



Referenz-Nr.: ARE 21-0815

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmi- gung

Gemeinde **Mettmenstetten**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Mai 2021
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 9. April 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Nach Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone den Ausgleich von Planungsvor- und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat am 28. Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Die dazugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat beschlossen. Das MAG und die MAV sind am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit dem MAG und der MAV werden die Vorgaben des RPG auf kantonaler Ebene umgesetzt und die entsprechende Rechtsgrundlage für die kommunale Umsetzung geschaffen. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind neue Vorschriften in der Bauordnung, welche den Mehrwertausgleich auf kommunaler Stufe regeln und sicherstellen, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen. Insbesondere müssen eine Freifläche von 1'200 m² bis 2'000 m² und ein Abgabesatz von höchstens 40% festgelegt werden (§ 19 Abs. 2 und 3 MAG).

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Mettmenstetten setzte mit Beschluss vom 17. Mai 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Afoltern vom 29. Juni 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. Juni 2021 ersucht die Gemeinde Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Art. 3 Abs. 1 BZO legt fest, dass auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 MAG erhoben wird. Gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO beträgt die nach § 19 Abs. 2 MAG vom Mehrwertausgleich befreite Freifläche 1'200 m². Art. 3 Abs. 3 BZO legt die kommunale Mehrwertabgabe auf 40% des um 100'000 Fr. gekürzten Mehrwerts fest. Art. 4 BZO gibt vor, dass die Erträge aus den Mehrwertabgaben in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen und nach Massgabe des Fondsreglements verwendet werden.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Die oben genannten Bestimmungen entsprechen den vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Informationsschreiben vom 12. Februar 2020 an die Gemeinden formulierten Musterbestimmungen und die Festlegung der Freigrenze und des Abgabesatzes stimmen mit den Vorgaben von § 19 Abs. 2 und 3 MAG überein. Aus diesem Grund wurden in der Vorprüfung des ARE vom 4. Februar 2021 keine Anträge gestellt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

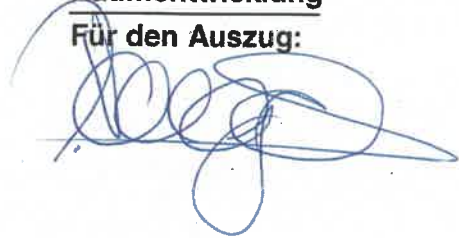
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 17. Mai 2021 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 und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde 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)
- Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 31. AUG. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Exemplar der Gemeinde
gemeinde mettmenstetten

Bau- und Zonenordnung

Politische Gemeinde Mettmenstetten

vom 23. April 2019 mit Teilrevision vom 17. Mai 2021

Von der Baudirektion am
31. Aug. 2021

mit Beschluss Nr.
0815/21

genehmigt.

1. ZONENORDNUNG		
Art. 1	Zoneneinteilung	4
Art. 2	Zonenplan	4
2. MEHRWERTAUSGLEICH		
Art. 3	Erhebung der Mehrwertabgabe	4
Art. 4	Erträge.....	4
3. BAUZONEN		
3.1 Kernzonen		
Art. 5	Im Ortsbild wichtige Bauten.....	5
Art. 6	Grundmasse.....	5
Art. 7	Im Ortsbild wichtige Aussenräume.....	5
Art. 8	Stellung der Gebäude	6
Art. 9	Dachgestaltung.....	6
Art. 10	Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen.....	6
Art. 11	Umgebungsgestaltung.....	6
Art. 12	Gebäudehöhen bei Baulinien.....	6
3.2 Wohnzonen		
Art. 13	Grundmasse.....	7
Art. 14	Grosser Grenzabstand	7
Art. 15	Dachgestaltung.....	7
Art. 16	Nutzweise	7
3.3 Gewerbezone		
Art. 17	Grundmasse.....	8
Art. 18	Nutzweise	8
3.4 Zentrumszone		
Art. 19	Ausnützungsziffer	8
Art. 20	Gebäudehöhe, Geschosszahl	8
Art. 21	Abstände.....	8
3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
Art. 22	Grundmasse.....	8
3.6 Erholungszone		
Art. 23	Grundmasse.....	9
4. BESONDERE INSTITUTE		
4.1 Arealüberbauungen		
Art. 24	Zulässigkeit.....	9
Art. 25	Arealfläche	9
Art. 26	Bauvorschriften.....	9
5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN		
Art. 27	Herabsetzung des Grenzabstandes.....	9
Art. 28	Bestimmungen über Attikageschosse.....	9
Art. 29	Gestaltung von Flachdächern.....	10
Art. 30	Besondere Gebäude	10
Art. 31	Fahrzeugabstellplätze.....	10
Art. 32	Umgebungsgestaltung.....	10
Art. 33	Spiel- und Erholungsflächen	11
Art. 34	Abstellflächen für Kinderwagen, Container.....	11
Art. 35	Geschlossene Bauweise	11
Art. 36	Strassenabstand	11
Art. 37	Anlagen zur Energiegewinnung.....	11
6. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN		
Art. 38	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	11
7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Art. 39	Inkrafttreten	12

Die Gemeinde Mettmenstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (revidiert 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

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	mittelbraun	--	III
Kernzone B	hellbraun	60 %	III
Kernzone C	dunkelbraun	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	hellorange	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	dunkelorange	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	hellrot	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG2)	dunkelorange/ hellblau	50 % 60 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG3)	hellrot/ hellblau	65 % 78 %	III
Gewerbezone (G)	hellblau	--	III
Zentrumszone (Z)	hellviolett	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	mittelgrün	--	
Erholungszone (E)	hellgrün	--	
Reservezone (R)	weiss	--	
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--	--

Art. 2 Zonenplan

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1 : 5000 sowie die Kernzonenpläne 1 : 2000 massgebend.
- 2) Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter www.mettmenstetten.ch publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe

- 1) Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2) Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200m².
- 3) Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

Art. 4 Erträge

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

3. BAUZONEN

3.1 Kernzonen

Art. 5 Im Ortsbild wichtige Bauten

- 1) Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten „im Ortsbild wichtigen Bauten“ prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 nachstehend nicht eingehalten sind.
- 2) Untergeordnete Abweichungen von Stellung und Volumen sind bei Um- und Ersatzbauten zulässig, soweit solche aus Gründen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, für energieeffizientes Bauen, im Interesse des Gewässerraums (namentlich zum Hochwasserschutz und zur Zugänglichkeit) oder mit einer besseren Einordnung ins Ortsbild begründet sind. Der Gesamtcharakter des Gebäudes muss dabei erhalten bleiben und angrenzende Grundstücke dürfen nicht mehr beeinträchtigt werden, als durch den bestehenden Zustand.
- 3) Anbauten bis maximal 30 m² überbaute Fläche sind zulässig, sofern sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 4) Änderungen in der Anordnung und Grösse der Fenster und Türen sind zulässig, soweit solche für die geänderte Nutzung, die Wohnhygiene oder energieeffizientes Bauen erforderlich sind und sich gut in die Fassade einordnen. Weitere Änderungen im Erscheinungsbild (Materialwahl, Detailausbildung, Farben etc.) sind nur zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.
- 5) Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.

Art. 6 Grundmasse

- 1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen		
	KA	KB	KC
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzlichen Hauptbauten zulässig.
Dachgeschosse, maximal	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines	
Gebäudehöhe, maximal	10.50 m	07.50 m	
Firsthöhe, maximal	06.00 m	06.00 m	
Gebäuelänge, maximal	40.00 m	30.00 m	
Grenzabstand, mindestens	05.00 m	05.00 m	
Ausnutzungsziffer: - bei Normalbebauung - bei Arealüberbauung*	-	60 % 66 %	

*gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 22)

- 2) Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht als massgebliche Grundfläche mitgezählt werden.
- 3) In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 4) In den Kernzonen KC ist Wohnnutzung nur in den Gebäuden zulässig, die in den Kernzonenplänen speziell bezeichnet sind.

Art. 7 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

- 1) Die in den Kernzonenplänen mit einer besonderen Signatur bezeichneten Aussenräume sind im Ortsbild wichtig, als solche zu erhalten, sowie mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und zu pflegen.
- 2) Deren Fläche darf bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.
- 3) In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m² überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.

Art. 8 Stellung der Gebäude

- 1) Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.
- 2) 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.

Art. 9 Dachgestaltung

- 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.
- 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.
- 3) Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 0.60 m Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.
- 4) In den Kernzonen KA und KB sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge maximal drei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10.00 m Dachlänge maximal zwei Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden.
- 5) In den Kernzonen KC sind Hauptnutzflächen in Dachgeschossen nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet. Dachdurchbrüche sind nur für technisch zwingend erforderliche Einrichtungen (z.B. Kamine, Lüftungen, Brandschutz) zulässig. Für die Belichtung von Nebenräumen können besondere Konstruktionen, welche die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen (wie z.B. Glasziegelmuster, Schlitzfenster, schmale Oblichtbänder, breite/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.

Art. 10 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen

- 1) Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.
- 2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig.

Art. 11 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 30)

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Art. 12 Gebäudehöhen bei Baulinien

Die nach Art. 4 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.

3.2 Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

Für die Wohnzonen W2a, W2b und W3 und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	Zone				
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Ausnutzungsziffer:					
• bei Normalbebauung	35 %	50 %	65 %	50 %	65 %
• bei Arealüberbauung (Art. 22 - 24)	40 %	55 %	72 %	55 %	72 %
Vollgeschosse, maximal	2	2	3	2	3
Dachgeschosse, maximal	(1)*	1	2	1	2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	(1)*	1	1	1	1
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Gebäudehöhe, maximal	07.50 m	07.50 m	10.50 m	07.50 m	10.50 m
Gesamthöhe**, maximal	10.50 m	10.50 m	13.50 m	10.50 m	13.50 m
Gebäuelänge, maximal	20.00 m	30.00 m	40.00 m	30.00 m	40.00 m
Grosser Grenzabstand, mindestens	08.00 m	08.00 m	10.00 m	08.00 m	10.00 m
Kleiner Grenzabstand, mindestens	04.00 m	04.00 m	05.00 m	04.00 m	05.00 m
Firsthöhe, maximal	05.00 m	05.50 m	06.00 m	05.50 m	06.00 m

* In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig

** gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 26

Art. 14 Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform), den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.

Art. 15 Dachgestaltung

- 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.
- 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.

Art. 16 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

3.3 Gewerbezone

Art. 17 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baummassenziffer, maximal	8 m ³ pro m ²
Überbauungsziffer, maximal	70 %
Gebäudehöhe, maximal	13.50 m
Gesamthöhe*, maximal	16.00 m
Grenzabstand	mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m

* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 26 bis ok Attikadach.

Art. 18 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur bis maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 3) In der Gewerbezone „Im Grindel“ dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung in einem Bereich von 120.00 m ab Strassenachse der Autobahn A4 nur auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

3.4 Zentrumszone

Art. 19 Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnen dürfen jedoch höchstens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche verwendet werden.

Art. 20 Gebäudehöhe, Geschosszahl

Im Rahmen einer Gebäudehöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16.00 m sind die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.

Art. 21 Abstände

- 1) Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein Grenzabstand von 8.00 m.
- 2) Bei gestaffelten Fassaden kann dieser Abstand für einzelne Fassadenteile bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern er für gleich lange Fassadenteile entsprechend erhöht wird.
- 3) Gegenüber angrenzenden Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von drei Vierteln der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.
- 4) Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein gewerbliche Bauten ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein Grenzabstand von 5.00 m.

3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Grundmasse

- 1) Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m einzuhalten.

3.6 Erholungszone

Art. 23 Grundmasse

- 1) Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4. BESONDERE INSTITUTE

4.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 sowie in der Kernzone KB im Dorf zulässig.

Art. 25 Arealfläche

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3000 m². Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

Art. 26 Bauvorschriften

- 1) Die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht sich gemäss Art. 4 bzw. Art. 11, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4) und 5) nachstehend eingehalten sind.
- 2) Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.
- 3) Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden. Für Gebäude, bei denen die zonengemässen Gebäudelängen überschritten werden, ist der kleine Grenzabstand zu Nachbargrundstücken um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.
- 4) Die Arealüberbauung muss den Anforderungen von § 71 PBG entsprechen und sich optimal ins Dorfbild einfügen, insbesondere in Bezug auf äussere Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Massstäblichkeit und Stellung der Bauten. Freiräume sind besonders gut zu gestalten und das interne Wegnetz ist allgemein zugänglich anzulegen und gut ans öffentliche Fusswegnetz anzubinden.
- 5) Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden.

5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes

In den Kernzonen, in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf der Grenzabstand je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

Art. 28 Bestimmungen über Attikageschosse

- 1) Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2) Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.
- 3) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

- 4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.
- 5) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Art. 29 Gestaltung von Flachdächern

Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 30 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m² seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 31 Fahrzeugabstellplätze

- 1) Bei Wohnbauten ist pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Von der so ermittelten Gesamtzahl ist pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher freizuhalten und entsprechend zu bezeichnen. Bei Einfamilienhäusern ist ein Abstellplatz zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern sind offene Abstellplätze nur für Besucher zulässig. Alle übrigen sind in einem Gebäude unterzubringen oder zu überdecken, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.
- 2) Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.
- 3) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.
- 5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.
- 6) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend.
- 7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 8) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet
- 9) Im Nahbereich (ca. 200 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.
- 10) Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Davon ist mindestens die Hälfte als gedeckte Abstellplätze unmittelbar neben den Hauszugängen anzuordnen.
- 11) Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr oder mit Arbeitsplätzen ist eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze unmittelbar neben den Zugängen anzuordnen.

Art. 32 Umgebungsgestaltung

- 1) Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassade jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird.
- 2) Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe als Vollgeschosse gezählt. Bei Bauten am Hang darf auf der Talseite jedoch ein Bereich von 6.00 m Breite auf der ganzen Höhe sichtbar sein.
- 3) Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.
- 4) Stützmauern die mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. Ausnahmen sind möglich für Mauern, die dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.
- 5) Böschungen und Stützmauern sind 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- 6) Längs Gemeinde-, Flur- und Privatstrassen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.50 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.30 m ab Trottoirrand / Gehweg einzuhalten.
- 7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben.

- 8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.
- 9) Das „Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten“ sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.

Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als Kinderspielplätze und Erholungsflächen für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Container

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.
- 2) Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

Art. 35 Geschlossene Bauweise

In den Zonen KA, KB, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge darf die maximal zonenzulässige Gebäudelänge höchstens um 5.00 m überschreiten.

Art. 36 Strassenabstand

- 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.
- 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 Verkehrsbaulinien.

Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung

Anlagen zur Energiegewinnung sind in allen Zonen zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. In Kernzonen sind sie besonders sorgfältig ins Dach oder in die Fassade zu integrieren.

6. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN

Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.
- 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

7. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 39 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. April 2019 angepasst.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Mai 2021.

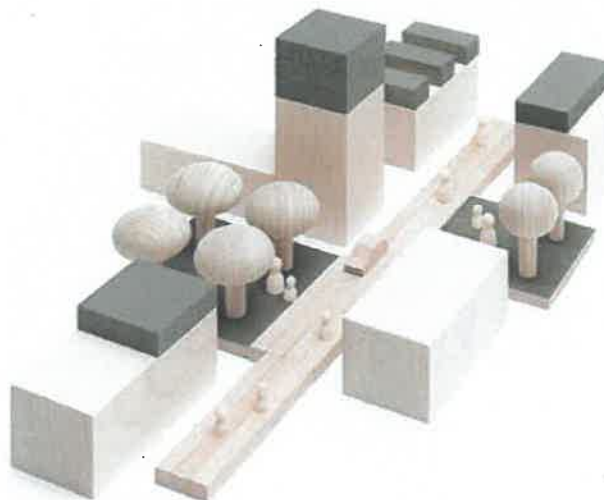
René Kälin
Gemeindepräsident

Oliver Bär
Geschäftsführer

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Mehrwertausgleich

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung zuhanden der Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

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

31101 – 9.4.2021

Inhalt

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

Auftraggeber

Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung

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

Titelbild

Eigene Abbildung

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass der Teilrevision

Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

1.2 Worum geht es?

Regelungskompetenzen und Handlungsbedarf in den Gemeinden

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

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

Mögliche Freifläche

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

Wie ist der Mehrwert definiert?

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

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

Planungsmassnahmen

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

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

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

- Einzonungen
- Umzonungen
- Aufzonungen
- Gestaltungsplanungen

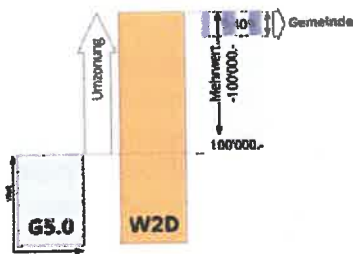
Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe in Höhe von 20% des Mehrwerts. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Was wird unter dem Begriff «Ein-zonung» verstanden?

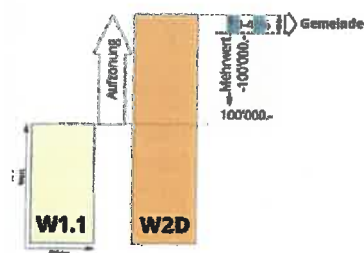
Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Was wird unter dem Begriff Um-zonung verstanden?

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



Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?



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

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

Mehrwertprognose

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

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

Städtebauliche Verträge

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

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

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

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

Inhalt und Verfahren

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

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

Städtebauliche Vorverträge

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

Einsatz von städtebaulichen Verträgen

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

Zeitpunkt der Anwendung des MAG

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

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

Verwendung der Einnahmen

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

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

Verfahren

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

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



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

1.3 Ziele der Teilrevision

Teilrevision

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

2 ANPASSUNGEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Musterbestimmungen

Beschleunigtes Verfahren

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

Kantonale Musterbestimmungen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt $x \text{ m}^2$.

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

Erträge

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

2.2 Freifläche

Bandbreite

Die Freifläche, unter der kein Mehrwertausgleich anfällt, kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von $1'200 \text{ m}^2$ bis $2'000 \text{ m}^2$ festgelegt werden.

Keine Befreiung, sofern Mehrwert über Fr. 250'000

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

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

Lesebeispiel:

Bei einer massgeblichen Grundstücksgrösse von $1'600 \text{ m}^2$ muss die Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) Fr. 156.25 pro m^2 betragen, um einen Mehrwert von gesamthaft Fr. 250'000 zu erreichen.

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m^2	massgebliche Grundstücksgrösse in m^2 (fixiert)	Mehrwert gesamt in Fr.
125.00	2000.00	250'000
156.25	1600.00	250'000
208.33	1200.00	250'000

Lesebeispiel:

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

Wertsteigerung (Differenz Landwert alt/neu) in Fr. pro m ² (fixiert)	massgebliche Grundstücksgrösse in m ²	Mehrwert gesamt in Fr.
300.00	833.33	250'000
350.00	714.29	250'000
400.00	625.00	250'000

Konkrete Beispiele

Untenstehend sind einige konkrete Beispiele anhand realistischer Landpreise zusammengestellt.

Festlegung BZO:

Abgabesatz: Bsp. 20%

Freifläche: Bsp. 1'200 m²



Fall 1: Parzelle > Freifläche



Fall 2: Parzelle < Freifläche



	Fall 1: Parzelle > Freifläche	Fall 2: Parzelle < Freifläche	
Fläche / Mehrwert pro m ²	5000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 150.-	1000 m ² / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 130'000.-	Fr. 0.-	Fr. 80'000.- (obwohl < Freifläche!)

Feststellung der Abgabepflicht

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

Schätzung der Abgabehöhe

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

Festlegung der Freifläche auf 1'200 m²

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

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

Abgabesatz von 40 %

2.3 Höhe des Abgabesatzes

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

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

Städtebauliche Verträge werden ermöglicht

2.4 Städtebauliche Verträge

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

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

2.5 Teilrevision BZO

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

2.6 Fondsreglement

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

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

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

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

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

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

3. AUSWIRKUNGEN

3.1 Auswirkungen für die Gemeinde Mettmenstetten

Rechtliche Grundlage

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

Erträge

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

Verwendungszweck

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

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die
Erstellung und ökologisch hochwertige Gestaltung und
Ausstattung von Parks, Grünanlagen und Erholungsein-
richtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräu-
men,
- b. die Verbesserung des Lokalklimas und die Verbesserung
der ökologischen Qualität und Durchlässigkeit des Sied-
lungsraums,
- c. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des
öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen
mit Rad- und Fusswegen,
- d. die Erstellung von sozialen Infrastrukturen wie die Erstel-
lung von sozialen Treffpunkten oder ausserschulischen
Einrichtungen,
- e. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur,
- f. die Planungskosten für die Überdeckung von Verkehrsinf-
rastruktur.

3.2 Auswirkungen für Grundeigentümer

Vorerst keine Auswirkungen

Die Inkraftsetzung hat vorerst keine Auswirkungen für die Grund-
eigentümer. Die Teilrevision definiert lediglich die Rahmenbedin-
gungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehr-
werten gelten. Erst wenn im Rahmen von Auf- oder Umzonungen
oder Gestaltungsplänen Mehrwerte entstehen, wird eine Mehr-
wertabgabe bemessen.

4. VERFAHREN

4.1 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme ARE

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

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

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage

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

Anhörung

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

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

4.3 Einwendungen

Bericht zu den Einwendungen

Innerhalb der gewährten Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

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

4.4 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die Revisionsvorlage bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

4.5 Genehmigung

Die Revisionsvorlage wird mit der Publikation der kantonalen Genehmigung grundeigentümerverbindlich.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 29.10.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 29.10.2024
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001158

Publizierende Stelle
Gemeinde Mettmenstetten, Albisstrasse 2, 8932 Mettmenstetten

Teilrevision Bau- und Zonenordnung/Zonenplan und Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich (Fondsreglement), Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8932 Mettmenstetten

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Mettmenstetten haben an der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2021 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie dem Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich (Fondsreglement) zugestimmt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 815/21 vom 31. August 2021 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2021 sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion ist gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich (Fondsreglement) treten am Tag nach dieser Publikation in Kraft.
Mettmenstetten, XX. Oktober 2021
Gemeinderat

Frist: 30 Tage

Kontaktstelle:

Gemeinde Mettmenstetten Albisstrasse 2 8932 Mettmenstetten