



Referenz-Nr.: ARE 19-0857

Kontakt: Maresa Schumacher, Teamleiterin Süd-West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Z  
Telefon +41 43 259 30 35, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Privater Gestaltungsplan «Herferswil 84» – Genehmigung

Gemeinde **Mettmenstetten**

**Lage** Der private Gestaltungsplan «Herferswil 84» umfasst eine Fläche von gesamthaft 2'215 m<sup>2</sup> am nördlichen Rand des Weilers Herferswil (2'104 m<sup>2</sup> von Parzelle Kat.-Nr. 3774 und 111 m<sup>2</sup> von Parzelle Kat.-Nr. 3773), auf der sich eine leerstehende Scheune mit Schopf befindet (Gebäude Vers.-Nr. 26).

- Massgebende** - Privater Gestaltungsplan «Herferswil 84» Mst. 1:500 vom 21. März 2019  
**Unterlagen** - Besondere Bestimmungen (GPB) vom 28. März 2019  
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. März 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Im Weiler Herferswil der Gemeinde Mettmens-tetten 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 im 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.

Der Gestaltungsplan «Herferswil 84» umfasst eine Fläche auf der sich die leerstehende Scheune mit Schopf befindet. Der Perimeter liegt ausserhalb der Kernzone in der kantonalen Landwirtschaftszone. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Gestaltungsplans zu schaffen, ist die vorliegende Gestaltungsplanvorlage mit einer Einzonungsvorlage (und Gestaltungsplanpflicht) über ebendiese Fläche bindend verknüpft.

- Zustimmung** Die Gemeindeversammlung Mettmens-tetten stimmte mit Beschluss vom 23. April 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Herferswil 84» zu. 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 Mettmens-tetten um Genehmigung der Vorlage.



## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebäudes Vers.-Nr. 26 und dessen Umgebung für Gewerbe mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft, unter Ausschluss der Wohnnutzung. Der Perimeter des Gestaltungsplans (und der damit verbundenen Einzonung) umfasst nur die den Nutzungsanforderungen entsprechenden Flächen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Mit dem Gestaltungsplan werden bei der bestehenden Scheune und dem angebauten Schopf begrenzte bauliche Veränderungen ermöglicht, die den landwirtschaftlichen Charakter übernehmen und sich verträglich in die Weilerstruktur einbetten. Die Hierarchie zwischen Haupt- und Nebengebäuden bleibt erhalten bzw. wird durch das Klären des Hauptvolumens gestärkt.

Die ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäude (z.B. betreffend die zulässigen Anpassungen der Dächer, die Materialisierung oder die Ausführung von Fenstern und Toren) wird mit entsprechenden Artikeln gesichert. Der Umgang mit der Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung sind geregelt und nachvollziehbar begründet.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 26. November 2018 und 28. März 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Einzig eine gestalterische Auflage bezüglich der Materialisierung der Tore wurden nicht übernommen, aber unter funktionalen Aspekten nachvollziehbar begründet.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Mettmenstetten sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan 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 zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Herferswil 84» ist zwingend an die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Herferswil 84» geknüpft, welche parallel zu dieser Vorlage zur Genehmigung vorliegt.

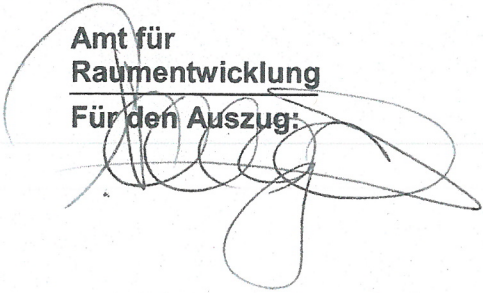
Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Herferswil 84», welchem die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 23. April 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 890.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Mettmenstetten wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der dazugehörigen Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der dazugehörigen Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
  - nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung «Herferswil 84» sowie des privaten Gestaltungsplans «Herferswil 84» die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Mettmenstetten (unter Beilage von zwei 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)
  - Trachsel Landmaschinen, Herferswil 60, 8932 Mettmenstetten (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 30. JULI 2019

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

# Privater Gestaltungsplan «Herferswil 84»

Situation 1:500

**Festsetzung**

Die Grundeigentümer:

*H. Trachsel*  
Hansruedi Trachsel (Kat.-Nr. 3774)

Datum: *13.5.19*

*Ch. Trachsel*  
Christian Trachsel (Kat.-Nr. 3773)

Öffentliche Auflage vom 17.08.2018 bis am 16.10.2018

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

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

*R. Kälin*  
René Kälin

Der Schreiber:

*E. Gamma*  
Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am: *30. JULI 2019*

BDV Nr. *0857/19*

Für die Baudirektion:

Walter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

www.gpw.ch  
gpw@gpw.ch

Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23









**gpw**  
*M. Nantz*

Entw.: NAN Datum: 21.06.2018 Grösse: 63/30 Plan Nr.: 16.MET.109-1




Gez.: JAK Letzte Änderung: 21.03.2019 CAD-File: F:\...116\_109\02 CAD\Projekt\Herferswil\_Sit-500.zd

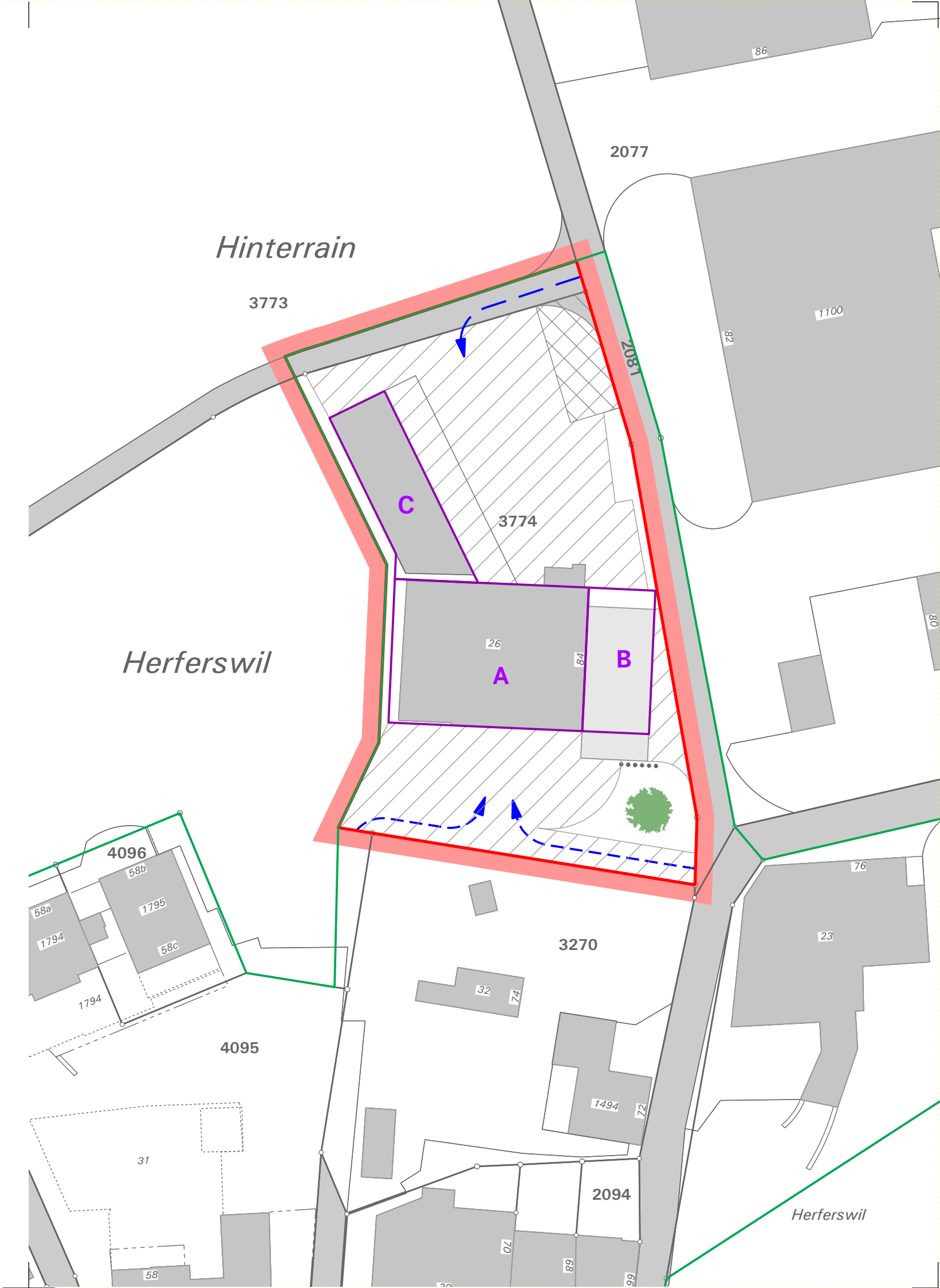
## Legende:

### Festlegungen

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Baubereiche
-  Flächen für Vorplätze und Zufahrten, versiegelt
-  Bereich für Abladerampe
-  Neupflanzung Baum
-  Zufahrt für grosse Maschinen und Lastwagen
-  zusätzliche Zufahrt für Personen- und Lieferwagen und kleine Maschinen
-  Aussentreppe

### Informationsinhalt

-  Zonengrenze
-  oberirdische Gebäude(teile)
-  bestehender, teilweise unterirdischer Gebäudeteil



Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan «Herferswil 84»

Besondere Bestimmungen

Festsetzung

Die Grundeigentümer:

Datum: 13.5.19

H. Trachsel

Ch. Trachsel

Hansruedi Trachsel (Kat.-Nr. 3774)

Christian Trachsel (Kat.-Nr. 3773)

Öffentliche Auflage vom 17.08.2018 bis 16.10.2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. APR. 2019

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

RK

[Signature]

René Kälin

Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am: 30. JULI 2019

BDV Nr. 0857/19

Für die Baudirektion:

[Signature]

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015) wird für das in Ziffer 1.3 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.

### 1.2 Bestandteile

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:500, nachfolgend «Plan» genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend «Bestimmungen» genannt

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

### 1.4 Zweck

- a) Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebäudes Versicherungs-Nr. 26 sowie der Umgebung für Gewerbe mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft, unter Ausschluss der Wohnnutzung.
- b) Er stellt sicher, dass das Gebäude und die Umgebung den landwirtschaftlichen Charakter soweit wie möglich bewahren.

## 2 Bebauung

### 2.1 Allgemeine Bestimmungen

- a) Innerhalb der Baubereiche sind Um-, Ersatz- und Anbauten zulässig.
- b) Die bestehende Bausubstanz darf insoweit ersetzt werden, als dies vom Erhaltungszustand her nötig und für die neue Nutzung erforderlich ist. Brauchbare Materialien sind soweit wie möglich an Ort wiederzuverwenden.
- c) Um-, Ersatz- und Anbauten dürfen das bestehende Gebäudevolumen über dem gewachsenen Boden nicht überschreiten, ausser wo und in dem Ausmass, wie es der Gestaltungsplan ausdrücklich zulässt. Massgeblich für das bestehende Gebäudevolumen sind die Amtliche Vermessung und die im Anhang zum Bericht dargestellte vermasste Volumetrie.
- d) Die Geschosseinteilung ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei.
- e) Dachvorsprünge, Vordächer und einzelne Vorsprünge dürfen über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

### 2.2 Baubereich A

- a) Das bestehende Satteldach und der darunter liegende Baukörper dürfen nach Westen verlängert werden.
- b) Das bestehende Dach des Schopfs in Baubereich C darf bis in das Satteldach der Scheune in Baubereich A verlängert werden.
- c) Der untere, flachere Teil des bestehenden nordseitigen Schrägdachs darf bis auf die Höhe des verlängerten Dachs des Schopfs angehoben werden, sodass der Knick im Hauptdach

auf Höhe First des Schopfdaches zu liegen kommt und die Traufen auf gleicher Höhe liegen.

### 2.3 Baubereich B

Auf dem bestehenden, teilweise unterirdischen Gebäudeteil kann ein eingeschossiger Anbau mit Schrägdach realisiert werden. Das Schrägdach muss unterhalb des giebelseitigen Dachvorsprungs des Hauptdachs ansetzen.

### 2.4 Baubereich C

Die offene ostseitige Fassade darf geschlossen werden.

## 3 Gestaltung

- a) Grundsätzlich sind die Fassaden in Holz auszuführen. Der Anbau in Baubereich B kann Sichtbacksteinfassaden aufweisen.
- b) Holzfassaden sind unbehandelt zu belassen oder können mit einer zurückhaltenden, transparenten, braunen oder graubraunen Farbgebung versehen werden.
- c) Sichtbacksteinfassaden sind gemischt mit ockerroten und ockergelben Backsteinen in Anlehnung an die bestehende Sichtbacksteinfassade auszuführen.
- d) Es sind nur folgende Fenstertypen sind zulässig:
  - in Holzfassaden: Fenster hinter transparenter Schalung
  - in Sichtbacksteinfassaden: liegende FensterDie Fenster sind als Holz- oder Holzmetallfenster auszuführen. Fensterrahmen sind in einem mitteldunkeln bis dunkeln Farbton zu halten.
- e) Tore sind dort und in denjenigen Massen zulässig, wie es für die betrieblichen Bedürfnisse erforderlich ist. Sie sind einheitlich und farblich der jeweiligen Fassade angepasst zu gestalten. Die Tore dürfen soviel Fensterfläche aufweisen, wie es für die angemessene Belichtung der Werkstatt erforderlich ist.
- f) Geländer sind in Metall mit einer dunkeln, nicht glänzenden Farbgebung oder in Holz auszuführen.

## 4 Nutzung

- a) Zulässig sind die gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- b) Der Verkauf von landwirtschaftsnahen Produkten wie Maschinen, Geräten und Ersatzteilen ist nur zulässig im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte und nur in untergeordnetem Masse zur Werkstatt. Eine allfällige Ausstellungs- und Verkaufsfläche ist im Verhältnis zum Betrieb nur in sehr untergeordnetem Masse erlaubt.
- c) Jegliche Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

## 5 Umgebung

- a) Es darf nur so viel Fläche für Vorplätze und Zufahrten befestigt und versiegelt werden, wie betrieblich nötig ist, und maximal soviel, wie im Plan dargestellt ist.
- b) Auf den Vorplätzen dürfen Fahrzeuge und Maschinen abgestellt und – unter Beachtung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen – repariert werden.

- c) Im «Bereich für Abladerampe» gemäss Plan kann der östlich des Perimeters verlaufende Weg so verbreitert werden, dass eine Rampe für Ab- und Verlad von Fahrzeugen und Gütern entsteht. Für deren Ausbildung ist eine auf das Minimum beschränkte Stützmauer zulässig.
- d) Nördlich von Baubereich B darf entlang der östlichen Perimetergrenze eine Stützmauer auf maximal der halben Länge bis zur Abladerampe errichtet werden. Der verbleibende Abschnitt ist als Wiesenböschung auszubilden.
- e) Der Höhenunterschied zwischen dem südlichen Vorplatz (auf Höhe Boden des in Baubereich B zulässigen Anbaus) und dem Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll soweit wie möglich mit einer Wiesenböschung überwunden werden. Soweit trotzdem noch erforderlich, kann eine Stützmauer angelegt werden.
- f) Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch sein. Als Material sind Findlinge oder wildförmige oder gespaltene Sandsteinblöcke in unverfugtem Aufbau zu verwenden.
- g) Grünflächen sind als Wiese zu erhalten oder anzulegen; Rasen ist nicht zulässig.
- h) An dem im Plan bezeichneten Standort ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumart ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- i) Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Zuchtformen und Hybride sind nicht zulässig.

## **6 Erschliessung**

- a) Die Zufahrten richten sich nach den Angaben im Plan.
- b) Die Anordnung der Parkierung ist frei.

## **7 Energie**

Entsprechend den Empfehlungen und Vorgaben von Energiestadt Mettmenstetten sollen die Dächer nach Möglichkeit, wirtschaftlicher Tragbarkeit und Bewilligungsfähigkeit mit Solaranlagen ausgestattet werden. Es sind nur Indach-Anlagen zulässig.

## **8 Schlussbestimmungen**

### **8.1 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen der BZO, des PBG (in der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung vom 1. Juli 2015) und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

### **8.2 Inkrafttreten**

Der vorliegende Private Gestaltungsplan «Herferswil 84» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



## ► Privater Gestaltungsplan «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](http://www.gpw.ch)  
[gpw@gpw.ch](mailto:gpw@gpw.ch)

28. März 2019

**gpw**

## Impressum

### Auftrag

**Auftrag Nr.** 16.MET.109

### Auftraggeber

**Adresse** Trachsel Landmaschinen  
Herferswil 60  
8932 Mettmenstetten

**Kontaktperson** Hansruedi Trachsel

### Dokument

**Autor** Michael Nanz

**Status** Festsetzungsvorlage

**Version** 1.10

### Beilage

Situationsplan 1:500 vom 21.06.2018 (rev. 21.03.2019)

Besondere Bestimmungen vom 21.03.2019

### Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	21.06.2018	H. Trachsel	PDF	Prüfung Entwurf
1.1	27.06.2018	H. Trachsel	PDF	Prüfung Entwurf
1.2	28.06.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 03.07.2018
1.2	28.06.2018	ARE, M. Schumacher	PDF Ausdruck	erste Sichtung im Hinblick auf die Vorprüfung
1.3	11.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 17.07.2018

<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Empfänger</b>	<b>Form</b>	<b>Zweck</b>
1.4	30.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 07.08.2018 und Verabschiedung an den Gemeinderat; öffentliche Auflage und Anhörung
1.4	30.07.2018	ARE	PDF Ausdruck	Vorprüfung
1.5	12.09.2018	ARE	PDF Ausdruck	Fortsetzung der Vorprüfung
1.5	12.09.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Kenntnisnahme
1.6	14.09.2018	ARE	PDF Ausdruck	Fortsetzung der Vorprüfung
1.7	18.01.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt und ARE	PDF und Ausdruck	Prüfung bzw. 2. Vorprüfung
1.8	13.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt und ARE	PDF	Korrektur in Kap. 3.9
1.9	21.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Baukommission
1.10	28.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gegenstand</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Erläuterung von Bestimmungen und Plan</b> .....	<b>5</b>
3.1	Geltungsbereich (Ziff. 1.3) .....	5
3.2	Zweck und Zielsetzung (Ziff. 1.4) .....	6
3.3	Bebauung (Ziff. 2) .....	6
3.3.1	Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 2.1) .....	6
3.3.2	Baubereich A (Ziff. 2.2) .....	7
3.3.3	Baubereich B (Ziff. 2.3) .....	8
3.3.4	Baubereich C (Ziff. 2.4) .....	8
3.4	Gestaltung (Ziff. 3) .....	9
3.5	Nutzung (Ziff. 4) .....	9
3.6	Umgebung (Ziff. 5) .....	9
3.7	Erschliessung (Ziff. 6) .....	11
3.7.1	Zufahrtsrouten und Wendemöglichkeit .....	11
3.7.2	Ausbau der Erschliessung .....	12
3.8	Energie (Ziff. 7) .....	13
3.9	Abweichungen von der BZO .....	13
<b>4</b>	<b>Planungsrechtlicher Kontext</b> .....	<b>14</b>
4.1	Kantonaler Richtplan .....	14
4.2	Regionaler Richtplan .....	14
4.3	Kommunale Nutzungsplanung .....	14
<b>5</b>	<b>Übrige Themen</b> .....	<b>15</b>
5.1	Nachhaltigkeit .....	15
5.2	Natur-, Landschafts- und Heimatschutz .....	15
5.2.1	Bundesinventare .....	15
5.2.2	Kantonale Inventare .....	15
5.2.3	Kommunale Inventare .....	16
5.3	Lärm .....	16
5.4	Lufthygiene .....	16
5.5	Altlasten .....	16
5.6	Öffentliche Gewässer und Naturgefahren .....	16
5.7	Künftige Nutzung der bestehenden Werkstatt .....	17
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>17</b>
6.1	Ablauf .....	17
6.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung .....	18
6.2.1	Überblick .....	18
6.2.2	Nicht berücksichtigte Anträge .....	19
6.3	Mitwirkungsverfahren .....	20
6.3.1	Öffentliche Auflage .....	20
6.3.2	Anhörung .....	20
6.3.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	21
<b>7</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>22</b>

7.1 Richtprojekt .....22

## Abkürzungen

ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung, LS 700.2)
ARE	Amt für Raumentwicklung
BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (LS 700.1)

## 1 Anlass

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3774 steht ein landwirtschaftliches Nebengebäude (Vers.-Nr. 26), bestehend aus einer Scheune und einem an sie angebauten Schopf, das seit 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.

Auf dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 4095 betreibt die Familie Trachsel seit 1990 die Landmaschinen-Werkstatt «Trachsel Landmaschinen». Im Betrieb arbeiten Hansruedi und Liselotte Trachsel sowie ihr Sohn Remo Trachsel. Der Betrieb beschäftigt zwei Angestellte und bildet zwei Lernende aus. Weil die Landmaschinen immer grösser werden, reicht die heutige Werkstatthöhe von 3.4 m oft nicht aus und die Landmaschinen müssen im Freien repariert werden. Zudem ist die Werkstatteinfahrt auf beiden Seiten durch Nachbarsgebäude eingeschränkt und die Lärmemissionen sind ungünstig gegenüber diesen Nachbarsgebäuden. Ein Weiterbetrieb im jetzigen Zustand ist auf die Dauer nicht möglich. Deshalb soll die Landmaschinen-Werkstatt in das im Gestaltungsplanperimeter stehende Nebengebäude samt Umschwung verlagert werden. Das Gebäude eignet sich von der Grösse und Lage her ausserordentlich gut als Landmaschinen-Werkstatt, und die Landmaschinen können unter Dach repariert werden.

Das Grundstück unterliegt der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 36 BZO<sup>1</sup>. Diese besagt «In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.»

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung des bestehenden Gebäudes inkl. Umschwung.

## 2 Gegenstand

Das Planungsvorhaben ist ein Privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG über das im Zonenplan bezeichnete gestaltungsplanpflichtige Gebiet im Weiler Herferswil. Er setzt die Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 36 BZO um.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst folgende Flächen:

in Grundstück Nr.	Eigentümer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beschrieb
3774	Hansruedi Trachsel	2'105	Grundstücksteil mit landwirtschaftlichem Nebengebäude
3773	Christian Trachsel	111	Wegfläche (Grundstücksteil)
<b>Total</b>		<b>2'216</b>	

## 3 Erläuterung von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Geltungsbereich (Ziff. 1.3)

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Areal des umzunutzenden Gebäudes in Grundstück Nr. 3774 sowie den nördlich anschliessenden, bestehenden Landwirtschaftsweg in Grundstück Nr. 3773.

Mit dem Einbezug des letzteren und der Unterschrift des entsprechenden Grundeigentümers ist die Zufahrt über diesen Weg rechtlich gesichert.

<sup>1</sup> in der Fassung gemäss Teilrevision BZO «Herferswil 84»

### 3.2 Zweck und Zielsetzung (Ziff. 1.4)

Den Gestaltungsplanzweck gibt Art. 36 Abs. 2 BZO vor:

- 2) Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:
- Ausschluss der Wohnnutzung
  - gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft
  - Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

Der Gestaltungsplan ermöglicht es, das bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude in eine Landmaschinen-Werkstatt mit angegliedertem, jedoch untergeordnetem Verkauf von Landmaschinen und Kleingeräten umzunutzen. Aus planerischer Sicht ist es jedoch weder nötig noch sinnvoll, die Nutzung auf diesen spezifischen Zweck bzw. einzig auf diesen bestimmten Betriebstyp einzuschränken. Da nie ausgeschlossen werden kann, dass eine Firma einmal ein- geht oder aus welchen Gründen auch immer wegzieht, soll ein angemessener Spielraum für einen künftigen anderen Betrieb offengehalten werden.

Entscheidend ist der direkte Zusammenhang zur Landwirtschaft. Aus planerischer Sicht wäre es unangemessen, am Rande des Weilers und nach der bisherigen Nutzungsgeschichte irgendein Gewerbe ohne Zusammenhang zur Landwirtschaft zuzulassen. Deshalb richtet sich der Zweck explizit auf «Gewerbe mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft» aus.

Der «direkte Zusammenhang zur Landwirtschaft» soll auch in der Gestaltung von Gebäude und Umgebung zum Ausdruck kommen. Auch aus orts- und landschaftsbildlichen Gründen sollen die landwirtschaftliche Herkunft erkennbar und der entsprechende Charakter von Gebäude und Umgebung erhalten bleiben.

Mit der Bewahrung des landwirtschaftlichen Charakters geht jedoch einher, dass sich die neue gewerbliche, in Verbindung mit der Landwirtschaft stehende Nutzung auch als solche zeigen darf. Es ist nicht Zweck des Gestaltungsplans, diese neue Nutzung zu kaschieren und/oder ein künstliches Idyll zu schaffen. Von daher dürfen Objekte wie z.B. abgestellte Maschinen, Pneustapel, gelagerte Ersatzteile usw. auch sichtbar sein und die gelebte Nutzung zum Ausdruck bringen.

Hingegen sollen auf jeden Fall entsprechende Bestimmungen verhindern, dass die um- oder neu gebauten Gebäudeteile unabsichtlich als Wohnbau oder die Umgebung als Garten in Erscheinung treten.

Das gesamthafte Volumen der Werkstatt ist gegenüber dem heute zu kleinen Volumen so konzipiert, dass ein effizienter Betrieb mit den heute sehr grossen Landmaschinen möglich wird und somit der Betrieb für die jetzige Generation gesichert ist. Es sind jedoch keine Reserveflächen vorhanden, welche anderweitig genutzt werden könnten.

### 3.3 Bebauung (Ziff. 2)

Im Rahmen des Gestaltungsplans mögliche Um-, Ersatz- und Anbauten werden beispielartig durch die Visualisierungen in den folgenden Unterkapiteln und das Richtprojekt im Anhang dargestellt. Die Details sind nicht massgebend, sondern im Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren auszuarbeiten und zu beurteilen. Massgebend für die konkrete Gestaltung des Bauprojekts ist unter anderem das Merkblatt «Bauen in Kernzonen» der Gemeinde Mettmenstetten.

#### 3.3.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 2.1)

Bst. b): Diese Bestimmung trägt - zusammen mit denjenigen von Ziff. 3 - dazu bei, dass der landwirtschaftliche Charakter des Gebäudes bestmöglich erhalten bleibt. Bei den brauchbaren, wiederzuerwendenden Materialien wird v.a. an Bretter und Latten der Holzfassaden gedacht.

## 3.3.2 Baubereich A (Ziff. 2.2)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

Bst. a): Mit der möglichen Verlängerung des Satteldachs und des darunter liegenden Baukörpers nach Westen kann der bestehende Anbau, welcher den Charakter eines Provisoriums hat, aufgehoben werden (s. Abb. «Ansicht von Südwesten»).

Bst. c): Die Anhebung des unteren, flacheren Teils des bestehenden nordseitigen Schrägdachs ermöglicht die Ausbildung eines genügend grossen und genügend hohen Werkstatttraums, und die Einfahrtstore kommen mit ihrer Oberkante nicht in den Bereich der Traufe zu liegen. Die Anhebung erfolgt so, dass sie mit dem verlängerten Schopfdach bezüglich Höhenlage von Knick bzw. First und der Traufen eine Einheit bildet. Damit wird die Neigung dieses Dachteils bei ca. 15 ° a.T. liegen (s. Abb. «Ansicht von Nordosten»).

### 3.3.3 Baubereich B (Ziff. 2.3)



Ansicht von Südosten (links) und von Nordosten (rechts)

Dieser Baubereich ermöglicht einen eingeschossigen Anbau über dem bestehenden Untergeschoss, damit die Werkstatt eine genügende Grösse erreicht.

Die Werkstatt, welche im bestehenden Teil sowie im neuen Anbau zusammenhängend untergebracht wird, benötigt diese Grösse, um eine effiziente Arbeitsweise zu gewährleisten. Die Hauptdurchfahrt Süd-Nord der Werkstatt darf nicht durch zerlegte oder getrennte Maschinen oder Traktoren blockiert sein. Dies würde den Betrieb blockieren. Zerlegte Maschinen benötigen eine Arbeitsfläche von 6 bis 7 Metern Breite. Dieser Platz kann im Anbau realisiert werden. Dadurch können die grossen Traktoren sinnvoll rangiert und unter Dach repariert werden.

Mit dem Anbau in diesem Baubereich entsteht zwar ein neuer Baukörper, doch wird der bestehende gegenüberliegende Anbau (im Westen von Baubereich A) aufgehoben. Damit erfährt die Volumetrie keine Verschlechterung im Sinne einer grösseren Unruhe; die Gesamtform «Scheune mit giebelseitigem Anbau» wird einfach umgedreht.

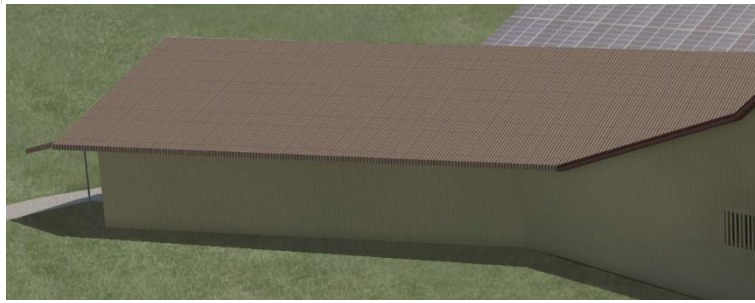
Mit dem Anbau bzw. Aufbau auf dem bestehenden Untergeschoss wird eine strassenseitige Fassade über zwei Geschosse entstehen. Deren Höhe wird jedoch durch den Materialwechsel von Beton im Untergeschoss zu Sichtbackstein oder Holz im Erdgeschoss optisch gebrochen. Allenfalls kann die Erdgeschossfassade noch leicht zurückversetzt werden. Diese Detailgestaltung ist im Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren zu klären.

Das bestehende Untergeschoss mit dem künftigen Aufbau bzw. der Baubereich B ragen in den Strassen- bzw. Wegabstandsbereich gemäss § 265 Abs. 1 PBG hinein. Dies ist zulässig, da die BZO in Art. 6 Abs. 2 bestimmt: «Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.»

### 3.3.4 Baubereich C (Ziff. 2.4)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten

### 3.4 Gestaltung (Ziff. 3)

Diese Bestimmungen sollen sicherstellen, dass der landwirtschaftliche Charakter des Gebäudes bestmöglich erhalten bleibt. Zudem stellen sie eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit und Stimmigkeit sicher.

Da bereits der bestehende ehemalige Stallteil eine ortstypische Sichtbacksteinmauer aufweist, kann auch der neue, vorgelagerte Baukörper in Baubereich B eine solche aufweisen.

Da in Holzfassaden – abgesehen von betrieblich notwendigen Toren – nur Fenster hinter transparenter Schalung<sup>2</sup> zulässig sind, wird sich ein ruhiges, an eine Scheune gemahnendes Bild erhalten bzw. ergeben. Da Backsteinfassaden üblicherweise für Ställe angewendet wurden und diese liegende Fenster aufwiesen, sind in Entsprechung zu diesem Bild in Backsteinfassaden nur liegende Fenster zulässig.

Die Vermeidung heller Farbtöne bei den Fensterrahmen - selbst wenn sie hinter der transparenten Schalung liegen - trägt zur geringeren Auffälligkeit der Fenster bei. In der gleichen Absicht werden bei Geländern helle, glänzende Materialien wie verzinkter Stahl, Aluminium u.ä. ausgeschlossen.

### 3.5 Nutzung (Ziff. 4)

Die zulässige Nutzung gibt bereits die BZO in Art. 36 Abs. 2 vor:

Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:

- Ausschluss der Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft

Die Besonderen Bestimmungen übernehmen diese Vorgabe und halten fest, dass auch eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen ist.

Um sicherzustellen, dass der Verkauf von landwirtschaftsnahen Produkten wie Maschinen, Geräten und Ersatzteilen nur in untergeordnetem Masse stattfindet, ist in den Bestimmungen festgehalten, dass ein solcher Verkauf nur im Zusammenhang mit dem Betrieb einer solchen Werkstatt erlaubt ist und dies nur in untergeordnetem Masse. Aus diesem Grund ist auch eine allfällige Ausstellungs- und Verkaufsfläche dazu beschränkt.

Zur gewerblichen Nutzung mit einem engen Zusammenhang zur Landwirtschaft hat sich bereits Kap. 3.2 «Zweck und Zielsetzung (Ziff. 1.4)» geäußert.

### 3.6 Umgebung (Ziff. 5)

Für die vorgesehene Nutzung der Liegenschaft als Landmaschinen-Werkstatt muss die Umgebung in einem grösseren Umfang als bisher befestigt werden, da für die Zu- und Wegfahrt, das Manövrieren und Abstellen der Landmaschinen Flächen in diesem Umfang benötigt werden. Die versie-

---

<sup>2</sup> Fassadenlattung, bei der im Bereich der Fenster jede zweite Latte unterbrochen ist

gelten Vorplätze vor der Werkstatt sind nötig, damit kein Sand/Kies in die Werkstatt eingeschleppt und die erforderliche Sauberkeit gewährleistet wird. Die neue, in der südöstlichen Ecke des Perimeters anzulegende Zufahrt für Personen- und Lieferwagen wird versiegelt, da sie relativ steil ist; bei einer blossen Chausseierung würde Kies auf die untenliegende Strasse abgeschwemmt und der Winterdienst wäre nicht ausreichend möglich. Die Bestimmungen beschränken die Versiegelung von Flächen auf das betrieblich notwendige und maximal auf das im Plan dargestellte Ausmass.

Das untenstehende Luftbild aus dem Zeitraum 2014/2015 zeigt die befestigten Flächen in der Umgebung. Im Vergleich damit bleibt die Ermöglichung weiterer betrieblich notwendiger Befestigungen in einem vertretbaren Rahmen.



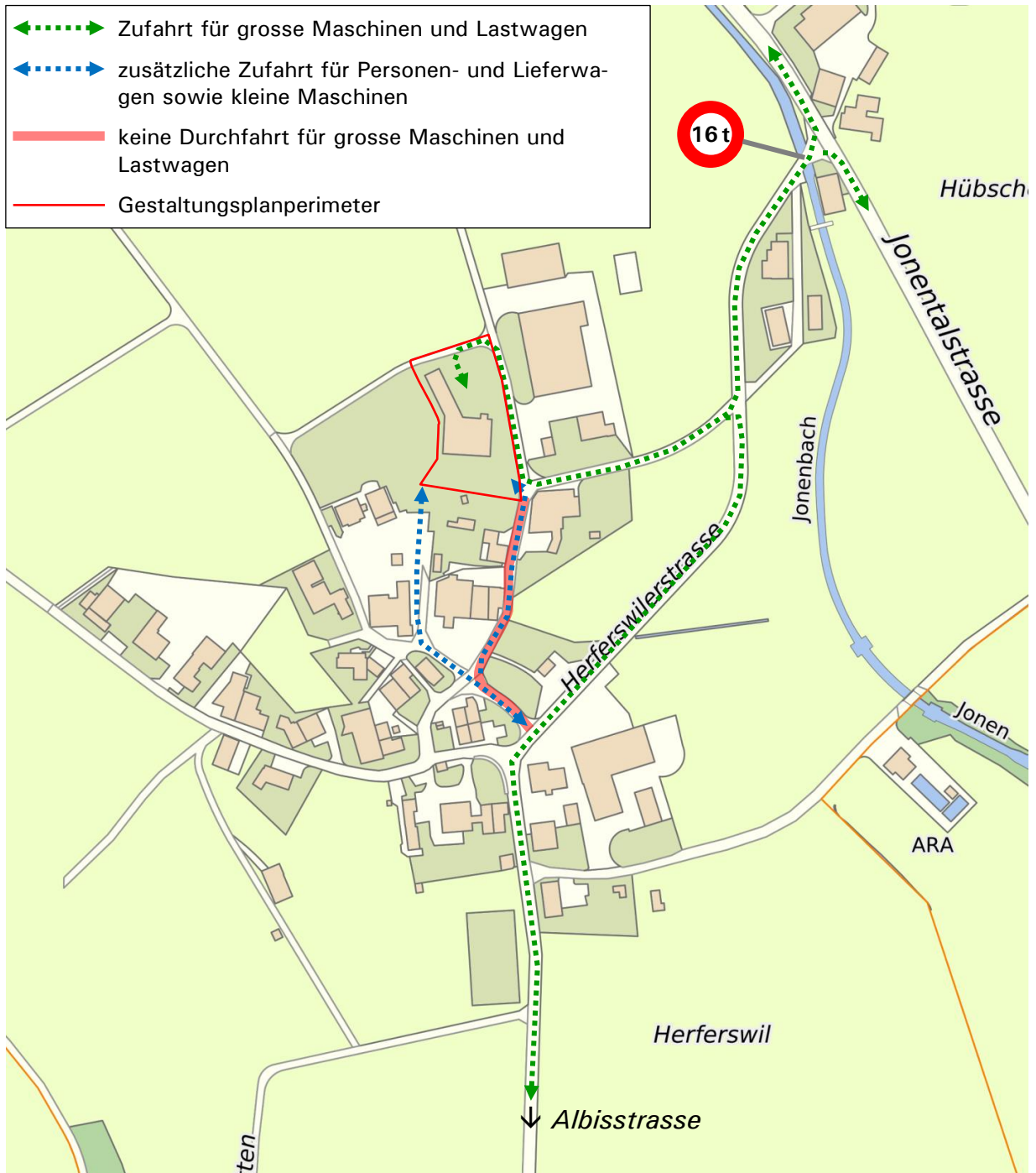
Im Weiteren sorgen die Bestimmungen dafür, dass möglichst wenig Stützmauern gebaut und Höhenunterschiede vorzugsweise mit Wiesenböschungen überwunden werden. Sie sorgen auch für die Verwendung regionstypischer Materialien und Pflanzen. Mit Findlingen oder wildförmigen oder gespaltenen Sandsteinblöcken in unverfugtem Aufbau werden allfällige Stützmauern einen herkömmlichen, ortstypischen Charakter aufweisen (wie z.B. Stützmauern von Scheunen-Hocheinfahrten) und sich gut in die bäuerliche Umgebung einfügen; die Fugen können Kleintieren Unterschlupf bieten.

Der im Luftbild (s.o.) sichtbare Baum in der Südostecke des Perimeters besteht nicht mehr; er wurde krankheitsbedingt entfernt. Der Gestaltungsplan verlangt einen Ersatz. Der in der Nordostecke bestehende Baum darf für die Anlage des Vorplatzes mit Rampe entfernt werden.

### 3.7 Erschliessung (Ziff. 6)

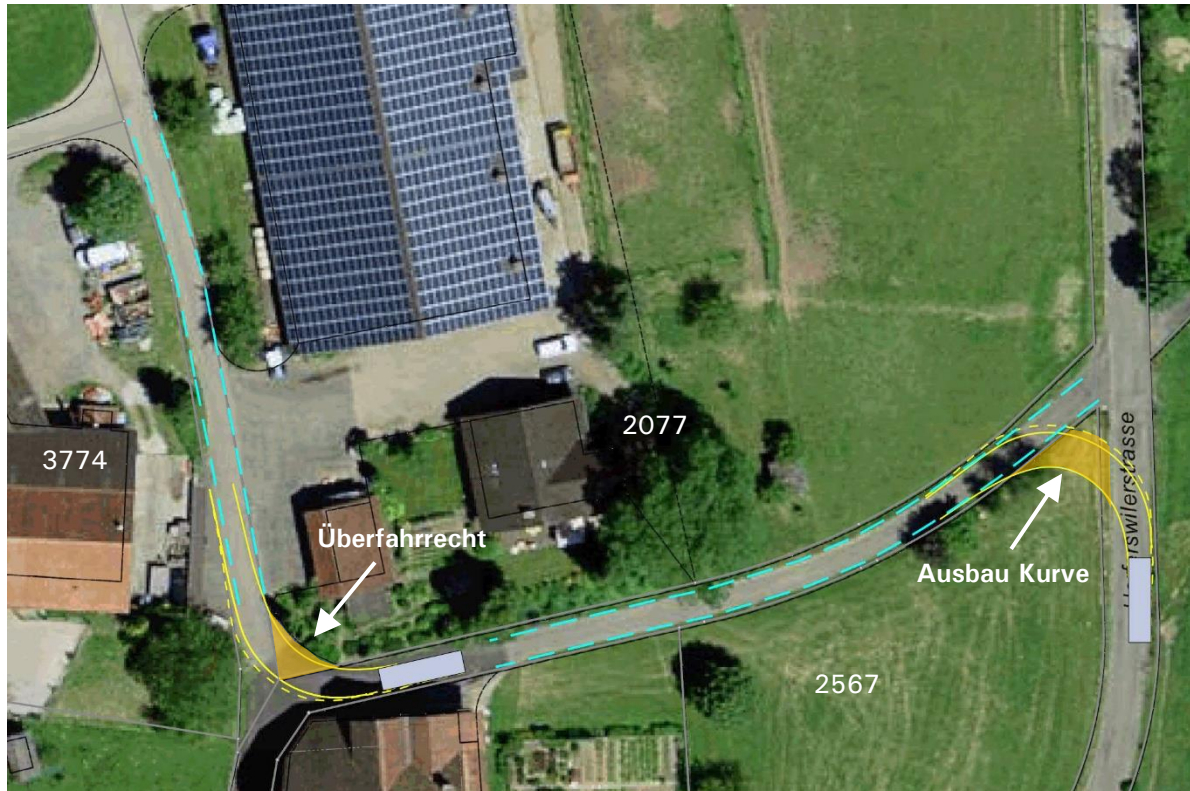
#### 3.7.1 Zufahrtsrouten und Wendemöglichkeit

In grossräumiger Hinsicht erfolgt die Zufahrt mit grossen Maschinen und Lastwagen der Zulieferer von Affoltern a.A., Rifferswil oder Hausen a.A. her kommend ab der Jonentalstrasse (bis 16 t Gesamtgewicht wegen der Gewichtsbeschränkung bei der Brücke über den Jonenbach) und von Mettmenstetten her kommend ab der Albisstrasse (grün gepunktete Linien in der Abb. unten). Der rot hinterlegte Abschnitt soll wegen der engen Platzverhältnisse und zur Entlastung des Ortskerns nicht befahren werden. Der Betriebsinhaber hat Kunden und Zulieferer entsprechend zu informieren und die Zufahrtsstrecke zu signalisieren. Personen- und Lieferwagen sowie kleine Maschinen können auch die blau gepunkteten Zufahrten benützen.



### 3.7.2 Ausbau der Erschliessung

Im unten dargestellten Strassenabschnitt muss die Zufahrt gemäss den dargestellten Angaben ausgebaut bzw. rechtlich gesichert werden. Die Kurve rechts in der Abbildung ist auf Lastwagen des Fahrzeugtyps A<sup>3</sup> gemäss Schweizer Norm SN 640 271a mit einem Hilfslinienradius  $R_H^4$  von 10 m ausgelegt. Lastwagen mit Anhänger können diese Kurve nicht benützen und müssen von Norden, vom Weiler Hübscheren her, zufahren.



- Die Kurve von der Herferswilerstrasse in die aufwärts führende Zufahrtsstrasse (in der Abb. rechts) muss auf Grundstück Nr. 2567 ausgebaut werden.
- In der folgenden Kurve (in der Abb. links) ist das Überfahrrecht vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 2077 erforderlich.
- Die minimale Fahrbahnbreite beträgt gemäss Zugangsnormen 3.0 m. Diese ist in das Luftbild eingepasst worden (hellblau gestrichelte Linien). Es zeigt sich, dass die tatsächlich vorhandene Fahrbahnbreite diese Anforderung gerade etwa erfüllt. Es ist bei der Projektierung des Kurvenausbaus zu überprüfen, ob an der Fahrbahn oder den Banketten allenfalls Verstärkungen oder geringfügige Verbreiterungen vorgenommen werden müssen. Die Parzelle der aufwärts führenden Zufahrtsstrasse ist genügend breit, um diese aufzunehmen.

Die notwendigen Anpassungen sind mit der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Ruth Wolfisberg und Christian Trachsel – der Mitunterzeichner des Gestaltungsplans ist – besprochen worden; deren Zustimmung liegt vor. Die Kosten gehen zulasten des Grundeigentümers von Grundstück Nr. 3774 (Hansruedi Trachsel).

<sup>3</sup> Fahrzeugtyp A wurde so festgelegt, dass die von ihm bei einem Abbiege- oder Wendevorgang beanspruchte Fläche für etwa 85 % aller in der Schweiz verkehrenden schweren Lastfahrzeuge genügt.

<sup>4</sup> durch die Mitte der Fahrzeugvorderachse

Die rechtliche Sicherstellung dieser - oder einer alternativen - Zufahrtsroute ist gemäss Bericht des ARE zur 2. Vorprüfung Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans. Die (von der Bauherrschaft [Hansruedi Trachsel] zu bewerkstelligende) rechtliche Sicherstellung besteht in einem positiven Vorentscheid gemäss §§ 323f. PBG zur Bewilligungsfähigkeit des oben dargestellten Kurvenausbaus und einem unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrag für die Gewährung des Überfahrrechts.

### 3.8 Energie (Ziff. 7)

Die Gemeinde Mettmenstetten verfügt über eine durch die Baudirektion im Jahr 2013 genehmigte Energieplanung. Festlegungen zum Gestaltungsplanperimeter sind keine vorhanden.

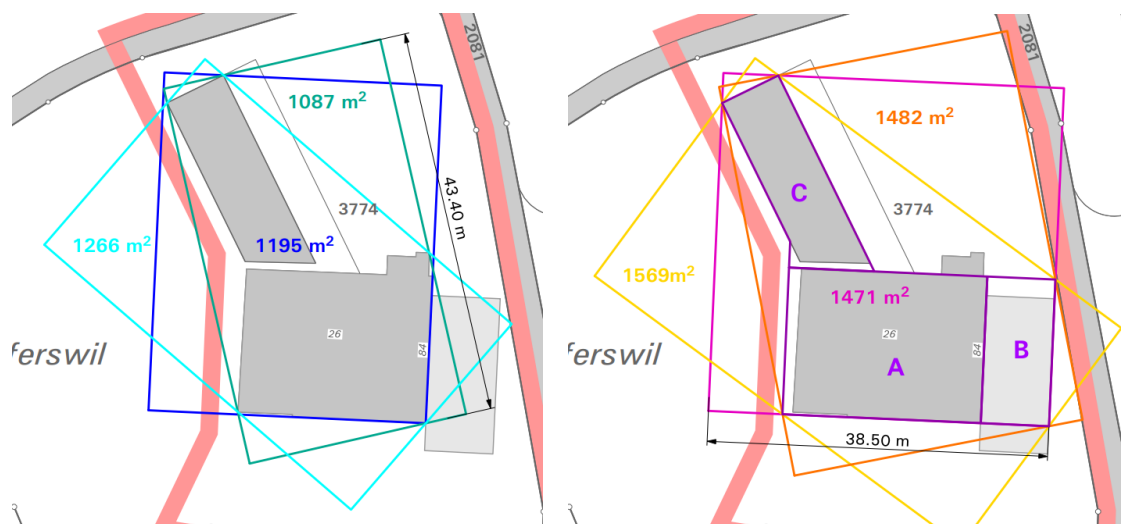
Zur genügenden Einpassung von Solaranlagen sind nur Indach-Anlagen zulässig.

### 3.9 Abweichungen von der BZO

Von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss BZO weichen folgende Elemente ab:

- Gebäudelänge:

Die Gebäudelänge wird nach der Methode des flächenkleinsten Rechtecks gemäss § 28 ABV ermittelt, wie in folgender Abbildung dargestellt (links: bestehende Gebäude; rechts: maximal mögliche Abmessungen gemäss Baubereichen):



Bereits die bestehende Scheune mit dem Schopf hält mit einer Gebäudelänge von 43.3 m die gemäss BZO maximal zulässige Gebäudelänge von 30 m nicht ein. Der Schopf muss zur Gebäudelänge gezählt werden, da er mit einer grössten Höhe von 8 m nicht als Besonderes Gebäude gilt.

Der Gestaltungsplan lässt neu einen Anbau in Baubereich B zu. Einschliesslich diesem vermindert sich die mögliche Gebäudelänge überraschenderweise um 4.8 m auf 38.5 m - dies, da die Gebäudelänge nun in einer andern Ausrichtung gemessen wird.

Somit wird die bestehende Abweichung von der BZO zwar ansehnlich vermindert, bleibt aber doch bestehen.

- Dachneigung des nordseitigen unteren Dachteils des Hauptbaus:

Die Neigung dieses Dachteils wird bei ca. 15 ° a.T. liegen, wohingegen die BZO in Art. 7 Abs. 1 beidseitig gleiche Neigungen zwischen 30 ° a.T. und 45 ° a.T. verlangt.

Der Erhalt des ländlichen Charakters kann trotz dieser Abweichungen gewährleistet werden. Die Gebäudelänge von Scheune und Anbau alleine (Baubereiche A und B) ohne den Schopf in Baubereich C beträgt gerade etwa 30 m. Der nicht regelbaukonforme Dachteil entspricht einer mögli-

chen Dachform einer landwirtschaftlichen Nebenbaute. Zudem sind die Gestaltungsvorschriften gemäss Ziff. 3 insgesamt auf die Zielsetzung des ländlichen Charakters ausgerichtet.

## 4 Planungsrechtlicher Kontext

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Die einzige Festlegung, die den Gestaltungsplanperimeter betrifft, ist ein 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» festgelegt ist.

Die durch den Gestaltungsplan ermöglichte Umnutzung und Veränderungen tangieren keine allgemeinen Ziele und individuellen Förderschwerpunkte.

### 4.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Knonaueramt enthält keine Einträge, die den Gestaltungsplanperimeter betreffen.

### 4.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb der (künftigen) Kernzone B. Die Fläche des Gestaltungsplanperimeters gehört zur Einzonung «Herferswil 84». Dieses Einzonungsvorhaben wird derselben Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt wie der Gestaltungsplan (s. Kap. 6.1 «Ablauf»).

Zusammen mit der Einzonung wird in Art. 1 BZO und im Zonenplan ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Art. 36 Abs. 2 BZO gibt den Gestaltungsplanzweck vor:

- 2) Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:
- Ausschluss der Wohnnutzung
  - gewerbliche Nutzung mit einem engen Zusammenhang zur Landwirtschaft
  - Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

Für Herferswil wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 ein Kernzonenplan festgesetzt.<sup>5</sup> Dieser Kernzonenplan wird entsprechend der vorgesehenen Einzonung revidiert und kommt ebenfalls an der gleichen Gemeindeversammlung zur Festsetzung. Für den Gestaltungsplanperimeter

---

<sup>5</sup> Bezüglich dessen Rechtskraft und verfahrensmässigem Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan s. Kap. 6.1 «Ablauf», letzter Abschnitt.

ter sind keine Festlegungen (wie z.B. «im Ortsbild wichtige Bauten» oder «im Ortsbild wichtige Aussenräume») vorgesehen. Wie auch im Bericht zur Teilrevision BZO «Herferswil 84» festgehalten, ist die bestehende Scheune mit Schopf 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.

## 5 Übrige Themen

### 5.1 Nachhaltigkeit

Die Werkstatt für Landmaschinen in Herferswil ist die einzige in der Region Oberamt. Ohne sie müssten die ansässigen Landwirte viel längere Anfahrtswege auf sich nehmen. Das Gebäude am vorgesehenen Standort existiert bereits, wird aber seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aus ökologischer und raumplanerischer Sicht ist es sinnvoll, wenn das bestehende Gebäude effizient genutzt wird und keine zusätzlichen Neubauten notwendig sind.

Für die Belebtheit und den Charakter von Dörfern und Weilern ist es wichtig, das Gewerbe zu erhalten. Die Werkstatt bietet mindestens fünf Menschen eine Arbeitsstelle und zwei Lernenden einen Ausbildungsplatz, wobei die Nachfrage nach Lehrstellen im Betrieb gross ist. Das Angebot ist jedoch vom Erhalt des Betriebs abhängig. Mit der vorgesehenen Lage am Siedlungsrand von Herferswil können gleichzeitig die Lärmbelastung innerhalb der Siedlung klein gehalten und die lokalen Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten werden. Durch den Einstieg der jungen Generation im Familienbetrieb ist dessen Fortbestand längerfristig gesichert.

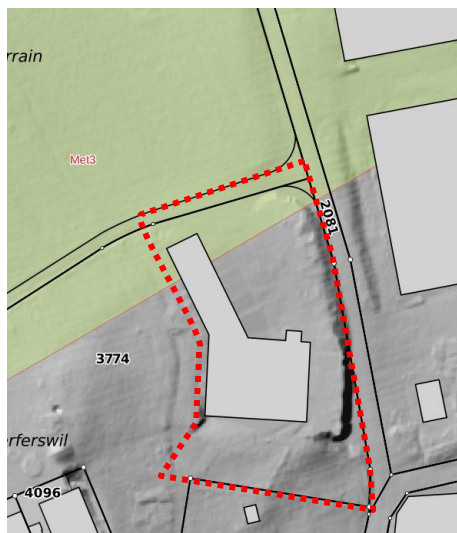
### 5.2 Natur-, Landschafts- und Heimatschutz

#### 5.2.1 Bundesinventare

Der Gestaltungsplanperimeter ist in keinem Bundesinventar enthalten.

#### 5.2.2 Kantonale Inventare

Der Gestaltungsplanperimeter liegt mit seinem 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.» Der Gestaltungsplan steht nicht im Widerspruch zu diesen Massnahmen.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ebenfalls mit seinem nördlichen Rand im Landschaftsschutzobjekt Nr. 103 «Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau» des Natur- und Landschaftsschutzinventars 190 (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 der Gestaltungsplan nicht in Widerspruch.

### 5.2.3 Kommunale Inventare

Das bestehende Gebäude ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte mit kommunaler Bedeutung nicht enthalten.

### 5.3 Lärm

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss kommunaler Nutzungsplanung, d.h. die Stufe III für die Kernzone B.

Mit der vorgesehenen Verschiebung der Werkstatt an den Siedlungsrand befinden sich weniger Wohnhäuser im direkten Umfeld, wodurch die Anwohner vom betrieblichen Lärm entlastet werden. Zudem wird der Ortskern vom Verkehrslärm der Kunden entlastet.

### 5.4 Lufthygiene

Auf dem östlichen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2077 befindet sich ein Viehbetrieb. Da im Gestaltungsplanperimeter keine Wohnnutzung erlaubt ist, müssen keine Mindestabstände gemäss Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten werden.

### 5.5 Altlasten

Weder der Kataster der belasteten Standorte noch der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten Einträge im Gestaltungsplanperimeter.

### 5.6 Öffentliche Gewässer und Naturgefahren

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich kein öffentliches Gewässer. Der Perimeter ist nicht von Naturgefahren betroffen.

## 5.7 Künftige Nutzung der bestehenden Werkstatt

Die bestehenden Werkstattträume am Standort Herferswil 60 bleiben als Werkstatt mit folgender Nutzung bestehen:

- Montage und Reparatur von Spezialfahrzeugen/-maschinen (z.B. die vom Betrieb entwickelten Triebachsanhänger)
- Reparatur von Kleinmaschinen und –geräten
- Reparatur von Oldtimer-Traktoren
- Büro für Konstruktion Spezialfahrzeuge und Archiv

Insbesondere die Montage und Reparatur von Spezialfahrzeugen/-maschinen, die mit viel Elektronik und Hydraulik ausgestattet sind, muss getrennt von den Arbeiten an den grossen Landmaschinen erfolgen, da sie anfällig auf Dreck und Staub sind.

Es wird somit im Gebäude Herferswil 60 zu keiner Umnutzung kommen.

## 6 Verfahren

### 6.1 Ablauf

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

Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung statt durch den Gemeinderat festgesetzt werden, da er in wenigen Punkten den Rahmen der BZO überschreitet (s. Kap. 3.9).

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 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	öffentliche Auflage und Anhörung		■	

Zeitraum (2018/19)	Tätigkeit	Planer	Gemeinde	Kanton
16. Oktober				
Fr 14. September	Einreichung der revidierten Gestaltungsplanvorlage an das ARE zur Fortsetzung der Vorprüfung	■		
Do 16. August – Fr 23. November	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	■		
Di 26. März	Behandlung der Vorlagen durch Baukommission und Verabschiedung zuhänden 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 zuhänden Gemeindeversammlung		■	
Mo 8. April	Aktenauflage für Gemeindeversammlung		■	
Di 23. April	Festsetzung an ausserordentlicher Gemeindeversammlung		■	

Anschliessend folgt das kantonale Genehmigungsverfahren (und allfällige Rekursverfahren).

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 unbenutztem 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.

## 6.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

### 6.2.1 Überblick

Über die Vorprüfung der am 16. August 2018 eingereichten und der am 12. September 2018 nachgereichten revidierten Unterlagen erstattete das ARE mit Brief vom 26. November 2018 Bericht. Dieser kritisierte insbesondere bauliche Veränderungen, die dem landwirtschaftlichen Charakter widersprechen, den Verlust der Hierarchie zwischen Haupt- und Nebengebäuden aufgrund der möglichen Anbauten, die Entstehung eines unruhigen Konglomerats aus verschiedenen zuei-

inander bezugslosen Bauten, die Flachdächer/Terrassen von zwei Anbauten, die zu starke Veränderung der Topografie und die weitgehende Entfernung von Wiesland (im damals noch grösseren Perimeter). Eine Genehmigung konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Vorprüfungsergebnisse, notwendige Anpassungen und mögliche Lösungen wurden an einer Besprechung zwischen ARE, Gemeinde und Planungsträger (Grundeigentümer) mit Beizug von dessen Planer, Rechtsanwältin und Architekt am 14. Dezember 2018 eingehend besprochen. Auf dieser Basis wurden das Richtprojekt und der Gestaltungsplan überarbeitet und zur 2. Vorprüfung eingereicht.

Über die 2. Vorprüfung erstattete das ARE mit Brief vom 28. März 2019 Bericht. Es wurden untergeordnete Präzisierungen, Anpassungen und Abklärungen verlangt, welche grösstenteils aufgenommen werden konnten.

### 6.2.2 Nicht berücksichtigte Anträge

Folgende Anträge aus der 1. Vorprüfung wurden nicht berücksichtigt:

- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Bestimmungen», Stichwort «Gestaltung»:  
«Es ist [...] die Erfüllung der unter Art. 6, 8 und 9 BZO formulierten Festlegungen nachzuweisen»: Diese Festlegungen muss ein Bauprojekt unabhängig vom Gestaltungsplan einhalten, da die BZO - soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen trifft - ohnehin gilt (Ziff. 8.1 der Besonderen Bestimmungen). Die von der BZO abweichenden Festlegungen und deren Verträglichkeit mit der Zielsetzung des landwirtschaftlichen Charakters sind in Kap. 3.9 behandelt.
- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Bestimmungen», Stichwort «Landschaftsinventar»:  
«Die Gestaltungsplanbestimmungen sind deshalb mit Vorgaben zu ergänzen, welche den Erhalt der Moränenlandschaft im Bereich des Grundstückes sicherstellen und beeinträchtigende Geländeänderungen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzobjektes überkommunaler Bedeutung verhindern»: Das Grundstück bzw. der Gestaltungsplanperimeter werden nur im nördlichsten Teil vom genannten Objekt erfasst (s. Kap. 5.2.2). In diesem Bereich sind - abgesehen von der kleinen Verladerampe - keine Geländeänderungen zulässig. Ergänzende schützende Bestimmungen erübrigen sich deshalb.
- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Bestimmungen», Stichwort «Zu Art. 2.1 Allgemeine Bestimmungen»:  
«Hingegen fehlen Angaben zum massgebenden Terrain. Diese sind zu ergänzen»: Es werden keine Angaben zum «massgebenden Terrain» gemacht, da der gewachsene Boden in § 5 ABV definiert ist, was auch für den Gestaltungsplanperimeter gilt. Die zulässige Geländeänderung für die Anlage des südlichen Vorplatzes erlangt keine Massgeblichkeit für Bauten, da die Gebäudevolumetrie über die Besonderen Bestimmungen geregelt ist.
- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Bestimmungen», Stichwort «Zu Art. 6 Kompensation von Fruchtfolgefläche»:  
«Im Erläuterungsbericht ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde. Wird der beabsichtigten Einzonung und dem Gestaltungsplan «Herferswil 84» raumplanungsrechtlich zugestimmt, so ist dem Kanton für die Genehmigung der Einzonung ein Konzept zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Sinne der Erwägungen einzureichen. Andernfalls ist zu bestätigen, dass die Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> beträgt.»

Gemäss telefonischer Rücksprache mit der Fachstelle Bodenschutz vom 15.01.2019 sind diese Anträge ohne ihr Zutun in den Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan eingeflossen. Die Anträge sind vorliegend irrelevant, da nach Rechtskraft der Einzonung - d.h. vor Rechtskraft des

Gestaltungsplans - die Fruchtfolgeflächen entfallen. Somit muss und kann das Thema der Fruchtfolgeflächen gar nicht im Gestaltungsplan behandelt werden.

Folgende Anträge aus der 2. Vorprüfung wurden nicht berücksichtigt:

- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Situationsplan 1:500», Stichwort «Bestehende Strassen und Wege»:

«Es sind in Plan und Legende zwei Signaturen für versiegelte (asphaltierte) resp. unversiegelte Strassen bzw. Wege einzuführen [...]»: Dieser Antrag bezieht sich auf den nördlich gelegenen Landwirtschaftsweg, von dem angenommen wurde, er sei heute weitgehend geschottert, und er sei als solcher zu belassen. Dieser Weg ist aber bereits bis auf Flucht Westfassade des Schopfs in Baubereich C asphaltiert. An dieser Situation ist weder eine Änderung vorgesehen noch durch den Gestaltungsplan zugelassen. Somit erübrigt sich die Einführung einer Signatur für unversiegelte Wege.

- Punkt 3 «Beurteilung in Einzelnen», Abschnitt «Bestimmungen», Stichwort «Zu Art. 3 Gestaltung»:

«Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, dass Backsteinfassaden in gemischt rot-gelber Ausführung ortstypisch sind [...]»: Es kann nicht Inhalt einer Gestaltungsplanbestimmung sein zu deklarieren, was ortstypisch ist. Dieser Hinweis wurde stattdessen im Bericht in Kap. 3.4 angebracht.

«Die Bestimmungen sind dahingehend zu ergänzen, dass die Tore mit einer Holzverkleidung zu versehen und die Fensterflächen in den Toren auf ein Minimum zu reduzieren sind»: Da die Tore als Rolltore ausgebildet werden (die nach oben eingerollt werden), ist eine Holzverkleidung nicht möglich. Stattdessen wurde die farbliche Gestaltung von «unauffällig» auf «der jeweiligen Fassade angepasst» geändert. Neben den Fenstern in der Ostfassade in Baubereich B bieten die Tore die einzige Belichtungsmöglichkeit für die Werkstatt und sind somit als deren wesentliche Befensterung anzusehen. Deshalb wurde «die angemessene Belichtung der Werkstatt» zum Massstab für die Fensterflächen in den Toren gemacht. Sollte sich die Ausführung von ausreichend befensterten Rolltoren in Holz als machbar erweisen, können solche Tore im Baubewilligungsverfahren unter der Bestimmung «farblich der jeweiligen Fassade angepasst» - sofern sie sich in einer Holzfassade und nicht in einer Sichtbacksteinfassade befinden - verlangt werden.

## 6.3 Mitwirkungsverfahren

### 6.3.1 Öffentliche Auflage

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

### 6.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um die Nachbargemeinden (insbesondere Rifferswil und Aeugst a.A.) und die Zürcher 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. Bezüglich Gestaltungsplan wies die ZPK darauf hin, dass sich die Erhaltung der Landmaschinen-Werkstatt teils auch mit regionalen Anliegen deckt. Der ZPK-Vorstand begrüsst, «dass mit der Gestaltungsplanpflicht Wohnnutzungen explizit ausgeschlossen werden, gewerbliche Nutzungen in einem engen Zusammenhang zur Landwirtschaft stehen müssen und der landwirtschaftliche Charakter von Gebäude und Umgebung zu erhalten ist und diese Vorgaben im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt werden».

### 6.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

keine

## 7 Anhang

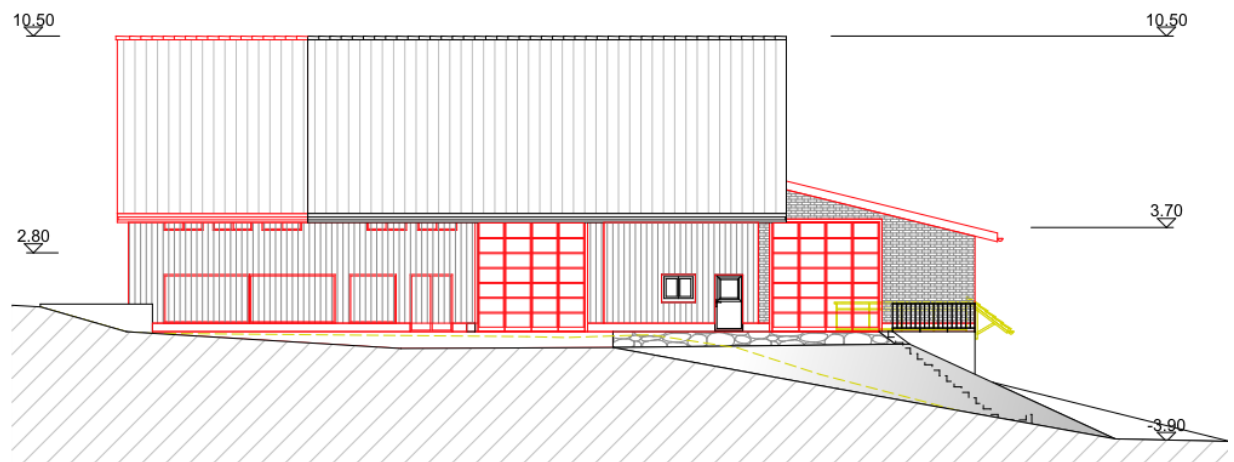
### 7.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt stammt von Späh Architektur AG, Waidstrasse 11, 8037 Zürich.

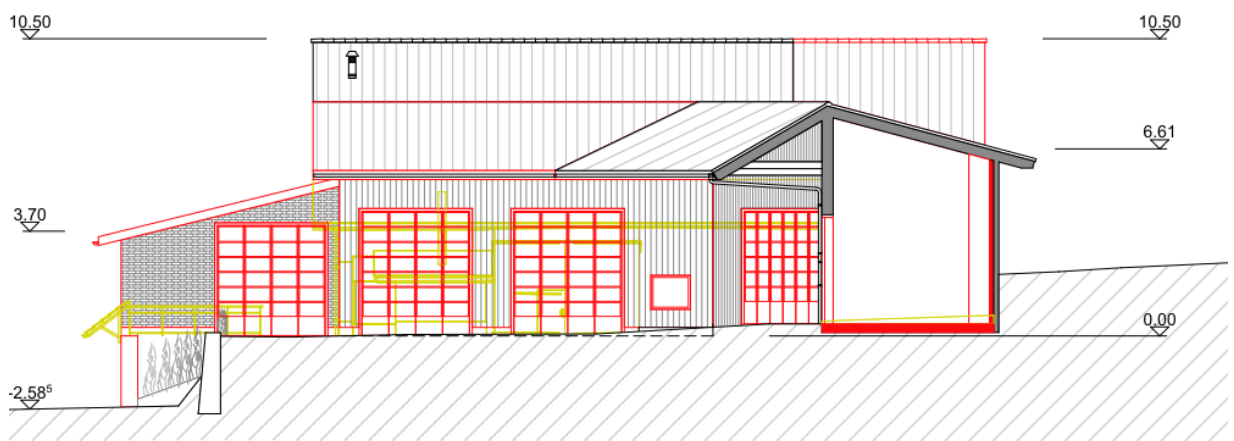
Die folgenden Planausschnitte sind nicht massstäblich dargestellt. Sie sind nicht verbindlich und begründen keine Rechtsansprüche. Sie dienen der Illustration eines möglichen Umbaus und halten die bestehende Masse fest.

Das Nullniveau liegt auf 579.82 m.ü.M.

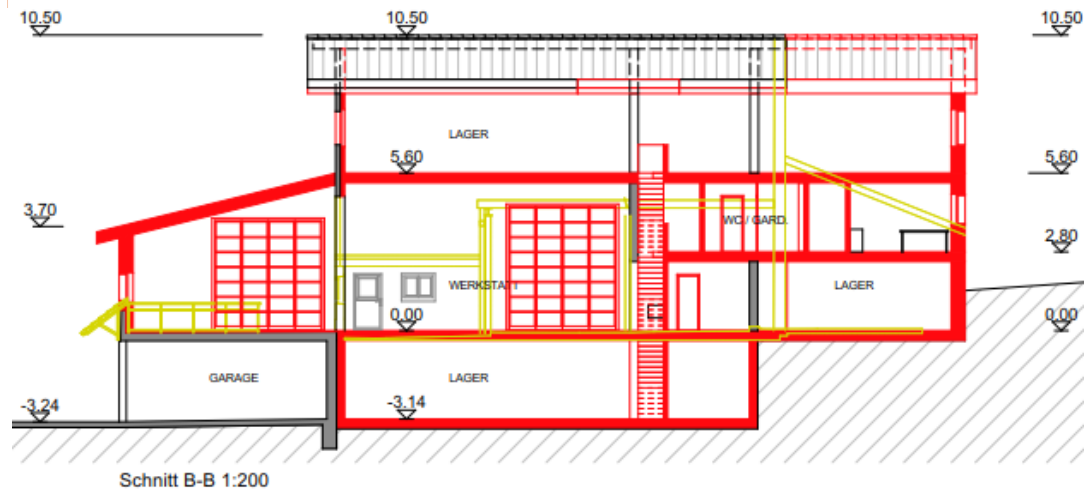
- Bestand
- Abbruch
- Neu-/Ersatzbau



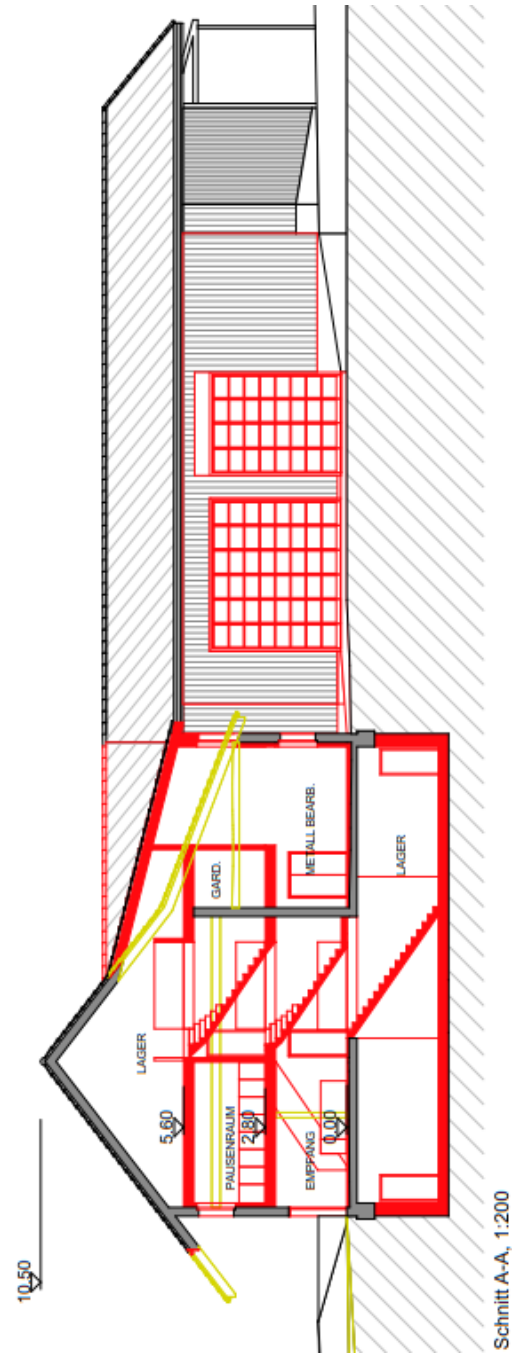
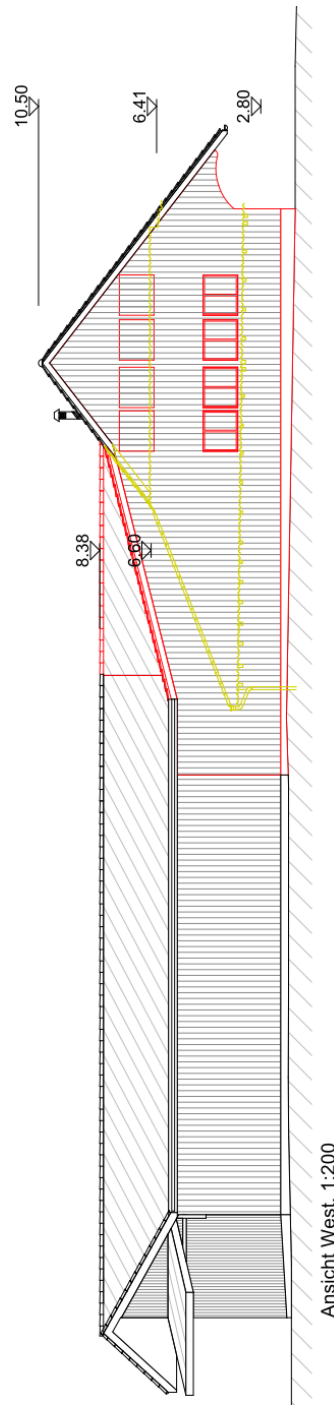
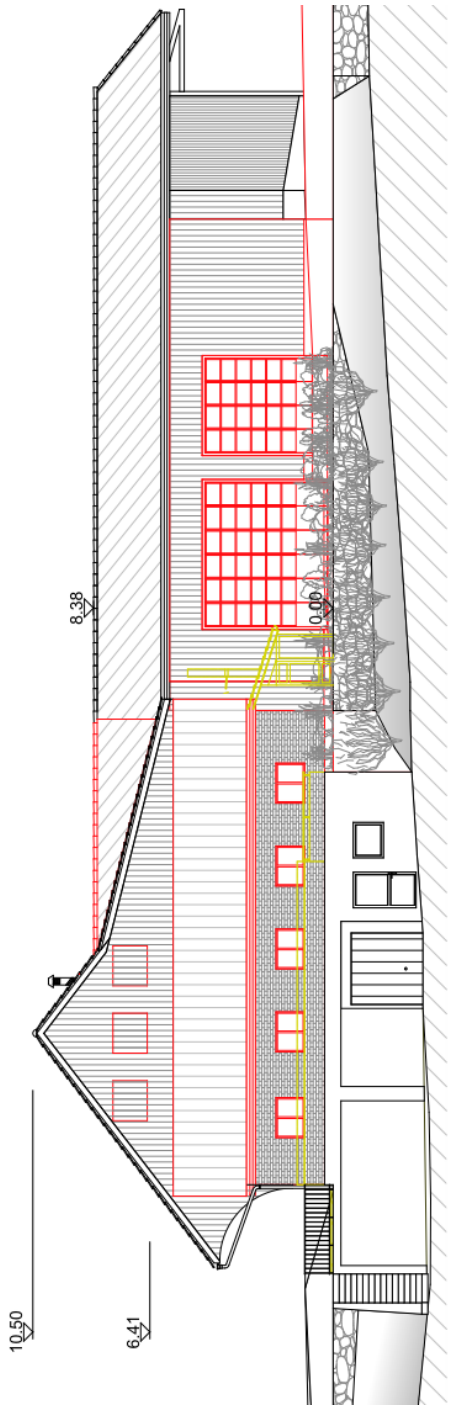
Ansicht Süd, 1:200

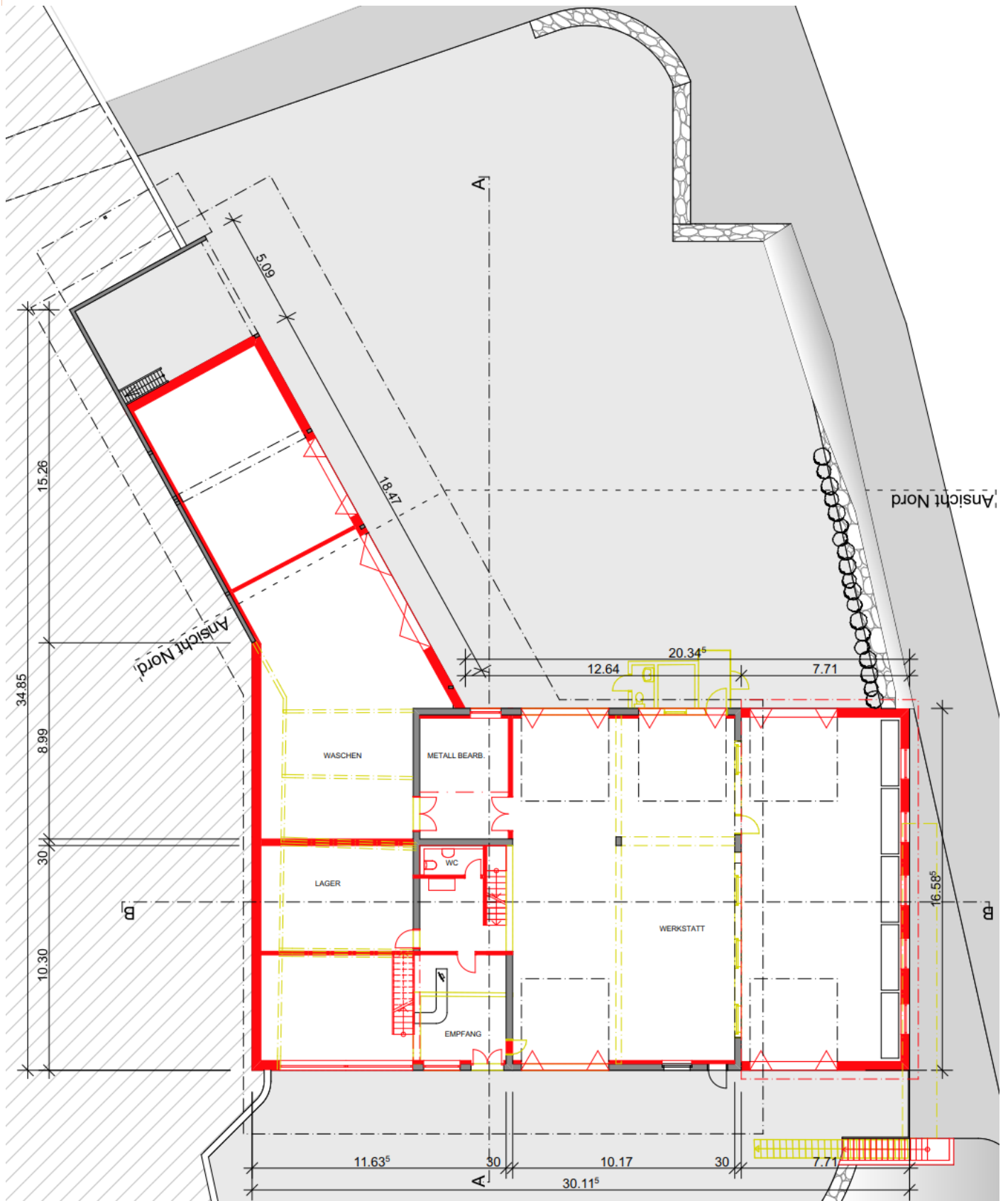


Ansicht Nord, 1:200

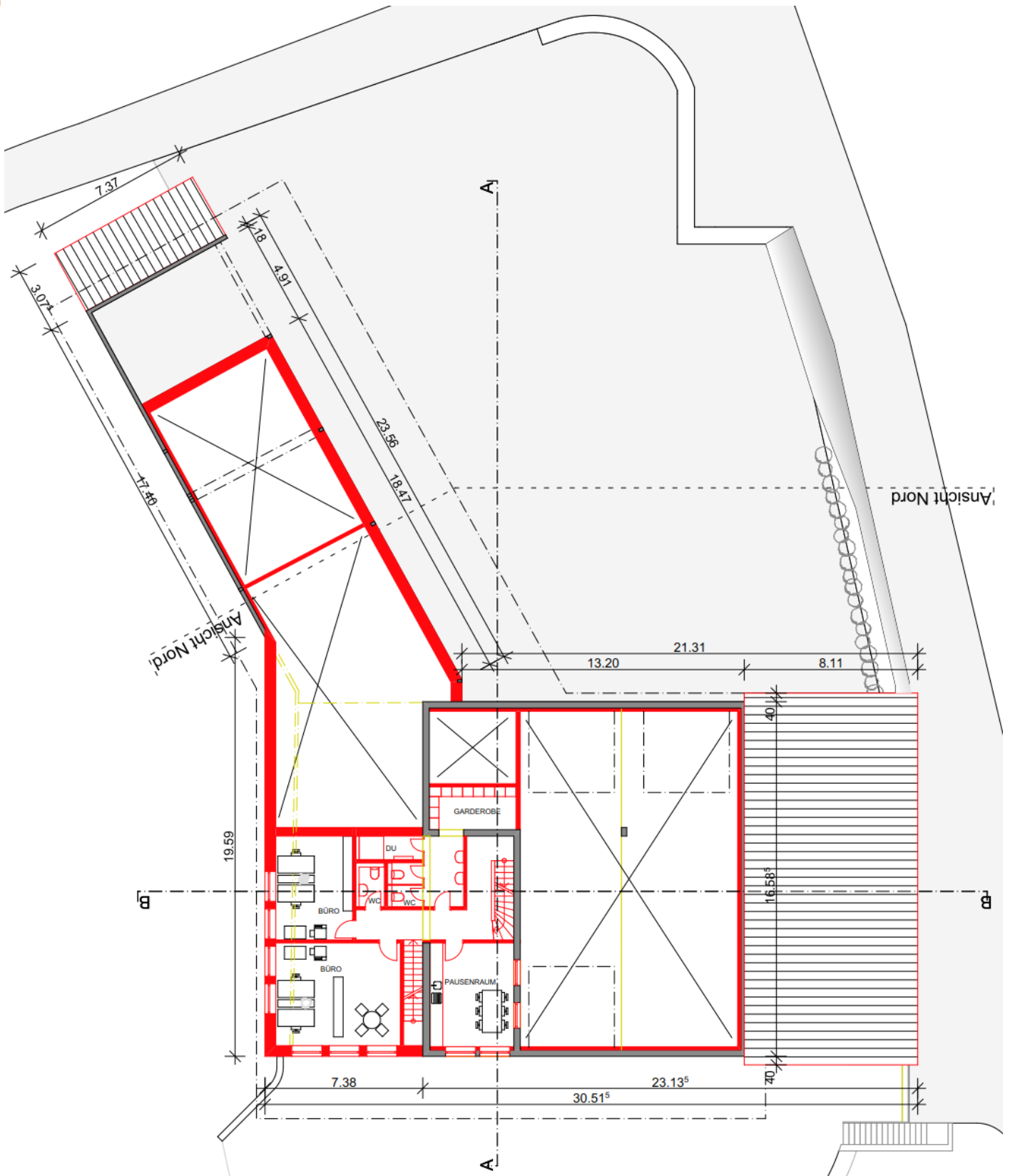


Schnitt B-B 1:200

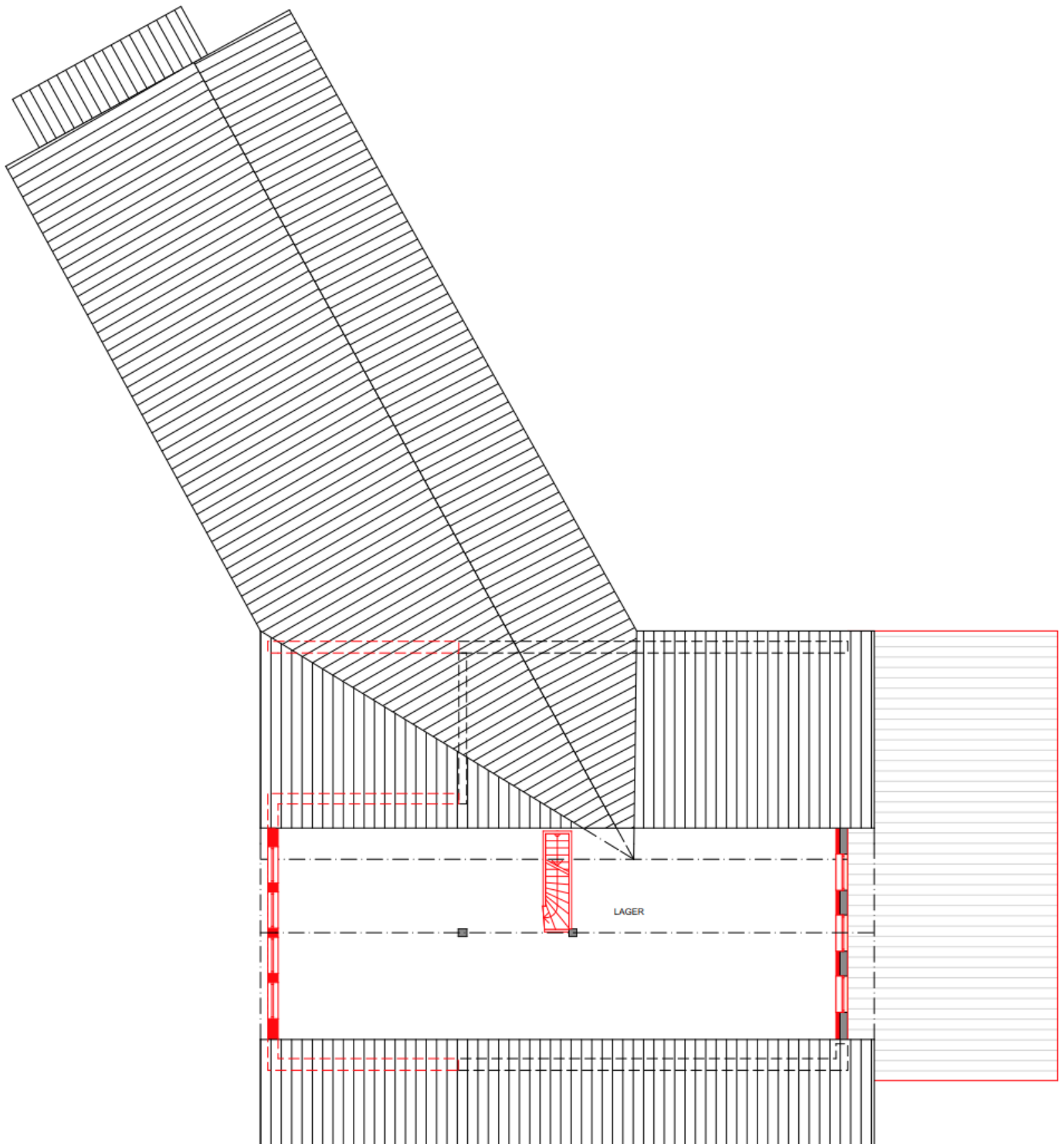




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss, 1:200

Die in den Plänen dargestellten Nutzungen neben der eigentlichen Werkstatt wie Empfang, Büro, Lager u.ä. gehören zwingend zur Werkstatt und damit in dieses Gebäude. Es ist betrieblich nicht sinnvoll möglich, diese am bestehenden Standort zu belassen, da zwischen Büro- und Werkstattpersonal zahlreiche Rückfragen stattfinden, da das Werkstattpersonal rasch in digitale Unterlagen Einsicht nehmen können muss, da Ersatzteile in unmittelbarer Nähe der Werkstatt greifbar sein müssen etc.

Datei: F:\PLANUNG\MET\16\_109\01 Projekt nach 2018-07-30\GP Bericht.docx  
letzte Bearbeitung: 28.03.2019 10:50:00 ▪ Ausdruck: 28.03.2019 10:50:00



**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