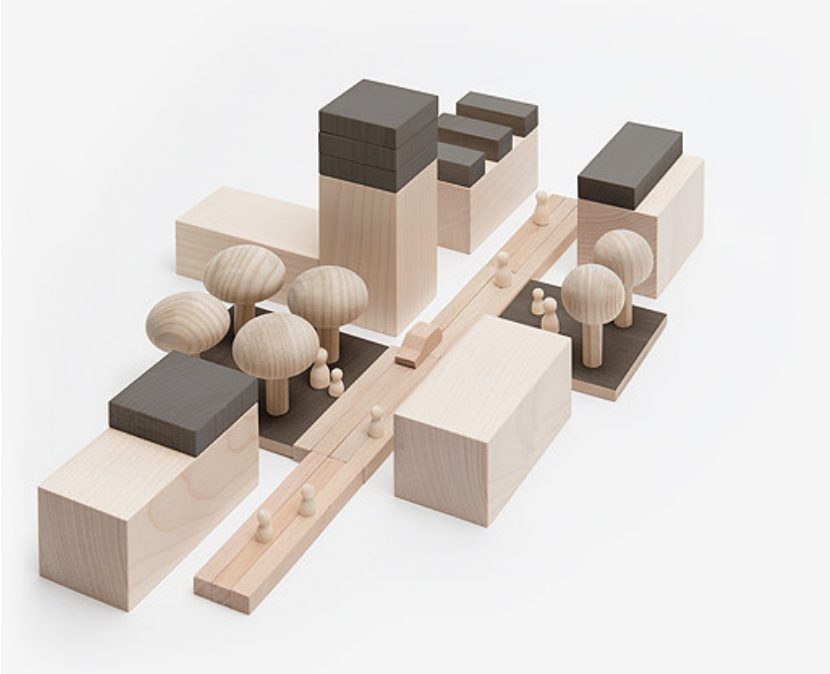
gemeindemettmenstetten

Kanton Zürich

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung zuhanden der Gemeindeversammlung



SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31101 – 9.4.2021

Inhalt

1 AUSGANGSLAGE 3
1.1 Anlass der Teilrevision 3
1.2 Worum geht es? 3
1.3 Ziele der Teilrevision 7
2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG 8
2.1 Musterbestimmungen 8
2.2 Freifläche 8
2.3 Höhe des Abgabesatzes 10
2.4 Städtebauliche Verträge 10
2.5 Teilrevision BZO 10
2.6 Fondsreglement 10
3. AUSWIRKUNGEN 12
3.1 Auswirkungen für die Gemeinde Mettmenstetten 12
3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer 12
4. VERFAHREN 13
4.1 Kantonale Vorprüfung 13
4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung 13
4.3 Einwendungen 13
4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung 14
4.5 Genehmigung 14

Auftraggeber Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Projektleiter
Silas Trachsel, Sachbearbeiter

Titelbild Eigene Abbildung

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

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 traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

1.2 Worum geht es?

Regelungskompetenzen und Handlungsbedarf in den Gemeinden

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist im MAG abschliessend geregelt. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Kanton erhebt zudem eine Mehrwertabgabe auf die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone.

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Mögliche Freifläche

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie ergänzend eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m^2 und 2'000 m^2 betragen. Grundstücke die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe befreit, unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Wie ist der Mehrwert definiert?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell. Dieses Landpreismodell wird durch den Kanton erstellt und soll im März 2021 vorliegen.

Der planerische Mehrwert für einzelne Grundstücke, der im Rahmen einer Planungsmassnahme entsteht, kann erst nach Vorliegen der konkreten Planungsmassnahme ermittelt werden. Eine generelle Prognose, welche Grundstücke zukünftig von der Mehrwertabgabe betroffen sein könnten, lässt sich nicht verlässlich durchführen.

Planungsmassnahmen

Das MAG und die MAV nehmen Bezug auf den Planungsmehrwert, der im Rahmen von Planungsmassnahmen entsteht.

Gemeint sind Planungen im Sinne des RPG, und zwar solche, welche auf Stufe der Nutzungsplanung und somit grundeigentümerverbindlich die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks ("Ausübung der zulässigen Bodennutzung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 RPG und § 1 PBG) festlegen.

Zu den Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

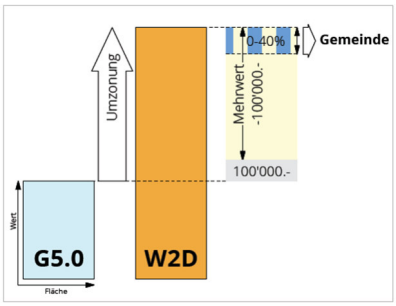
- Einzonungen
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe in Höhe von 20% des Mehrwerts. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

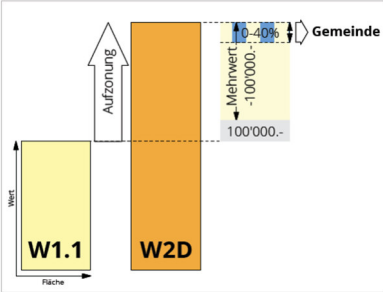
Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?



Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzonung verstanden?



Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmebewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Mehrwertprognose

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell. Die Mehrwertprognose ist bei der öffentlichen Planauflage für die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt zu geben (§ 11 MAV).

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Einen solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 1 lit. a MAV).

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen.

Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis.

Im Zeitalter der Innenentwicklung steigt der Anspruch an hochwertige Entwicklungen. Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe: Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels Abgabe zu leisten (§ 30 MAV).

Inhalt und Verfahren

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu

beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Nutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Städtebauliche Vorverträge

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag regelt die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in § 28 städtebauliche Vorverträge. Diese regeln die Absichten aller Beteiligten während der Phase von der Aufnahme der Vertragsverhandlungen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags. Damit kann eine gewisse Rechts- und Planungssicherheit gewährt werden. Im Gegensatz zu städtebaulichen Verträgen sind Vorverträge nicht zu publizieren.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen wie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert.

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 1 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

Verwendung der Einnahmen

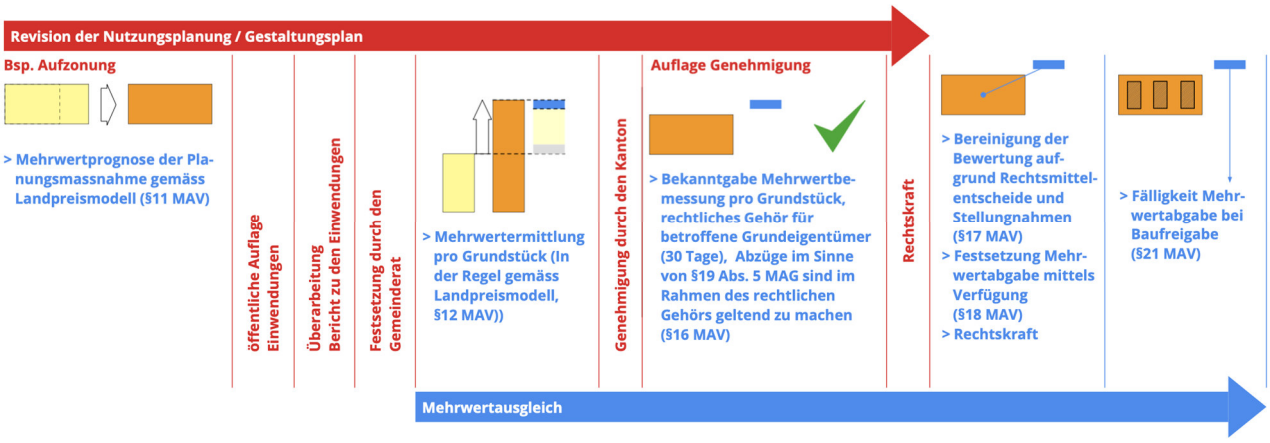
Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Die kommunale „Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds“ soll zeitgleich mit der BZO-Teilrevision der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Über die Verwendung der Einnahmen ist jährlich Bericht zu erstatten.

Verfahren

Das MAG und namentlich die MAV bilden ein komplexes Regelwerk. Der Vollzug ist mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe im Rahmen einer Planungsmassnahme im Überblick.



Das Planungsverfahren und das Verfahren zur Festsetzung des Mehrwertausgleichs überlappen sich teilweise, wobei die Mehrwertabgabe erst festgesetzt werden kann, wenn die auslösende Planungsmassnahme in Rechtkraft erwachsen ist.

1.3 Ziele der Teilrevision

Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um künftig einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vorzunehmen.

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Beschleunigtes Verfahren

Im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 bietet der Kanton den Gemeinden ein verkürztes Verfahren für die Umsetzung des MAG an: Der Kanton stellt den Gemeinden Musterbestimmungen zur Festlegung des Mehrwertes in der Bau- und Zonenordnung zur Verfügung. Werden diese, ergänzt um die Höhe der Mehrwertabgabe und das Mass der Freifläche, unverändert übernommen, kommen verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug.

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

*[2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **x** m².*

*[3] Die Mehrwertabgabe beträgt **y** % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.*

Erträge

[4] Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

2.2 Freifläche

Bandbreite

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250’000

Ergänzend ist zu beachten, dass Grundstücke unterhalb der Freifläche nicht zwingend von der Mehrwertabgabe befreit sind. Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken unterhalb der Freifläche mehr als Fr. 250’000, so wird gemäss § 19 Abs. 4 MAG gleichwohl eine Mehrwertabgabe bemessen.

Die nachfolgenden Tabellen illustrieren anhand des Zusammenhangs zwischen Wertsteigerung und Grundstücksgrösse, wann ein solcher Fall eintreten könnte.

Lesebeispiel:
Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von 1'600 m² muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m² betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m²	massgebliche Grundstücksgrösse in m² **(fixiert)**	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	**2000.00**	250'000
156.25	**1600.00**	250'000
208.33	**1200.00**	250'000

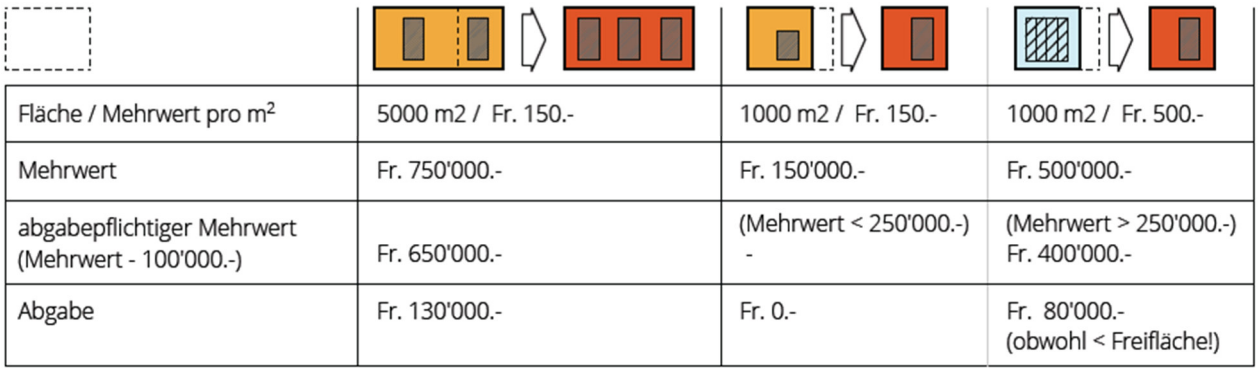
Lesebeispiel:
Bei einer Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) von Fr. 300 pro m² sind Grundstücke ab einer Grösse von 833 m² abgabepflichtig, da der Mehrwert in diesem Fall gesamthaft Fr. 250'000 erreicht.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m² (**fixiert**)	massgebliche Grundstücksgrösse in m²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Konkrete Beispiele

Untenstehend sind einige konkrete Beispiele anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:
Abgabesatz: Bsp. 20%
Freifläche: Bsp. 1'200 m²



Fläche / Mehrwert pro m²	5000 m2 / Fr. 150.-	1000 m2 / Fr. 150.-	1000 m2 / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

Feststellung der Abgabepflicht

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich. Die Wahl der Freifläche hat demnach kaum Auswirkungen auf die administrativen Aufwendungen.

Schätzung der Abgabehöhe

Mit welcher Abgabehöhe Eigentümer kleiner Parzellen zu rechnen haben, ist abhängig von der Planungsmassnahme und dem jeweiligen örtlichen Landwert. Eine pauschalisierte Aussage ist nicht möglich. Der Kanton stellt ab 1. März 2021 ein schematisches Landpreismodell zur Ermittlung der Mehrwerte zur Verfügung. Ohne dieses Landpreismodell ist eine Abschätzung möglicher Mehrwerte im Moment kaum zielführend.

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer und einer angemessenen Alimentierung des MAG-Fonds soll die Freifläche auf den Minimalwert von 1'200 m² festgelegt werden. Eine weitere Minderung der Erträge durch Festlegung einer hohen Freigrenze erscheint nicht als angezeigt, zumal ohnehin beim Mehrwert ein Freibetrag vom Fr. 100'000 abgezogen wird.

Zudem ist zu beachten, dass wie oben dargelegt die Festlegung der Freifläche keine absolute Untergrenze bildet, da ein abgabepflichtiger Mehrwert von Fr. 250'000 je nach Wertsteigerung bereits bei kleineren Grundstücksgrössen erreicht wird.

2.3 Höhe des Abgabesatzes

Abgabesatz von 40 %

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein tragendes Element der Raumentwicklung. Sie ist anspruchsvoller und aufwendiger als eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche. Die öffentlichen Infrastrukturen müssen mit den steigenden Anforderungen infolge der Nutzungsintensivierung Schritt halten. Um dies zu unterstützen, ist der Mehrwertausgleich ein adäquates Mittel. Er ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung, indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwerten bzw. neue schaffen kann. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert, wovon Grundeigentümer und Investoren gleichermassen wie die Bevölkerung profitieren.

In diesem Sinne wird in der Gemeinde Mettmenstetten ein Abgabesatz von 40 Prozent vorgesehen. Mit diesem Abgabesatz kann die Öffentlichkeit angemessen von Planungsmehrwerten profitieren.

2.4 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge werden ermöglicht

Das Instrument des städtebaulichen Vertrags kann auch in Zukunft zum Einsatz kommen, insbesondere bei Gestaltungsplänen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht in bewährter Weise die direkte Umsetzung von Massnahmen zu Gunsten der öffentlichen Infrastruktur, ohne das Geld zunächst im Fonds zurückzulegen.

Als Alternative ist indes auch ein Mehrwertausgleich mittels rechtsmittelfähiger Verfügung möglich.

2.5 Teilrevision BZO

Der Mehrwertausgleich wird im Abschnitt 2 «Mehrwertausgleich» der BZO geregelt.

2.6 Fondsreglement

Wie in den Musterbestimmungen ersichtlich, müssen die Gemeinden nebst der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichsfonds erlassen. Art. 87 des Gemeindegesetz (GG ZH) bildet die Rechtsgrundlage für die Äufnung des Fonds durch die Gemeinde, der eine Spezialfinanzierung gemäss übergeordnetem Recht darstellt. Dies bedeutet, dass die

Fondseinnahmen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt fliessen, sondern exklusiv dem Verwendungszweck gemäss Fondsreglement zu Verfügung stehen. Im Gegensatz zum kantonalen Mehrwertausgleichsfonds werden die kommunalen Fonds dem Eigenkapital zugerechnet. Gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH obliegt die Festsetzung des Fondsreglements, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, der Gemeindeversammlung (Legislative). Es handelt sich um wichtige Rechtssätze gemäss Art. 4 Abs. 2 GG ZH.

Die Mittel des kommunalen Ausgleichsfonds werden für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet. § 42 MAV nennt die beitragsberechtigten Verwendungszwecke. Nebst der genaueren Zweckbestimmung der kommunalen Mehrwertabgaben hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Im Spätsommer 2020 hat der Kanton ein Musterreglement für kommunale Mehrwertausgleichsfonds vorgelegt. Idealerweise erfolgen Erarbeitung und Erlass des kommunalen Fondsreglements gleichzeitig mit der BZO-Anpassung. Das Vorliegen des Reglements ist allerdings für den Kanton kein Genehmigungserfordernis. Das Reglement wird durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht geprüft.

Das «Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds liegt im Entwurf vor und soll der Gemeindeversammlung gleichzeitig mit der Teilrevision der BZO zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

3. AUSWIRKUNGEN

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde Mettmenstetten

Rechtliche Grundlage

Mit der vorliegenden Teilrevision erhält die Gemeinde Mettmenstetten die rechtliche Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen. Sie kann zudem städtebauliche Verträge abschliessen.

Erträge

Die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich abzuschätzen, ist generell schwierig. Die Höhe des Mehrwerts ist von vielen Faktoren abhängig. Zudem sind derzeit noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen bekannt.

Verwendungszweck

Beitragsberechtigte Massnahmen gemäss § 42 MAV Abs. 1 lit a. bis f. sind insbesondere:

a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und Ausstattung von Pärken, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
b. die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Siedlungsraums,
c. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstellung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen Einrichtungen,
e. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur,
f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastruktur.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grundeigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehrwertabgabe bemessen.

4. VERFAHREN

4.1 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2021 zur Revision Stellung genommen.

Da die gewählten Formulierungen den vom ARE empfohlenen Musterformulierungen entsprechen, wird die Teilrevision durch das ARE als sachgerecht und genehmigungsfähig eingestuft. Es werden keine Anträge gestellt.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 26.Januar 2021 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. Februar 2021 bis zum 6. April 2021. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Innerhalb der gewährten Frist gingen keine Einwendungen zur Revisionsvorlage ein.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Aeugst am Albis, Rifferswil, Kappel am Albis, Knonau, Maschwanden, Obfelden und Affoltern am Albis sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die ZPK hat sich mit Schreiben vom 30. März 2021 positiv zur Teilrevision geäussert. Ebenfalls positiv geäussert haben sich die Gemeinden Affoltern am Albis und Maschwanden. Die anderen Gemeinden haben sich zur Revisionsvorlage nicht geäussert.

4.3 Einwendungen

Innerhalb der gewährten Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Da keine Einwendungen eingegangen sind, kann auf die Erstellung eines entsprechenden "Berichtes zu den Einwendungen" verzichtet werden.

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

4.5 Genehmigung

Die Revisionsvorlage wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümerverbindlich.