

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 21. August 1985

### **3229. Nutzungsplanung Mettmenstetten**

Mit Beschluss vom 4. Februar 1982 setzte die Gemeindeversammlung Mettmenstetten eine Bau- und Zonenordnung für die Aussendörfer und Weiler mit den zugehörigen Zonenplänen 1 : 1000 für Herferswil-Hübscheren, Dachlissen, Grossholz, Rossau und Wissenbach fest. Am 26. Juni 1984 setzte die Gemeindeversammlung die Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie einen Erschliessungsplan. Diese Bau- und Zonenordnung gilt für die ganze Gemeinde und ersetzt die Bauordnung für die Aussendörfer und Weiler vom 4. Februar 1982. Nicht ersetzt wurden hingegen die fünf Zonenpläne 1 : 1000.

Gegen die Festsetzung der Zonenpläne für die Aussendörfer und Weiler sind bei der Baurekurskommission zwei Rekurse eingereicht worden; sie wurden mit RRB Nrn. 4560/1983 und 3754/1983 rechtskräftig erledigt. Gemäss Zeugnis der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates vom 25. April 1984 sind keine Rekurse mehr hängig.

Gegen die Festsetzung der Nutzungsplanung vom 26. Juni 1984 ist beim Bezirksrat Affoltern ein Rekurs betreffend die Geschäftsführung eingereicht worden, welcher mit Beschluss vom 17. Oktober 1984 abgewiesen wurde. Gemäss Zeugnis der Baurekurskommissionen vom 14. September 1984 ist dort ebenfalls ein Rekurs eingereicht worden. Die beantragte Teilgenehmigung unter Ausnahme der angefochtenen Reservezone und damit in Zusammenhang stehenden Festlegung des Erschliessungsplans ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

In Art. 16 Abs. 3 wird vorgeschrieben, dass Dächer mit Ziegeln einzudecken sind. Das Bedachungsmaterial kann in Wohnzonen nicht vorgeschrieben werden. § 238 PBG gilt hier abschliessend, weshalb Art. 16 Abs. 3 von der Genehmigung auszunehmen ist.

Art. 24 Abs. 2 bestimmt, dass in der Zentrumszone über Flachdächern ein Dachgeschoss (Attikageschoss) nur zulässig ist, sofern die Gebäudehöhe 9 m nicht übersteigt. Da gemäss Art. 24 Abs. 1 drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss unter Schrägdach zulässig sind, ergibt dies eine zulässige Gebäudehöhe von 13,5 m. Folglich muss ein Attikageschoss anstelle eines Vollgeschosses innerhalb der 13,5 m zulässig sein. Ein zusätzliches Attikageschoss neben drei Vollgeschossen wird bereits durch den Wortlaut von Art. 24 Abs. 1 ausgeschlossen. Art. 24 Abs. 2 ist daher unzulässig und von der Genehmigung auszunehmen.

Da für die Gestaltung der Bauten in der Zentrumszone § 238 PBG abschliessend gilt, sind keine besonderen Einordnungsvorschriften zulässig. Art. 26 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 35 und 36 enthalten allgemeine Vorschriften über die Umgebungsgestaltung und Reklamen. Solche Bestimmungen sind nur in der Kernzone neben § 238 PBG beachtlich.

Bei der Einzonung von abgelegenen Ortsteilen und Weilern haben die Zonengrenzen die Kleinsiedlungen eng zu umfassen. Eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung darf nicht ermöglicht werden (Bericht zum kantonalen Gesamtplan Ziffer 3.1.2.1, S. 12). Gegen diese Festlegung des kantonalen Gesamtplans verstossen die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Einzonungen

in Rossau bei Husmatten, nördlich des Haselbachs sowie auf den Parzellen Kat.-Nrn. 530 und 392, in Dachlissen bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 1025, 1024, 1005 und 1012 sowie Kat.-Nr. 1004 (Einzonung mit Rekursentscheid RRB Nr. 4560/1983 aufgehoben), in Herferswil bei Teilen der Grundstücke Kat.-Nrn. 2558 und 2615 sowie im Gebiet des Schulhauses und der Grundstücke Kat.-Nrn. 2082 und 2567. Dem Gemeinderat und den betroffenen Grundeigentümern wurde Gelegenheit gegeben, sich zur vorgesehenen Nichtgenehmigung schriftlich zu äussern. Diese Anhörung hat keine Gesichtspunkte ergeben, welche nicht schon vorher bekannt waren. Die erwähnten Neueinzonungen können daher nicht genehmigt werden.

Im übrigen erscheint die Nutzungsplanung recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 4. Februar 1982 betreffend die Festsetzung eines Zonenplans 1 : 1000 für die Aussendörfer und Weiler Herferswil-Hübscheren, Dachlissen, Grossholz, Rossau und Wissenbach sowie vom 26. Juni 1984 betreffend die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Erschliessungsplan werden vorbehältlich Dispositiv Ziffern II-IV genehmigt.

II. Infolge eines hängigen Rekurses wird die Reservezone im Gebiet Langacher/Niderfeld sowie die im Erschliessungsplan enthaltene Verlängerung der Grundrebenstrasse von der Genehmigung einstweilen ausgenommen.

III. Art. 16 Abs. 3, Art. 24 Abs. 2 und Art. 26 der Bau- und Zonenordnung werden nicht genehmigt.

IV. Von der Genehmigung wird die Einzonung folgender Grundstücke in den Aussendörfern und Weilern ausgenommen:

- a) in Rossau: Teile der Kat.-Nrn. 476, 456, 455, 158, 159, 343, 339, 516, 530, 392, 522, 169 und 101;
- b) in Dachlissen: die Grundstücke Kat.-Nrn. 1004, 1012 und 1025 sowie Teile von den Grundstücken Kat.-Nrn. 1024, 1022, 1021, 1030, 1005 und 1011;
- c) in Herferswil: die Grundstücke Kat.-Nrn. 2132, 2131 und 2083 sowie Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 2558, 2615, 2130, 2567, 2082, 2084 und 2085.

V. Der Gemeinderat Mettmenstetten wird eingeladen, Dispositiv I-IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Mettmenstetten, 8932 Mettmenstetten (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. August 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**