



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 21-0197

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.aren.zh.ch

1/3

Ingesa AG	
An	cab
Vis	kab
E 08. März 2021	
Kopie an:	

Nr. 0197 / 21

vom 4. März 2021

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde Elsau

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Dezember 2020
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. Februar 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Nach 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 am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Die Gemeinde ist gehalten Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechend zu regeln. Sofern die Gemeinde nicht den Verzicht auf den Mehrwertausgleich regelt, müssen insbesondere eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG). Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sind neue Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Elsau setzte mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend den «kommunalen Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 14. Januar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 76 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 76 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m².

Art. 76 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 30% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 77 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen. Die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Die Gemeinde Elsau hat auf die Durchführung einer Vorprüfung der Vorlage durch das ARE verzichtet.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

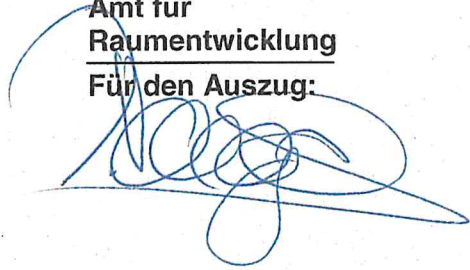
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Elsau mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung 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;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Elsau (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)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon
(Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM - 4. MRZ. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





**Nutzungsplanung
Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
Kommunaler Mehrwertausgleich**

Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2017

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

- 7. Dez. 2020
.....

Namens der Gemeindeversammlung

der Präsident:


Jürg Frutiger

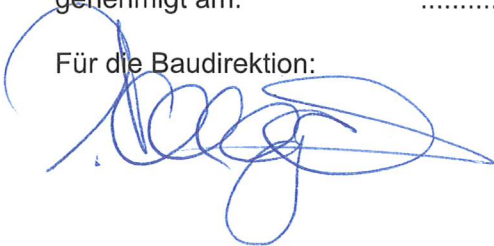
der Schreiber:


Ruedi Wellauer

Von der Baudirektion
genehmigt am:

- 4. März 2021
.....

Für die Baudirektion:



BDV Nr.: 0197/21
.....

6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 76 Erhebung der 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 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.

Art. 77 Erträge

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

7. INKRAFTTRETEN

Art. 78 Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Elsau, welche die Gemeindeversammlung am 21. September 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die teilweise Inkraftsetzung am 27. Juli 2018, die Inkraftsetzung der Einzonung „Rietwiesen“ am 26.10.2018 und die Inkraftsetzung der Umzonung „Im Rifenbrunnen“ am 1.2.2019 publiziert.

² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2004 und vom 4. Dezember 2008 aufgehoben.

Änderung vom 07. Dezember 2020

Diese Änderung der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung am 07. Dezember 2020 festgesetzt hat, wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 PBG.




Nutzungsplanung

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Bericht nach Art. 47 RPV



Ersteller	Besteller
 <p>INGESA AG GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Florahof 5a / 8353 Elgg T 052 364 23 23 / elgg@ingesa.ch</p>	<p>Gemeinde Elsau Auwiesenstrasse 1 8352 Elsau</p>
09.02.2021, Philipp Rüsche, Remo Gantenbein	

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Inhalt der Berichterstattung nach Art. 47 RPV	2
2. Ausgangslage	2
2.1 Ziel der Teilrevision	2
2.2 Bedeutung für die Gemeinde Elsau	3
3. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonebene	3
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	3
3.2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG).....	3
3.3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).....	4
4. Änderungen in der Bauordnung	4
4.1 Freifläche	4
4.2 Höhe des Abgabesatzes	4
4.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	5
5. Verfahrensablauf	5

1. Ziel und Inhalt der Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Dieser Bericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung zu erarbeiten und beschreibt die gemäss Planunterlagen und den Vorschriften angedachten Änderungen an der Nutzungsplanung. Dem Bericht kommt keinen rechtsverbindlichen Charakter zu.

Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Darin ist auszuführen, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 Abs. 1 RPV).

In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung geht es darum, den Mehrwertausgleich auf kommunaler Ebene zu regeln. Der Kanton hat diesbezüglich bereits Musterbestimmungen zur Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zur Verfügung gestellt. Da die Musterbestimmungen übernommen werden, beschränkt sich der Bericht auf Erläuterungen bezüglich der Höhe des Abgabesatzes und zur Freifläche. Es wird an dieser Stelle auf das Informationsschreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Februar 2020 verwiesen (Regelungen der Gemeinden zur Umsetzung von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes).

2. Ausgangslage

Die Kantone müssen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 5, planungsbedingte Mehr- und Minderwerte regeln und Mindestvorgaben einführen. Ein Fonds sammelt die erhobenen Beträge und setzt diese im Sinne des öffentlichen Interesses ein.

Der Kantonsrat hat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) am 28. Oktober 2019 beschlossen. Die Frist für das Referendum gegen diesen Beschluss ist am 7. Januar 2020 ungenutzt abgelaufen. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde von der Baudirektion erarbeitet. Die Verordnung wurde den Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt; diese ist mittlerweile abgeschlossen. Die MAV wird nun gestützt auf das Auswertungsergebnis der Vernehmlassung von der Baudirektion überarbeitet. Gemäss Informationsschreiben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 12. Februar 2020 sollen das MAG und die MAV am 1. Januar 2021 in Kraft treten.

Der kommunale Mehrwertausgleich kann damit ab dem 1. Januar 2021 von den Gemeinden eingeführt werden, dazu muss jedoch die entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt werden.

Auf kantonaler Ebene ist ein Abgabesatz von mindestens 20% als Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen definiert worden. Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen ebenfalls eine Mehrwertabgabe bestimmen oder auf die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleiches verzichten.

- Für die Abgabehöhe ist dabei ein Prozentsatz zwischen 0 und 40% zu bestimmen.
- Abgabepflichtig wird nur ein Mehrwert erst, wenn er über Fr. 100'000.-- liegt.
- Neben dem Prozentsatz definiert die Gemeinde eine Freifläche, welche von der Mehrwertabgabe befreit ist. Diese Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² liegen.

2.1 Ziel der Teilrevision

Bei Einzonungen erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes. Die Mehrwertabgabe wird auf Gemeinde Ebene für Auf- und Umzonungen erhoben. Nach kantonaler Vorgabe soll diesbezüglich die entsprechende Regelung in die Bauordnung aufgenommen werden.

Diese Teilrevision regelt die Mehrwertabgabe für Fälle, in welchen ein Planungsvorteil durch eine nutzungsplanerische Massnahme entsteht. Es kann sich dabei entweder um eine Auf- oder eine Umzonung, sowie um Sondernutzungsplanungen handeln. Basierend auf dieser Regelung, kann die

Gemeinde Elsau, nachdem ein Fonds für die Mehrwertabgaben eingerichtet wurde und die Vorlage in Kraft getreten ist, die Erhebung von Mehrwertabgaben verfügen.

2.2 Bedeutung für die Gemeinde Elsau

Für Grundeigentümer bedeutet eine Ein-, Um- oder Aufzonung ihres Grundstücks meist eine erhebliche Wertsteigerung. Eine Gegenleistung für die Wertsteigerung bleibt, abgesehen von einer Grundstücksgewinnsteuer, meistens aus. Die Erhebung eines Mehrwertausgleiches aufgrund planerischen Vorteilen, kann von der Gemeinde im Sinne des öffentlichen Interessens eingesetzt werden. Dabei können die Gelder auch wieder dort eingesetzt werden, wo sie erhoben wurden, z.B. für die Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturanlagen. Es kann damit eine Qualitätsverbesserung von Projekten gefördert werden. Davon profitieren dann, neben der Öffentlichkeit, wiederum die durch eine Abgabe Betroffenen. Im Sinne der kantonalen Richtplanung trägt dies zu einer qualitätvollen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Die Kosten der steigenden Anforderungen an die Infrastruktur der Gemeinde werden damit nicht nur von der öffentlichen Hand d.h. den Steuerzahlern getragen, sondern auch von jenen, welche von einem erheblichen Planungsvorteil profitieren.

3. Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonebene

Auf Bundesebene erfolgte eine Anpassung des Art. 5 des Raumplanungsgesetzes. Auf kantonalen Stufe bilden das Mehrwertausgleichsgesetz und die Mehrwertausgleichsverordnung die Rechtsgrundlage für die Umsetzung des Mehrwertausgleichs auf Gemeindeebene.

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 5 des RPG sieht einen Ausgleich und Entschädigung für Neueinzonungen auf kantonalen Ebene und einen Mindestsatz von 20% vor. Bereits am 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten und damit werden gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Inkrafttreten, Minimalregelungen auf kantonalen Stufe für einen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile bei Planungen verlangt. Da der Kanton Zürich nach Ablauf der festgelegten Frist noch über keine Ausgleichsregelungen verfügte, wurde bis zu einer solchen Regelung ein Einzonungsmoratorium verhängt. Wie einführend erwähnt wurde inzwischen der Mehrwertausgleich auf kantonalen Ebene geregelt.

Die Verwendung der Erträge aus dem Mehrwertausgleich auf kantonalen Ebene ist einerseits für Entschädigungen, welche aus Planungen hervorgehen, zu Eigentumsbeschränkungen führen oder anderweitig für Massnahmen zur Schonung der Landschaft, zur Gestaltung der Siedlungsentwicklung und zur Umsetzung von öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

3.2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Damit die Gemeinden sich auf eine Grundlage für die eigene Umsetzung des Mehrwertausgleiches stützen können, musste auf kantonalen Ebene, nach den Vorgaben des RPG, ein Mehrwertabgabengesetz (MAG) und eine Mehrwertabgabeverordnung (MAV) ausgearbeitet werden. Vom Kantonsrat wurde das MAG am 28. Oktober 2019 verabschiedet. Es soll am 1. Januar 2021 in Kraft treten. Nach § 2 Abs. 1 MAG erhebt der Kanton bei Einzonungen (sowie bei Umzonungen der Zone für öffentliche Bauten) eine kantonale Mehrwertabgabe von 20%. Die Gemeinden können bei Einzonungen keinen Mehrwertausgleich erheben. Nach § 19 Abs. 1 MAG können Gemeinden nur bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe definieren, dabei hat die Gemeinde, wie erwähnt einen gewissen Spielraum was den Prozentsatz und die Freifläche (Bagatellgrenze) betrifft. Bei einem Mehrwert über 250'000.-- wird jedoch unabhängig von der Fläche eine Abgabe erhoben.

Unter einer Aufzoning wird jede Planungsmassnahme verstanden, mit welcher ein Grundstück besser genutzt werden kann. Dies beinhaltet ebenfalls die Sondernutzungsplanung, welche ebenfalls in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt.

Der Mehrwert berechnet sich gemäss § 3 Abs. 1 und 2 MAG aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Differenz kann entweder direkt Vergütet, oder ein städtebaulicher Vertrag für den Ausgleich vereinbart werden (z.B. Beteiligung an einem Projekt der öffentlichen Hand).

3.3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Die MAV tritt zusammen mit dem MAG am 1. Januar 2021 in Kraft und Regelt, grob gesagt, die Details zur Bemessung des Mehrwerts, der Festsetzung der Mehrwertabgabe, den Bezug der Mehrabgabe, dem Mehrwertausgleichsfond und den städtebaulichen Verträgen. Auf eine detaillierte Ausführung wird an dieser Stelle verzichtet.

4. Änderungen in der Bauordnung

In dieser Teilrevision geht es darum, zu bestimmen, wie die Gemeinde mit dem ihr eingeräumten Spielraum für die Festlegung des Prozentsatzes und der Freifläche, umgeht. Ausserdem muss sichergestellt werden, dass die Einnahmen dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zukommen.

Die Gemeinde übernimmt die empfohlenen Musterbestimmungen des Kantons und fügt diese unter Ziffer 6. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH als neue Artikel 76 und 77 der Bauordnung hinzu. Dabei wird die alte Ziffer 6 Inkrafttreten zur neuen Ziffer 7 und Art. 76 zum Inkrafttreten zu Art. 78. Ansonsten sind keine Änderungen der Bauordnung vorgesehen.

4.1 Freifläche

Bei der Definition der Freifläche stellt sich die Frage, ob möglichst viele Fälle von Planungsvorteilen von einer Mehrwertabgabe betroffen werden sollen, oder ob möglichst viele Fälle als Bagatellfälle eingestuft werden sollen. Grundstücke, deren Fläche unter der definierten Freifläche liegen, sind vom Ausgleich ausgenommen.

Eine Ausnahme stellt ein errechneter Mehrwert von mehr als Fr. 250'000.-- dar. Der Gemeinderat hat diese Thematik diskutiert und hat sich für die Festsetzung einer Freifläche von 1'200 m² entschieden. Dies ist neu in Art. 76 Abs. 2 geregelt.

4.2 Höhe des Abgabesatzes

Eine Überlegung, welche sich die Gemeinde bei der Bestimmung der Höhe des Abgabesatzes stellen muss, ist inwiefern Sie Ziele verfolgt, zu deren Erreichung die Erträge aus dem kommunalen "Mehrwertausgleichsfonds" beitragen. Sofern die Gemeinde sich diesbezüglich für eine aktive Politik entscheidet und mit den Mitteln des Fonds verschiedene Massnahmen z.B. zur Verbesserung der Infrastruktur, Gestaltung von öffentlichen Einrichtungen etc. anstrebt, ist ein hoher Prozentsatz anzustreben. Sofern die Gemeinde sich diesbezüglich eine zurückhaltendere Strategie fährt, ist ein tieferer Prozentsatz zu definieren.

Der Gemeinderat verfolgt die öffentlichen Interessen der Gemeinde aktiv, möchte jedoch eine all zu hohe Belastung der Grundeigentümer durch die Mehrwertabgabe verhindern und definiert deshalb einen Abgabesatz von 30%. Dies ist neu in Art. 76 Abs. 3 der Bauordnung geregelt.

4.3 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich

Wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden regelt Art. 77 der Bauordnung. Sämtliche Erträge fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. Die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) regelt die Ausrichtung der Beiträge.

Das Fondsreglement und damit die Details zur Fondsverwaltung sind in einem kommunalen Fondsreglement zu regeln. Ein Musterreglement wurde vom ARE bereits in Aussicht gestellt und die Gemeinde sieht vor, das Fondsreglement basierend auf diesem Muster auszuarbeiten. Es wird parallel zur Teilrevision der BZO eine Erarbeitung des Fondsreglements angestrebt, eine Festsetzung der Teilrevision kann jedoch unabhängig davon erfolgen, ob ein Fondsreglement bereits vorliegt.

5. Verfahrensablauf

Bei der Teilrevision wird nur die Einführung des Mehrwertausgleichs behandelt, weshalb ein möglichst kurzes Verfahren angestrebt wird. Die Teilrevision zur Regelung der Umsetzung des Mehrwertausgleichs wurde nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes 60 Tage vom 18. September 2020 bis zum 17. November 2020 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingereicht worden.

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 wurde die Teilrevision festgesetzt und nach Rechtskraft der kantonalen Baudirektion Zürich zur Genehmigung eingereicht. Die kantonale Genehmigung wird während 30 Tagen nach der kantonalen Genehmigung zum Rekurs aufgelegt.

Die Inkraftsetzung der Teilrevision wird nach Rechtskraft der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung der Kantonalen Baudirektion publiziert.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Richtplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.12.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 09.12.2024
Meldungsnummer: RP-ZH01-0000000199

Publizierende Stelle
Gemeinde Elsau, Auwiesenstrasse 1, 8352 Elsau

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8352 Elsau

Angaben zur Richtplanung:

Die am 7. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung Elsau festgesetzten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung "kommunaler Mehrwertausgleich" wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich am 4. März 2021 genehmigt. Der erwähnte Beschluss wurde am 10. März 2021 im Digitalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. April 2021 ist gegen den Beschluss kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinderat Elsau
Auwiesenstrasse 1
8352 Elsau