



## **VERFÜGUNG**

**vom 22. September 2011**

### **Mettmenstetten. Privater Gestaltungsplan Lindenmatt**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 16. Mai 2011 stimmte die Gemeindeversammlung Mettmenstetten dem privaten Gestaltungsplan Lindenmatt zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 27. Juni 2011 und des Bezirksrats Affoltern a.A. vom 28. Juni 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Juli 2011 ersucht der Gemeinderat Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend die bauliche Erweiterung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs (Futterbau, Ackerbau, Schweinemast und Milchproduktion) im Gebiet Lindenmatt, Ortsteil Herferswil. Das Areal liegt gemäss dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 160/1980) im Gebiet der Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau. Gemäss regionalem Richtplan Knonaueramt (RRB Nr. 1251/1998) führt ein Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag direkt am Hof vorbei. Die Grundsätze für Bauten und Anlagen gemäss Pt. 3.2.3 lit. d des kantonalen Richtplans, welche ein Planungsverfahren nach Art. 16 Abs. 3 RPG erfordern, sind mit der vorliegenden Planung nur bedingt erfüllt. Damit das sensible Landschaftsbild möglichst geschont werden kann und der Erholungswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird, wird ausdrücklich festgestellt, dass eine intensive Begrünung (Hecken, Hochstammbäume, etc.) am Rande der Hofsiedlung erforderlich ist.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

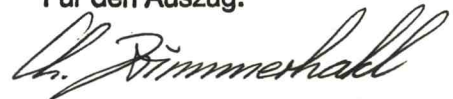
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Lindenmatt, dem die Gemeindeversammlung Mettmenstetten am 16. Mai 2011 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'328.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Mettmenstetten wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die GPW, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an Peter Voser, Lindenmatt Herferswil, 8932 Mettmenstetten (Rechnungsadressat).

Zürich, den 22. September 2011  
111190/WUR/STM

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

Privater Gestaltungsplan  
«Lindenmatt» **Öffentliche Auflage**  
Situation 1:500

Der Grundeigentümer:

Datum: **20. Dez. 2010**

Peter Voser:

Öffentliche Auflage vom 3. Januar 2011 bis 3. März 2011

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 16. MAI 2011

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

R. Kälin

Der Schreiber:

E. Gamma

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 22. SEP. 2011

BDV Nr. 116 / 11

Für die Baudirektion:

Rösch Wälter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.  
Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23

www.gpw.ch  
gpw@gpw.ch



Entw.: NAN	Datum: 11.11.2010	Grösse: 30/63	Plan Nr.: 16.MET.108
Gez.: BOS	Letzte Änderung: 20.12.2010	<b>B</b>	CAD-File: F:\...MET16_108\02 CAD\Projekt\Sit_500.2d





**Privater Gestaltungsplan «Lindenmatt»**

**Besondere Bestimmungen**

Der Grundeigentümer:

Datum: 18.3.2011

Peter Voser  
Peter Voser

Öffentliche Auflage vom 03.01.2011 bis 03.03.2011

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. MAI 2011

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

R. Kälin  
R. Kälin

Der Schreiber:

E. Gamma  
E. Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am: 22. SEP. 2011

BDV Nr. 116/11

Für die Baudirektion:

U. Zimmerhake

## 1 Rechtsgrundlage / Bestandteile

Gestützt auf Art. 16a Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), Art. 38 der Raumplanungsverordnung (RPV), Pt. 3.2.3 lit. d des Texts zum Kantonalen Richtplan und §§ 83 und 85 - 87 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.

Massgebliche Bestandteile sind:

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

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2151 und ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter» bezeichnet.

## 3 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Intensivierung des Schweinemastbetriebs über die innere Aufstockung hinaus und legt die zulässigen baulichen Entwicklungen des Betriebes fest.

Er stellt sicher, dass das Landschaftsbild möglichst geschont, der Erholungswert des Landschaftsraums nicht wesentlich beeinträchtigt und dessen Charakter erhalten wird.

## 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG, des RPG und der RPV.

## 5 Baufelder, Gestaltung und Nutzung

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

Anbauten und Erweiterungen haben entlang der Fluchtlinien der bestehenden Fassaden und Überdachungen zu erfolgen. Seitlich angebaute Dächer können eine geringere Neigung als das Hauptdach aufweisen. Flachdächer sind nicht zulässig.

Dächer und Wände von Anbauten und Erweiterungen haben die gleichen Materialien wie die bestehenden Bauten aufzuweisen, ausser ein Materialwechsel verbessere die gestalterische Gesamtwirkung. Gewellte Platten sind bei Neu- und Umbauten zur Fassadenverkleidung nicht zulässig. Es sind nur dunkelgraue und schwarze Windschutznetze erlaubt.

Dachvorsprünge dürfen die Baufeldbegrenzungen überragen.

Die Mindestabstände zwischen den Bauten sind im Baubewilligungsverfahren aufgrund wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Anforderungen festzulegen.

### 5.2 A: Baufeld für die Erweiterung des Schweinestalls

Der bestehende Schweinestall kann bei Bedarf aufgrund wesentlich veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erweitert werden.

**5.3 B1 und B2: Baufelder für die Erweiterung des Rindviehstalls**

Im Baufeld B1 kann eine Liegehalle an den bestehenden Futterunterstand angebaut werden. Der Sockelbereich muss gegen den Genossenschaftsweg hin weitestmöglich mit einer Böschung verdeckt werden. Die Westfassade ist mit Pflanzen zu begrünen.

Für die Überdachung kann entweder das bestehende Dach des Futterunterstandes nach Westen verbreitert oder ein Satteldach mit mittigem First und ähnlicher Neigung wie das bestehende über dem gesamten Bau errichtet werden.

In die Baufelder B2 hinein können Liegehallen, Futterunterstand und Auslauf verlängert werden.

Das nördliche Baufeld B2 darf erst nach der Ausschöpfung des Baufeldes B1 beansprucht werden.

**5.4 C: Baufeld für eine Remise**

Im Baufeld C ist der Neubau einer Remise von maximal 15 m x 20 m Grundfläche zulässig. Das Gebäude ist entweder in Holzbauweise zu erstellen oder gegen aussen mit einer Holzfassade zu verkleiden. Ein unverkleideter Sockelbereich darf höchstens 1.0 m über dem gestalteten Terrain zum Vorschein kommen.

Das Dach ist als ein in südlicher Richtung abfallendes Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 20° a.T. auszubilden. Die maximale Gesamthöhe richtet sich nach den einzustellenden landwirtschaftlichen Fahrzeugen und darf 7 m ab Niveau des Hofplatzes nicht überschreiten.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Maschinen und Geräte
- Lagerraum für Futtermittel, Holz und Hilfsstoffe wie Pflanzenschutzmittel, Treibstoffe etc.
- Verarbeitungs- und Rüstraum
- Werkstatt
- WC, Umkleideraum

**5.5 D1, D2 und D3: Baufelder für Siloanlagen**

Es kann entweder ein zweites Hochsilo oder ein Fahrsilo erstellt werden.

Ein zweites Hochsilo mit maximal derselben Höhe und in der gleichen Farbe wie das bestehende kann entweder im Baufeld D1 oder im Baufeld D2 aufgestellt werden. Im zweiten Fall ist das bestehende Hochsilo ebenfalls ins Baufeld D2 zu versetzen.

Im Baufeld D3 kann ein ein- oder zweiteiliges Fahrsilo im Ausmass von maximal 12 m x 25 m x 2.5 m angelegt werden. Über den gewachsenen Boden hinausragende Wände sind mit Böschungen anzudecken.

**5.6 E: Baufeld für ein Güllensilo**

Ein zweites Güllensilo von max. 16 m Aussendurchmesser kann im Baufeld E erstellt werden. Es darf das bestehende in der Höhe um maximal 1.5 m überragen.

**5.7 F: Baufeld für die Versetzung der Futtersilos**

Die bestehenden Futtersilos im Baufeld E können ins Baufeld F versetzt werden.

**5.8 G: Baufeld für ein Energieholzlager**

An das bestehende Gebäude kann ein Vorbau zur ausschliesslichen Nutzung als Energieholzlager angebaut werden. Wandabschlüsse sind nur in halboffener Bauweise (Space-Schalung, Gitter o.ä.) und auf höchstens zwei Seiten zulässig.

**5.9 H: Baufeld für eine Ausfahrt**

Bei nachgewiesenem Bedarf und einer wesentlichen Verbesserung für regelmässig mit dem Hof verkehrende Grossfahrzeuge kann eine zusätzliche Verbindung zwischen Hofplatz und öffentlichem Weg angelegt werden. Sie hat sich auf die minimal erforderliche Breite zu beschränken und ist einzukieseln.

**6 Umgebung und Umweltschutz**

- 6.1** Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Veränderungen sind mit unauffälligen Übergängen an das umgebende Gelände anzugleichen.
- 6.2** Das häusliche Abwasser kann entsprechend Art. 12 Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung der Gülle zugeführt werden, solange der Betrieb einen Rindvieh- und Schweinebestand von mindestens acht Düngergrossvieheinheiten aufweist.
- 6.3** Eine ordnungsgemässe Verwertung der Hofdüngerüberschüsse ist mit Hofdüngerabnahmeverträgen nachzuweisen.
- 6.4** Ausgehobener Boden ist, sofern ausgewiesen, im Anlagebereich der Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- 6.5** Die Einrichtung von Solarenergieanlagen auf Dächern ist grundsätzlich zulässig.
- 6.6** Bei einer allfälligen späteren Aufstockung der Anzahl Grossvieheinheiten auf dem Betrieb ist vorgängig ein neuer Nachweis zu erbringen, dass das kommunale Flachmoor Stöckliweid durch den Betrieb nicht beeinträchtigt wird.

**7 Inkrafttreten**

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



▶ **Privater Gestaltungsplan Lindenmatt**

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

**Rösch Wälter Willa**  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12  
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22  
Fax 043 322 77 23  
[www.gpw.ch](http://www.gpw.ch)  
[gpw@gpw.ch](mailto:gpw@gpw.ch)

**18. März 2011**  
**(16.MET.108)**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass.....	2
1.2	Zweck und Zielsetzung .....	2
1.3	Betrieb .....	3
1.4	Raumplanung .....	3
1.4.1	Bundesrechtliche Voraussetzungen .....	3
1.4.2	Richtplanung .....	3
1.4.3	Nutzungsplanung .....	3
1.5	Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	3
1.6	Umweltschutz .....	4
1.7	Naturschutz .....	4
<b>2</b>	<b>Erläuterung von Bestimmungen und Plan</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeine Bestimmungen .....	4
2.2	Baufeld A: Erweiterung des Schweinestalls.....	5
2.3	Baufelder B1 und B2: Erweiterung des Rindviehstalls .....	5
2.4	Baufeld C: Neubau einer Remise.....	5
2.5	Baufelder D1, D2 und 3: Erweiterung bzw. Umplatzierung der Siloanlagen .....	5
2.6	Baufeld E: Neubau eines Güllensilos / Baufeld F: Versetzung Futtersilos .....	6
2.7	Baufeld G: Anbau eines Energieholzlagers.....	6
2.8	Baufeld H: Erweiterung der Verkehrsfläche .....	6
2.9	Umgebung und Umweltschutz .....	7
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
3.1	Ablauf .....	7
3.2	Mitwirkungsverfahren.....	8
3.2.1	Äusserung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) .....	8
3.2.2	Vorprüfung durch das ARE .....	8
3.2.3	Öffentliche Auflage.....	8
3.2.4	Anhörung.....	8
3.2.5	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	8

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Um angesichts der sich laufend verändernden wirtschaftlichen und agrarpolitischen Rahmenbedingungen mittel- und langfristig am Markt bestehen zu können, plant der Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs «Lindenmatt» (Kat.-Nr. 2151) in der Gemeinde Mettmenstetten, den Betrieb auszubauen. Primär soll die Schweinemast von 200 auf 420 Tiere aufgestockt werden, verbunden mit verschiedenen baulichen Erweiterungen.

Die in Kap. 1.4.1 beschriebenen Voraussetzungen erfordern hierfür die Aufstellung eines Privaten Gestaltungsplans.



### 1.2 Zweck und Zielsetzung

Der Gestaltungsplan schafft einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Intensivierung des Schweinemastbetriebs und legt die zulässigen baulichen Entwicklungen des Betriebes fest.

Andererseits stellt er sicher, dass das Landschaftsbild möglichst geschont, der Erholungswert des Landschaftsraums nicht wesentlich beeinträchtigt und dessen Charakter erhalten wird.

Der Gestaltungsplan ermöglicht den nötigen Spielraum, um den Betrieb mit einer angemessenen Flexibilität zu entwickeln und damit längerfristig in einem schwierigen und wechselnden wirtschaftlichen und agrarpolitischen Umfeld in seinem Fortbestand zu sichern.

### 1.3 Betrieb

Der Betrieb «Lindenmatt» liegt rund 400 m von der nächsten Wohnsiedlung entfernt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche erstreckt sich über 14.25 ha. Die Hauptpfeiler des Betriebs bilden Futterbau, Ackerbau, Schweinemast und Milchproduktion.

Der Hof besteht aus einem Wohngebäude der Betriebsleiterfamilie, einem Stöckli mit Garagenanbau sowie zwei Ökonomiegebäuden (ein Schweine- und Rindviehstall mit Geräteunterstand sowie ein Rindviehstall). Im weiteren bestehen ein Hochsilo, vier niedrige Futtersilos, ein Güllesilo, eine Mistplatte sowie weitere Lagerflächen im Freien für Grassilage-Rundballen, Maschinen und Gerätschaften.

### 1.4 Raumplanung

#### 1.4.1 Bundesrechtliche Voraussetzungen

Gemäss Art. 16a Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, die der «inneren Aufstockung» eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen, zonenkonform. Der Begriff der «inneren Aufstockung» ist im Gesetz jedoch nicht umschrieben. Nach der bundesgerichtlichen Praxis liegt eine innere Aufstockung vor, wenn einem überwiegend bodenabhängig produzierenden Betrieb ein Betriebszweig angegliedert wird, in dem landwirtschaftliche Produkte bodenunabhängig gewonnen werden. Die Grenzen der «inneren Aufstockung» im Bereich der Tierhaltung umschreibt Art. 36 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) anhand eines «Deckungsbeitragskriteriums» und eines «Trockensubstanzkriteriums».

Die vorgesehene Aufstockung überschreitet bezüglich des Trockensubstanzkriteriums die Grenzen der «inneren Aufstockung». Gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG können jedoch Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinaus gehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Das entsprechende Planungsverfahren ist im Kanton Zürich der Gestaltungsplan gemäss §§ 83 - 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

#### 1.4.2 Richtplanung

Der Betrieb liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landschaftsförderungsgebiet «Knouaeramt», jedoch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Betriebsfläche ist als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Nach dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 160/1980) liegt der Betrieb im Gebiet der Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau (Nr. 103). Zudem führt im regionalen Richtplan Knouaeramt ein Fuss- und Wanderweg direkt am Hof vorbei.

Die im Richtplantext unter Punkt 3.2.3 Bst. d) genannten Grundsätze für Bauten und Anlagen, die ein Planungsverfahren erfordern, sind in vorliegendem Fall nur bedingt anwendbar. Als Grundsatz für die Gestaltungsplanung ist zu berücksichtigen, dass das Landschaftsbild möglichst geschont und der Erholungswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

#### 1.4.3 Nutzungsplanung

Die betroffene Parzelle Kat.-Nr. 2151 befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone.

### 1.5 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Betriebs erfolgt ab der Jonentalstrasse (Regionale Verbindungsstrasse; Staatsstrasse) über den 3 m breiten öffentlichen Weg Kat.-Nr. 3152 im Eigentum der Gemeinde Mettmenstetten. Der Weg ist mit einem Naturbelag versehen und baulich in gutem Zustand.

Der Betrieb ist an die Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Ein Anschluss des Abwassers an die kommunale Kanalisation besteht nicht. Das Schmutzabwasser des Wohnhauses und des Stöcklis werden zusammen mit jenem der Tierhaltung in der Jauchegrube gesammelt.

## 1.6 Umweltschutz

Der Hof und sein unmittelbares Umland liegen weder in einer Grundwasser- noch in einer Gewässerschutzzone.

Für die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Betriebserweiterungen besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da die Grenze von 125 Grossvieheinheiten (GVE) nicht überschritten wird. Ebenfalls ist die allfällige Installation einer Solarenergieanlage (Fotovoltaikanlage) auf Dächern nicht der UVP-Pflicht unterstellt.

Die lufthygiene-rechtlichen Mindestabstände gemäss ART<sup>1</sup>-Bericht 476 können gemäss Äusserung des Amtes für Raumentwicklung (s. Kap. 3.2.1) auch nach der Aufstockung des Tierbestandes eingehalten werden.

## 1.7 Naturschutz

Das nächste überkommunale Naturschutzgebiet (Flachmoor Häxengraben) ist 550 m vom geplanten Standort entfernt und somit knapp ausserhalb der gängigen Beurteilungsdistanz für Mastbetriebe von 500 m. Innerhalb dieser Distanz, in 270 m Entfernung westlich der Lindenmatt, befindet sich jedoch das Flachmoor Stöckliweid, ein Naturschutzobjekt von kommunaler Bedeutung der Gemeinde Rifferswil.

Die Fachstelle Naturschutz des ALN verlangt die Erbringung des Nachweises, dass das Flachmoor Stöckliweid nicht durch luftverfrachtete Nährstoffimmissionen aus dem Mastbetrieb beeinträchtigt wird.

*Anmerkung: Die Fachstelle Naturschutz verlangt gemäss telefonischer Auskunft in einem ersten Schritt eine Schätzung der Grössenordnung der Stickstoffemissionen des aufgestockten Tierbestandes. Nur wenn diese Grössenordnung im Vergleich mit Erfahrungswerten in einem kritischen Bereich liegt, muss eine Modellrechnung vorgenommen werden. Diese Abklärungen erfolgen parallel zur Vorprüfung und werden bei der öffentlichen Auflage vorliegen.*

## 2 Erläuterung von Bestimmungen und Plan

### 2.1 Allgemeine Bestimmungen

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Gestaltungsplans (s. Kap. 1.2) ist die äussere Erscheinung des Hofes als kompakte und massvoll gehaltene landwirtschaftliche Gebäudegruppe sowie als integriertes und charakteristisches Element der landwirtschaftlich geprägten Umgebung zu erhalten.

Dazu sollen neue Bauten in Bezug auf Volumen, Materialien und Farben mit den bestehenden Gebäuden eine Einheit bilden. Einzelne Bestimmungen stützen sich auf das Merkblatt «Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude» vom 09.01.2008 der Baudirektion des Kantons Zürich ab.

Demselben Ziel dienen die Bestimmungen Ziff. 5.3 (Andeckung Sockelbereich, Fassadenbegrünung), 5.4 (Holzfassaden, Beschränkung Sockelbereich), 5.5 (Andeckung Fahrhilowände) und 6.1 (wenig Terrainveränderungen und unauffällige Übergänge).

---

<sup>1</sup> Agroscope Reckenholz-Tänikon

## 2.2 Baufeld A: Erweiterung des Schweinestalls

Die Aufstockung des Schweinemastbetriebs erfordert mehr Platz für die Schweine. Dafür werden der Stall im Inneren des Hauptökonomiegebäudes (Ass.-Nr. 77) umgebaut und modernisiert. Das Rindjungvieh, welches ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht ist, wird in den bestehenden Rindviehstall (Ass.-Nr. 1655) umgesiedelt. Die bestehenden Gebäude reichen für diese Aufstockung und Umsiedlung aus.

Bei zukünftigem und begründetem Bedarf aufgrund wesentlich veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen - z.B. Agrarfreihandel - kann der Stall in das Baufeld A hinein erweitert werden.

## 2.3 Baufelder B1 und B2: Erweiterung des Rindviehstalls

Im Hinblick auf eine geänderte Marktlage halten die Baufelder B1 und B2 Optionen für die Ausdehnung der Stallungen offen. Der Anbau einer neuen Liegehalle an den bestehenden Futterunterstand in Baufeld B1 sowie eine Verlängerung der Bauten in die Baufelder B2 hinein ermöglichen die Erweiterung der Kapazitäten. Die Vorschrift, wonach das nördliche Baufeld B2 erst nach Ausschöpfung des Baufeldes B1 beansprucht werden darf, fördert die kompakte Entwicklung des Gebäude-Ensembles.

## 2.4 Baufeld C: Neubau einer Remise

Im ursprüngliche Maschinen- und Geräteunterstand im Hauptökonomiegebäude wurde provisorisch ein Liegeplatz für Schweine eingerichtet. Als Folge davon müssen die meisten Maschinen und Geräte im Freien abgestellt werden, wo der Witterungseinfluss hohe Kosten verursacht.

Der Neubau einer Remise schafft sowohl Einstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte als auch Lagermöglichkeiten für Futtermittel, Pflanzenschutzmittel, Treibstoffe etc. Ebenso ist eine mit dem Traktor gut zugängliche Werkstatt sowie ein Rüst- und Verarbeitungsraum für die Vorbereitungsarbeiten für den Wochenmarkt vorgesehen.

Der vom Beratungsdienst des Zürcher Bauernverbands erstellte Flächen- und Raumnachweis vom 25.09.2010 nach ART-Bericht 590/2002 berechnete für die vorhandenen Arbeitsmittel einen Flächenbedarf von 224 m<sup>2</sup>. Nach ART wären, bezogen auf die Betriebsgrösse, sogar bis 446 m<sup>2</sup> (standardisierter Bedarf) vertretbar. Der Gestaltungsplan sieht demgegenüber eine maximale Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> vor.

Die Beschränkung auf 7 m Gesamthöhe ab Niveau des Hofplatzes stellt sicher, dass das Wohnhaus nicht überragt und in seiner Bedeutung übermässig gemindert wird. Die Remise soll zudem nicht höher sein, als es von den einzustellenden Maschinen her tatsächlich erforderlich ist. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Beschränkung der Dachneigung trägt ebenfalls zu einem minimalen Volumen bei.

Die Exposition des Daches nach Süden nimmt den Geländeverlauf auf und bietet gute Voraussetzungen für die allfällige Installation einer Solaranlage auf dem Dach.

## 2.5 Baufelder D1, D2 und 3: Erweiterung bzw. Umplatzierung der Siloanlagen

Anstatt wie bisher die pro Jahr rund 300 anfallenden Grassilageballen auf unbefestigten Grünflächen zu lagern, beabsichtigt der Betriebsleiter, hierzu entweder ein Fahrsilo<sup>2</sup> einzurichten oder ein weiteres Hochsilo aufzustellen.

In beiden Fällen kann im Vergleich zur Ballensilage der teilweise ausfliessende Gärtsaft besser aufgefangen werden, was aus dem Aspekt des Gewässerschutzes zu begrüssen ist.

---

<sup>2</sup> Ein Fahrsilo ist ein langgestreckter, ungedeckter Lagerplatz mit befestigter Bodenplatte und niedrigen Seitenwänden, der mindestens teilweise in den Boden eingelassen oder seitlich mit Böschungen angedeckt ist.

Der vorgesehene Standort für das Fahrsilo (Baufeld D3) eignet sich einerseits aufgrund der guten Zufahrtsmöglichkeit und andererseits aufgrund der leicht abfallenden Geländeform, da die darin eingelassene Mulde kaum in Erscheinung tritt.

Bei der Platzierung der augenfälligen Hochsilos wird eine optisch unaufdringliche Wirkung erreicht, indem die beiden Silotürme nebeneinander - als visuelle Einheit - aufzustellen sind. Entsprechend kann das zweite Hochsilo entweder im Baufeld D1 neben das bestehende Silo (s. Abb. unten) platziert werden, oder das neue Silo wird im Baufeld D2 aufgestellt und das bestehende ebenfalls dorthin versetzt. Die zweite Lösung hat in hygienischer Hinsicht den Vorteil, dass Futter- und Güllensilo getrennt wären.



## 2.6 Baufeld E: Neubau eines Güllensilos / Baufeld F: Versetzung Futtersilos

Mit der geplanten Aufstockung des Tierbestandes, aber auch angesichts absehbarer Änderungen in den Bestimmungen zur Lagerung von Gülle, muss die Lagerkapazität mit dem Neubau eines Güllensilos neben dem bestehenden (s. Abb. oben) vergrößert werden.

Dabei müssen die beiden kleineren Futtersilos, welche gegenwärtig in diesem Baufeld stehen, versetzt werden. Hierzu dient das Baufeld F, in dem bereits zwei solcher Silos stehen.

## 2.7 Baufeld G: Anbau eines Energieholzlagers

Die bestehende Lagerkapazität für Holzschnitzel als (erneuerbarer) Heizenergieträger des Hofes reicht nicht aus, sodass die Schnitzel jeweils vor Erreichen des optimalen Trocknungsgrads verfeuert werden müssen. Ein seitlicher, überwiegend offener Anbau hinter dem «Stöckli» schafft die benötigte Lagerkapazität.

## 2.8 Baufeld H: Erweiterung der Verkehrsfläche

Der Hofplatz erweist sich für das Manövrieren von längeren Fahrzeugen und Anhängerzügen als eng. Im Winter lässt der Milchabholdienst seinen Anhänger jeweils bei der Bushaltestelle Herferswil (Jonentalstrasse) kurzzeitig stehen, um den Lastwagen auf dem Hof besser wenden zu können.

Eine Verbindung zwischen Hofplatz und öffentlichem Weg könnte mit einem Kreisverkehr die Situation dahingehend entschärfen, dass sich aufwändige Wendemanöver erübrigen und die Bushaltestelle nicht mehr belegt wird.

Der Bedarf und das Verbesserungspotential sind im Baubewilligungsverfahren konkret nachzuweisen. Mit der vorgeschriebenen gekiesten Oberfläche gliedert sich die Ausfahrt gut in das Bild des Hofes ein.

## 2.9 Umgebung und Umweltschutz

Das Gebot minimaler Terrainveränderungen und unauffälliger Übergänge zielt darauf ab, die neuen Bauten und Anlagen ebenso gut in die Landschaft einzubetten wie die bestehenden.

Die Befreiung von der Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation ist laut Amt für Landschaft und Natur (ALN) gestützt auf Art. 12 Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung möglich, solange zwischen der Gülle und dem beigemengten häuslichen Abwasser ein ausreichendes Mischverhältnis besteht.<sup>3</sup> Für einen normalen Haushalt stellt sich ein solches i.d.R. ab einer Güllemenge von mindestens 8 Düngergrossvieheinheiten ein. Diese Anzahl ist bereits jetzt weit überschritten.

Der gemäss Kap. 1.7 erbrachte Nachweis über die Nichtgefährdung des kommunalen Flachmoors Stöckliweid bezieht sich auf den gesamten bestehenden Tierbestand plus die Aufstockung auf 420 Mastschweine. Bei einer allfälligen späteren Aufstockung der Anzahl GVE auf dem Betrieb ist dieser Nachweis zu erneuern.

## 3 Verfahren

### 3.1 Ablauf

Zeitraum	Verfahrensschritt
September/Oktober 2010	Ausarbeitung des Gestaltungsplans
14. Dezember 2010	Beratung durch die Baukommission der Gemeinde und Verabschiedung zuhanden des Gemeinderats
November 2010 - ca. Mitte Januar 2011	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
21. Dezember 2011	Verabschiedung der Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens
3. Januar 2011	Publikation der öffentlichen Auflage
3. Januar - 3. März 11	öffentliche Auflage; Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger
3. März - 8. April 2011	Überarbeitung aufgrund der Einwendungen während der Auflage und Anhörung und aufgrund der Vorprüfung durch das ARE
12. April 2011	Verabschiedung der überarbeiteten Gestaltungsplan-Vorlage durch die Baukommission zuhanden des Gemeinderats
19. April 2011	Verabschiedung der definitiven Gestaltungsplan-Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
29. April 2011	Publikation der Traktanden der Gemeindeversammlung
16. Mai 2011	Gemeindeversammlung; Festsetzung des Gestaltungsplans
2. Hälfte Juni 2011	Ablauf der Rekursfrist
Ende Juni 2011	Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrats Affoltern Einreichung des rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplans durch die Gemeinde bei der Baudirektion zur Genehmigung
Spätsommer 2011	Genehmigung durch die Baudirektion Publikation der Genehmigung und Inkrafttreten

<sup>3</sup> Bestätigung vom 29.10.2010 an den Zürcher Bauernverband

## 3.2 Mitwirkungsverfahren

### 3.2.1 Äusserung des Amtes für Raumentwicklung (ARE)

Das ARE hat sich mit Brief vom 17. Juni 2010 zu einer Anfrage des Zürcher Bauernverbands betreffend Planungsverfahren geäussert. Aus Sicht der Raumplanung, der Landwirtschaft und des Naturschutzes wurden relevante Gesichtspunkte, Beurteilungen und Anforderungen formuliert. Diese bilden eine wesentliche Grundlage des Gestaltungsplans.

### 3.2.2 Vorprüfung durch das ARE

Das ARE hat den Gestaltungsplan mit Mitbericht des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 10.02.2011 sind neben einer Richtigstellung und einzelnen Ergänzungen keine Einwendungen angemerkt worden. Die erwähnten Punkte wurden gemäss Anweisung im Bericht und in den besonderen Bestimmungen berücksichtigt. Einzig bezüglich der Empfehlung des AWEL, einen hydraulischen Kapazitätsnachweis für den Lindenweidbach zu erarbeiten, wurde eine Berücksichtigung als unnötig erachtet. Eine Hochwassergefährdung des Gestaltungsplangebiets ist aufgrund der eindeutigen Geländeverhältnisse nicht gegeben.

### 3.2.3 Öffentliche Auflage

Nach öffentlicher Bekanntmachung (Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. 51/52 vom 29.12.2010 und Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern vom 31.12.2010) lagen die Unterlagen zum Gestaltungsplan vom 03.01.2011 bis zum 03.03.2011 (60 Tage) bei der Gemeindeverwaltung Mettmenstetten auf. Während dieser Zeit hat einzig die Pro Natura Zürich eine Einwendung eingereicht. Diese konnte jedoch nicht berücksichtigt werden. Die entsprechende Begründung ist in Kap. 3.2.5 festgehalten.

### 3.2.4 Anhörung

Der Gestaltungsplan ist aus Sicht der Baukommission der Gemeinde Mettmenstetten inhaltlich von untergeordneter Bedeutung. Aus diesem Grund verzichtete sie darauf, die nach- und nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 Abs. 1 PBG anzuhören bzw. die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt und die Gemeinden Rifferswil, Hausen a.A. und Aeugst a.A. zu einer Stellungnahme einzuladen. Im Gegenzug verweist sie auf die Möglichkeit zur Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage.

### 3.2.5 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Pro Natura Zürich, Zürich, reichte am 28.02.2011 ihre Einwendung ein mit dem Antrag, auf die Festsetzung des Gestaltungsplanes zu verzichten. Als Begründung wird geltend gemacht, die geplante Erweiterung des Schweinemastbetriebes überschreite das zulässige Mass der inneren Aufstockung; der Gestaltungsplan sei eine Umgehung des Baurechtes und somit widerrechtlich. Zudem gefährde die geplante Betriebserweiterung die Artenvielfalt, weil zuviel Gülle und Mist produziert und ausgebracht würden. Im Weiteren könnten die Tiere nicht artgerecht gehalten werden und ein solches Vorhaben verträge sich nicht mit der Sorgfalt, welche in einer inventarisierten Landschaft von kantonaler Bedeutung zu beachten sei.

Dazu ist folgendes zu bemerken:

- Betriebserweiterungen, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nicht generell verboten. Im kantonalen Richtplan (Richtplantext Pkt. 3.2.3 d) sind die Grundsätze für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen gemäss Art 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes und Art. 38 der Raumplanungsverordnung festgehalten. Im daraus abgeleiteten Verfahren muss das Vorhaben vertieft abgeklärt werden. Diesem Zweck dient der vorliegende Gestaltungsplan, der in einem zeitlich und finanziell aufwändigen Verfahren alle Randbedingungen und Konsequenzen der geplanten Aufstockung detailliert untersucht und abgeklärt hat.

- Die entsprechenden Abklärungen wurden vorgenommen und ergaben durchwegs positive Resultate: Der Betrieb liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch handelt es sich um eine Anlage mit hohem Energieverbrauch. Es wird keine zusätzliche Fruchtfolgefläche beansprucht, und es können auch nicht bereits belastete Standorte gemäss Altlastenverordnung oder belastete Böden gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens genutzt werden.
- Dieser Gestaltungsplan ist deshalb kein «illegales Hintertürchen» des Gemeinderates, wie die Pro Natura in offensichtlicher Verkennung der Rechtslage schreibt, sondern das offizielle, im Gesetz vorgesehene und vom Amt für Raumentwicklung geforderte und begleitete Planungsverfahren, das in aller Öffentlichkeit durchgeführt wird.
- Der Hinweis auf das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 ist richtig und dieses wurde bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes selbstverständlich beachtet. Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb eines geologischen/geomorphologischen Objekts. Die geplante Betriebserweiterung steht jedoch in keinem Widerspruch zu diesem Inventar, das die Landschaft grossflächig in ihrem Charakter erhalten will. Ein massgeblich prägendes Element dieser Landschaft ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und dazu gehören die dafür nötigen Betriebsgebäude. Dass diese immer wieder geänderten Erfordernissen des agrarpolitischen Umfelds angepasst werden müssen, ist selbstverständlich und nötig, um die Landwirtschaft zu erhalten. Mit den entsprechenden Bestimmungen im Gestaltungsplan ist sichergestellt, dass sich die Erweiterungen gut ins Landschaftsbild einordnen und dass der Erholungswert der Landschaft nicht beeinträchtigt wird.
- Eine Gefahr für die Artenvielfalt besteht nicht, weil kein zusätzlicher Hofdünger ausgebracht wird. Zusätzliche anfallende Gülle und Mist werden einer Biogasanlage zugeführt und dienen damit der Produktion von Biogas oder Strom. Der aus der Sicht des Naturschutzes geforderte Nachweis, dass das kommunale Flachmoor Stöckliweid durch den Mastbetrieb nicht beeinträchtigt werden darf, wurde erbracht.
- Wie die Schweine zu halten sind, ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes, sondern durch die Gesetzgebung zum Tierschutz geregelt. Auf der Lindenmatt werden nicht nur die Mindestanforderungen eingehalten, sondern es kommt das Besonders Tierfreundliche Stallsystem (BTS) mit Regelmässigem Auslauf (Raus) zur Anwendung.

Die Einwendung der Pro Natura Zürich erweist sich deshalb in allen Teilen als unbegründet und wird nicht berücksichtigt.

Datei: F:\PLANUNG\MET\16\_108\01 Projekt\BE-Bericht.doc  
 Autor: BOS  
 letzte Bearbeitung: 18.03.11 09:53:00 ▪ Ausdruck: 18.03.11 10:04:00  
 Version Vorlage: 01.01.10 ▪ Eigner: NAN