



Privater Gestaltungsplan «Neugut» – Genehmigung

Gemeinde **Mettmenstetten**

Lage Grundstück Kat.-Nr. 1369, Flurgebiet Neugut

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanbestimmungen vom 13. April 2016
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 13. April 2016
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 4. Mai 2015 sowie Ergänzungen vom 30. Juli 2015

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Mettmenstetten stimmte mit Beschluss vom 23. Mai 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Neugut» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 5. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Juni 2016 ersucht die Gemeinde Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Familie Reichmuth betreibt auf ihrem Betrieb im Gebiet „Neugut“ in Mettmenstetten heute eine Schweineproduktion mit 150 Zuchtschweinen, 2 Ebern, 550 Ferkel bis 35 kg und 200 Mastschweinen. Es ist nun beabsichtigt, den Betriebszweig „Schweinemast“ auszubauen. Dieses Vorhaben soll mit einem neuen Schweinemaststall für 655 Tiere auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1369 realisiert werden. Gleichzeitig soll der frei werdende Platz im heutigen Mastschweinestall genutzt werden, um bessere Bedingungen bei der Aufstallung für die Galtschweine zu schaffen.

Gemäss Trockensubstanzberechnung kann der Betrieb Reichmuth den Trockensubstanzbedarf des zukünftigen Tierbestands von insgesamt 1357 Tieren nicht mit der eigenen Produktion abdecken. Somit kann der Neubau nur im Rahmen einer Speziallandwirtschaftszone (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG) realisiert werden. Im vorliegenden Fall wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher eine bestimmte Fläche ausscheidet, die für eine bodenunabhängige Produktion bestimmt ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Gestaltungsplanvorlage bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der Schweinezucht der Familie Reichmuth. Mit dem Gestaltungsplan können die Voraussetzungen geschaffen werden, um schliesslich die geplanten baulichen Massnahmen (Stallneubau) im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG zu bewilligen.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der Gestaltungsplan legt vier Baubereiche (A, B, C und D) fest, wobei die Baubereiche A und B für Stallungen, Räume für die Futterlagerung sowie Geräte bestimmt und die Baubereiche C und D für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Für die Baubereiche A und B ist die Geschossfläche innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei. Die Wohnnutzung wird aber bei 370 m² Bruttogeschossfläche begrenzt.

Hinsichtlich Freiraum wird geregelt, dass einheimische, standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden müssen, ein ökologischer Ausgleich erfolgen muss sowie Zäune für die Schweinezucht nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden dürfen.

Zur Erschliessung und Parkierung wird festgelegt, dass die Hupterschliessung ab der Zürichstrasse erfolgt, ein Wendebereich für Lastwagen auf dem Areal freigehalten werden muss und die Anzahl der Parkplätze nach der kommunalen Abstellplatzverordnung bemessen wird.

In den Gestaltungsplanbestimmungen werden überdies Vorgaben zum Wärmebedarf, zur Energie, zum Lärm, zu den Geruchs- und Ammoniakemissionen sowie zum Bodenschutz gemacht.

Schliesslich ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands erfolgen muss.

Ergebnis UVP Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanverfahrens wurde durch die Bauherrschaft ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt. Die im Rahmen des Mitberichtsverfahrens der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) gestellten Anträge (UVP Ref. Nr. 0630-1) wurden in geeigneter Form im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 5. November 2015 sowie 13. Januar 2016 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungssentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

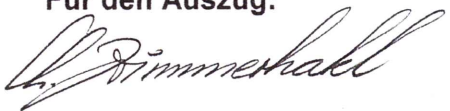
Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Neugut», welchem die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 23. Mai 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 590.40 (106 528/83100.40.100) und wird den Rechnungsadressaten 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 zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Mettmenstetten (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - SKW, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (unter Beilage von einem Dossier)
 - Rösch Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Nachführungsstelle / Katasterbearbeiterorganisation)
 - Armin und Werner Reichmuth, Neugut, 8932 Mettmenstetten (Rechnungsadressaten)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan Neugut

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 13. April 2016

Armin Reichmuth

Vom der Betriebsgemeinschaft aufgestellt am 13. April 2016

Armin Reichmuth und Werner Reichmuth

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 23. Mai 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 25. Aug. 2016

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1007/16

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32582 - 13.4.2016

Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich Ziff. 2 / Abs. 2
- Rückbau zulässig Ziff. 5 / Abs. 1
- Baubereich Ziff. 5 / Abs. 2
- Koordinatenpunkt
- Bepflanzung (schematisch) Ziff. 7 / Abs. 2
- Bestehender Nussbaum Ziff. 7 / Abs. 3
- Erschliessungsachse Ziff. 8 / Abs. 1
- Zu- und Wegfahrt Ziff. 8 / Abs. 2
- Wendebereich Ziff. 8 / Abs. 3

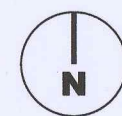
Informationsinhalt

- Bestehendes Gebäude
- Richtprojekt
- Wald
- Gewässer

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: gpw vom 24.9.2014

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung, ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

0 5 10 25 m



Koordinaten

Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
1	676812,09	233887,15
2	676800,09	233875,88
3	676812,29	233862,89
4	676795,58	233847,19
5	676776,85	233867,15
6	676752,84	233844,61
7	676733,48	233865,23
8	676775,92	233905,07
9	676763,46	233918,35
10	676773,74	233928,00
11	676784,37	233929,36
12	676801,92	233844,83
13	676852,87	233860,57
14	676835,32	233874,10
15	676808,35	233841,59
16	676818,06	233829,50
17	676808,47	233821,80
18	676798,76	233833,89
19	676796,15	233835,69
20	676789,84	233830,62
21	676797,43	233821,17
22	676788,60	233814,08
23	676775,05	233830,95
24	676790,19	233843,11



Kanton Zürich
Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan Neugut

Bestimmungen

Vom Grundeigentümergeinschaft am **13. April 2016**
Armin Reichmuth

Von der Betriebsgemeinschaft aufgestellt am **13. April 2016**
Armin Reichmuth und Werner Reichmuth

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **23. MAI 2016**
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **25. Aug. 2016**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

1007/16

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziel	Der private Gestaltungsplan Neugut bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Erweiterung des bestehenden Schweinezuchtbetriebs mit einem Anbau und einem neuen Stallgebäude.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.
Geltungsbereich	² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
	<h2>4. Gestaltung</h2>
Anforderungen	¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
Richtprojekt	² Das Richtprojekt des Planungsbüros Krieger AG, Ruswil vom 4.5.2015 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) richtungsweisend. ³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Rückbau ¹ Das im Plan dargestellte Gebäude kann zurückgebaut werden.

Baubereich ² Innerhalb der mit Mantellinien festgelegten Baubereiche ist je ein freistehendes Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen von oberirdischen Hauptgebäuden ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen.

³ Vordächer und Balkone dürfen die Mantellinien um höchstens 1.0 m überragen.

Bauliche Dichte ⁴ Die Geschossfläche ist in den Baubereichen A und B innerhalb der zulässigen Gesamthöhe frei.

⁵ Die anrechenbare Wohnfläche in den Baubereichen C und D darf insgesamt höchstens 370 m² betragen. Als anrechenbare Wohnfläche gilt die Bruttogeschossfläche (BGF). Die Nebenutzfläche darf maximal dem heutigen Bestand entsprechen.

Gesamthöhe ⁶ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen betragen:

	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Baubereich A	7.5 m	5.0 m
Baubereich B	5.0 m	5.0 m
Baubereich C	7.5 m	5.0 m
Baubereich D	7.5 m	5.0 m

Geschosszahl ⁷ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen frei.

Gebäudelänge ⁸ Die Gebäudelänge ist innerhalb eines Baubereichs nicht beschränkt.

Unterirdische Gebäude ⁹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Kein Bauteil darf die bezeichneten Mantellinien überschreiten.

Silos und Jauchegruben ¹⁰ Betriebsnotwendige Silos und Jauchegruben sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese sind möglichst nahe bei den Hauptgebäuden anzuordnen.

Fassadengestaltung

¹¹ Die Fassaden der Stallungen sind mit Ausnahme des Sockels mit vertikalen Holzverschalungen zu versehen. Die Wohnbauten sind mit Verputz auszugestalten.

Dachgestaltung

¹² Für die Hauptbaukörper sind Sattel- oder Pultdächer vorzusehen. Die Dachneigung von Neubauten soll etwa der Dachneigung der bestehenden Bauten entsprechen.

¹³ Als Dachmaterial sind Ziegel aus Ton und bei den Stallbauten auch aus Faserzement und Beton oder Metallpanelen zu verwenden.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ In den Baubereichen A und B sind Stallungen für die Schweinezucht sowie Räume für Futterlagerung und Geräte zulässig. In den Baubereichen C und D ist Wohnen zulässig.

² Diese landwirtschaftliche Gewerbe- und Wohnnutzung muss vom Betriebsinhaber selber betrieben und genutzt werden. Die Wohnfläche kann auch für die abtretende 2. Generation und für Angestellte genutzt werden.

7. Freiraum

Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

² Die im Plan schematisch bezeichneten Hecken und Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bepflanzung hat zusammen mit dem Bau der zusätzlichen Bauten zu erfolgen.

³ Der Nussbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahme

⁴ Als ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahme im Sinne von Art 18 NHG sind 15% der neu überbauten Landfläche als Biodiversitätsförderflächen von hoher ökologischer Qualität bereitzustellen.

Einzäunungen

⁵ Um die offene Landschaft als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten, dürfen Zäune für die Schweinezucht nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessungsachse	¹ Die Haupteerschliessung der Baubereiche hat ab der Zürichstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Erschliessungsachse zu erfolgen.
Zu- und Wegfahrt	² Die Nebenerschliessungen haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen.
Wendebereich	³ Im bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen zu erstellen.
Autoabstellplätze	⁴ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Autoabstellplätze ist die kommunale Abstellplatzverordnung anzuwenden.

9. Umwelt

Wärmebedarf	¹ Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.
Energie	² Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen.
Lärm	³ Für neue Anlagenteile sind an den nächstgelegenen Lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der dort geltenden Empfindlichkeitsstufe einzuhalten. Für die Gesamtanlage sind mindestens die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.
Geruchsemissionen	⁴ Bezüglich der Geruchsemissionen sind die FAT-Richtlinien (Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon) verbindlich.
Ammoniakemissionen	⁵ Die in der Vollzugshilfe "Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft" erwähnten Massnahmen zur Reduktion der Ammoniakemissionen sind für den Neubau umzusetzen. Beim Umbau sind die Massnahmen zu realisieren, soweit dies betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
Bodenschutz	⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

⁷ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden zu sichern oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

⁸ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.

⁹ Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor den baulichen Eingriffen herzustellen. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

¹⁰ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust von unterschiedlichen Fruchtfolgeflächen kompensiert werden

10. Versorgung und Entsorgung

Werkleitungen

Die Werkleitungskorridore sind vorhanden und sind von unterirdischen Bauten freizuhalten. Allfällige Durchleitungsrechte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden der Gemeinde unentgeltlich eingeräumt.

11. Etappierung

Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

¹ Der private Gestaltungsplan Neugut wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Mettmenstetten publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Wiederherstellung

² Neue Bauten und Anlagen in den Baubereichen A und B sind nach Aufgabe des Schweinezuchtbetriebs wieder zu beseitigen, sofern bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue, zonenkonforme Nutzung vorliegt. Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen (in den Baubereichen A und B) dürfen nur mit einem Rückbaurevers bei Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung erteilt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

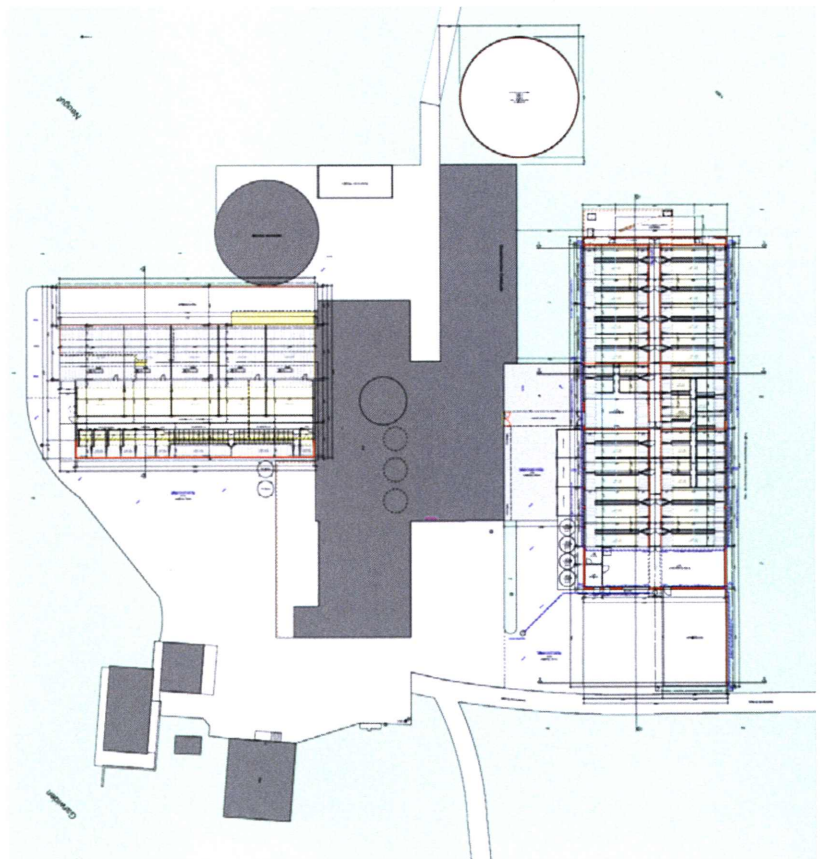


Kanton Zürich
Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan Neugut

Erläuternder Bericht

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
mit Bericht zu den Einwendungen



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Verfahren	4
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
	2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung	6
	2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
	2.3 Kantonaler Richtplan	9
	2.4 Regionalplanung	13
	2.5 Bau- und Zonenordnung	14
	3. Richtprojekt	15
	3.1 Grundsätzliches	15
	3.2 Bebauung und Nutzung	16
	3.3 Erschliessung und Parkierung	19
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	20
	4.1 Zweck	20
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	20
	4.3 Ergänzendes Recht	20
	4.4 Gestaltung	20
	4.5 Bebauung	21
	4.6 Nutzung	23
	4.7 Freiraum	23
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	25
	4.9 Umwelt	26
	4.10 Versorgung und Entsorgung	27
	4.11 Etappierung	27
	4.12 Schlussbestimmung	28
	5. Mitwirkungsverfahren	29
	5.1 1. Kantonale Vorprüfung	29
	5.2 2. Kantonale Vorprüfung	30
	5.3 Bericht zu den Einwendungen	30
	6. Verfahrensablauf	31
Beilagen	<ul style="list-style-type: none">• Richtprojekt, Planungsbüros Krieger AG, Ruswil vom 4.5.2015• Betriebskonzept, Zürcher Bauernverband vom 4.5.2015• Umweltverträglichkeitsbericht, Schweizer Bauernverband/Agriexpert vom 4.5.2015	
Auftraggeberin	Familie Reichmuth, Mettmenstetten	
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich Fabio Trussardi, Salome Metzger	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Familie Reichmuth führt im Neugut, Mettmenstetten seit 2002 einen Schweinezuchtbetrieb mit rund 200 Mastschweineplätzen.

Um diesen Betrieb auch weiterhin erhalten zu können, sollen die Stallungen aufgrund der Vorschriften des Tierschutzgesetzes erneuert sowie mit einem Stallgebäude ergänzt werden.

Nordostansicht des
Schweinezuchtbetriebs
der Familie Reichmuth



Landwirtschaftszone

In Anwendung von Art. 16a Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz (RPG) ist eine derartige Nutzung in der Landwirtschaftszone wegen ihrer Nutzungsintensität nicht zulässig.

Für einen solchen landwirtschaftlichen Betrieb muss ein Planungsverfahren im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG durchgeführt werden, um so der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, mitzuzentscheiden, ob eine solche Nutzung an diesem Ort zugelassen werden soll oder nicht.

Baurechtliche Voraussetzung

Gemäss Schreiben des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 16. Juli 2014 wird als Planungsverfahren die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans empfohlen. Ziel dieses Gestaltungsplans ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die langfristige Existenzfähigkeit des Familienbetriebs gesichert werden kann. Der Inhalt des Gestaltungsplans hat die einschlägigen Bestimmungen des PBG, RPG sowie USG zu beachten. Der Gestaltungsplan kann sich nicht auf einzelne Teilaspekte gemäss § 83 Abs. 4 PBG beschränken.

Grundsätzliches

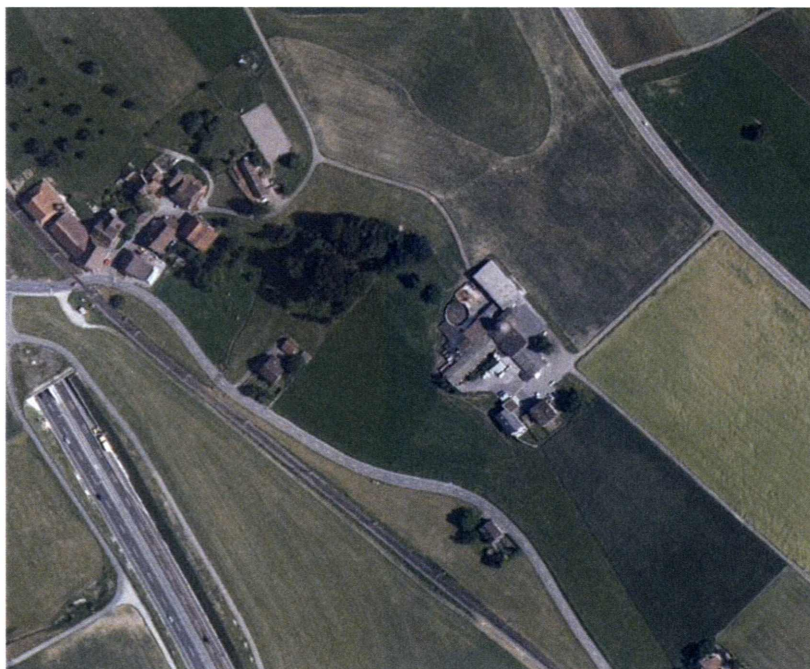
1.2 Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Neugut ist vom Grundeigentümer festzusetzen. Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Aus diesem Grund muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung Mettmenstetten vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

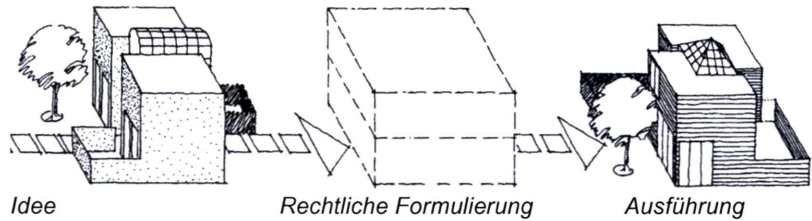
Flugfoto des Gebiets Neugut
in der Gemeinde Mettmenstetten



Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch angepasst an die Weiterentwicklung ausführen zu können.

Prinzip des
Projektierungsspielraums

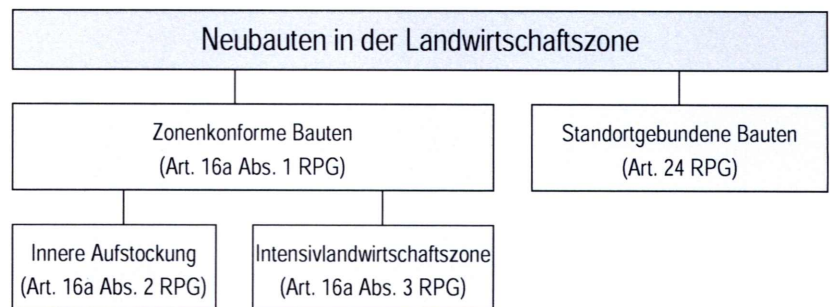


2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet angestrebt

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in der revidierten Fassung vom 1.5.2014 basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Ausserhalb der Bauzone bestehen zahlreiche Spezialfälle. Im folgenden Überblick ist die Zulässigkeit von Neubauten in der Landwirtschaftszone zusammengefasst.



Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Raumplanungsgesetz sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig,

- die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG);
- die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG);
- die, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) dafür freigegeben wird (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG);
- deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, wie z.B. touristische Infrastruktur etc. und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24 RPG).

Gegenüber dem altrechtlichen RPG bedeutet dies eine Öffnung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, die dazu führt, dass gewisse Nutzungserweiterungen realisierbar sind.

Bestandesgarantie nicht
mehr zonenkonformer
Bauten und Anlagen

Gemäss den Bestimmungen werden nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (vgl. Art. 24c RPG).

Raumplanungsverordnung
(RPV)

Die Raumplanungsverordnung (RPV) in der revidierten Fassung vom 1.1.2015 enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone. Demnach gelten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist;
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standorts gewahrt bleibt.

Die Raumplanungsverordnung enthält mit Art. 42 eine Rechtsgrundlage für die Änderung und Erweiterung von zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

- die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
- die zonenwidrige genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird.

Bauvorhaben ist der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstellt

Umrechnung der landwirtschaftlichen Nutztiere der verschiedenen Kategorien in Grossvieheinheiten (GVE):
Mit dem geplanten Ausbau werden die Anzahl Remonten und Mastschweine um 455, von 200 auf 655, erhöht.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Artikel 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) unterstellt sind unter anderem Anlagen für die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt. Ausgenommen sind Alpställe. Das Bauvorhaben Reichmuth weist eine Gesamtkapazität von rund 195 GVE aus, weshalb der geplante Ausbau der UVP unterstellt ist.

Kategorie Nutztiere	Faktor	Anzahl	GVE
Säugende Zuchtsauen (4 bis 8 Wochen Säugedauer; 5.7 bis 10.4 Umtriebe pro Platz), Saugferkel (im Faktor der Mutter eingerechnet)	0.55	39	21.45
Nicht säugende Zuchtsauen über 6 Monate alt (ca. 3 Umtriebe pro Platz)	0.26	111	28.86
Zuchteber	0.25	2	0.50
Abgesetzte Ferkel (ausgestallt mit ca. 25 kg, 8 bis 12 Umtriebe pro Platz oder ausgestallt mit ca. 35 kg, 6 bis 8 Umtriebe pro Platz)	0.06	550	33.00
Remonten und Mastschweine (ca. 3 Umtriebe pro Platz)	0.17	655	111.35
Total		1'357	195.16

Das für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung massgebliche Verfahren gemäss Art. 5 Abs. 3 UVPV (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist gemäss Anhang der Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (EV UVP) grundsätzlich das baurechtliche Bewilligungsverfahren der kommunalen Behörde (§§ 309 ff. und 318 ff. PBG). Ist für die Errichtung einer UVP-pflichtigen Anlage jedoch ein Gestaltungsplan gemäss PBG erforderlich, wird die UVP im Rahmen dieses Planungsverfahrens durchgeführt.

Bei der Prüfung wird festgestellt, ob das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Dazu gehören das USG und die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung, die Jagd, die Fischerei und die Gentechnik betreffen.

Gemäss dem Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Beilage) sind durch das Projekt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und gegenüber der Nachbarschaft zu erwarten.

2.3 Kantonaler Richtplan

Landschafts- Förderungsgebiet

Auf der Stufe der kantonalen Richtplanung liegt das Gestaltungsplangebiet am Rande eines Landschafts-Förderungsgebietes. Mit der Bezeichnung von "Landschafts-Förderungsgebieten" sollen die Bewirtschaftung sowie die Erhaltung und Förderung von Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und Erholungswert dieser Flächen langfristig sichergestellt werden. In Landschafts-Förderungsgebieten haben die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität und können deshalb auch den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden.

Ausschnitt Richtplan,
Betrieb Reichmuth (blauer Kreis)



Bereich Landschaft

Im kantonalen Richtplan (Bereich Landschaft vom 24.3.2014) sind unter Ziffer 3.2.3 a) die Grundsätze für Bauten und Anlagen, die ein Planungsverfahren erfordern, formuliert. Im Folgenden wird dargelegt, inwieweit diese Grundsätze mit dem vorliegenden Gestaltungsplan beachtet werden.

Landschaftsschutzgebiet

In Landschaftsschutzgebieten dürfen entsprechende Zonen nur ausgeschieden werden, wenn diese Nutzung gemäss überkommener Schutzverordnung ausdrücklich zulässig ist.

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb von Landschaftsschutzgebieten. Trotzdem werden im Gestaltungsplan eine gute landschaftliche Einordnung und eine angemessene Bepflanzung gefordert.

Landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen

Auf die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ist besonderer Wert zu legen. Wenn möglich und soweit es die lufthygienischen Vorgaben zulassen, sollen Bauten und Anlagen zur Schonung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume an bestehende Siedlungen industriell-gewerblicher Art angegliedert werden.

Die vorgesehene Erweiterung schliesst an einen bestehenden Betrieb an. Unter Inkaufnahme gewisser Immissionen ist die Lage deshalb zweckmässig.

Erholungsräume

Erholungsräume in dicht besiedelten Gebieten dürfen in ihrem Erholungswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

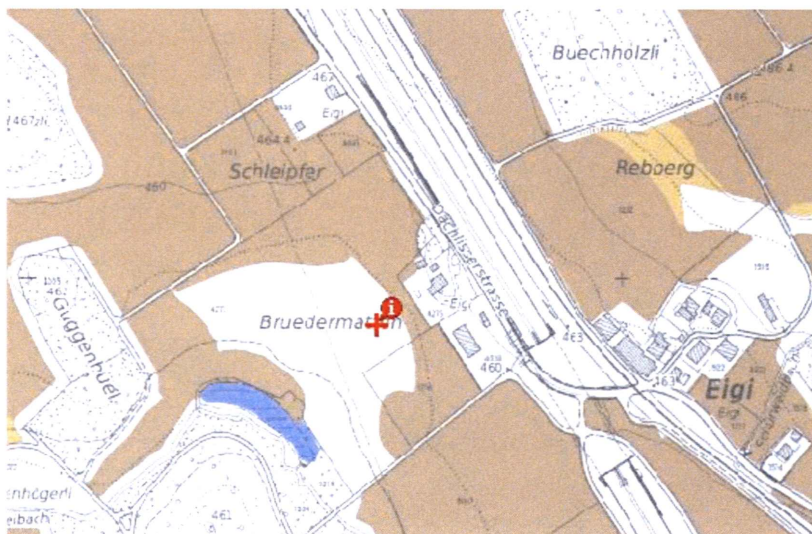
Die Lage des Betriebs in einem lärmbelasteten Gebiet zwischen einer Hochleistungsstrasse, einer regionalen Verbindungsstrasse und einer Hauptverkehrsstrasse sowie an einer Bahnlinie kann nicht als bevorzugter Erholungsraum angesehen werden, sodass auch keine Beeinträchtigung eines Erholungsraums zu befürchten ist.

Fruchtfolgefleichen

Werden Fruchtfolgefleichen beansprucht, so sind diese zu kompensieren.

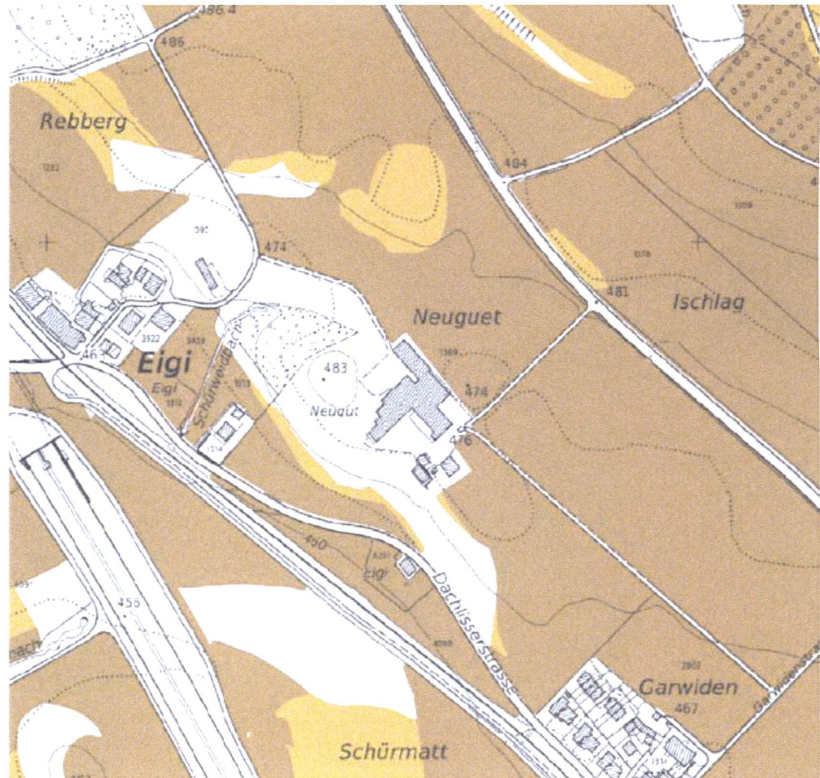
Der geplante Neubau kommt in der Nutzungseignungsklasse 2 und 5 zu liegen, weshalb Fruchtfolgefleichen beansprucht werden. Gemäss Merkblatt der Baudirektion des Kantons Zürich vom Oktober 2014 muss erst ab einer Fläche von 5'000 m² der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgefleichen kompensiert werden. Die im Gestaltungsplan ermöglichte Erweiterung des Betriebs hat eine Veränderung des ursprünglichen Bodens auf einer Fläche von rund 2'600 m² zur Folge, weshalb im Gestaltungsplan Neugut keine Bestimmungen notwendig sind. Trotzdem ist vorgesehen, den Bodenaushub für die Bodenaufwertung im Gebiet Bruederermatt zu verwenden.

Der Bodenaushub soll voraussichtlich für die Bodenaufwertung im Gebiet Bruederermatt genutzt werden.



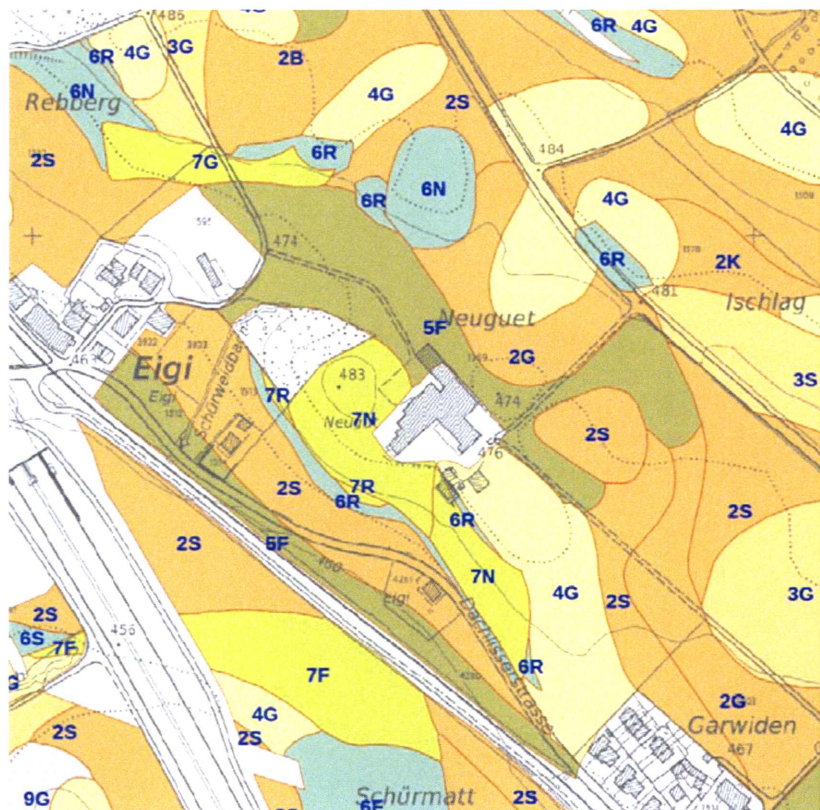
Karte Fruchtfolgeflächen

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Landwirtschaftliche
Nutzungsseignungskarte

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
- 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
- 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mähen geeignet)
- 9 - Extensives Wies- und Weideland
- 10 - Streuland

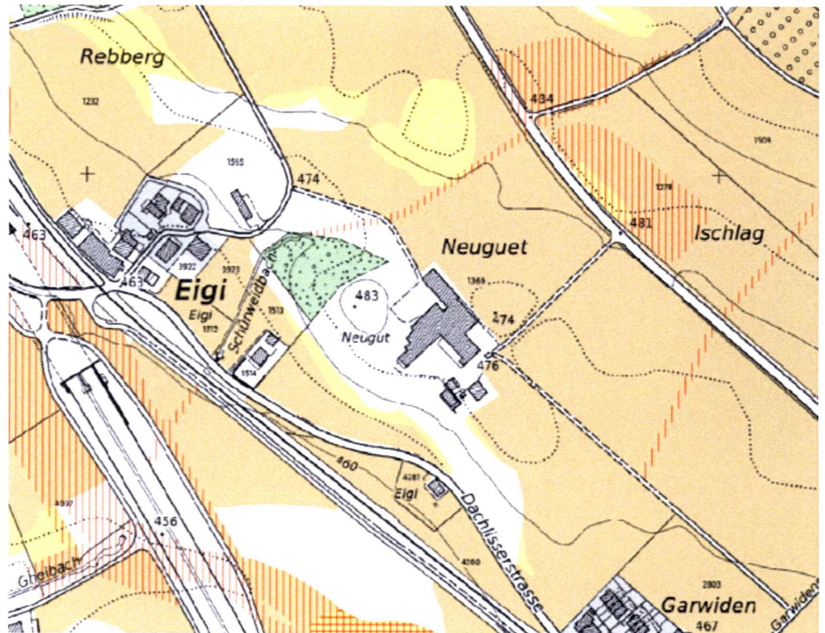


Hinweisflächen für anthropogene Böden
 (ausserhalb der Bauzonen)

Potential für FFF-Kompensation

Erläuterung

-  vorhanden
-  nicht vorhanden bzw. kaum realisierbar



Anthropogene oder
 bereits belastete Standorte

Bei der Ausscheidung entsprechender Zonen sind möglichst anthropogene oder bereits belastete Standorte gemäss Altlastenverordnung (AltV) und belastete Böden gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) zu nutzen.

Das Gestaltungsplangebiet ist kein belasteter Standort gemäss Altlastenverordnung.

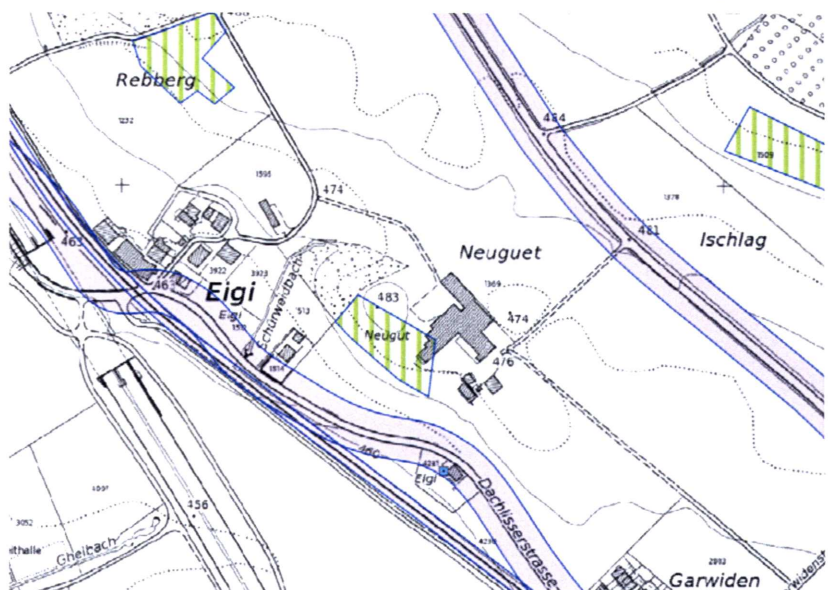
Der Entscheid, ob eine geplante Bodenverschiebung zulässig ist, erfordert ausreichende Kenntnisse der Belastungssituation. Zu diesem Zweck führt die kantonale Fachstelle Bodenschutz im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen jene Flächen auf, für die der Fachstelle Belastungshinweise bekannt sind. Im Gestaltungsplangebiet ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebung, nebst den Flächen entlang der Kantonsstrassen, eine Fläche als Spezialkultur (ehemaliger Rebberg) eingetragen.

Ausschnitt Prüfperimeter
 für Bodenverschiebungen (PBV)

Belastungshinweis-Gruppe	Belastungshinweis	Belastungsursache
Spezialkulturen	Rebberg	i.d.R. Einsatz von Pilzbekämpfungsmitteln - z.T. andere landwirtschaftliche Hilfsstoffe, Abfalldüngung

Belastungshinweise aus heutiger oder früherer Zeit

-  Diverse Hinweise
-  Korrosionsschutzobjekte
-  Schiessanlagen
-  Waffenplätze
-  Gartenanlagen und Gärtnereien
-  Spezialkulturen
-  Verkehrsträger



Regionales
 Raumordnungskonzept
 (Regio-ROK)

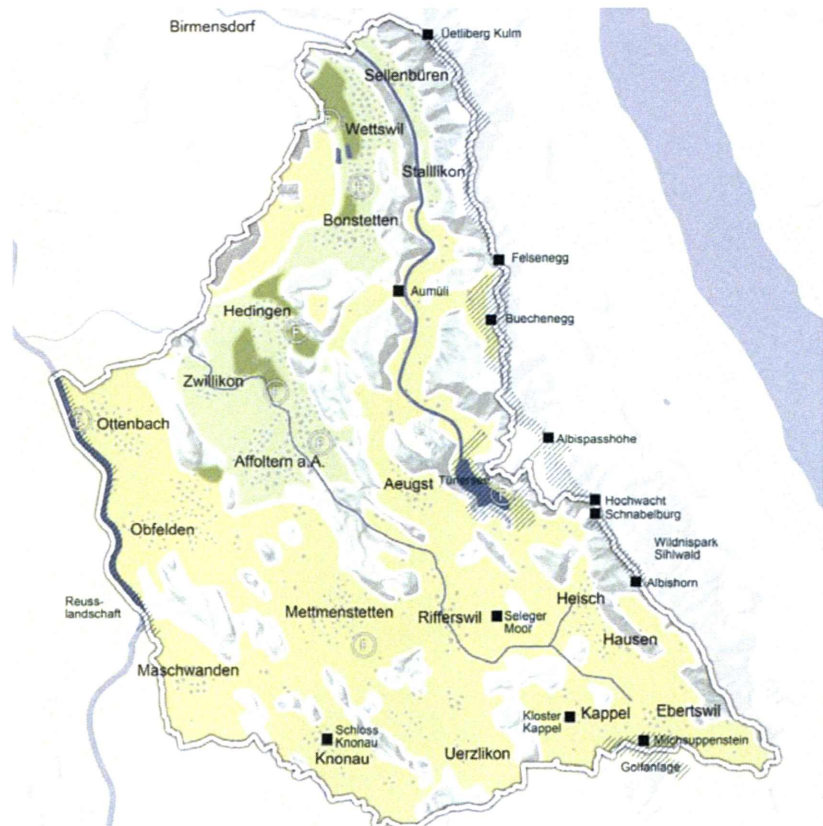
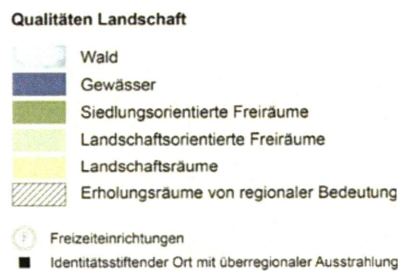
2.4 Regionalplanung

Im Sommer 2011 präsentierte die Regionalplanung Knonaueramt ein regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK), welches die räumlichen Zielsetzungen für ihre langfristige Planung enthält. Das Regio-ROK betrachtet die Situation und Perspektiven des Knonaueramts, legt fest, an welchen Werten bzw. Leitlinien sich die räumliche Entwicklung orientieren soll und beschreibt im Sinne eines Zielbilds das Zukunftsbild Knonaueramt 2030.

Das Gestaltungsplangebiet ist als Landschaftsraum definiert. Der Landschaftsraum ist ein grossflächiger, zusammenhängender, landwirtschaftlich ausgerichteter Raum, der in weiten Teilen das Landschaftsbild und die kulturelle Eigenart bzw. Identität des Knonaueramts prägt. Die Siedlungen und Höfe sind sanft und selbstverständlich in den Landschaftsraum eingebettet. Dieser wird von innen heraus bewohnt und bewirtschaftet. Mit der landschaftlichen Schönheit, den Aussichtslagen auf Albis und Hügelzügen und den Gewässern ist er für die extensive Erholung der ansässigen Bevölkerung aber auch des ganzen Ballungsraums Zürich von Bedeutung. Der Landschaftsraum ist multifunktional mit folgenden Prioritäten:

- Landwirtschaft
- Landschafts-/Naturschutz
- Extensive Erholung mit attraktivem Wegnetz

Qualitäten Landschaft Knonaueramt
 2030



Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan trifft in Ergänzung zum kantonalen Richtplan für die Region relevante Festlegungen. Auf Basis des Raumordnungskonzepts wird der regionale Richtplan aus dem Jahr 1997 gegenwärtig gesamthaft überarbeitet. Zurzeit liegt der Entwurf für die Vorprüfung beim Kanton Zürich vor. Nebst den Kartendarstellungen wird auch der Text auf den neuen kantonalen Richtplan abgestimmt.

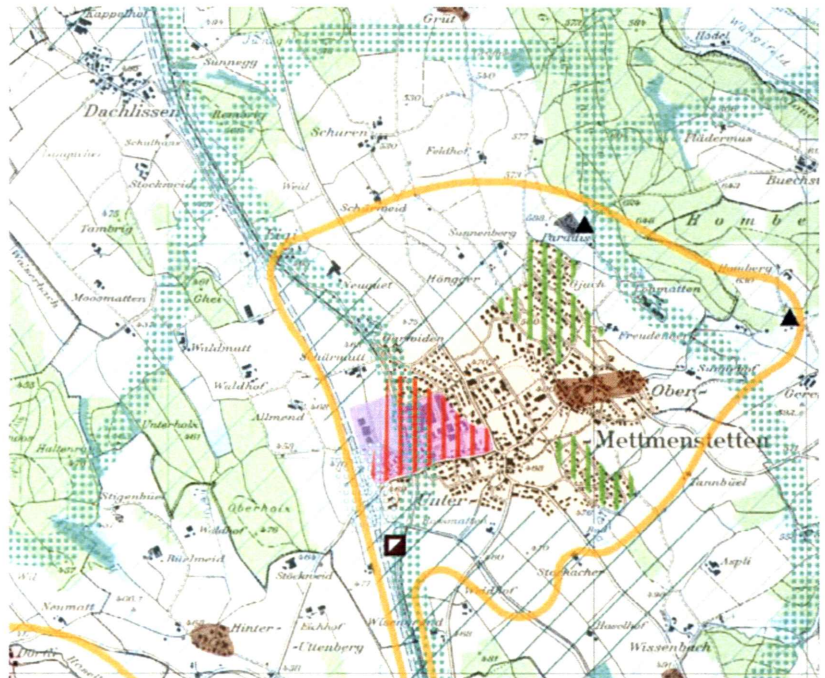
Das Gebiet entlang der Bahnlinie südwestlich des Gestaltungsplangebiets ist als ein Vernetzungskorridor eingetragen. Die Signatur Vernetzungskorridor zeigt auf, in welchen Gebieten die Lebensbedingungen für gefährdete Tiere und Pflanzen prioritär verbessert werden sollen, damit aus Biotopinseln wieder zusammenhängende Lebensräume mit einem entsprechend höheren biologischen Wert werden.

Ausserdem ist das Gestaltungsplangebiet innerhalb des Gebiets für gemeindeübergreifende Koordination zur Gefahrenprävention. Damit soll das Hochwasserrisiko durch eine überkommunale Koordination vermindert werden.

Die übrigen Karten zeigen, dass es keine das Planungsvorhaben beeinflussenden Festlegungen gibt.

Ausschnitt regionaler Richtplan,
 Siedlung und Landschaft
 Fassung für die Vorprüfung 4.11.2014

	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Vernetzungskorridor
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet
	Gebiet für gemeindeübergreifende Koordination
	Hochwasserrückhaltebecken
	Aufwertung See- bzw. Flussufer
	Langlaufloipe, Ski- oder Schlittellinie



2.5 Bau- und Zonenordnung

Landwirtschaftszone

Im Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet der Landwirtschaftszone zugeteilt. Weitere Festlegungen sind nicht vorhanden, weshalb es keine das Planungsvorhaben beeinflussenden Festlegungen gibt.

3.2 Bebauung und Nutzung

Bestehende Gebäude

Folgende Gebäude sind bestehend und bleiben auch nach der Realisierung des Richtprojekts erhalten:

- Wohnhaus Vers.-Nr. 648 (Bild: rechts Mitte)
- Stallgebäude Vers.-Nr. 649, teilweise (Bildmitte)
- Wohnhaus mit Garage Vers.-Nr. 1764 (Bild: vorne Mitte)

Flugfoto der bestehenden Gebäude



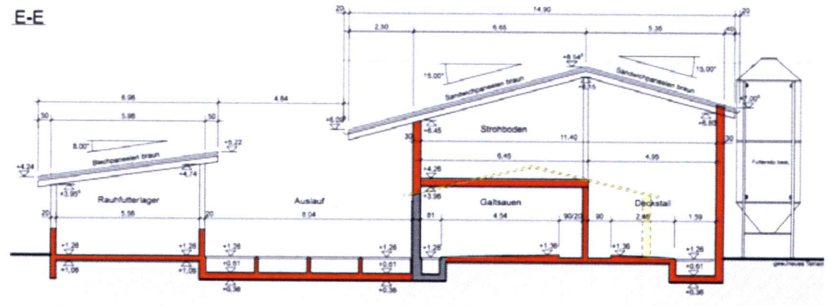
Neubau Stallgebäude

Östlich vom bestehenden Stall ist ein freistehendes Gebäude geplant, in welchem die Schweine im Gewicht von 25 kg bis 110 kg gehalten werden. Im Eingangsbereich ist die Futterzubereitung und Lagerräume für Stroh, Futter und Beschäftigungsmaterial für die Schweine vorgesehen. Den Abschluss bildet ein Holzschnitzellager. Durch den Abstand wird dem gesetzlichen Brandabstand Genüge getan und ein eigener Hygienebereich zwischen dem Mast- und Zuchtbereich errichtet.

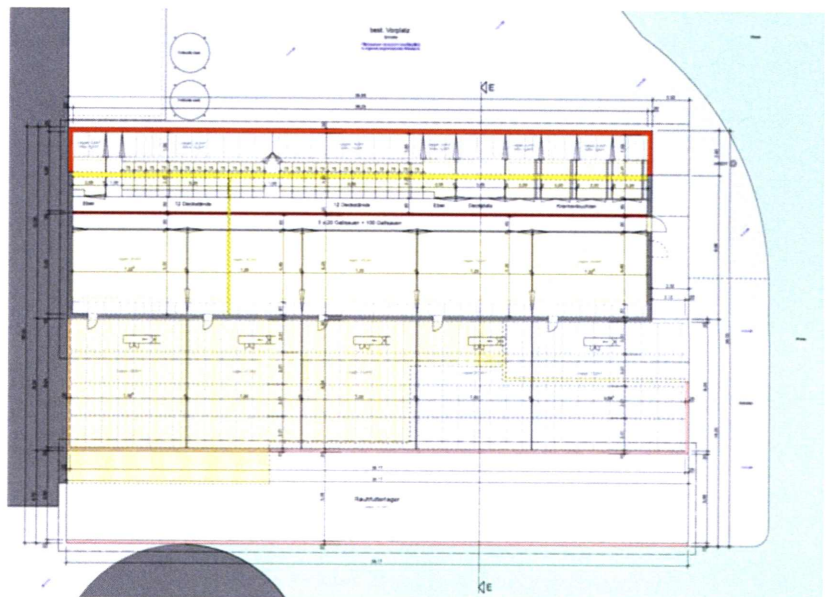
Der Stall ist in mehrere Bereiche unterteilt, damit jede Kammer gesäubert werden kann. Je nach Gewicht und Alter der Schweine haben sie andere Anforderungen bezüglich Temperatur und Luftmenge. Somit kann in jeder Kammer mittels der Lüftungseinstellung ein optimales Klima erreicht werden. Die verbrauchte Luft wird von jeder Kammer in den Abluftkanal im Dachraum geleitet und durch die Abluftreinigung geführt. Unter der Abluftreinigung befindet sich eine Betongrube. Dorthin gelangen alle Fäkalien. In dieser Grube befindet sich eine Pumpe, welche die Flüssigkeiten in den oberirdischen, gedeckten Jauchebehälter befördert. Dieser befindet sich neben dem bestehenden Jauchesilo. Das Gebäude ist aus Ortsbeton mit vertikalen Holzverschalungen geplant.

Zwischen dem Neubau und dem bestehenden Stall befinden sich Wartebuchten. In diesen werden die Tiere für den Verkauf bereitgestellt. Für das Getreidefutter sind vier Silos im Aussenbereich angedacht.

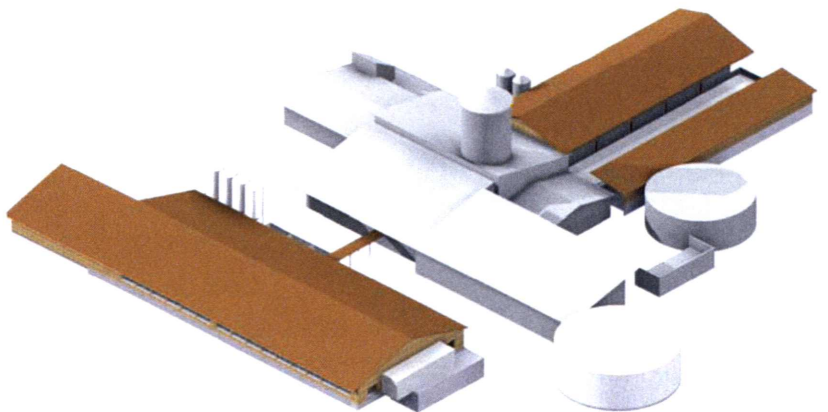
Querschnitt Galtsauenstall



Grundriss Galtsauenstall



Isometrie Stallgebäude

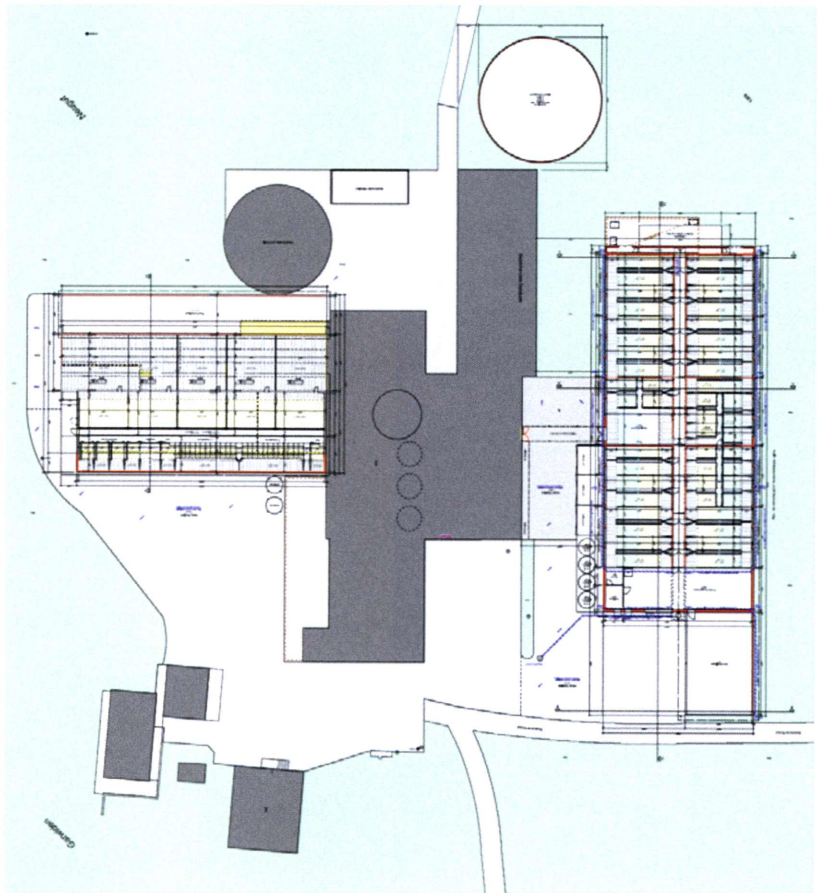


3.3 Erschliessung und Parkierung

Die Gesamtanlage wird über die bereits bestehende Zufahrtsstrasse erschlossen, die direkt von der Zürichstrasse abzweigt, sowie über die beiden Feldwege. Die einzelnen Bauten werden untereinander durch das schon bestehende Wegnetz miteinander verbunden. Um auch Lieferanten eine bessere Wendemöglichkeit zu bieten, wird vor dem neuen Stallgebäude der Weg zu einem Platz ausgeweitet.

Die Parkierung ist einerseits direkt auf diesem Platz vorgesehen, andererseits bestehen Abstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher vor den jeweiligen Bauten. Diese sollen auch weiterhin genutzt werden.

Umgebungsplan



4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziele

Ziff. 1 der Bestimmungen

Der private Gestaltungsplan Neugut bezweckt die Erstellung eines gut in die landschaftliche Umgebung integrierten Schweinemastbetriebs mit Stall- und Wohnbauten.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

Ziff. 2 Abs. 1 der Bestimmungen

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Gemeinde Mettmenstetten und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Ziff. 2 Abs. 2 der Bestimmungen

Der Geltungsbereich umfasst einen Anteil des Grundstücks Kat. Nr. 1369 mit einer Landfläche von 16'204 m².

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Ziff. 3 der Bestimmungen

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Mettmenstetten massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziff. 4 Abs. 1 der Bestimmungen

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine gute Gesamtwirkung zu erreichen ist. Dies im Gegensatz zur im Gesetz verlangten "befriedigenden" Gesamtwirkung. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Die Anlage bildet eine Insel im Landwirtschaftsgebiet. Darum wird eine angemessene Begrünung vorgeschrieben und im Plan schematisch dargestellt.

Richtprojekt

Ziff. 4 Abs. 2-3 der Bestimmungen

Zur Vereinfachung des Vollzugs soll als Beurteilungsstandard das Richtprojekt des Planungsbüros Krieger AG, Ruswil vom 4.5.2015 dienen. Dieses zeigt exemplarisch auf, wie das neue Stallgebäude gestaltet werden könnte. Es hat auf diesen Grundstücken richtungsweisenden Charakter für die kubische Gliederung und den architektonischen Ausdruck. Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

4.5 Bebauung

Rückbau und Baubereiche

Ziff. 5 Abs. 1-3 der Bestimmungen

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums wurden diese Baubereiche bewusst grosszügig festgelegt. Vordächer und Balkone dürfen die Mantellinien um höchstens 1.0 m überschreiten.

Bauliche Dichte

Ziff. 5 Abs. 4-5 der Bestimmungen

Die bauliche Dichte wird mittels der Baubereiche und der maximal zulässigen Gesamthöhe definiert. Auf die Festlegung einer maximal zulässigen Geschosshöhe wurde verzichtet.

Die Berechnung der maximal zulässigen Wohnfläche und der Nebennutzflächen in den Baubereichen C und D richtet sich zurzeit nach dem Merkblatt "Landwirtschaftliches Wohnen" vom 1.10.2011 der Baudirektion des Kantons Zürich.

Als anrechenbare Wohnfläche gilt die Bruttogeschossfläche (BGF). Dazu zählen alle Flächen, die als Wohnraum genutzt werden können, inklusive den Aussenwänden bis 35 cm Wandstärke. Insbesondere werden Büros im Wohnbereich, Erschliessungen, Dachräume, – gemessen ab einer lichten Höhe von 1 m und mit einer Fensterfläche von einem Zehntel der Bodenfläche – angerechnet. Zu den nicht anrechenbaren Flächen zählen Kellerräume, unausgebaute, unbeheizte und gering belichtete Dachräume, Garagen, Schmutzschleusen.

Laut der Baubewilligung Nr. 09/2009 vom 3.3.2009 bzw. der kantonalen Verfügung vom 17.2.2009 (Neubau Stöckli) umfasst der Betrieb seit der Erstellung des Stöcklis über eine Wohnfläche von 370 m². Bereits damals wurde erwogen, dass damit die maximal bewilligungsfähige Wohnfläche für einen Betrieb vollständig ausgeschöpft ist. Deshalb wird die maximal zulässige Wohnfläche in den Baubereichen C und D gemäss dem heutigen Bestand begrenzt.

Gesamthöhe

Ziff. 5 Abs. 6 der Bestimmungen

Gemäss § 5 ABV gilt der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Bei der erstmaligen Überbauung eines noch freien Grundstücks ist der Verlauf der Höhenlinien durch bestehende Höhenkurvenpläne und Terrainkoten der Vermessung zu bestimmen. Daher ist der gewachsene Boden ein Faktum, von dem auszugehen ist.

Für das Erscheinungsbild ist vor allem die Höhenentwicklung von Bedeutung. In den Baubereichen A, C und D werden entsprechend den bestehenden Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m und eine Firsthöhe von 5.0 m zugelassen. Im Baubereich B ist in Anlehnung an das Richtprojekt eine Gebäude- und Firsthöhe von je 5.0 m zulässig.

Geschosszahl

Ziff. 5 Abs. 7 der Bestimmungen

Es sind grundsätzlich eingeschossige Stallungen und zweigeschossige Wohnbauten erwünscht. Aufgrund des leicht kupierten Geländes und der zulässigen Raumhöhen besteht die Möglichkeit, punktuell zweigeschossige Stallbauten zu erstellen.

Gebäudelänge

Ziff. 5 Abs. 8 der Bestimmungen

Bezüglich der Gebäudelänge gibt es keine Beschränkungen.

Unterirdische Gebäude

Ziff. 5 Abs. 9 der Bestimmungen

Unterirdische Gebäude sind nur in den Baubereichen zulässig. Unterirdisch heisst, vollständig unter dem gewachsenen Boden liegend.

Silos und Jauchegruben

Ziff. 5 Abs. 10 der Bestimmungen

Betriebsnotwendige Silos, Jauchesilos und Jauchegruben sollen auch ausserhalb der Baubereiche in der Nähe der bestehenden Bauten erstellt werden können.

Fassaden- und Dachgestaltung

Ziff. 5 Abs. 11-13 der Bestimmungen

Die Fassaden- und Dachgestaltung von Neu- und Anbauten sollen sich an die Formen, Materialien und Farben der bestehenden Bauten orientieren, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Nutzweise

Ziff. 6 Abs. 1-2 der Bestimmungen

4.6 Nutzung

Für die einzelnen Baubereiche werden Nutzungsvorschriften erlassen, die dem Zweck des Gestaltungsplans entsprechen: Stallungen und Wohnhaus.

Neue Wohnbauten oder zusätzliche Wohneinheiten sind unter nachfolgenden Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone zonenkonform:

- Es handelt sich um einen Betrieb nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB); und
- der Betrieb kann nicht von einer nahen Wohnzone (mind. 300 m Entfernung) aus oder von einem, dem Inhaber bereits gehörenden, nahe gelegenen Haus überwacht werden; und
- die Gebäude ordnen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein; und
- der Bedarf für die Baute ist betrieblich ausgewiesen.

Das Merkblatt "Landwirtschaftliches Wohnen" der Baudirektion Kanton Zürich vom 1.10.2011 beinhaltet weitere Handlungsanweisungen.

Bepflanzung

Ziff. 7 Abs. 1-3 der Bestimmungen

4.7 Freiraum

Für die Gestaltung der einzelnen Grünflächen sind aus ökologischen Überlegungen standortgerechte und standortheimische Pflanzen zu verwenden, sodass ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild entsteht.

Der bestehende Nussbaum dominiert den Eingangsbereich bei der Zufahrt in das Areal des Schweinezuchtbetriebs. Diese Wirkung ist zu erhalten, weshalb der Baum bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen ist.

Die Ränder des Baubereichs A sind bereits teilweise mit Gehölzen bewachsen, im südwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters werden zusätzliche Hecken gepflanzt.

ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahme

Ziff. 7 Abs. 4 der Bestimmungen

Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vom 4. Mai 2015, Kap. 7.9.4, Seite 34, ist als Massnahme im Sinn von Art. 18 NHG (Ersatzmassnahmen) der durch den Neubau verursachte Landverlust mittels ökologischer Ausgleichsmassnahmen zu kompensieren.

Es wird daher in den Bestimmungen verlangt, dass im Sinne von Art. 18 NHG 15% der gemäss Gestaltungsplan neu verbauten Landfläche als Biodiversitätsförderflächen von hoher ökologischer Qualität bereitzustellen sind. Der projektierte Schweinemaststall, die Futtersilos das Jauchesilo und die Wege und Plätze beanspruchen eine Fläche von rund 2600 m². Es sind daher ökologische Ausgleichsflächen von einer Grösse von insgesamt 390 m² zu schaffen.

Als ökologische Ersatz und Ausgleichsmassnahmen können zum Beispiel einheimische Hochstammobstbäume, Feldgehölze, Hecken, ÖKO-Wiesen oder andere naturnahe Flächen mit standortgemässer Vegetation angelegt werden.

Einzäunungen

Ziff. 7 Abs. 5 der Bestimmungen

Die offene Landschaft ist auch wichtiger Lebensraum der Wildtiere. Sie wird durch Bahnlinien, Strassen und vermehrt durch Einzäunungen zerschnitten. Die Bewegungsfreiheit des Wildes wird damit erheblich eingeschränkt. Die Zunahme von Wildschäden im Wald, von Wildunfällen auf den Strassen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind augenfällig. Aus diesem Grund dürfen Zäune für den Schweinezuchtbetrieb nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden.

Ein Grossteil der in der Landwirtschaft verwendeten Zäune ist unproblematisch. Dazu zählen:

- nicht auf Dauer angelegte Zäune, sofern unterster Draht mehr als 35 cm ab Boden;
- kleinräumige Einzäunungen;
- temporäre Flexinet-Zäune, sofern nicht an sensiblen Standorten (Nähe zu Wald, Gewässer, Verkehrswegen).

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Erschliessungsachse

Ziff. 8 Abs. 1 der Bestimmungen

Die Haupterschliessung entlang der Erschliessungsachse ist bereits bestehend. Trotz der Erhöhung der Anzahl Tiere erhöht sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig und kann über das bestehende Strassennetz abgewickelt werden.

Zu- und Wegfahrt

Ziff. 8 Abs. 2 der Bestimmungen

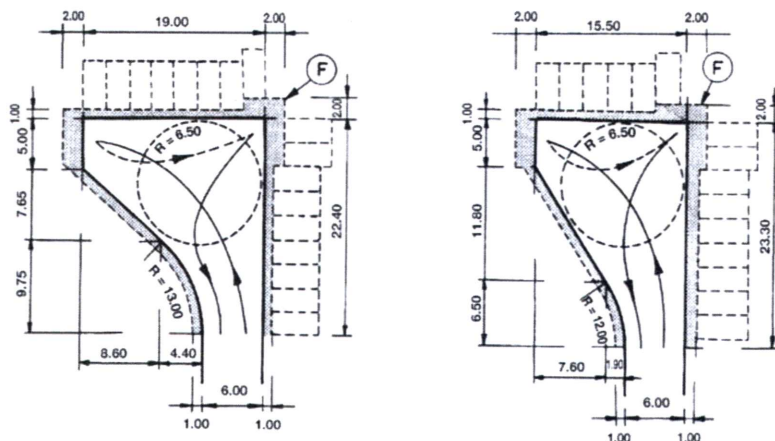
Aus westlicher und südöstlicher Richtung führen zwei Feldwege zum Hof. Diese untergeordneten Erschliessungswege sind weiterhin zu erhalten und sind, insbesondere die südöstliche Verbindung als direkte Anbindung zum Ortszentrum und zum Bahnhof Mettmenstetten, zweckmässig.

Wendebereich

Ziff. 8 Abs. 3 der Bestimmungen

Im Wendebereich ist für einen Lastwagen ohne Anhänger mit einer Länge von mindestens 10 m eine Wendemöglichkeit sicherzustellen. Der Wendekreis hat mindestens einen Radius von 6.5 m aufzuweisen (z.B. Wendehammer gemäss Norm SN 640 052).

Wendehammer für einen 10-m-Lastwagen (links) und für einen 8-m-Lastwagen (rechts), mit Wendeschleife für Personenwagen, Wendekreis Radius jeweils 6.5 m (Quelle: SN 640 052)



Autoabstellplätze

Ziff. 8 Abs. 4 der Bestimmungen

Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte sowie für Bewohner, Besucher und Kunden richtet sich nach der Bauordnung der Gemeinde Mettmenstetten. Die Parkplätze sollen so nah wie möglich an die Erschliessungsachse angeordnet werden.

4.9 Umwelt

Wärmebedarf und Energie

Ziff. 9 Abs. 1-2 der Bestimmungen

Die Wohnüberbauung soll in energiesparender Bauweise erstellt werden. Die Kontrolle des Nachweises sowie des Bauvollzugsablaufes wird durch eine spezialisierte Firma mit Befugnis der Privaten Kontrollen der Fachbereiche Wärmedämmung, Heizungsanlagen, Klima und Belüftungsanlagen im Auftrag der Gemeinde erstellt.

Lärm

Ziff. 9 Abs. 3 der Bestimmungen

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Landwirtschaftszone mit ES III. Für die Gesamtanlage sind mindestens die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Für neue Anlagenteile sind an den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der dort geltenden Empfindlichkeitsstufe einzuhalten.

Geruchsemissionen

Ziff. 9 Abs. 4 der Bestimmungen

Im Bewilligungsverfahren von landwirtschaftlichen Bauten ist in lufthygienerechtlicher Hinsicht zu prüfen, ob die geforderten Mindestabstände der projektierten Tierhaltungsanlage zu bewohnten Zonen resp. Wohnbauten eingehalten werden. Für die Berechnung der erforderlichen Mindestabstände gelten die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT). Weitere Informationen sind dem Umweltverträglichkeitsbericht zu entnehmen (siehe Beilage).

Ammoniakemissionen

Ziff. 9 Abs. 5 der Bestimmungen

Es sind vorsorgliche Massnahmen zur Minderung der Ammoniakemissionen zu treffen. Die Vollzugshilfe Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft des BAFU (2011) definiert diverse Massnahmen. Im Baubewilligungsverfahren ist detailliert aufzuzeigen, wie die Massnahmen im Neubau realisiert werden. Für den Umbau des bestehenden Stalles ist ein Bio- und Chemowäscher einzubauen, sofern dies betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Bodenschutz

Ziff. 9 Abs. 6-10 der Bestimmungen

Dem schleichenden Verlust an Fruchtfolgeflächen soll entgegengetreten werden, indem z.B. heute minderwertige Böden in ihrer Fruchtbarkeit verbessert werden.

Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.

Werkleitungen

Ziff. 10 der Bestimmungen

4.10 Versorgung und Entsorgung

Die Grundstückserschliessung mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung erfahren gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderung.

Bauten und Anlagen

Ziff. 11 der Bestimmungen

4.11 Etappierung

Die geplanten Neu- und Anbauten bzw. die einzelnen Baubereiche können gleichzeitig oder in Etappen erstellt bzw. überbaut werden.

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziff. 12 Abs. 1 der Bestimmungen

Der Gestaltungsplan zeigt die langfristige bauliche Entwicklung des Schweinezuchtbetriebs Reichmuth auf. Damit können bereits heute klare Verhältnisse geschaffen und die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geprüft werden. Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Die präzise ausformulierten Gestaltungsbestimmungen schaffen zudem klare Kriterien zur Beurteilung der ausserhalb der Bauzone zu erstellenden Bauten.

Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der Familie Reichmuth können in ausgewogener Art und Weise aufeinander abgestimmt werden. Den Anliegen und Zielsetzungen des Natur-, Boden- und Landschaftsbildschutzes sowie der Entwicklung des für die Gemeinde Mettmenstetten wichtigen privaten Betriebs Reichmuth können gleichermassen Rechnung getragen werden.

Der private Gestaltungsplan Neugut schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und eine Vergrösserung des bestehenden Schweinezuchtbetriebs. Er ist zweckmässig und angemessen.

Der private Gestaltungsplan Neugut wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich.

Wiederherstellung

Ziff. 12 Abs. 2 der Bestimmungen

Die durch das Bauvorhaben beanspruchte Bodenfläche ist gemessen am Bestand eher gering. Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihrer ursprünglichen Erscheinung und Nutzungsform zugeführt werden kann, sind neue Bauten und Anlagen in den Baubereichen A und B nach Aufgabe des Schweinezuchtbetriebs wieder zu beseitigen, sofern bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue, zonenkonforme Nutzung vorliegt. Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen in den Baubereichen A und B dürfen nur mit einem Rückbaurevers bei Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung erteilt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

5. Mitwirkungsverfahren

5.1 1. Kantonale Vorprüfung

Genehmigungsfähige
Vorlage

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 5. November 2015 hält in seiner Gesamtbeurteilung zum Gestaltungsplan Neugut fest, dass mit gewissen Anpassungen und Präzisierungen eine genehmigungsfähige Vorlage ausgearbeitet werden kann.

Nicht berücksichtigte
Anträge

Die Anträge und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung sind überwiegend in die überarbeitete Gestaltungsplanvorlage eingeflossen. Nachfolgend sind die beiden Punkte erwähnt, die nicht berücksichtigt werden konnten:

- Antrag Vorprüfung: Die Differenz zwischen Baubereich und bestehenden Gebäuden ist zu begründen oder die Baubereiche sind zu verkleinern.

Die Baubereiche werden bei den bestehenden Bauten nicht verkleinert. Die Baubereiche umfahren die bestehenden Bauten bewusst mit einem Abstand von ca. 1.0 m. Der Grund liegt darin, dass die Gebäudeaufnahmen vor langer Zeit durchgeführt wurden und insbesondere bei Bauten ausserhalb der Bauzone grundsätzlich eine gewisse Ungenauigkeit beinhalten, dass die bestehenden Bauten nicht im rechten Winkel erbaut wurden, und dass ein Spielraum für z.B. eine zusätzliche Wärmedämmung eingeplant wurde. Allfällige Neubauten sollen sich zwar weiterhin an den bestehenden Bauten orientieren, mit dem vorgesehenen Spielraum wird jedoch sichergestellt, dass die Bauten gemäss den heutigen Baustandards erstellt werden können.

- Antrag Vorprüfung: Der Baubereich C ist zu reduzieren und hat sich stärker am Bestand zu orientieren.

Die Grösse des Baubereichs C berücksichtigt die Absicht, einen allfälligen Ersatzbau neben dem bestehenden Wohnhaus zu erstellen und das bestehende Wohnhaus anschliessend abzureissen. So kann der Betriebsleiter während der Bauzeit weiterhin auf dem Hof wohnen und muss z.B. nicht eine Wohnung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters mieten. Die maximal zulässige Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) und die Nebennutzfläche richtet sich nach dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht für landwirtschaftliches Wohnen, weshalb keine weiteren sichernden Bestimmungen notwendig sind.

5.2 2. Kantonale Vorprüfung

Genehmigung wird
in Aussicht gestellt

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 18. Januar 2016 hält in seiner Gesamtbeurteilung zum Gestaltungsplan Neugut fest, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, wenn die zulässigen Nutzflächen in Art. 5 Abs. 5 der GP-Bestimmungen gemäss dem heutigen Bestand festgelegt werden und der Baubereich in etwa auf den heutigen Fussabdruck des bestehenden Gebäudes reduziert wird.

Berücksichtigte Anträge

Die Anträge der 2. kantonalen Vorprüfung wurden berücksichtigt und sind vollumfänglich in die überarbeitete Gestaltungsplanvorlage eingeflossen.

5.3 Bericht zu den Einwendungen

Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7 PBG vom **12.02.2016 bis 11.04.2016** öffentlich aufgelegt.

Während der 60 tägigen Auflagefrist wurde ein Einwendungsschreiben mit einem Antrag eingereicht.

Einwendung

Antrag

Es sei in die Gestaltungsplanbestimmungen aufzunehmen, dass als ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahme im Sinne von Art. 18 NHG 15% der verbauten Landfläche als Biodiversitätsförderflächen von hoher ökologischer Qualität bereitzustellen sind.

Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vom 4. Mai 2015, Kap. 7.9.4, Seite 34, ist "als Massnahme im Sinn von Art. 18 NHG (Ersatzmassnahmen) der durch den Neubau verursachte Landverlust mittels ökologischer Ausgleichsmassnahmen zu kompensieren. Die Grösse der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen muss mindestens 15% der verbauten Landfläche betragen." Im gleichen Kapitel wird dann noch erwähnt, wo diese Massnahmen getroffen werden sollen: 390 m² bei der Sickermulde, im Bereich des neuen Güllesilos und an den Nordwest- bzw. Südostfassaden des Stalls. Eine blosser Erwähnung der Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen im Umweltverträglichkeitsbericht gewährleistet deren Existenz nicht, schon gar nicht langfristig. Sie sind in den Gestaltungsplanbestimmungen zu definieren und damit verbindlich zu gewährleisten.

Stellungnahme

Die Einwendung wird berücksichtigt.

6. Verfahrensablauf

Oktober 2014 - April 2015

Planaufstellung durch den Grundeigentümer

Mai 2015

Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs
durch den Grundeigentümer an die Gemeinde

Mai - Juni 2015

Beratung in der Baubehörde und im Gemeinderat

Juni - November 2015

1. Vorprüfung durch ARE

November 2015

Anpassung der Planvorlagen aufgrund Vorprüfung ARE

Dezember 2015

2. Vorprüfung durch ARE

Januar 2016

Evtl. Anpassung der Planvorlagen aufgrund Vorprüfung ARE

Februar - April 2016

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen

April 2016

Behandlung der Einwendungen /
Anpassung der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage

April 2016

Aufstellen des Gestaltungsplans durch den Grundeigentümer
und Einreichen an den Gemeinderat

Mai 2016

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

August 2016

Genehmigung durch die Baudirektion

September 2016

Rekursfrist 30 Tage

Oktober 2016

Publikation der Rechtskraftbescheinigung = Inkrafttreten GP

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan Neugut, Mettmenstetten Bekanntmachung des Inkrafttretens

Mettmenstetten. Die Gemeindeversammlung hat am 23.05.2016 beschlossen:

Der Private Gestaltungsplan Neugut wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Mettmenstetten an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 25. August 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Oktober 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der Private Gestaltungsplan Neugut tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Mettmenstetten, 04. November 2016

Gemeindeverwaltung Mettmenstetten

Bausekretariat

00173499