere Praxisänderung zum Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich informiert. Infolge des Bundesgerichts-urteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, nicht mehr genehmigen.

Das Bundesparlament hat im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 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 wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten (siehe § 19 Abs. 3 MAG). Die entsprechende Vorlage ist genehmigungsfähig.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Egg 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 Egg zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Egg mit Beschluss vom 13. Juni 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Egg 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.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Egg (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)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 26. AUG. 2024

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**

