



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 21-0859

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

Ingesa AG	
An	bis
Vis	lea
E 08. Okt. 2021	
Kopie an:	

Nr. 0859 / 21

vom 6. Oktober 2021

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Kleinandelfingen**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan (Ausschnitt) Mst. 1:5000 vom 19. März 2021
 - Bau- und Zonenordnung (Auszug) vom 19. März 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. März 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit Verfügung vom 29. April 2019 hat die Baudirektion die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung Kleinandelfingen genehmigt. Damit wurde die Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Schihüetler mit den Grundstücken Kat.-Nrn. 3226, 3241 und 3245 in die Gewerbezone GII vollzogen. Die zwischen dem Grundstück Kat.-Nr. 3241 und der A4 gelegene Flurwegparzelle Kat.-Nr. 3243 (rund 406 m²) ging bei der Einzonung vergessen. Die Gemeinde zont diese Flurwegparzelle nun zusammen mit dem auf Grundstück Kat.-Nr. 3504 liegenden Einmündungsbereich in die Weinlandstrasse (rund 70 m²) nachträglich von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Gewerbezone GII ein, um eine zweckmässige und ressourcenschonende Erschliessung des regionalen Arbeitsplatzgebiets Schihüetler zu gewährleisten.

Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich und die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) sind seit 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 Teilrevision 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. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1200 m² bis 2000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Kleinandelfingen setzte mit Beschluss vom 26. Mai 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 7. Juli 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Juli 2021 ersucht die Gemeinde Kleinandelfingen um Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Flurwegparzelle Kat.-Nr. 3243 wird zusammen mit dem auf Grundstück Kat.-Nr. 3504 liegenden Einmündungsbereich in die Weinlandstrasse von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Gewerbezone GII eingezont. Gleichzeitig regelt die Gemeinde in ihrer BZO den kommunalen Mehrwertausgleich.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die neu einzuzonende Parzelle sowie der Mündungsbereich zur Weinlandstrasse werden mit den überlagernden Festlegungen «Betriebsart einschränkend» sowie «Erhöhte Lärmschutzmassnahmen erforderlich» belegt. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen wie die 2019 eingezonten Grundstücke Kat.-Nrn. 3226, 3241 und 3245 gemäss übergeordneten Festlegungen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen und aufgrund der Nähe zur A4 erhöhte Lärmschutzanforderungen einzuhalten sind.

Art. 46 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird.

Gemäss Art. 46 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1200 m².

Art. 46 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts fest.

Art. 46 Abs. 4 BZO legt fest, dass eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben wird, falls der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000 beträgt.

Art. 46 Abs. 5 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 nachträgliche Einzonung der Flurwegparzelle Kat.-Nr. 3243 ist als «Nachbesserung» der Teilrevision der Nutzungsplanung von 2019 zu verstehen. Die Verfügbarkeit der Flurwegparzelle im Eigentum der Gemeinde ist gewährleistet. Die kantonale Mehrwertprognose wird ausgewiesen. Da der ermittelte Mehrwert des einzuzonenden Grundstücks unter CHF 30'000 liegt, wird keine kantonale Mehrwertabgabe erhoben (§ 4 Abs. 2 MAG).

Die oben genannten Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich entsprechen sinngemäss den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) formulierten Musterbestimmungen, und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein.



Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Februar 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde 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, welche die Gemeindeversammlung Kleinandelfingen mit Beschluss vom 26. Mai 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kleinandelfingen 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 Andelfingen (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 - 6. OKT. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG ZONENPLAN (AUSSCHNITT)

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **26. MAI 2021**

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **6. Okt. 2021**

Für die Baudirektion:

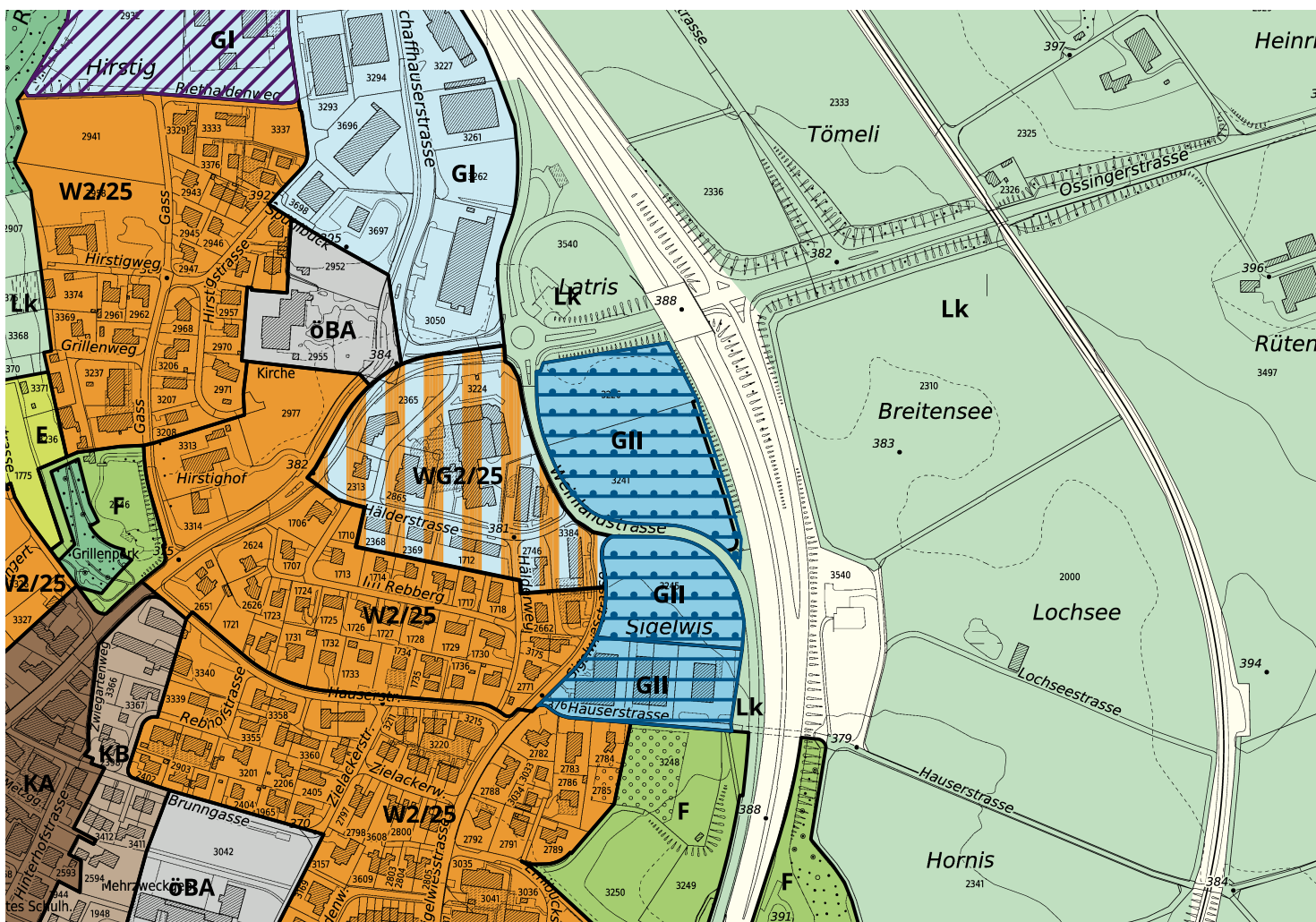
BDV-Nr.

0859/21

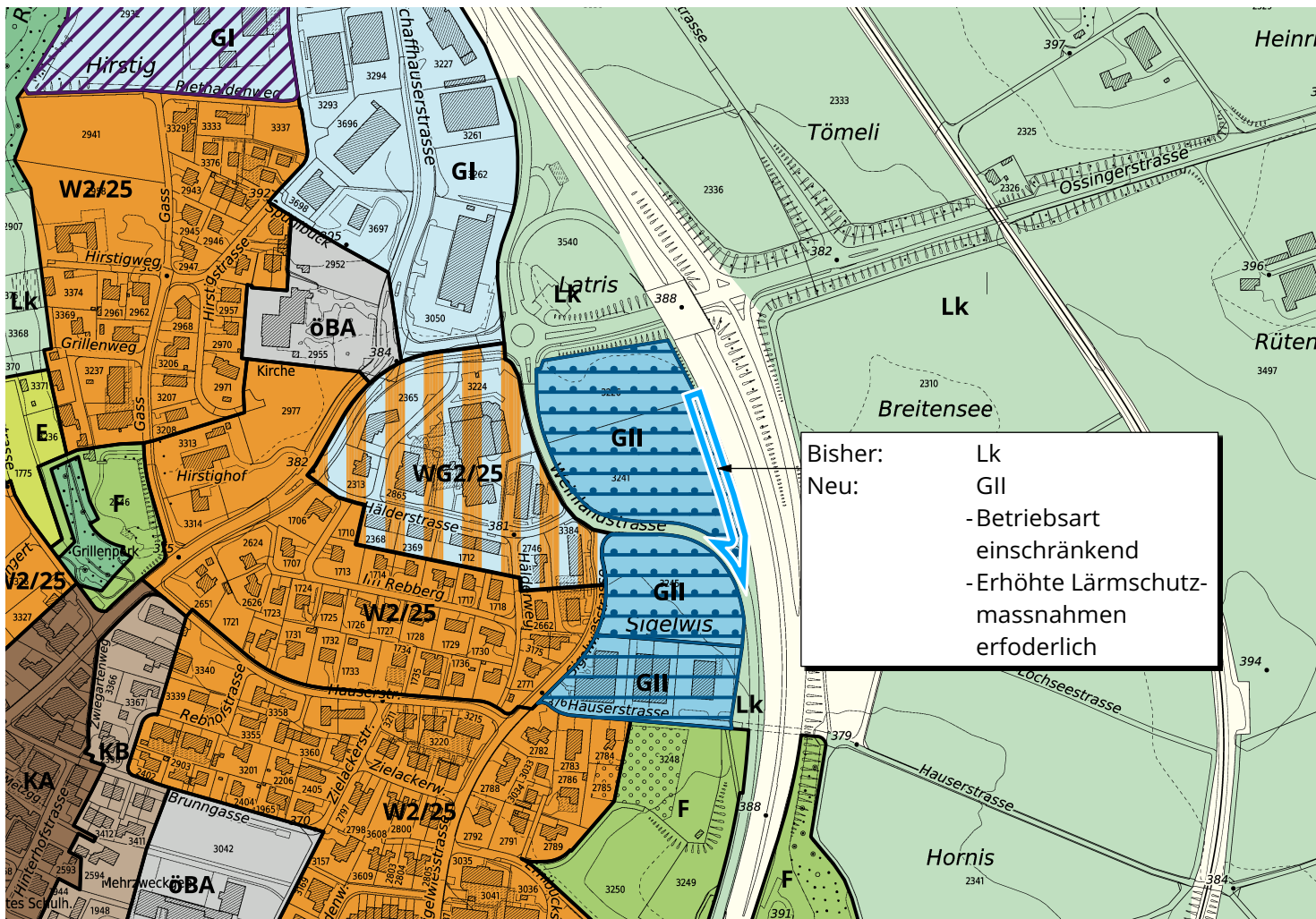
**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch



Zonenplan rechtskräftig



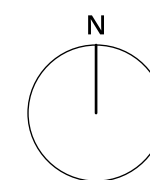
Zonenplan revidiert

Festlegungen

Festlegung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
KA	Kernzone A III
KB	Kernzone B III
W2/25	Wohnzone II
WG2/25	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung III
GI	Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe IV
GII	Industrie- und Gewerbezone mit eingeschränktem Handels- und Dienstleistungsgewerbe IV
öBA	Zone für öffentliche Bauten III
E	Erholungszone III
F	kommunale Freihaltezone
	Gebäudeabmessung erleichternd
	Betriebsart einschränkend
	Erhöhte Lärmschutzmassnahme erforderlich

Informationsinhalte

	beantragte Festlegungen
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone



Bearbeitung: Jennifer Zürcher
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 18. August 2020
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 8. Februar 2018



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Teilrevision Nutzungsplanung Kleinandelfingen

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG (AUSZUG)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am
Namens der Gemeindeversammlung:

26. MAI 2021

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **- 6. Okt. 2021**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

0859/21

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Exemplar der Gemeinde

Links: Gültige BZO vom 29. April 2019	Mitte: Beantragte neue BZO Rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
--	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Kleinandelfingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Beat Jossi, Sandrina Hartmann

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983/1.8.1984/22.3.2012 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Kommunalen Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteile, 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 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

⁴ Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

⁵ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 47 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983/1.8.1984/22.3.2012 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.

*Die Freifläche darf 1'200 – 2'000 m² betragen
Der Prozentwert darf 0-40 % betragen*



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31065 – 19.3.2021

INHALT

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Arbeitsschritte	4
1.4	Grundlagen	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Nationale Planungsinstrumente	6
2.2	Kantonale Planungsinstrumente	7
2.3	Regionale Planungsinstrumente	8
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	9
3	MEHRWERTAUSGLEICHSGESETZ	10
4	ANPASSUNG ZONENPLAN	14
4.1	Ausgangslage	14
4.2	Einzonung Flurweg	14
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	16
6	AUSWIRKUNGEN	17
6.1	Allgemeine Auswirkungen	17
6.2	Auswirkungen Mehrwertausgleich	17
7	VERFAHREN	18
	ANHANG MEHRWERTPROGNOSE	19

Auftraggeberin

Gemeinde Kleinandelfingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Beat Jossi, Sandrina Hartmann

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Einleitung

Anlass der Teilrevision

Am 29. April 2019 wurde die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung Kleinandelfingen von der Baudirektion genehmigt. Zentrale Bestandteile dieser Revision war die Einzonung des regionalen Arbeitsplatzgebietes Schihüetler mit den Grundstücken Kat. Nrn. 3226, 3241 und 3245 sowie die umfassende Revision der Zonenvorschriften für die Gewerbezon.

Anpassung Zonierung

Leider wurde es bei der Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 3241 unterlassen, auch die angrenzende Wegparzelle Kat.-Nr. 3243 in die Gewerbezone GII aufzunehmen. Der Miteinbezug dieser Parzelle für die Erschliessung wäre eine zweckmässige Lösung ohne zusätzlichen Landverschleiss. Die Abklärung bei der Baudirektion hat ergeben, dass nur eine Einzonung der Wegparzelle oder eine Erschliessung über die Bauzone infrage kommt. Die Wegparzelle soll nun samt dem Einmündungsbereich auf Kat.-Nr. 3504 in die GII eingezont werden.



Regelung Mehrwertausgleich

Die Bau- und Zonenordnung muss mit den für die Umsetzung des seit 1. Januar 2021 in Kraft stehenden Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt werden.

Für Einzonungen erhebt der Kanton Mehrwertabgaben. Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe.

Die Gemeinden können für Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festlegen.

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe, so kann sie eine Freifläche zwischen 1'200 m² und 2'000 m² festlegen. Grundstücke unter dieser Freifläche sind unter dem Vorbehalt, dass der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist, von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit (§ 19 Abs. 4 MAG).

Die Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fond zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 37 MAV).

1.2 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Umzonungsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessene Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

1.3 Arbeitsschritte

Ablauf

Die Teilrevision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Erhebung Grundlagen

- Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, Richtpläne, AV 93 [Amtliche Vermessung] inkl. Mehranforderungen, Luftfotos, statistische Daten usw.)

- | | |
|---|---|
| Entwurf Revisionsvorlage | <ul style="list-style-type: none">• Teilrevision Bau- und Zonenordnung (MAG)• Teilrevision Zonenplan (Einzonung Wegparzelle)• Erstellung erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV |
| Mitwirkung und Bereinigung | <ul style="list-style-type: none">• Bereitstellung der notwendigen Unterlagen für die öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung• Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), öffentliche Auflage während 60 Tagen• Auswertung und Behandlung der Vorprüfung und allfälliger Einwendungen• Bereinigung der Revisionsvorlage |
| Beschlussfassung und Genehmigung | <ul style="list-style-type: none">• Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung• Festsetzung durch die Gemeindeversammlung• Genehmigung durch die Baudirektion• Öffentliche Publikation der kantonalen Genehmigung, Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht• Behandlung allfälliger Rekurse |

1.4 Grundlagen

- | | |
|---------------------------------|--|
| Übergeordnete Grundlagen | <ul style="list-style-type: none">• BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung• Kantonaler Richtplan• Regionaler Richtplan Weinland (verabschiedet durch die Delegiertenversammlung am 7. Juni 2017)• Inventar der Waldstandorte von naturkundlicher Bedeutung (WNB)• Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung (Entwurf)• Erholungskonzept Thur und Thurufer• GIS-ZH |
| Kommunale Grundlagen | <ul style="list-style-type: none">• Bau- und Zonenordnung von 2012, Teilrevision 2019• Zonenplan von 2012, Teilrevision 2019• Kommunaler Verkehrsplan von 1982 mit Teilrevision von 2002 |

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Übergeordnete Inventare

Die Teilrevision berücksichtigt die massgeblichen vorhandenen Inventare. Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
- IVS – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die Gemeinde Kleinandelfingen ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

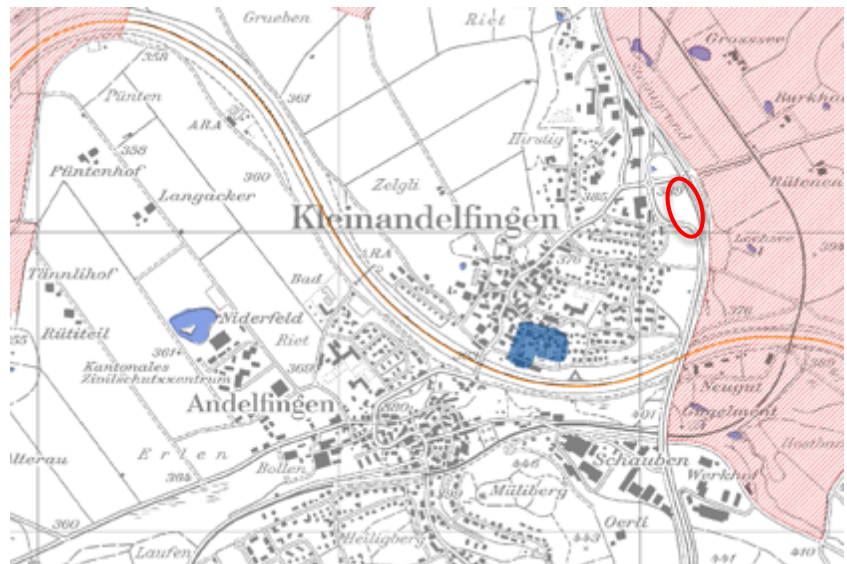
Das BLN-Gebiet Nr. 1403: "Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte" grenzt östlich an die Autobahn A4. Die Teilrevision der Nutzungsplanung tangiert das BLN-Gebiet nicht.



BLN-Gebiet



Standort Einzonung

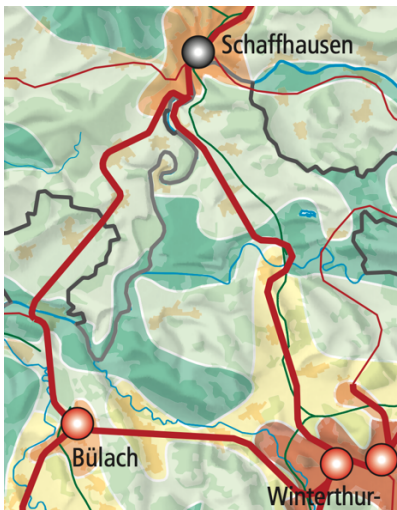


IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

In Kleinandelfingen ist die Thurbrücke und ein Abschnitt der Schaffhauserstrasse im IVS eingetragen. Diese Verkehrswege tangieren die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente



Ausschnitt Karte Handlungsräume
(Quelle: ROK-ZH)

Im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK-ZH) werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kleinandelfingen ist den Räumen "Landschaft unter Druck" (Kleinandelfingen Dorf) sowie "Kultur- / Naturlandschaft" (Oerlingen und Alten) zugeordnet.

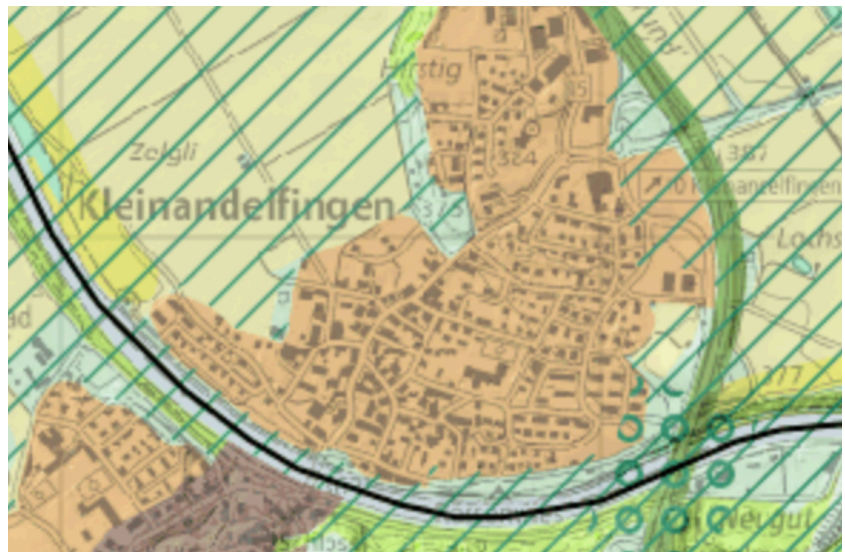
Gemäss dem ROK-ZH hat 80 % der künftigen Entwicklung in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" zu erfolgen und 20 % in den übrigen Handlungsräumen. Bei dieser Aufteilung (80:20) handelt es sich um eine strategische, politische Vorgabe und nicht um eine mathematisch zu verfolgende Zielsetzung.

Für die Gemeinde ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten": Dies bedeutet, auf die Strategie der inneren Verdichtung zu setzen.

Richtplankarte Kanton

Ausschnitt Richtplankarte
(Quelle: GIS-ZH)

Der gesamtüberprüfte kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und durch den Bundesrat genehmigt. In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonaler Bedeutung festgelegt.



Siedlungsgebiet

Eine zentrale Festlegung im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebietes in der Richtplankarte verbleibt ein gewisser Anordnungsspielraum. Dieser stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann. Die vorgesehene Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

Im Text des kantonalen Richtplans ist das Gebiet Schihüetler als eines von drei regionalen Arbeitsplatzgebieten im Weinland festgelegt.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Zielbild Regio-ROK

Im Raumordnungskonzept (RegioROK) der Zürcher Planungsgruppe Weinland sind die drei Ortsteile von Kleinandelfingen als "traditioneller Dorfkern" und "Siedlung im ländlichen Umfeld" definiert. Das Dorf Kleinandelfingen bildet zusammen mit Andelfingen einen Siedlungsschwerpunkt.

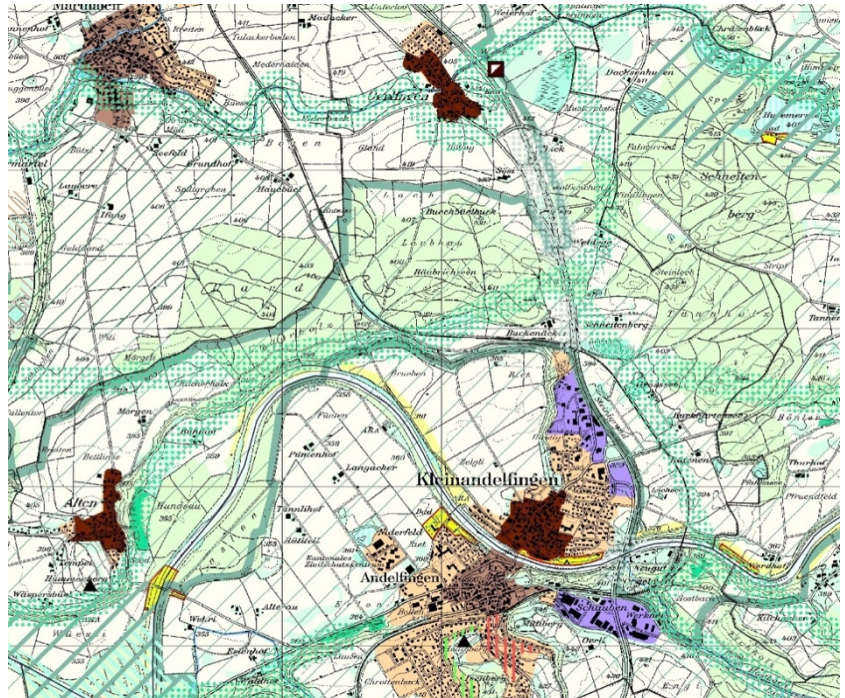
Ausschnitt Regio-ROK
(Quelle: ZPW)



Richtplankarte Region

Am 7. Juni 2017 wurde der regionale Richtplan (exkl. Thema Veloverkehr) von der Delegiertenversammlung der ZPW zu Händen der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. In der Richtplankarte des regionalen Richtplans sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPW)



Arbeitsplatzgebiete

In den Arbeitsplatzgebieten Hirstig und Schihüetler sollen lokale und regionale Betriebe mit produzierendem Gewerbe angesiedelt werden. Verkehrsintensive Einrichtungen mit überregionalem Einzugsbereich sind nicht erwünscht.

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Koordinationshinweis	Weitere Anforderungen
A7	Kleinandelfingen	Hirstig - Heuweg	<ul style="list-style-type: none"> • Produktion • Gewerbe • Dienstleistung, aber kein Detailhandel • keine Wohnnutzung • keine VE • keine logistikaffine Nutzung 	Intensivierungspotenzial ausschöpfen; Potenzialflächen nutzen
A8	Kleinandelfingen	Schihüetler	<ul style="list-style-type: none"> • Produktion • Gewerbe • keine Wohnnutzung • kein/e Dienstleistung / Detailhandel • keine VE • keine logistikaffine Nutzung 	Potenzialflächen nutzen

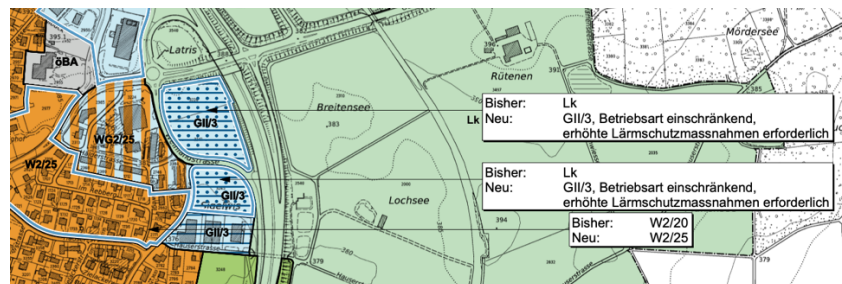
2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunale Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung von Kleinandelfingen stammt aus dem Jahr 2011. Am 29. April 2019 wurde die letzte Teilrevision von der Baudirektion genehmigt.

Einzentraler Bestandteil der damaligen Teilrevision bildete die Einzonung des Gebietes Schihüetler von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Gewerbezone GII/3.

Zonenplanausschnitt genehmigt: 29.4.2019



3 MEHRWERTAUSGLEICHSGESETZ

Stand der Dinge

Mit der letzten Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes, welche per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} 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. Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) treten voraussichtlich auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

Regelungskompetenzen und Handlungsbedarf in den Gemeinden

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist abschliessend geregelt. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %, wobei bei einem Mehrwert von weniger als Fr. 30'000.- keine Abgabe erhoben wird. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Kanton erhebt zudem eine Mehrwertabgabe auf die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Nutzungszone.

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

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. Der Bewertung erfolgt nach einem Landwertmodell. Dieses Berechnungsmodell liegt noch nicht vor.

Daher kann der planerische Mehrwert, der im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung entsteht, lediglich approximativ abgeschätzt und nicht bestimmt werden.

Mögliche Freifläche

Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so muss sie eine Freifläche bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.-, sind diese Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit (§ 19 Abs. 4 MAG).

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 (§ 37 MAV). Über die Verwendung der Einnahmen ist jährlich Bericht zu erstatten.

Die Gemeinde muss ein Fondsreglement ausarbeiten, welches der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist. Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat ein Musterreglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds publiziert, welches als Grundlage dienen kann.

Auszug § 37 und § 38 MAV

- Beitragsberechtigte Massnahmen** § 37. Beitragsberechtigt gemäss § 23 Abs. 1 MAG sind kommunale Massnahmen der Raumplanung wie:
- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
 - b. die Verbesserung des Lokalklimas,
 - c. die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und zu öffentlichen Einrichtungen mit Rad- und Fusswegen,
 - d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen, die nicht der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen,
 - e. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinfrastrukturen,
 - f. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur.
- Berichterstattung** § 38. Die Verwendung der Fondsmittel wird jährlich bekanntgegeben. Im Rahmen der Wirkungskontrolle gemäss § 27 MAG werden der Direktion die erforderlichen Daten übermittelt.

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.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird gemäss MAG jede Planungsmassnahme verstanden, welche – unter Beibehaltung der bisherigen Bauzonenart – zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks führt. Dabei wird sich in der Regel die Ausnützung (§ 251 PBG) verbessern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn in einer Wohnzone mit bisher drei zulässigen Geschossen nunmehr fünfgeschossige Bauten erlaubt sind. Die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit kann somit Folge von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) oder der Festsetzung von Sonderbauvorschriften sein.

Die besseren Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewährung oder einer verbesserten Erschliessung werden von dieser Regelung nicht erfasst.

Städtebauliche Verträge

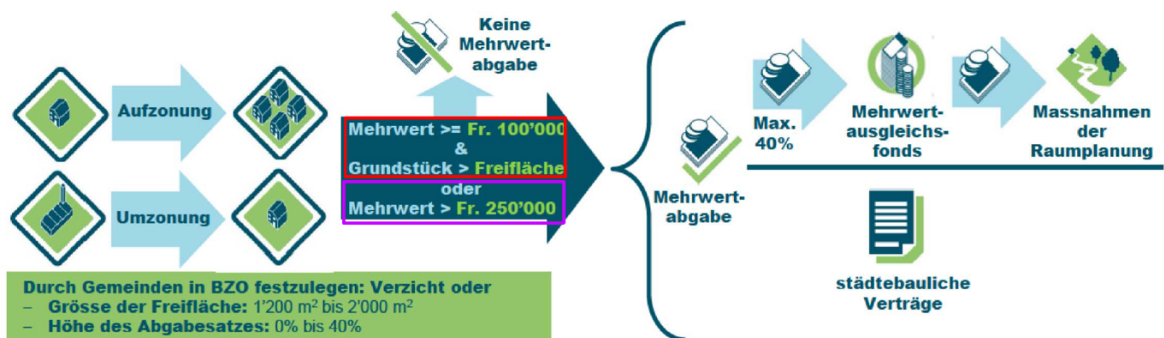
Die Gemeinde darf einen städtebaulichen Vertrag erst abschliessen, wenn das MAG in Kraft ist und wenn ihre BZO-Bestimmungen zur Regelung des Mehrwertausgleichs rechtskräftig sind. In diesem Fall darf kein Verzicht auf den Mehrwertausgleich vorgesehen werden.

"Fast – Track"

Für eine BZO-Teilrevision, die nur den Mehrwertausgleich betrifft, gibt es den "Fast-Track" mit einer verkürzten Genehmigungsfrist. Die Gemeinde muss dafür aber die vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) erarbeiteten Musterbestimmungen übernehmen.

Zusammenfassung

Die nachfolgenden Grafiken fassen den Regelungsmechanismus zusammen.



1. Fall:
Parzelle > Freifläche -> Landwert vorher - Landwert nachher = Mehrwert 1 -> (Mehrwert 1 - 100'000.-)*Abgabesatz= Mehrwertabgabe

2. Fall:
Parzelle < Freifläche -> Landwert vorher - Landwert nachher = Mehrwert 2, Mehrwert 2 < 250'000.- -> Abgabe = 0.-,
Mehrwert 2 > 250'000.- -> (Mehrwert 2 - 100'000.-)*Abgabesatz= Mehrwertabgabe

Nachstehend ein Rechenbeispiel mit einem Abgabesatz von 40% und einer Freifläche von 2000 m²:

	Bsp. 1: Aufzoning	Bsp. 2: Umzoning	Bsp. 3: Umzoning
Fläche / Mehrwert pro m ²	1 800 m ² / Fr. 100	5 100 m ² / Fr. 1 000	1 100 m ² / Fr. 1 000
Mehrwert	Fr. 180 000	Fr. 5 100 000	Fr. 1 100 000
Abgabepflichtiger Mehrwert	(Fr. 80 000)	Fr. 5 000 000	Fr. 1 000 000
Abgabe	Keine (unterhalb Freifläche und Mehrwert < 250 000 Fr.)	Fr. 2 000 000	Fr. 400 000 (Obwohl Fläche unterhalb Freifläche)
	Fall 2	Fall 1	Fall 2

1. Fall:
Parzelle > Freifläche -> Landwert vorher - Landwert nachher = Mehrwert 1 -> (Mehrwert 1 - 100'000.-)*Abgabesatz= Mehrwertabgabe

2. Fall:
Parzelle < Freifläche -> Landwert vorher - Landwert nachher = Mehrwert 2, Mehrwert 2 < 250'000.- -> Abgabe = 0.-,
Mehrwert 2 > 250'000.- -> (Mehrwert 2 - 100'000.-)*Abgabesatz= Mehrwertabgabe

Mustervorschriften

Die Gemeinden müssen den Mehrwertausgleich bis spätestens am 1. März 2025 in der BZO regeln. Der Kanton hat dazu Mustervorschriften zur Regelung der Mehrwertabgabe in der kommunalen BZO erarbeitet:

Fall A
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 $x \text{ m}^2$.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt $y \%$ des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

Fall B
Verzicht auf Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

Zeitpunkt der planerischen Massnahmen

Die kantonale Mehrwertabgabe (Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten) und eine mögliche kommunale Mehrwertabgabe (Umzonung und Aufzonung) ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG und der MAV festgesetzt werden (§ 29 MAG).

Massgebend ist das Datum des Festsetzungsbeschlusses einer Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten auf zu einem früheren Zeitpunkt beschlossene Aufzonungen oder Umzonungen ist ausgeschlossen.

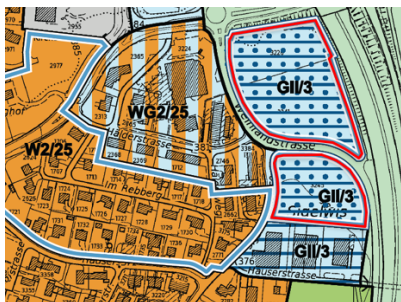
Der voraussichtliche Zeitpunkt des Inkrafttretens ist der 1. Januar 2021.

Da die vorgesehene Einzonung des Flurweges aus zeitlichen Gründen erst nach dem 1. Januar 2021 festgesetzt werden kann, ist es angezeigt, gleichzeitig auch den Mehrwertausgleich (Verzicht oder Erhebung eines Mehrwerts) in der BZO zu regeln.

4 ANPASSUNG ZONENPLAN

4.1 Ausgangslage

Einzonung



Bei der letzten Teilrevision Nutzungsplanung im Jahr 2019 wurde das regionale Arbeitsplatzgebiet Schihüetler in die Gewerbezone GII eingezont. Das aus zwei Teilflächen beidseits der Weinlandstrasse bestehende Gebiet wurde so für künftige Arbeitsnutzungen gesichert.

Gemäss Art. 29 BZO ist diese Gewerbezone für produzierendes Gewerbe vorgesehen. Verkehrsintensive Einrichtungen, logistikaffine Nutzungen sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Überdies sind Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen. Die Grundzonierung des Arbeitsplatzgebietes Schihüetler ist deshalb im Zonenplan überlagert mit der Vorschrift "Betriebsart einschränkend."

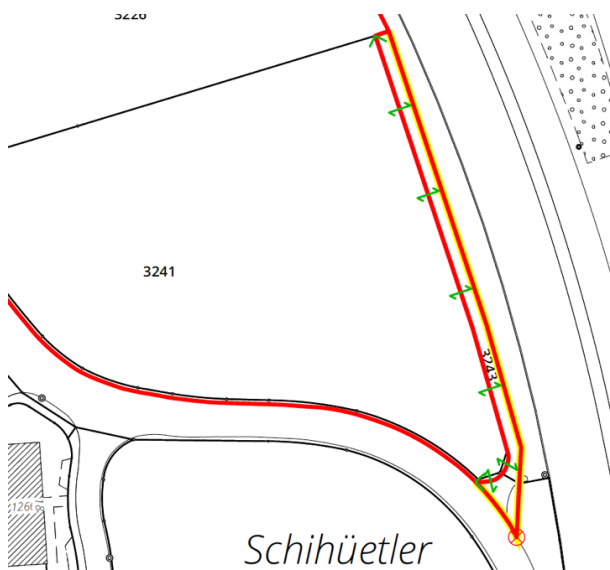
Aufgrund der Immissionen der angrenzenden Autobahn A4 ist das Gebiet Schihüetler zudem mit der Vorschrift "erhöhte Lärmschutzmassnahme" überlagert.

Leider wurde es bei der Einzonung des Gebiets Schihüetler unterlassen, auch die angrenzende Wegparzelle Kat.-Nr. 3243 in die Gewerbezone GII aufzunehmen. Die Erschliessung über diese Parzelle wäre eine zweckmässige Lösung ohne zusätzlichen Landverschleiss. Die Wegparzelle soll nun in die GII eingezont werden.

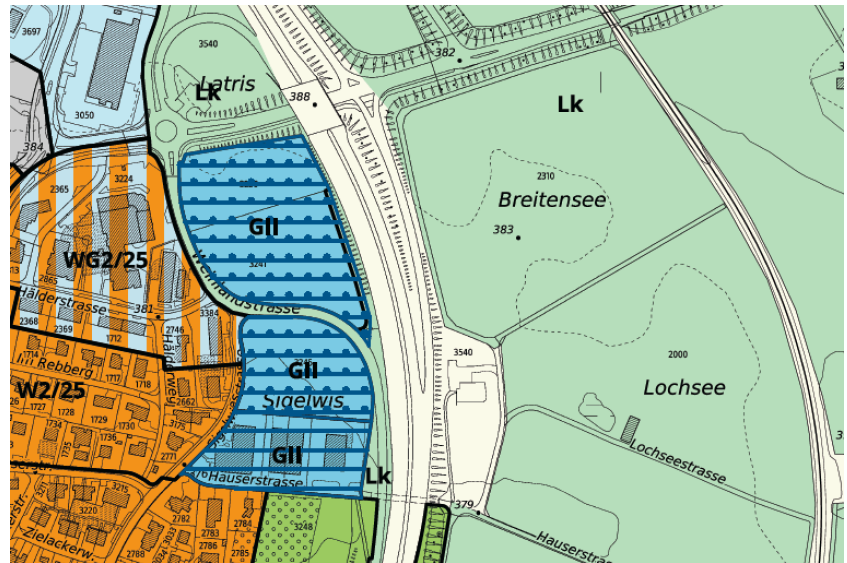
4.2 Einzonung Flurweg

Der einzuzonende Flurweg Kat.-Nr. 3243 umfasst 406 m². Diese Parzelle grenzt jedoch nicht an die Weinlandstrasse, weshalb auch der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3504 liegende Einmündungsbereich von rund 70 m² einzuzonen ist.

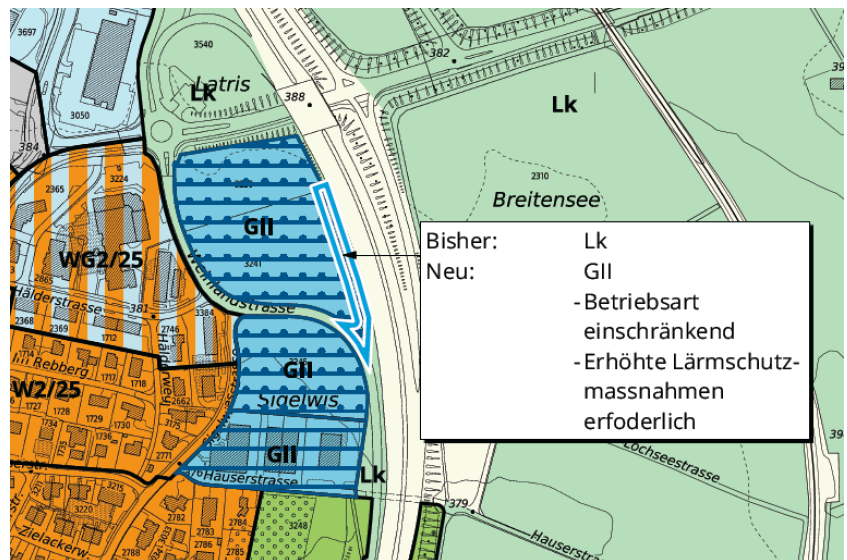
Definitionsplan



Bisher: Landwirtschaftszone Lk



Neu: Gewerbezone GII



Verfügbarkeit

Die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen müssen zum Zeitpunkt der Einzonung nachweislich verfügbar sein, d.h. Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren sind rechtlich sicherzustellen (Art. 15 RPG).

Bereits bei der Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3226, 3241 und 3245 in die Gewerbezone GII (Verfügung 29. April 2019) stellte die Gemeinde mittels privatrechtlichem Vertrag sicher, dass diese Grundstücke innert zehn Jahren zonenkonform erschlossen und überbaut werden. Die Gemeinde bietet Hand dafür, den gemeindeeigenen Flurweg Kat.-Nr. 3243 zur Erschliessung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3226 und 3241 zur Verfügung zu stellen. Die Erschliessung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug des Einmündungsbereiches auf der kantonseigenen Kat.-Nr. 3504 zusammen mit dem Kanton konkretisiert.

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

Kommunaler Mehrwertausgleich

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, erhebt bei Einzonungen der Kanton eine Mehrwertabgabe. Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat beschlossen, einen Abgabesatz von 20 % und eine Freifläche von 1'200 m² festzulegen. Die Mehrwertabgabe wird mit der Realisierung des Mehrwerts fällig.

Neuer Art. 46 BZO

Zur Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs wird ein neuer Art. 46 eingeführt:

¹ Auf Planungsvorteile, 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 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

⁴ Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

⁵ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Fondsreglement

Auf die Erarbeitung eines Fondsreglementes wird zum heutigen Zeitpunkt verzichtet. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der (Teil-)Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Auswirkungen

Boden und Grundwasser

Fruchtfolgefleichen sind nicht betroffen. Auch befindet sich die Einzonungsfläche nicht in einem Gewässerschutzbereich.

Gefahrenkarte

Das Einzonungsgebiet ist von keinen Gefahren betroffen.

Fazit

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert und beachtet. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

6.2 Auswirkungen Mehrwertausgleich

Mehrwertprognose

Bei Planungsmassnahmen, die einen ausgleichspflichtigen Mehrwert zur Folge haben, sind im Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung Ausführungen zu den zu erwartenden Mehrwerten aufgrund von Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen zu machen (§ 8 MAV). Für die Ermittlung des voraussichtlichen Mehrwerts (Mehrwertprognose) ist die entsprechende Verwaltungsstelle, das heisst im Falle einer Einzonung die kantonale Fachstelle Mehrwertausgleich, zuständig.

Mit E-Mail vom 18. Februar 2021 hat die Gemeinde dem Kanton die Berechnung der Mehrwertprognose beantragt. Dabei wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mehr als die Hälfte der Parzelle Kat.-Nr. 3243 innerhalb der Nationalstrassen-Bauline des Astra liegt und somit nicht bebaubar sein wird.

Mit Schreiben vom 24. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang). Für die entsprechende Grundstücksfläche von 406 m² wurde ein Mehrwert von Fr. 25'172.- ermittelt. Der genannte Wert beruht auf dem aktuellen Stand der Planung. Da der Mehrwert weniger als Fr. 30'000.- beträgt, wird keine Abgabe erhoben (§ 4 Abs. 2 MAG).

Auch für den Einmündungsbereich in die Weinlandstrasse, der ebenfalls einzuzonen ist, besteht keine Mehrwertabgabepflicht, weil diese Fläche von ca. 70 m² viel kleiner ist als diejenige der Flurwegparzelle.

Fälligkeit

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

- Mit der Realisierung der Überbauung
- Bei einem Verkauf des Landes

7 VERFAHREN

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung der Teilrevision Nutzungsplanung gemäss § 7 PBG erfolgte während 60 Tagen vom 18. Dezember 2020 bis 16. Februar 2021. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.

Innert Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

Anhörung

Die Züricher Planungsgruppe Weinland (ZPW) sowie die Nachbargemeinden Andelfingen, Flaach, Marthalen, Trüllikon und Ossingen wurden zur Anhörung eingeladen.

Diese Planungsträger haben keine Anträge gestellt.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2021 Stellung genommen. Die darin aufgeführten Auflagen und Empfehlungen sind in die Vorlage eingeflossen.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2021 zur Festsetzung unterbreitet.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheids.

ANHANG MEHRWERTPROGNOSE



A-Prioritaire
Gemeindekanzlei
Kanzleistrasse 2
8451 Kleinandelfingen

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Recht und Verfahren

Micha Imobersteg
Jurist / Immobilienbewerter Mehr-
wertausgleich
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 44 84
micha.imobersteg@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Ablage Nr. : _____ / _____
Zirkulation : _____
E 29. März 2021 <input type="checkbox"/> EB
Scan an : _____
Kopie an : _____

24. März 2021

Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 3243 in Kleinandelfingen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren

Das Grundstück Kat.-Nr. 3243 in Kleinandelfingen, das sich in ihrem Eigentum befindet, ist von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme (§ 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz, MAG, LS 700.9) betroffen. Da es sich bei dieser Massnahme um eine Einzonung im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. a MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG).

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV, LS 700.91). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV). Die Mehrwertprognose ist gemäss § 11 Abs. 4 MAV den Betroffenen mitzuteilen.

Angaben zur Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 3243:

Betroffene Fläche: 406 m²
Prognostizierter Mehrwert insgesamt: 25'172 Fr.

Bemerkungen:

Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000.- wird keine Abgabe erhoben (§ 4 Abs.2 MAG).

Der oben genannte Wert beruht auf dem aktuellen Stand der Planung und kann sich noch verändern.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 12.10.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 12.10.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001582

Publizierende Stelle
Gemeinde Kleinandelfingen, Kanzleistrasse 2, 8451 Kleinandelfingen

Mitteilung/Information zur Inkraftsetzung Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8451 Kleinandelfingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Kleinandelfingen haben an der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2021 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie den Bestimmungen der Mehrwertabgabe zugestimmt. Mit Verfügung vom 6. Oktober erteilte das Amt für Raumentwicklung die Genehmigung.

Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2021 sowie gegen die Verfügung vom Amt für Raumentwicklung ist gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie die Bestimmungen der Mehrwertabgabe sind am 1. Januar 2022 in Kraft getreten.

Die Veröffentlichung im lokalen Publikationsorgan hat vom 06.12.2021 bis 31.12.2021 stattgefunden. Diese Mitteilung erfolgt als Nachtrag und enthält entsprechend keinen Rechtsmittelhinweis.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 26.05.2021

Kontaktstelle:

Gemeinde Kleinandelfingen
Kanzleistrasse 2
8451 Kleinandelfingen