



Referenz-Nr.: ARE 19-0856

Kontakt: Maresa Schumacher, Teamleiterin Süd-West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 35, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Herferswil 84» – Genehmigung

Gemeinde **Mettmenstetten**

- Massgebende
Unterlagen
- Teilrevision Zonenplan «Herferswil 84» Mst. 1: 5000 vom 28. Januar 2019
 - Vorschriften (nur revidierte Artikel) der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. Januar 2019
 - Teilrevision Kernzonenplan Herferswil – Hübscheren Mst. 1: 2000 vom 28. Januar 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. März 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Im Weiler Herferswil der Gemeinde Mettmenstetten betreibt die Familie Trachsel seit 1990 eine Landmaschinen-Werkstatt. Der Betrieb beschäftigt, neben dem Ehepaar Trachsel und deren Sohn, zwei Angestellte und bildet zwei Lernende aus. Aufgrund der immer grösser werdenden Landmaschinen reicht die Raumhöhe der bestehenden Werkstatt für die Reparatur der grösseren Maschinen nicht mehr aus. Diese müssen im Freien repariert werden. Familie Trachsel ist in Besitz einer unbenutzten Scheune mit angebautem Schopf (Gebäude Vers.-Nr. 26) in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Werkstatt, am Rande des Weilers Herferswil. Die leerstehende Baute würde sich aufgrund ihrer Lage und Grösse bestens als Werkstatt für Landmaschinen eignen. Aus diesem Grund möchte die Familie Trachsel die bestehende Werkstatt auf diese Liegenschaft verlegen.

Bei der Teilrevision BZO «Herferswil 84» handelt es sich um eine Vorlage für eine Zonenänderung für eine gesamthaft 2'569 m² umfassende Fläche. Auf der Fläche befindet sich die leerstehende Scheune mit angebautem Schopf. Der Perimeter liegt ausserhalb der Kernzone in der kantonalen Landwirtschaftszone. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der angestrebten Umnutzung zu schaffen, ist die fragliche Fläche vorerst der angrenzenden Kernzone des Weilers Herferswil zuzuteilen. Gleichzeitig soll über eine Gestaltungsplanpflicht die Umnutzungsmöglichkeit auf eine gewerbliche Nutzung mit direktem Bezug zur Landwirtschaft eingeschränkt werden. Parallel zu dieser Vorlage liegt auch der entsprechende Gestaltungsplan zur Genehmigung vor.

- Festsetzung
- Die Gemeindeversammlung Mettmenstetten setzte mit Beschluss vom 23. April 2019 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 4. Juni 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2019 ersucht die Gemeinde Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Teilrevision BZO «Herferswil 84» werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine leerstehende Scheune am Randes des Weilers Herferswil der Gemeinde Mettmenstetten zugunsten einer Landmaschinenwerkstatt umnutzen zu können. Dafür wird die notwendige Fläche von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone B des Weilers Herferswil umgezont.

Ferner wird die BZO-Revision zum Anlass genommen, untergeordnete Anpassungen an der geltenden Fassung vorzunehmen: So werden die Zonenfarben gemäss den Vorgaben aus der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst und es wird eine neue Regelung für Flachdächer eingeführt. Darüber hinaus werden kleinere redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Um die erwähnte Neunutzung der bestehenden Ökonomiebaute zu ermöglichen, ist die Fläche der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gestaltungsplanpflicht dient dem Zweck, die Wohnnutzung auszuschliessen, eine gewerbliche Nutzung mit direktem Zusammenhang zur Landwirtschaft zu ermöglichen und den Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung zu sichern.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 26. November 2018 und 28. März 2019 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 Mettmenstetten 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.

Weilerkernzonen Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind, und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Herferswil 84», welche die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 23. April 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Mettmenstetten 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
 - dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Mettmenstetten (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)
 - Bundesamt für Raumentwicklung nach Massgabe von Art. 46 Abs. 1 Bst. a RPV
 - GPW Wälter Willa, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 30. JULI 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

Teilrevision Zonenplan «Herferswil 84»

Masstab 1: 5000

Öffentliche Auflage vom 17. August 2018 bis 16. Oktober 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: ..23. APR.. 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeindepräsident:

René Kälin

Gemeindeschreiber:

Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. JULI 2019 BDV Nr. 0856/19

Für die Baudirektion:

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke
www.gpw.ch
M. N. M. 2

Ent.: WOL	Erstellungsdatum: 28.01.2019	Format: 630/297	Projekt Nr.: 31.MET.010.2019
Gez.: WOL	Druckdatum: 28.01.2019	Plan Nr.: 2018 Einzonung Herferswil	

Legende

- Festlegungen**
- Kernzone A KA
 - Kernzone B KB
 - Kernzone C KC
 - zweigeschossige Wohnzone W2a
 - zweigeschossige Wohnzone W2b
 - dreigeschossige Wohnzone W3
 - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2
 - dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3
 - Gewerbezone G
 - Zentrumszone Z
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
 - Paradis, Friedhof Oe
 - Freihaltezone F
 - Erholungszone E
 - Reservezone R
 - Gestaltungsplanpflicht
 - G6 Gestaltungsplanpflicht "Herferswil 84"
 - mässig störendes Gewerbe zulässig
 - Hauptgebäude gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO

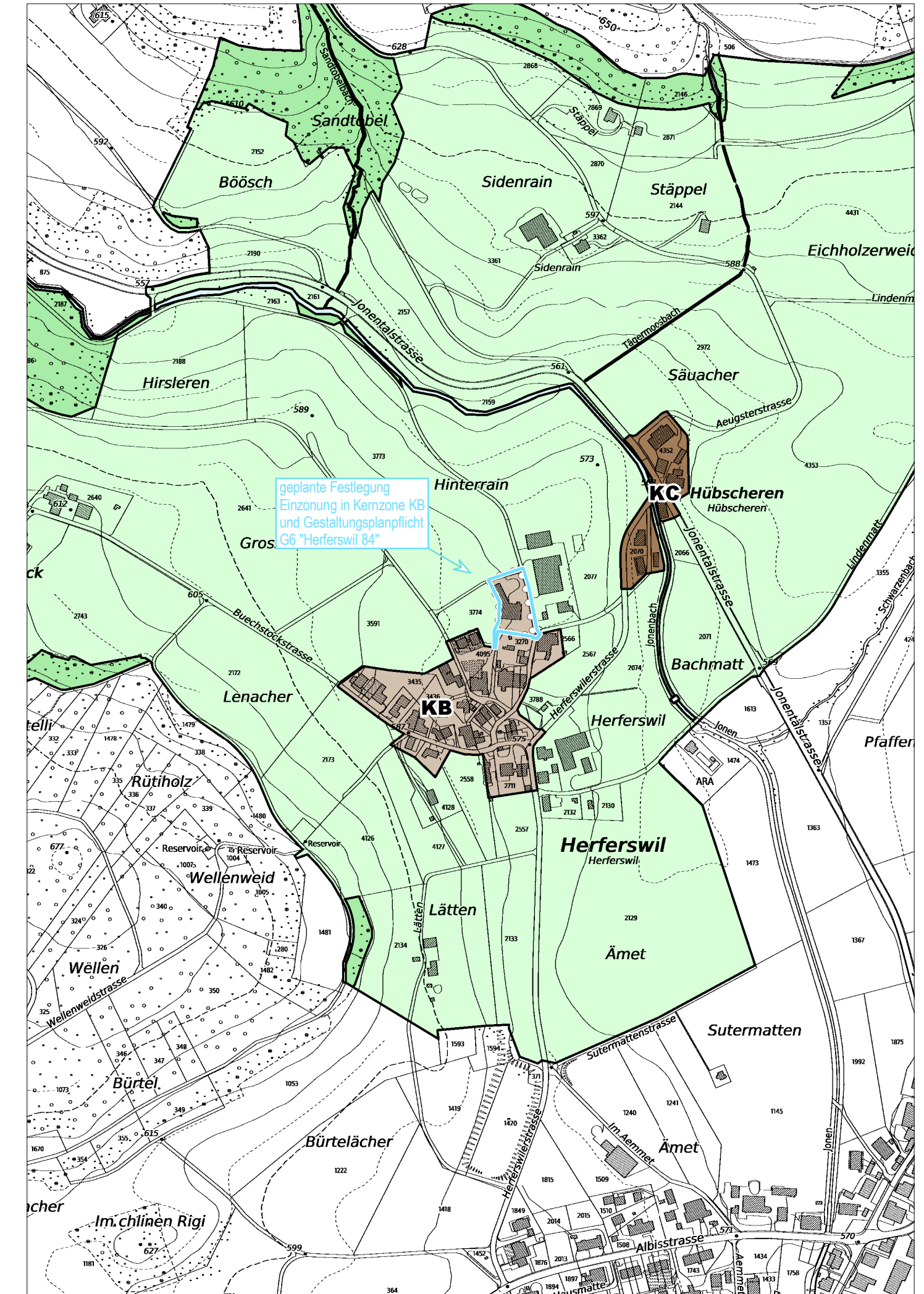
- Informationsinhalte**
- Landwirtschaftszone kantonal
 - Gewässer
 - Wald
 - Gestaltungspläne bestehend
 - G1 Privater Gestaltungsplan "Garage Lido Galli"
 - G2 Privater Gestaltungsplan "Wasserschancen-Center"
 - G3 Privater Gestaltungsplan "Gemeinschaftszentrum Treff"
 - G4 Privater Gestaltungsplan "Lindenmatt"
 - G5 Privater Gestaltungsplan "Neugut"
 - beantragte Festlegungen

Für die Kernzonen bestehen Kernzonenpläne im Mst. 1:2000 mit weiteren Inhalten

ES

III
III
III
II
II
III
III
III
III
II

III



Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

Teilrevision Kernzonenplan Herferswil - Hübscheren

Masstab 1: 2000

Öffentliche Auflage vom 17. August 2018 bis 16. Oktober 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: ...23. APR. 2019...

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeindepräsident:

René Kälin

Gemeindeschreiber:

Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. JULI 2019 BDV Nr. 0856/19

Für die Baudirektion:

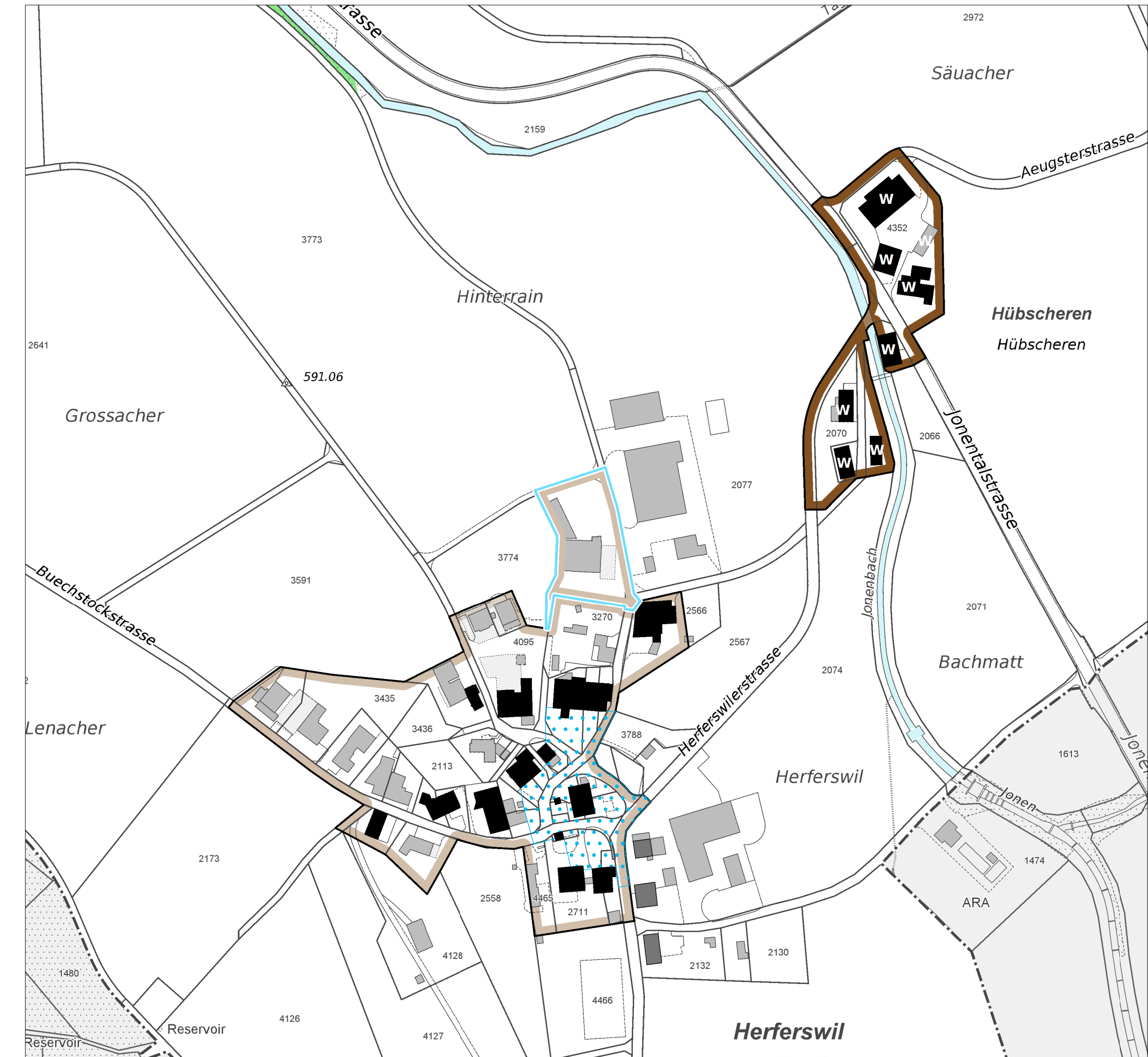
Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke
www.gpw.ch
M. Nanz

Ent.: WOL Erstellungsdatum: 28.01.2019 Format: 735/297 Projekt Nr.: 31.MET.010.2019

Gez.: WOL Druckdatum: 28.01.2019 Plan Nr.: Herferswil - Hübscheren

Legende

- im Ortsbild wichtige Bauten
- Wohnnutzung in der Kernzone C zulässig (Art. 3, Abs. 4 BZO)
- im Ortsbild wichtige Aussenräume
- Kernzone B KB
- Kernzone C KC
- Inventarobjekte (ausserhalb Bauzone)
- Gewässer
- Wald
- bestehende Bauten
- beantragte Festlegung



Gemeinde Mettmenstetten



Bau- und Zonenordnung

[Fassung gemäss Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018; nur revidierte Artikel]

Gemeinde Mettmenstetten



Bau- und Zonenordnung

[mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO «Herferswil 84»; Stand 29.01.2019; nur revidierte Artikel]

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

René Kälin

Der Schreiber:

Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. /

Für die Baudirektion:

Fassung gemäss Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018;
nur revidierte Artikel

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Ausnützungsziffer (vgl. Art. 4 und 11)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)
Kernzone A	dunkelbraun	--	III
Kernzone B	hellbraun	60 %	III
Kernzone C	beige	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	hellrot	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	orange/ violett	50 % 60 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	rot/violett	65 % 78 %	III
Gewerbezone (G)	violett	--	III
Zentrumszone (Z)	dunkelrot	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	hellgrün	--	
Erholungszone (E)	grau/grün	--	
Reservezone (R)	weiss	--	
Privater Gestaltungsplan „Garage Galli“	--	--	III
Privater Gestaltungsplan „jumpin“	--	--	III

Fassung mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO «Herferswil 84»; nur revidierte Artikel

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Ausnützungsziffer (vgl. Art. 4 und 11)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)
Kernzone A	dunkelmit- telbraun	--	III
Kernzone B	hellbraun	60 %	III
Kernzone C	beige dun- kelbraun	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb hell- orange	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	dunkel- orange	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	hellrot	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	dunkeloran- ge/ violet- hellblau	50 % 60 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	hellrot/vio- letthellblau	65 % 78 %	III
Gewerbezone (G)	violett hell- blau	--	III
Zentrumszone (Z)	dunkelrot- hellviolett	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	hell mittel- grün	--	
Erholungszone (E)	grau / hell- grün	--	

Fassung gemäss Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018;
nur revidierte Artikel

Fassung mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO «Herferswil 84»; nur revidierte Artikel

	<table border="1"> <tr> <td>Reservezone (R)</td> <td>weiss</td> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Privater Gestaltungsplan „Garage Galli“</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>≡</td> </tr> <tr> <td>Privater Gestaltungsplan „jumpin“</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>≡</td> </tr> <tr> <td>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> </table>	Reservezone (R)	weiss	--		Privater Gestaltungsplan „Garage Galli“	--	--	≡	Privater Gestaltungsplan „jumpin“	--	--	≡	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--	--
Reservezone (R)	weiss	--															
Privater Gestaltungsplan „Garage Galli“	--	--	≡														
Privater Gestaltungsplan „jumpin“	--	--	≡														
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--	--														
Art. 7 Dachgestaltung	Art. 7 Dachgestaltung																
<p>1) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.</p> <p>2) Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen. Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.</p>	<p>1) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.</p> <p>2) Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen. Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.</p>																
Art. 13 Dachgestaltung	Art. 13 Dachgestaltung																
<p>1) Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.</p> <p>2) Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>3) Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.</p>	<p>1) Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.</p> <p>2) Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>3) Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.</p>																
Art. 14 Nutzweise	Art. 14 Nutzweise																
<p>1) In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.</p>	<p>1) In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>2) In den im Zonenplan schraffiert blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.</p>																

Fassung gemäss Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018;
nur revidierte Artikel

Fassung mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO «Herferswil 84»; nur revidierte Artikel

	<p>Art. 27 Gestaltung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden</p>
<p>Art. 33 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>1) Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p>2) Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulini- en.</p>	<p>Art. 334 Strassenabstand unterirdischer Gebäude</p> <p>1) Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p> <p>2) Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulini- en.</p>
	<p>5. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN</p> <p>Art. 36 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.</p> <p>2) Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausschluss der Wohnnutzung- gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung
<p>5. SCHLUSSBESTIMMUNG</p>	<p>56. SCHLUSSBESTIMMUNG</p>

Fassung gemäss Festsetzung an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018;
nur revidierte Artikel

Fassung mit Ergänzungen und Änderungen aufgrund der Teilrevision BZO «Her-
ferswil 84»; nur revidierte Artikel

Art. 35 Inkrafttreten

Art. 375 Inkrafttreten



► Teilrevision BZO «Herferswil 84»

Planungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Festsetzung



Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

28. März 2019

gpw

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr. 16.MET.110

Auftraggeber

Institution Gemeinde Mettmenstetten
Adresse Bauamt
 Albisstrasse 2
 Postfach
 8932 Mettmenstetten
Kontaktperson Ueli Vollenweider, Bausekretär

Dokument

Autor Michael Nanz
Status Festsetzungsvorlage
Version 1.6

Beilage

Plan «Teilrevision 'Herferswil 84'» 1:5000 mit beantragter Festlegung vom 28.01.2019
 Kernzonenplan Herferswil-Hübscheren 1:2000 mit beantragter Festlegung 28.01.2019
 revidierte Bau- und Zonenordnung (Synopsis) vom 29.01.2019

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	28.06.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 03.07.2018
1.0	28.06.2018	ARE, M. Schumacher	PDF Ausdruck	erste Sichtung im Hinblick auf die Vorprüfung
1.1	11.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 17.07.2018
1.2	30.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 07.08.2018 und Verabschiedung an den Gemeinderat

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.3	15.08.2018	ARE	PDF Ausdruck	Vorprüfung
1.3	15.08.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF Ausdruck	öffentliche Auflage und Anhörung
1.4	29.01.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF Ausdruck	Behandlung in Bau- kommissionssit- zung vom 26.03.2019
1.5	21.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Bau- kommission
1.6	28.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Ge- meinderat und Ver- abschiedung zu- handen Gemeinde- versammlung

Inhalt

1	Anlass	5
2	Gegenstand	5
2.1	Überblick	5
2.2	Einzonung und Anpassung Kernzonenplan	5
2.3	Anpassung der Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht.....	7
2.3.1	Gegenstand	7
2.3.2	Begründung und Zielsetzung	9
2.4	Weitere Anpassungen.....	9
3	Zielsetzung	10
4	Planungsrechtlicher Kontext	10
4.1	Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons	10
4.1.1	Siedlungsgebiet.....	10
4.1.2	Landschaftsförderungsgebiet	11
4.1.3	Fruchtfolgefläche	11
4.1.4	Vorgaben des Kantons	11
4.2	Regionaler Richtplan.....	12
4.3	Bau- und Zonenordnung.....	13
4.4	Prüfung Abtausch von Weilerkernzonen	14
5	Erschliessung	14
6	Natur-, Landschafts- und Heimatschutz	14
6.1	Bundesinventare	14
6.2	Kantonale Inventare	14
7	Übriges	16
7.1	Landwirtschaft / Lufthygiene	16
7.2	Altlasten.....	16
7.3	Öffentliche Gewässer und Naturgefahren	16
7.4	Mehrwertabschöpfung.....	16
8	Verfahren	16
8.1	Ablauf.....	16
8.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.....	18
8.3	Mitwirkungsverfahren.....	18
8.3.1	Öffentliche Auflage	18
8.3.2	Anhörung.....	18
8.3.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen	18

Abkürzungen

ARE Amt für Raumentwicklung

BZO Bau- und Zonenordnung

FFF Fruchtfolgefläche

PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (LS 700.1)

VDNP Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

1 Anlass

Am nördlichen Rand des Weilers Herferswil steht in der Landwirtschaftszone, unmittelbar angrenzend an die Kernzone, ein seit 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude (Vers.-Nr. 26), bestehend aus einer Scheune und einem an sie angebauten Schopf. Der Eigentümer des entsprechenden Grundstücks betreibt im südlich anschliessenden Grundstück innerhalb der Kernzone eine mittelgrosse Landmaschinen-Werkstatt.

Wegen der zu geringen Werkstatthöhe, der durch Nachbarsgebäude eingeschränkten Werkstatteinfahrt und der bezüglich Lärmemissionen ungünstigen Lage ist ein Weiterbetrieb der Werkstatt am bestehenden Ort auf die Dauer nicht mehr möglich. Alternative Standorte in Industrie- bzw. Gewerbebezonen sind seit 2012 gesucht und geprüft worden, jedoch ohne Erfolg. Als buchstäblich naheliegende – und aufgrund des Immobilienangebotes einzig gefundene – Lösung bietet sich die Umnutzung von Scheune und Schopf in eine Landmaschinen-Werkstatt an.

Auch wenn die Landmaschinen-Werkstatt unmittelbar der Landwirtschaft dient und diese auch von solchen Werkstätten abhängig ist, gilt eine Landmaschinen-Werkstatt in der Landwirtschaftszone nicht als zonenkonform. Deshalb ist eine Einzonung in die Bauzone erforderlich.

Der Grundeigentümer und Betreiber der Landmaschinen-Werkstatt bemüht sich seit 2013 darum, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes zu schaffen. Zwischen ihm (einschliesslich dem beigezogenen Planer und einem Vertreter des Zürcher Bauernverbands), der Gemeinde und kantonalen Ämtern haben zahlreiche Besprechungen vor Ort und Schriftwechsel stattgefunden.

2 Gegenstand

2.1 Überblick

Das Planungsvorhaben setzt sich zusammen aus

- der Einzonung eines Teils von Grundstück Nr. 3774 sowie kleiner Teile anstossender Grundstücke in die Kernzone B
- der entsprechenden Anpassung des Kernzonenplans Herferswil-Hübscheren
- dem Erlass einer Gestaltungsplanpflicht über die einzuzonende Fläche in der Bau- und Zonenordnung
- redaktionellen Anpassungen und der Ausdehnung der Pflicht zu Begrünung von Flachdächern

2.2 Einzonung und Anpassung Kernzonenplan

Die vorgesehene Einzonung ist im Plan «Teilrevision Zonenplan Herferswil 84» 1:5000 dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche von 2'569 m², die von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B wechselt.

Gleichzeitig wird der an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 festgesetzte Kernzonenplan angepasst, wie im untenstehenden Ausschnitt ersichtlich ist (unmassstäblich):



Ergänzende Festlegungen wie «im Ortsbild wichtige Bauten» oder «im Ortsbild wichtige Aussenräume» sind nicht nötig. Die bestehende Scheune mit Schopf ist keine ortsbildlich prägende Baute und schafft keine bedeutenden Raumsituationen z.B. gegenüber einem Strassen-/Platzraum oder anderen Gebäuden. Auch der bestehende Aussenraum ist ortsbildlich nicht von besonderer Bedeutung.

2.3 Anpassung der Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht

2.3.1 Gegenstand

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird über die einzuzonende Fläche eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG¹ festgelegt.

Hierzu wird in der Tabelle in Art. 1 BZO zuunterst folgende Zeile angehängt:

Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Ausnützungsziffer (vgl. Art.4 und 11)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--	--

Zusätzlich werden die bestehenden Gestaltungspläne «Garage Galli» und «jumpin» nicht mehr in der Tabelle aufgeführt, da sie keine Festlegungen in der BZO sind (die Festlegung erfolgte in einem separaten Verfahren). Hingegen werden sie im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.

¹ § 48 Abs. 3 PBG: «Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»

Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und die bestehenden Gestaltungspläne werden nummeriert und benannt. In der Legende zum Zonenplan werden sie mit Nummer und Name und im Plan mit der Nummer aufgeführt. Damit sind sie klar identifiziert, und die Bauordnung kann eindeutig auf sie Bezug nehmen.

2.3.2 Begründung und Zielsetzung

Die Gestaltungsplanpflicht mit der obengenannten Zielsetzung – Ausschluss der Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft und Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung – wird aus folgenden Gründen und im Hinblick auf folgende Ziele eingeführt:

- Die Einzonung soll und darf die Wohnnutzungskapazität des Weilers nicht vergrössern. Die Einzonung soll einzig die Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu gewerblichen Zwecken und damit den Erhalt eines ortsansässigen Gewerbes ermöglichen.
- Die Einzonung und Umnutzung soll zum baulichen Erhalt des Weilers in seiner herkömmlichen Charakteristik beitragen. Es soll nicht ein neuer Gewerbebau entstehen, sondern das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude einschliesslich Umgebung einer neuen Nutzung unter Erhalt des bisherigen Charakters zugeführt werden.
- Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung können keine Probleme hinsichtlich des lufthygienischen Mindestabstands gemäss Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung zum bestehenden Milchviehbetrieb auf dem östlichen Nachbargrundstück Nr. 2077 entstehen.

Die beiden letztgenannten Gründe entsprechen dem wesentlichen öffentlichen Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und des Immissionschutzes gemäss § 48 Abs. 3 PBG.

2.4 Weitere Anpassungen

Anlässlich der Teilrevision werden in der BZO auch noch folgende Mängel behoben:

- Art. 1: Die Farbangaben stimmen nicht mehr überall mit den neuen Farben im Zonenplan gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) überein:

Zone	Farbe vor Erlass VDNP	neue Farbe
Kernzone A	dunkelbraun	mittelbraun
Kernzone C	beige	dunkelbraun
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	hellorange
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	dunkelorange
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	orange/violett	dunkelorange/hellblau
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	rot/violett	hellrot/hellblau
Gewerbezone (G)	violett	hellblau
Zentrumszone (Z)	dunkelrot	hellviolett
Freihaltezone (F)	hellgrün	mittelgrün
Erholungszone (E)	grau/grün	hellgrün

- Art. 14 Abs. 2: Die Signatur für mässig störendes Gewerbe ist im Zonenplan nicht mehr eine Schraffur, sondern eine Punktierung: «In den im Zonenplan ~~schraffiert~~ blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.»

- Art. 33, Titel: Da Abs. 1 oberirdische Gebäudeteile betrifft, kann das Wort «unterirdisch» weggelassen werden (und damit auch «Gebäude»): «Art. 33 Strassenabstand **unterirdischer Gebäude**».
- Begrünung von Flachdächern: Die Pflicht zur Begrünung nicht begangener Flachdächer wird auf alle Zonen ausgedehnt. Bis jetzt gilt sie für die Kernzonen (Art. 7 Abs. 2) und die Wohnzonen (Art. 13 Abs. 3). Neu soll sie auch für die Gewerbezone, die Zentrumszone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten, die alle keine Vorschriften zur Dachgestaltung kennen. Mit der vorgeschlagenen Änderung
 - wird die Bestimmung in Art. 7 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 3 gestrichen
 - wird im Kapitel «ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN» ein neuer Art. 27 «Gestaltung von Flachdächern» mit folgendem Wortlaut eingeschoben: «Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden». Der Verweis auf Solaranlagen stellt sicher, dass die Pflicht zur Begrünung Solaranlagen (z.B. aufgeständerte Panels) nicht ausschliesst. Mit diesem Einschub erhalten die bestehenden Art. 27 bis 35 eine um 1 höhere Nummer.

3 Zielsetzung

Die Zielsetzung der Einzonung ist:

- Ermöglichung der Umnutzung eines bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zu gewerblichen Zwecken mit direktem Zusammenhang zur Landwirtschaft
- Erhalt von ortsansässigem Gewerbe
- Erhalt des Weilerandes in seiner herkömmlichen Charakteristik

4 Planungsrechtlicher Kontext

4.1 Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons



Ausschnitt aus der Richtplankarte (vom Bundesrat genehmigte Fassung, Stand 31.08.2016, in hoher Auflösung), mit Lage der beantragten Einzonung (roter Kreis)

4.1.1 Siedlungsgebiet

Der Weiler Herferswil und die einzuzonende Fläche liegen nicht im Siedlungsgebiet. Doch bestimmt der Richtplantext in Kap. 2.2.2: «Bestehende *Kleinsiedlungen* (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. [...] Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. [...] Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen.»

Der Weiler Herferswil gilt somit insoweit als Siedlungsgebiet, als die entsprechenden Teile nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Das einzuzonende Areal wird seit 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und grenzt an die bereits bestehende Kernzone B an.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die einzuzonende Fläche zum Siedlungsgebiet gemäss Kap. 2.2.2 des Richtplantexts gehört, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt ist.

4.1.2 Landschaftsförderungsgebiet

Die einzuzonende Fläche liegt – wie ein ansehnlicher Teil des Knonaueramts – in einem Landschaftsförderungsgebiet. Dazu besagt der Richtplantext in Kap. 3.8.2:

«Allen Landschaftsförderungsgebieten sind folgende Merkmale gemeinsam, die erhalten werden sollen:

- sie sind wesentlich durch die ortsspezifische landwirtschaftliche Nutzung geprägt,
- sie sind vergleichsweise unverbaut und unzerschnitten,
- sie sind wichtige Lebensräume und übernehmen Brückenfunktion für Naturschutz und Biodiversität.

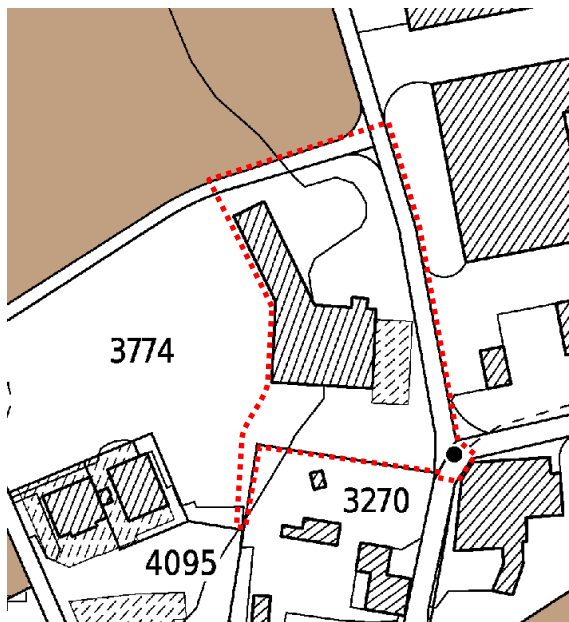
Darüber hinaus werden für die einzelnen Landschaftsförderungsgebiete die aus kantonaler Sicht relevanten individuellen Förderschwerpunkte in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Landschaftsbild bezeichnet:»

Herferswil gehört zum Gebiet Nr. 3 «Knonaueramt», für welches bezüglich Naturschutz «isolierte Restmoore aufwerten und vernetzen» und bezüglich Landschaftsbild «Obstgärten erhalten, Zerschneidung vermeiden» als individueller Förderschwerpunkt festgelegt ist.

Die Einzonung und die damit ermöglichte Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes mit Umschwung widersprechen weder den allgemeinen Zielen noch den Förderschwerpunkten.

4.1.3 Fruchtfolgefläche

Die im Richtplan dargestellte Fruchtfolgefläche (FFF) im Landwirtschaftsgebiet wird im GIS-Browser des Kantons in der Karte der Fruchtfolgeflächen genauer ausgewiesen:



Innerhalb der einzuzonenden Fläche (rot punktiert umrandet) liegen keine Fruchtfolgeflächen.

4.1.4 Vorgaben des Kantons

Die bisherigen Bemühungen um die Bewilligung zur Umnutzung der Scheune bzw. um die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage mittels eines Gestaltungsplans bzw. einer Einzonung gehen bereits auf das Jahr 2013 zurück. Nach zahlreichen Briefwechseln, Begehungen und Besprechungen wurden die Voraussetzungen für die Umnutzung der Scheune vom Amt für Raument-

wicklung (ARE) abschliessend im Brief vom 16. Februar 2015 an den Gemeinderat Mettmenstetten zusammengefasst (und vom Baudirektor mit Brief vom 15. Juli 2016 bestätigt):

- 1) Klarheit über das Vorgehen mit der Kulturlandinitiative
- 2) Ausarbeitung eines Kernzonenplans über den ganzen Weiler Herferswil
- 3) Einzonung des Grundstücksteils mit der Scheune in die Weilerkernzone
- 4) Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung
- 5) Prüfung eines flächengleichen Abtauschs von Weilerkernzonen

Die Voraussetzungen 1) und 2) sind nun erfüllt. Bei der angestrebten Einzonung wird der Kernzonenplan um die einzuzonende Fläche erweitert. Die Voraussetzungen 3) bis 5) werden mit vorliegender Einzonungsvorlage erfüllt.

Im genannten Brief hat das ARE die grundsätzliche Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit der beantragten Einzonung bereits bestätigt: «Zudem grenzt der von der Einzonung betroffene Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3774 an die heutige Weilerkernzone. Der innere Siedlungszusammenhang bzw. das geschlossene Siedlungsbild ist demnach gegeben. Zudem kann festgehalten werden, dass die geplante Nutzung (Landmaschinenwerkstatt) heute und auch zukünftig dazu beiträgt, dass der Weiler über Arbeitsplätze verfügt und somit die gewünschte Stützpunktfunktion wahrnehmen kann. [...] Das Vorhaben vermag demnach in Kombination mit dem geplanten Gestaltungsplan die Kriterien für eine Weilereinzonung gemäss obigen Ausführungen grundsätzlich zu erfüllen.»

4.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Knonaueramt nennt im Zukunftsbild Knonaueramt, Kap. 1.3.2, das Ziel, Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern: «Das Knonaueramt soll sich aber bis 2030 nicht weiter nur einseitig in Richtung Wohnregion entwickelt haben. Die Arbeitsplatzzahl soll sich auf 18'000 erhöht haben, indem das ansässige Gewerbe seine Betriebe halten oder sogar ausbauen konnte und sich neue Unternehmen bzw. Arbeitsplätze in der Region angesiedelt haben.»

In der Gesamtstrategie zur Siedlung, Kap. 2.1.1, nennt der Regionale Richtplan unter dem Stichwort «Arbeitsplätze erhalten und fördern» folgendes Ziel: «Damit sich das Knonaueramt nicht weiter nur einseitig in Richtung Wohnregion entwickelt, ist eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl erwünscht (Kap. 1.3.2). Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung und Neuansiedlung von Arbeitsplätzen, die auf die regionale Bevölkerung ausgerichtet sind. [...] Für das ansässige Gewerbe, aber auch die Ansiedlung neuer Betriebe, sind geeignete Rahmenbedingungen und Spielräume zu erhalten bzw. zu schaffen. [...]»

Die vorgesehene Einzonung und Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes entspricht dieser Zielsetzung und Stossrichtung und trägt in lokalem Rahmen zu deren Erfüllung bei.

In den Karten des Richtplans sind keine besonderen Einträge vorhanden.

Die blaue Punktierung bedeutet «im Ortsbild wichtige Aussenräume», die schwarz markierten Gebäude sind «im Ortsbild wichtige Bauten».

4.4 Prüfung Abtausch von Weilerkernzonen

Gemäss Vorgabe des Kantons (vgl. Kap. 4.1 «Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons») ist als Kompensation für die Einzonung der flächengleiche Abtausch von Weilerkernzonen zu prüfen.

Die Einzonung und der mit ihr verbundene private Gestaltungsplan «Herferswil 84», der gleichzeitig zur Festsetzung und Genehmigung vorgelegt wird, lässt keine Erstellung eines zusätzlichen Baukörpers zu. Es wird lediglich die Umnutzung und mässige Erweiterung eines bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zugelassen. Wohnnutzung wird ausgeschlossen; somit wird keine Erweiterung der Wohnkapazität ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund wird es nicht als vordringlich erachtet, für die Einzonung eines bebauten Grundstücksteils eine (unbebaute) Fläche gleicher Grösse aus der Weilerkernzone zu entlassen. Abgesehen davon stehen im Weiler Herferswil auch keine solchen Flächen zur Verfügung.

5 Erschliessung

Das einzuzonende bestehende Nebengebäude war für die frühere landwirtschaftliche Nutzung und ist für eine neue Nutzung für Personen- und Lieferwagen ausreichend erschlossen. Die Zufahrt für Lastwagen, auch solchen mit Anhängern, ist ebenfalls möglich. Die Zufahrtsstrecke von Süden her soll jedoch zur Vermeidung der Durchfahrt durch den engen Ortskern verlegt und in einer Kurve ausgebaut werden. In einer andern Kurve ist die Sicherung des Überfahrrechts über die Ecke eines privaten Grundstücks erforderlich.

Die rechtliche Sicherung dieser Anpassungen ist gemäss Bericht zur 2. Vorprüfung des Privaten Gestaltungsplans «Herferswil 84» Voraussetzung für dessen Genehmigung.

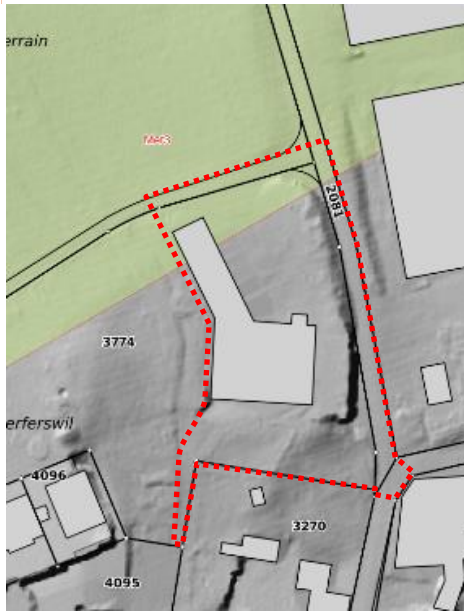
6 Natur-, Landschafts- und Heimatschutz

6.1 Bundesinventare

Die einzuzonende Fläche ist in keinem Bundesinventar enthalten.

6.2 Kantonale Inventare

Die einzuzonende Fläche liegt mit ihrem nördlichen Rand im Objekt «Würmzeitliche Seitenmoränenlandschaft Jungalbis - Homberg - Sarhau mit Schmelzwasserrinne Jonental» des Geologisch-geomorphologisches Inventars (grüne Fläche in der Abb. unten).



Als Massnahmen sind aufgeführt: «Keine Geländeänderungen wie Planierungen, Strassendurchbrüche und Abtragungen an den Moränen sowie Auffüllungen der Senken und Bachverbauungen der Jonen. Strassen haben sich dem Gelände anzupassen. Schutz der Findlinge vor Zerstörung und Abtransport.» Die Einzonzung steht nicht im Widerspruch zu diesen Massnahmen.

Die einzuzonende Fläche liegt ebenfalls mit ihrem nördlichen Rand im Landschaftsschutzobjekt Nr. 103 «Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau» des Natur- und Landschaftsschutzinventars 1980 (grüne Fläche in der Abb. unten).



Auch mit den für dieses Objekt genannten Massnahmen - «Keine beeinträchtigenden Geländeänderungen und Bachkorrekturen. Schutz der Findlinge vor Wegtransport und Zerstörungen» - steht die Einzonzung nicht in Widerspruch.

7 Übriges

7.1 Landwirtschaft / Lufthygiene

In der Landwirtschaftszone, auf dem Grundstück Nr. 2077 östlich der einzuzonenden Fläche, befindet sich ein Viehbetrieb. Da im Gestaltungsplanperimeter gemäss Zweckbestimmung keine Wohnnutzung erlaubt ist, müssen keine Mindestabstände gemäss Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten werden.

7.2 Altlasten

Weder der Kataster der belasteten Standorte noch der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten Einträge im Bereich der einzuzonenden Fläche.

7.3 Öffentliche Gewässer und Naturgefahren

Im Bereich der einzuzonenden Fläche befindet sich kein öffentliches Gewässer. Sie ist ebenfalls nicht von Naturgefahren betroffen.

7.4 Mehrwertabschöpfung

Da das Grundstück durch die Einzonung einen Mehrwert erfährt, soll dieser freiwillig und trotz nicht vorhandener rechtlicher Grundlage zu einem angemessenen Anteil abgeschöpft werden. Dazu wird ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde abgeschlossen, welcher zusammen mit der Einzonungsvorlage und dem Privaten Gestaltungsplan «Herferswil 84» öffentlich aufgelegt wird.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn die Einzonung und der Gestaltungsplan von der Baudirektion genehmigt worden sind. Die Gemeinde wird die Abgabe für eine zielorientierte Raumentwicklung, zu Erschliessungszwecken oder zur Schaffung von Freiräumen verwenden.

8 Verfahren

8.1 Ablauf

Das Verfahren zur Festsetzung und Genehmigung der Einzonung läuft nach den Vorgaben des PBG ab und wird mit demjenigen für den privaten Gestaltungsplan «Herferswil 84» gemäss untenstehender Tabelle koordiniert.

Zeitraum (2018/19)	Tätigkeit	Planer	Gemeinde	Kanton
Do 28. Juni	Einreichung Einzonungs- und Gestaltungsplanvorlage bei der Gemeinde (und beim Kanton zur ersten Sichtung)	■		
Di 3. Juli	1. Behandlung Vorlagen in Baukommission		■	
Mi 4. Juli – Mi 11. Juli	Überarbeitung Vorlagen aufgrund Behandlung in BK	■		
Do 12. Juli	Einreichung überarbeitete Vorlagen bei der Gemeinde	■		
Di 17. Juli	2. Behandlung Gestaltungsplanvorlage in BK		■	
Do 27. Juli	Besprechung überarbeitete Gestaltungsplanvorlage zwischen	■	■	

Zeitraum (2018/19)	Tätigkeit	Planer	Gemeinde	Kanton
	BK-Ausschuss, Planer und Grundeigentümer			
Do 2. August	Einreichung weiter überarbeitete Gestaltungsplanvorlage bei der Gemeinde	■		
Di 7. August	3. Behandlung Gestaltungsplanvorlage und definitive Behandlung Einzonungsvorlage in BK; Verabschiedung zuhanden Gemeinderat		■	
Di 14. August	Behandlung der Vorlagen durch Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden Vorprüfung und öffentlicher Auflage und Anhörung		■	
Mi 15. August	Einreichung der Vorlagen beim Amt für Raumentwicklung (ARE)	■		
Fr 17. August – Di 16. Oktober	öffentliche Auflage und Anhörung		■	
Do 16. August – Fr 23. Oktober	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)			■
Mo 17. Dezember – Fr 18. Januar	Überarbeitung der Einzonungs- und Gestaltungsplanvorlage aufgrund 1. Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Anhörung	■		
Fr 18. Januar	Einreichung der überarbeiteten Vorlagen bei der Gemeinde und beim ARE	■		
Mo 21. Januar - Mo 18. März	2. Vorprüfung der Vorlagen durch das ARE			■
Di 19. - Do 21. März	allfällige Überarbeitung der Vorlagen und Eingabe bei der Gemeinde	■		
Di 26. März	Behandlung der Vorlagen durch Baukommission und Verabschiedung zuhanden Gemeinderat Publikation Geschäfte der ausserordentlichen Gemeindeversammlung		■	
bis Do 28. März	allfällige Überarbeitung und Einreichung definitive Vorlagen bei der Gemeinde	■		
Di 2. April	Verabschiedung Vorlagen durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung		■	
Mo 8. April	Aktenauflage für Gemeindeversammlung		■	
Di 23. April	Festsetzung an ausserordentlicher Gemeindeversammlung		■	

Anschliessend folgt das kantonale Genehmigungsverfahren (und allfällige Rekursverfahren). Die Baudirektion konnte im Vorprüfungsbericht vom 28.03.2019 die Genehmigung trotz des auf 1. Mai 2019 angekündigten Einzonungsverbots mit folgender Begründung in Aussicht stellen: «Bei der vorliegenden Vorlage «Herferswil 84» handelt es sich um eine Einzonung in eine Kernzone (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV (Nichtbauzone). Mit der Erweiterung des Weilers und dem daran geknüpften Gestaltungsplan werden keine neuen (zusätzlichen) Hauptbauten ermöglicht. Darauf abgestützt kann eine Genehmigung der Einzonung «Herferswil 84» – und somit auch des daran geknüpften Gestaltungsplans «Herferswil 84» – in Aussicht gestellt werden.»

Zur planungsrechtlichen Rechtsgrundlage: Die Gemeinde hat Anfang Juli 2018 (nach Ablauf der Rekursfrist) die an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 festgesetzte Teilrevision der

BZO mit neuen Kernzonenplänen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung und die Festsetzung wurden am 22. März 2019 publiziert mit 30 Tagen Rekursfrist. Nach unbe-
nutztem Ablauf der Rekursfrist oder der Erledigung allfälliger Rekurse kann die teilrevidierte BZO
mit den neuen Kernzonenplänen in Kraft gesetzt werden. Dann wird die für die Einzonung und den
Gestaltungsplan erforderliche Rechtsgrundlage rechtskräftig sein. Bis zu diesem Zeitpunkt werden
Einzonung und Gestaltungsplan immer unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der teilrevidierten
BZO und der neuen Kernzonenpläne behandelt.

8.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Über die 1. Vorprüfung der am 16. August 2018 eingereichten Unterlagen erstattete das ARE mit
Brief vom 26. November 2018 Bericht. Die mit der Teilrevision BZO «Herferswil 84» zu sichernde
Entwicklung wird begrüsst. Die Erweiterung des Kernzonenperimeters wird als vertretbar beurteilt,
da sie dem Erhalt eines ortsansässigen Kleinunternehmens mit entlöhntem Personal dient und mit
einem Gestaltungsplan bindend verknüpft wird, durch den die Wohnnutzung ausgeschlossen, das
Entwicklungspotential eingeschränkt und eine möglichst qualitätsvolle Entwicklung gesichert wer-
den.

Für die Teilrevision BZO «Herferswil 84» kann, unter Berücksichtigung der Auflagen und Empfeh-
lungen, eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Zwingende Voraussetzung ist das parallele
Vorliegen einer ebenfalls genehmigungsfähigen Vorlage des an dieses Verfahren gekoppelten Ge-
staltungsplans «Herferswil 84».

Die Beurteilung im Einzelnen betraf zur Hauptsache die Kompensation von Fruchtfolgefläche. Da
gemäss der aktualisierten Karte der Fruchtfolgeflächen (Stand 01.02.2019) neu keine Fruchtfol-
gefläche mehr betroffen ist, sind die entsprechenden Anträge zwischenzeitlich hinfällig geworden.

Aufgrund der nach der 1. Vorprüfung vorgenommenen Verkleinerung des Einzonungsperimeters
und der Weiterbearbeitung des mit der Teilrevision der BZO zwingend verknüpften Privaten Ge-
staltungsplans «Herferswil 84» forderte das ARE die Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung ein. Dar-
über erstattete das ARE mit Brief vom 28. März 2019 Bericht. Das ARE beantragte keinerlei Än-
derungen, zog die Anträge betreffend Fruchtfolgefläche aus der 1. Vorprüfung zurück und stellte
wiederum eine Genehmigung der Teilrevision in Aussicht.

8.3 Mitwirkungsverfahren

8.3.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 17. August 2018 bis 16. Oktober 2018 statt. Es gingen keine
Stellungnahmen ein.

8.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es han-
delt sich hier um die Nachbargemeinden (insbesondere Rifferswil und Aeugst a.A.) und die Zür-
cher Planungsgruppe Knonaueramt ZPK.

Die Anhörung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auflage. Es ging einzig von der ZPK eine
kombinierte Stellungnahme zur Teilrevision BZO und zum Gestaltungsplan ein. Der ZPK-Vorstand
hat ein gewisses Verständnis für das Anliegen, mit einer Einzonung die planungsrechtliche Grund-
lage für die Umnutzung der Scheune zu schaffen. Er fragt sich aber, ob mit einer Erweiterung der
Kernzone, wenn diese ohne flächengleichen Abtausch erfolgt, nicht ein falsches Signal gesetzt
wird. Der Vorstand kommt zum Schluss, dass die Erweiterung der Kernzone mit den regionalen
Anliegen und dem regionalen Richtplan vereinbar ist, sofern ein flächengleicher Abtausch erfolgen
kann. Der Vorstand formulierte jedoch keinen formellen Antrag.

8.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

keine

Datei: F:\PLANUNG\MET\16_110 Einzonung Herferswil 84\01 Projekt\01 Projektdateien +\Einzonung Bericht.docx
letzte Bearbeitung: 28.03.2019 11:21:00 ▪ Ausdruck: 28.03.2019 11:21:00



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 27.09.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000426

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Mettmenstetten - Bauamt, Albisstrasse 2, 8932
Mettmenstetten

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung und privater Gestaltungsplan, Herferswil 84 / Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8932 Mettmenstetten

Inkrafttreten nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) und privater Gestaltungsplan Herferswil 84 in der Gemeinde Mettmenstetten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und privater Gestaltungsplan, Herferswil 84, wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Mettmenstetten an der Gemeindeversammlung vom 23. April 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. Juli 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 17. September 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und der private Gestaltungsplan Herferswil 84 treten am Tag nach der Publikation in Kraft.

Mettmenstetten, 27. September 2019

Gemeinderat Mettmenstetten

Rechtliche Hinweise:

Kontaktstelle:

Gemeinde Mettmenstetten - Bauamt

Albisstrasse 2

8932 Mettmenstetten