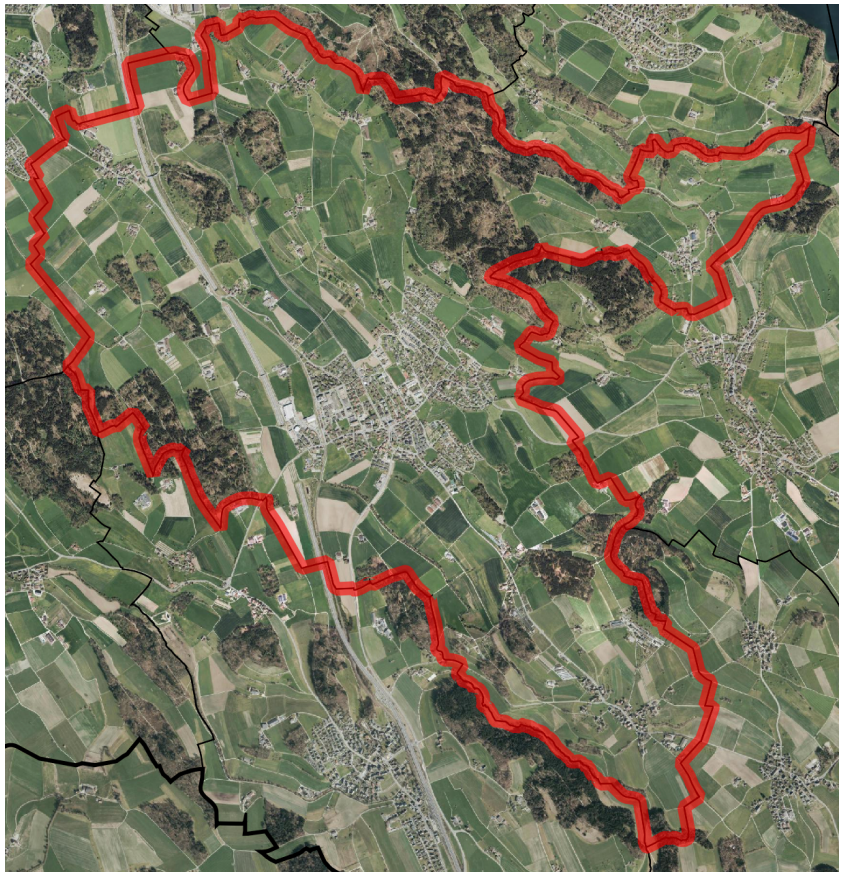
gemeindemettmenstetten

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung



SUTER
VON KÄNEL
WILD

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31120 – 26.8.2025

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
1.1 Anlass 4
1.2 Themen der Revision 5
1.3 Revisionsablauf 5
1.4 Berichtinhalt 5

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7
2.1 Nationale Planungsinstrumente 7
2.2 Kantonaler Richtplan 10
2.3 Kantonale Inventare 13
2.4 Fruchtfolgeflächen 18
2.5 Lokalklima 19
2.6 Naturgefahren 21
2.7 Gewässerraum 22

3 ANALYSE GEMEINDEENTWICKLUNG 23
3.1 Bevölkerungsentwicklung 23

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG 27
4.1 Allgemeines und IVHB 27
4.2 Kernzonen 30
4.3 Wohnzonen 35
4.4 Weitere Zonen 37
4.5 Arealüberbauungen 37
4.6 Ergänzende Bauvorschriften 38

5 KERNZONENPLÄNE 43
5.1 Grundsatz 43
5.2 Abstimmung mit Denkmalschutz 43
5.3 Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) 44

6 AUSWIRKUNGEN 49
6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität 49
6.2 Ortsbild 49
6.3 Landschaft 49
6.4 Umwelt 49
6.5 Mobilität 50
6.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden 50

7 MITWIRKUNG 51
7.1 Allgemeines 51
7.2 Vorprüfung 52

8 FAZIT 52

BEILAGEN 53
Beilage 1: Tabellen zur Auswertung der kantonalen Vorprüfung 53
Beilage 2: Auswertung öffentliche Auflage 54

Auftraggeber Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

Titelbild Luftbild Gemeinde Mettmenstetten, Maps.zh.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Stand der Ortsplanung

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Mettmenstetten umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Unterdorf, Rossau, Dachlissen, Wissenbach, Grossholz, Eigi, Herferswil-Hübscheren
- Waldabstandslinien für die Erholungszonen Stockweid und Bolet

Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Einführung MAG) wurde am 17. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 31. August 2021 von der Baudirektion genehmigt. Der Zonenplan und die Kernzonenpläne wurden am 18. Mai 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion am 13. März 2019 genehmigt. Der Kernzonenplan von Herferswil–Hübscheren wurde im Rahmen einer Teilrevision am 23. April 2019 festgesetzt und am 30. Juli 2019 von der Baudirektion genehmigt.

Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

Berücksichtigung Ortsbildschutzinventare

In der Ortsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wird dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI, AREV-Nr. 0190/18 vom 5. April 2019) und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, festgesetzt im Jahr 2010) gesamthaft noch zu wenig Rechnung getragen. Die Bestimmungen zur den Kernzonen sowie die Kernzonenpläne müssen dementsprechend überprüft und angepasst werden.

Ebenso ist das inventarisierte kantonale Landschaftsschutzobjekt (KILO) Nr. 1017 «Moränenlandschaft der Gemeinden Rifferswil, Mettmenstetten, Hausen und Aeugst» zu berücksichtigen.

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums festgesetzt worden. Diese neuen Bestimmungen sind grundsätzlich direkt anwendbar. Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Bestimmungen erlassen.

Bestandteile der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision betrifft folgende Planungsinstrumente:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf, Unterdorf und Rossau

Die übrigen Planungsinstrumente sind nicht Gegenstand der Teilrevision.

1.2 Themen der Revision

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstandes umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Überarbeitung der Bestimmungen zu den Kernzonen und der Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBI bzw. des ISOS
- Umsetzung der neuen PBG-Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung

Weitere Themen

Gleichzeitig werden Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis vorgenommen und eine generelle Überprüfung und punktuelle Aktualisierung der BZO durchgeführt.

1.3 Revisionsablauf

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

1.4 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)

- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Zudem werden die angepassten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zeigt aus fachlicher Sicht den Wert eines Ortsbildes auf und ist damit eine Wertungshilfe für die raumplanerische Interessenabwägung. Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist «A» für Gebiete und Baugruppen respektive «a» für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.

Auftrag Richtplan

In Mettmenstetten sind die Ortsteile Grossholz/Grüt und Wissenbach im ISOS eingetragen. Die Gemeinden sind durch den kantonalen Richtplan angehalten, das kantonale Ortsbildinventar sowie das ISOS in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Für die beiden Ortsteile wurden im Jahr 2019 neue Kernzonenpläne festgesetzt, die dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan Rechnung tragen.

Die beiden Ortsteile werden gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzonen festgesetzt und werden im Rahmen dieser Revision nicht behandelt (siehe Kap. 2.2). Die Interessenabwägung mit dem ISOS ist im Rahmen der später vorzunehmenden Teilrevision zu den Weilerzonen durchzuführen.

Grossholz/Grüt
Quelle: ISOS-Objektblatt 5765



Wissenbach
Quelle: ISOS-Objektblatt 5765

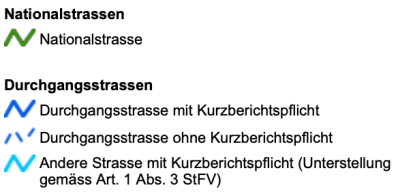


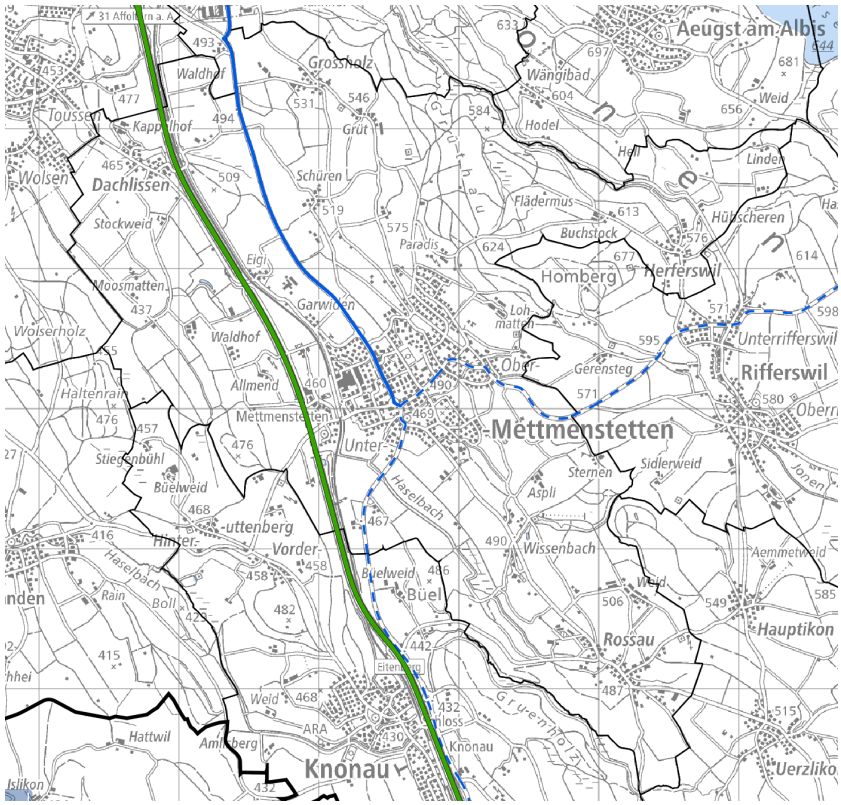
Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

In der Gemeinde Mettmenstetten sind die Autobahn A4 und die Zürichstrasse (Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht) im Risikokataster eingetragen. Weitere Einträge sind nicht vorhanden.

Karte Risikokataster (CRK)
Quelle: maps.zh.ch

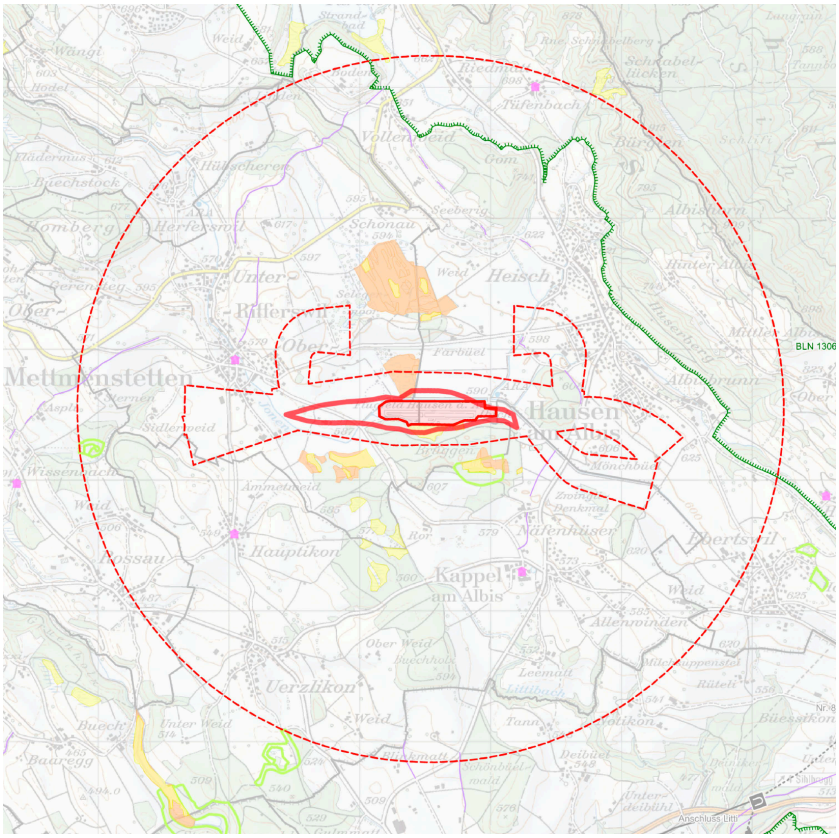




Sachpläne des Bundes

Der Sachplan Infrastruktur Flugfahrt tangiert die Gemeinde Mettmenstetten nur am Rande. Der Ortsteil Herferswil liegt im Gebiet mit Hindernisbeschränkung des Flugfelds Hausen am Albis. In diesem Gebiet gilt eine Höhenbeschränkung von Hochbauten. Auf die vorliegende Teilrevision hat der Sachplan keine direkten Einwirkungen.

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) – 3.2.2016, Objektblatt Flugfeld Hausen am Albis (ZH-2)



IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

Strassen um Verkehrswege von nationaler Bedeutung in Mettmenstetten

In Mettmenstetten sind die Strecken Unter-Rifferswil–Wissenbach und Wissenbach–Knonau (Abschnitt ZH 8.1.6) als Verkehrswege von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen. Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.

Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

Ausschnitt IVS
Quelle: map.geo.admin.ch



Historischer Verlauf nationale Bedeutung
Historischer Verlauf regionale Bedeutung
Historischer Verlauf lokale Bedeutung

2.2 Kantonaler Richtplan

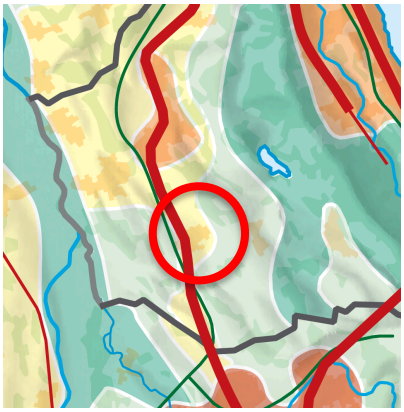
ROK-ZH
Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt ROK-ZH
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand 6. Februar 2023



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Mettmenstetten ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugewiesen. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklungsdynamik stabilisieren und aufgewertet werden soll.

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedelung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

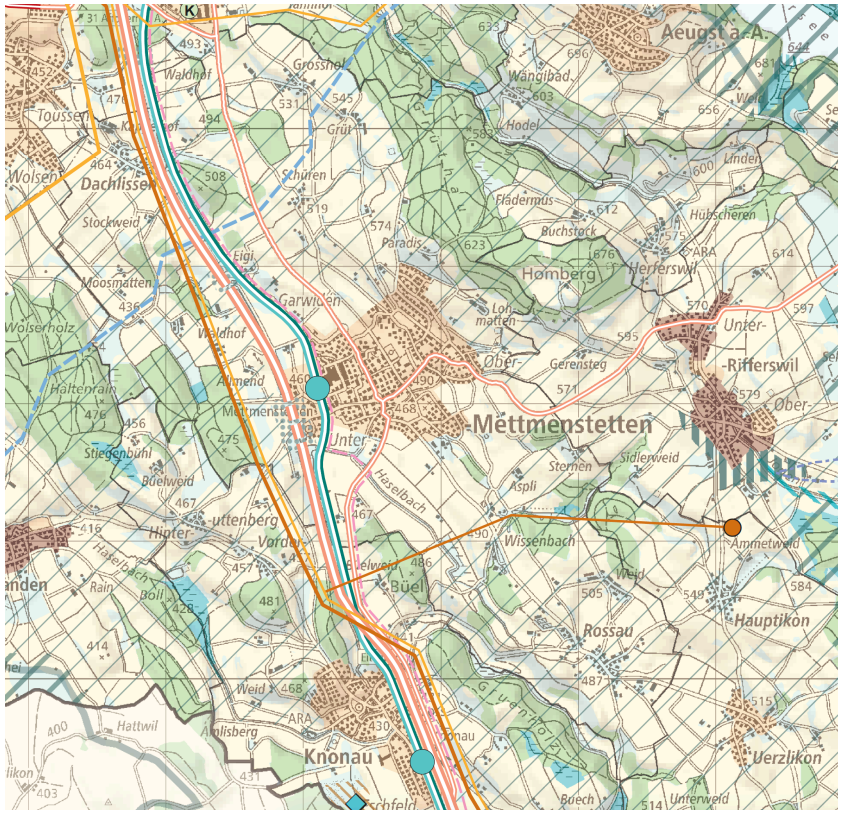
Festlegungen in Mettmenstetten

Für Mettmenstetten sind folgende kantonale Richtplanfestlegungen relevant:

- Hochleistungstrasse A4 bestehend
- Hauptverkehrsstrasse bestehend
- Überdeckung der A4 Eigi (120 m) als ökologische Vernetzung
- Überdeckung der A4 Rüetli (400 m) als ökologische Vernetzung
- Vollständiger Doppelspurausbau Bahnlinie zwischen Altstetten und Zug
- Wassertransportleitung bestehend
- Gastransportleitung bestehend
- Neubau Höchstspannungsleitung Obfelden–Baar, Altgass

Ausschnitt kantonaler Richtplan
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand 6. Februar 2023





Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich bestehen heute über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in dieser Form erhalten bleiben.

In der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2015 hielt der Bund fest, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Die Zonierung von Weilern als Bauzone ist somit bundesrechtswidrig.

Vor diesem Hintergrund hat die Baudirektion eine umfassende Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen eingeleitet. Die Baudirektion beabsichtigt dabei die Einführung einer Weilerzone im PBG, die den Nichtbauzonen zugewiesen ist. Zudem soll der kantonale Richtplan im Bereich der Kleinsiedlungen an die übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Schliesslich sollen die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch bereinigt werden.

Für die Phase bis zur Bereinigung der Kleinsiedlungen hat der Kanton am 7. März 2023 als Übergangsregelung eine Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen und eine provisorische Zonenzuteilung vorgenommen.

In Mettmenstetten ist die Kleinsiedlung «Hübscheren» der provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Kleinsiedlungen Eigi, Grossholz und Wissenbach sind als provisorische kantonale Weilerzonen bezeichnet. Die genannten Kleinsiedlungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, da zunächst die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des PBG abgewartet werden muss. Anschliessend sind die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch zu bereinigen.

2.3 Kantonale Inventare

KOBI
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen überkommunale Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente des Ortsbilds, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c. des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Die Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf, Wissenbach, Rossau und Grossholz / Grüt sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Die Festsetzung des KOBI erfolgte mit Beschluss AREV-Nr. 0190/18 vom 5. April 2019.

Bis auf den Ortsteil Grüt, der sich in der kantonalen Landwirtschaftszone befindet, existieren für alle aufgeführten Ortsteile Kernzonenpläne. Die aktualisierten Fassung des KOBI sind darin indes nicht berücksichtigt.

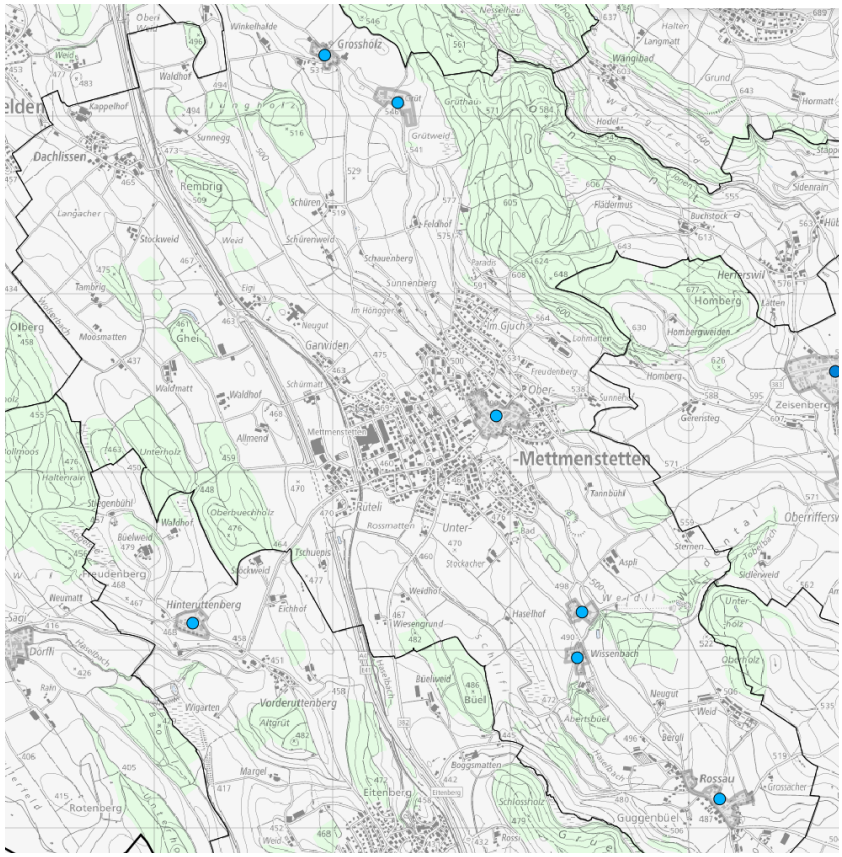
Im Rahmen der vorliegenden Revision werden einzig die Ortsbilder von Mettmenstetten Oberdorf und Rossau behandelt. Wissenbach, und Grossholz/Grüt sind provisorische kantonale Weilerzonen, diese werden in eine spätere Teilrevision nach Abschluss des laufenden Projekts zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich einbezogen.

KOBI-Einträge in der Gemeinde Mettmenstetten

Ortsbilder (Neufestsetzung ab 2018)

- Ortsbild von kantonaler Bedeutung
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler / regionaler Bedeutung

Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024



Schutzziele Ortsbild Mettmenstetten Oberdorf
gemäss Beschrieb zum KOBI

- *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Der an das Ortsbild im Süden angrenzende schöne Grünbereich entlang des Dorfbaches mit Wiesland und Obstbäumen (heute als Reservezone ausgewiesen) ist in seinem oberen, sehr gut einsehbaren Bereich von Hochbauten freizuhalten und in seiner traditionellen Nutzung zu erhalten. Er ist für die Ablesbarkeit des äusseren Ortsbildrandes, mit der silhouettenwirksam in Erscheinung tretenden Altbaugruppe, wichtig und übernimmt als siedlungsstrukturierendes Element die Funktion einer Pufferzone zwischen dem historischen Siedlungskern und eventuellen Neubauzonen.*
- *Das Ortsbild weist entlang der Wissenbacherstrasse einen sehr schönen, ausgeprägten Strassen- und Platzraum auf, von dem verschiedene kleine Fusswege durch teilweise noch grössere, zusammenhängende Grünbereiche führen. Der Erhaltung der charakteristischen Fusswege ist besondere Beachtung zu schenken.*
- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.*
- *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an*

neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.
- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*

Schutzziele Ortsbild Rossau
gemäss Beschrieb zum KOBI

- *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.*
- *Die Siedlungsstruktur mit der intakten, durch ziegelgedeckte Satteldächer geprägten Dachlandschaft, den ortstypischen, breiten Hofplätzen und den weitläufigen Grünbereichen sowie die für die Ablesbarkeit des äusseren Ortsbildes wichtige, unverbaute Nahumgebung sind in der vorhandenen Ausprägung zu erhalten. Der Grünbereich mit dem Baumbestand beim Dorfbach ist als siedlungsgliederndes Element unüberbaut zu belassen.*
- *Die Umgebung des zweiteiligen Ortsbildes ist unverbaut und bildet dadurch die wichtige Begrenzung der historischen Siedlungsanlage. Der Grünbereich an den nordwestlichen Ortsbildeingängen soll das Zusammenwachsen der Ortsbildteile verhindern und den Blick auf die zwei sehr gut einsehbaren Baugruppen mit wertvoller Altbausubstanz sicherstellen.*
- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.*
- *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*
- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal, das heisst kantonal (dunkelblau) oder regional (hellblau), eingestuften Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit roten Buchstaben (Ö = öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, P = privatrechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich) vermerkt.

Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte von übergeordneter Bedeutung
Quelle: maps.zh.ch

Legende:

Übersicht

Denkmalschutzobjekt

Einstufung PBG-Klassierung

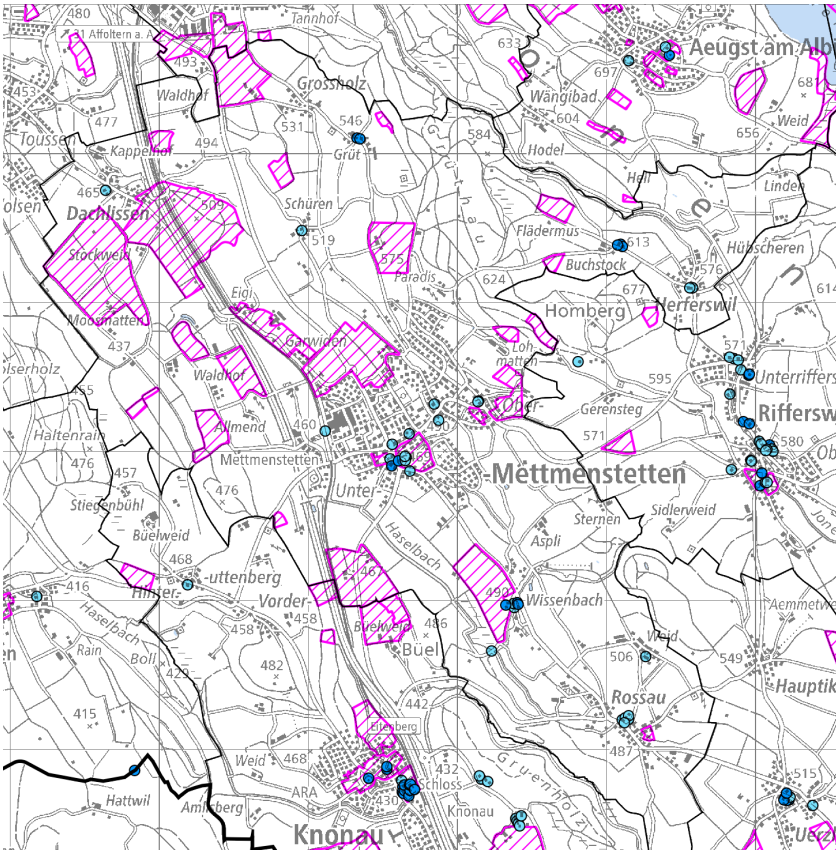
Kantonal

Regional

Übrige

Archäologische Zonen

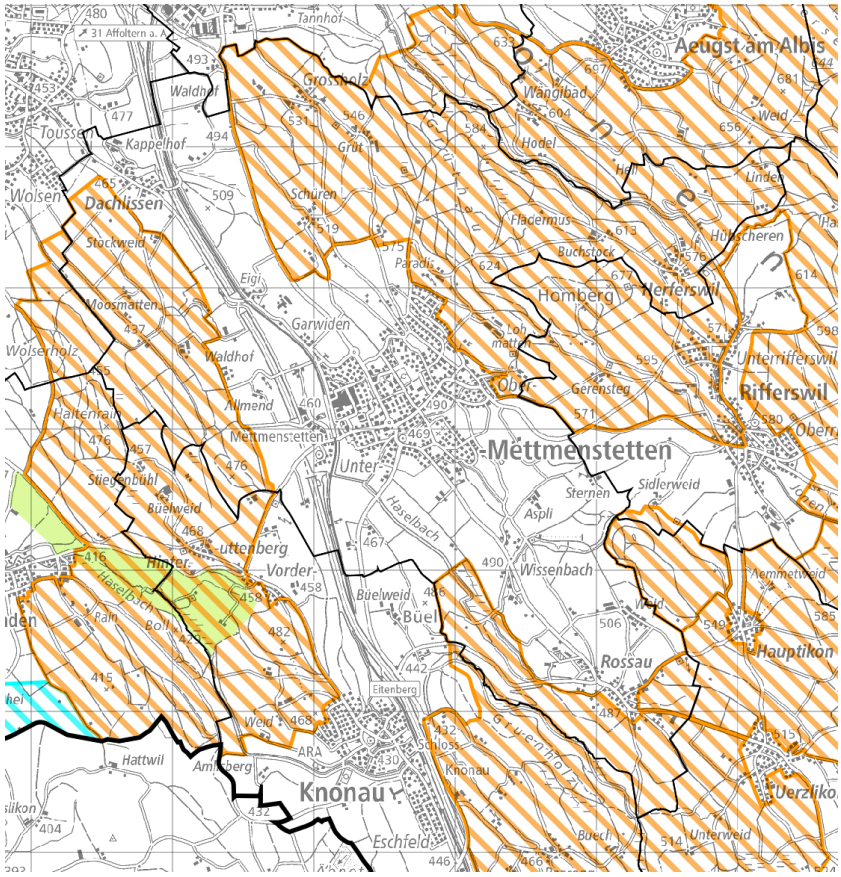
Archäologische Zonen



Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO)

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.



Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde Mettmenstetten
Quelle: maps.zh.ch, 15.3.2022

Landschaftsschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Mettmenstetten sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
1013	Glaziallandschaf von Knonau, Mettmenstetten und Kappel am Albis	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonal
1017	Moränenlandschaft der Gemeinden Rifferswil, Mettmenstetten, Hausen und Aeugst	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonal
1019	Glaziallandschaft von Mettmenstetten, Maschwanden und Knonau	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonal

Im Gebiet Gjuch/Freudenberg in Obermettmenstetten und südlich von Rossau grenzen Landschaftsschutzobjekte direkt an die Bauzonen. Es ist zu prüfen, wie in diesen Bereichen der Übergang in die Landschaft erfolgt.

2.4 Fruchtfolgeflächen

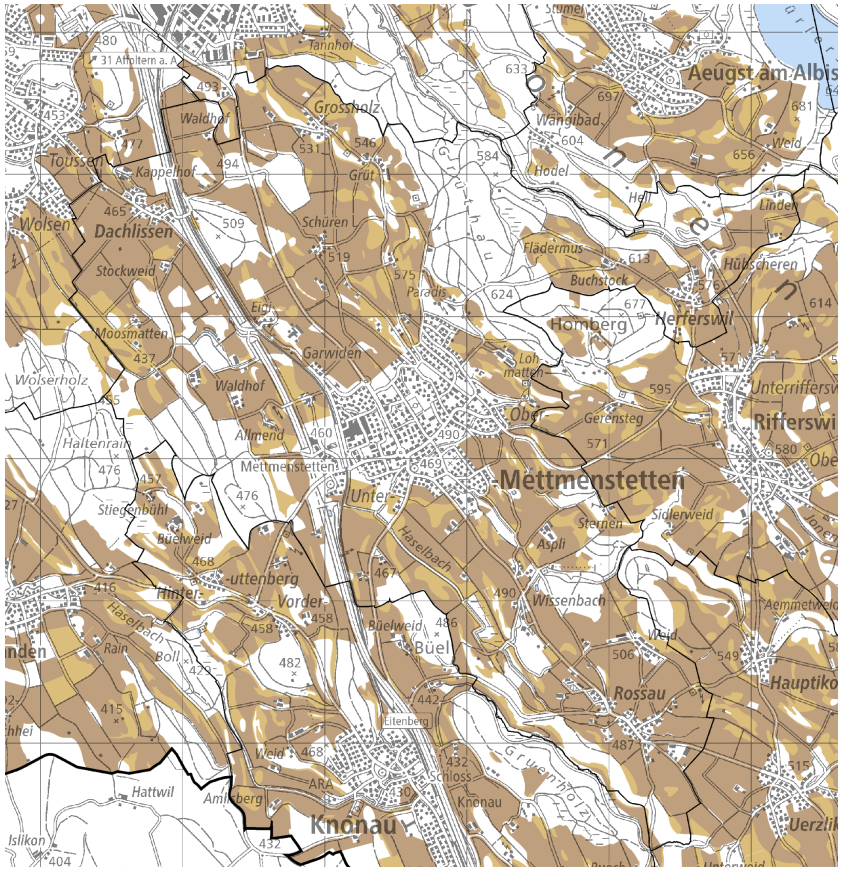
Erhalt Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit und die klimatischen Verhältnisse.

Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es, die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern. In Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Ein Handlungsbedarf in der vorliegenden Teilrevision ist nicht ersichtlich.

Fruchtfolgeflächen (FFF)
Quelle: maps.zh.ch



2.5 Lokalklima

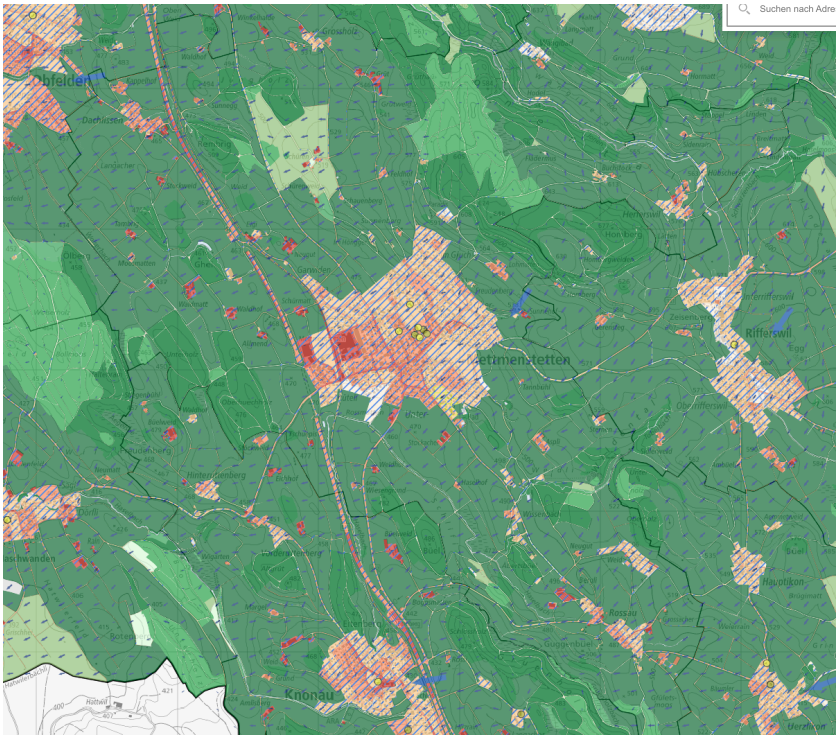
Fortschreitender Klimawandel

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Siedlungsplanung vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. In der Nacht wird insbesondere die Erholung durch Schlaf stark beeinträchtigt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Für die Kühlung des Siedlungskörpers sind Grünvolumen und Grünflächen von grosser Bedeutung. Durchlüftungsachsen und Kaltluftströme tragen zur nächtlichen Auskühlung bei.

Die nachfolgende Planhinweiskarte zum Klimamodell zeigt die Situation in Mettmenstetten auf. Gut ersichtlich sind die überwärmten Gebiete mit wenig Grünflächen in den Industriegebieten und im dicht bebauten Ortskern. Erhebliche Teil des Siedlungsraums und der Verkehrsflächen sind den Handlungskategorien mit Verbesserungsbedarf zugeordnet. Hier ist insbesondere auf eine klimawirksame Durchgrünung zu achten.

Klimamodell: Planungshinweiskarte
Gemeinde Mettmenstetten
Quelle: geo.zh.ch, September 2025



Legende

Dokumentation

Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s], 4

- <= 0.1
- > 0.1 - 0.2
- > 0.2 - 0.3
- > 0.3 - 0.5
- > 0.5 - 0.7
- > 0.7 - 1.0
- > 1.0 - 1.5
- > 1.5

Flächenhafter Kaltluftabfluss

- Hauptströmungsrichtung der Kaltluft

Sensible Orte

- Alters- / Pflegeheim
- Spital
- Kindergarten
- Primarschule

Einwirkbereich Kaltluft

- Einwirkbereich

Gefährdete Bevölkerungsgruppen nach

- Alter 80+: Anteil über 10% & Anzahl über 20
- Alter 3-: Anteil über 10% & Anzahl über 20

Leitbahnkorridor (Grün- und Freiflächen)

- Leitbahnkorridor

Gewässer

- Gewässer

Bioklimatische Bedeutung Grünflächen

- 1 - sehr hoch
- 2 - hoch
- 3 - mittel
- 4 - gering

Handlungskategorie Verkehrsflächen

- 1 - dringlich verbessern
- 2 - verbessern
- 3 - vorbeugend verbessern
- 4 - erhalten

Handlungskategorie Siedlungsraum

- 1 - dringlich verbessern
- 2 - verbessern
- 3 - vorbeugend verbessern
- 4 - erhalten

Restflächen

- Restfläche

Wichtig ist auch der Erhalt der hangabwärts bzw. talabwärts gerichteten Kaltluftströmungen und deren Hineinfliessen in den Siedlungsraum, um auch in Hitzephasen eine ausreichende Nachtauskühlung zu gewährleisten.

Vorgaben des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass zur Erhöhung der Siedlungsqualität auf die zunehmende Belastung durch den fortschreitenden Klimawandel reagiert werden muss (vgl. Pt. 2.2.1 d). Die Gemeinden haben die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung in der kommunalen Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, um ein angenehmes Lokalklima zu fördern (vgl. Pt. 2.2.3 c).

Teilrevision PBG «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie weiterer Gesetze und Verordnungen unter der Bezeichnung «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» stehen den Gemeinden seit dem 1. Dezember 2024 neue rechtliche Instrumente zur Verfügung, um dem neuen Richtplanauftrag nachzukommen.

2.6 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 und Abs. 2 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

Abs. 1

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien.»

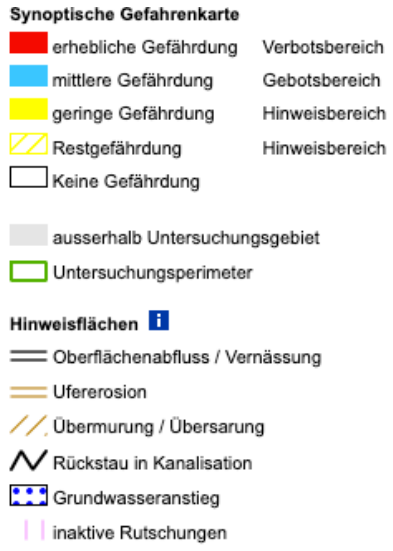
Abs. 2

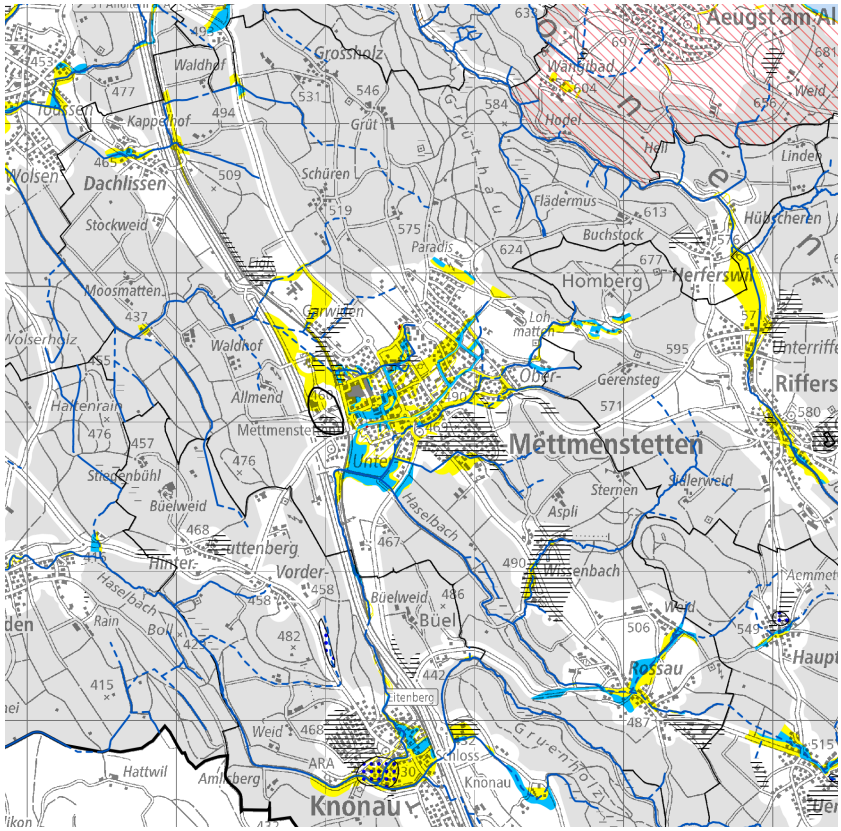
«Sie können in ihren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen erlassen.»

In der Gemeinde Mettmenstetten sind einige Gebiete von geringer bis mittlerer Gefährdung vorhanden. Im technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind die erforderlichen Massnahmen an den verschiedenen Gewässern aufgelistet.

Im Rahmen der Teilrevision ist zu prüfen, inwiefern raumplanerische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser ergriffen werden können.

Ausschnitt Gefahrenkarte Mettmenstetten
Quelle: maps.zh.ch



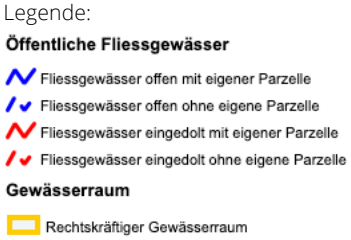


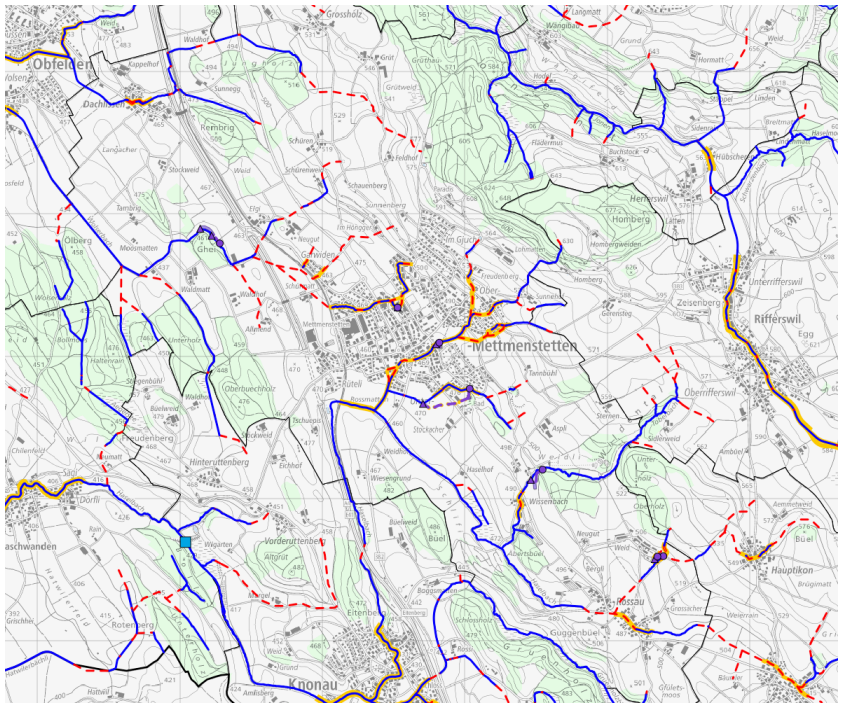
2.7 Gewässerraum

Gewässerraumfestlegung

In Mettmenstetten sind im Bereich des Siedlungsgebiets die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung bereits rechtsgültig festgelegt.

Ausschnitt Karte «Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken
Quelle: maps.zh.ch, Stand September 2025



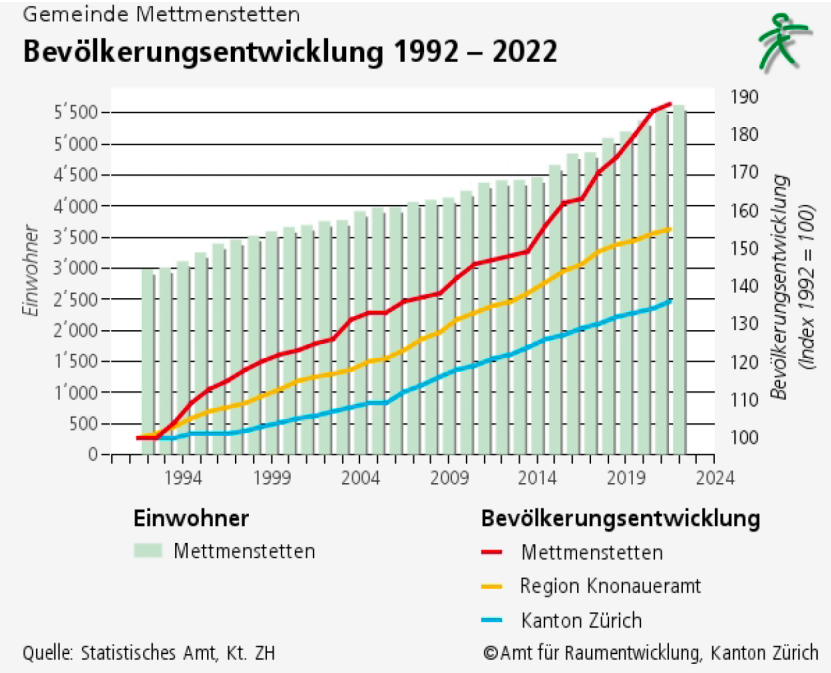


3 ANALYSE GEMEINDEENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

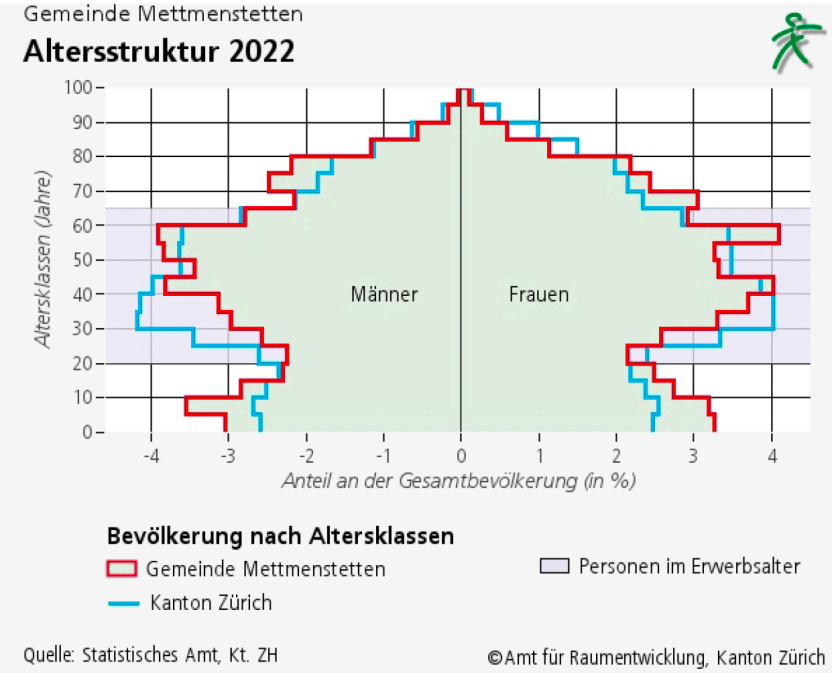
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in der Gemeinde Mettmenstetten seit dem Jahr 1992 um mehr als 80 % gewachsen und liegt somit über dem kantonalen Durschnitt und auch über dem Durchschnitt der Region Knonaueramt.



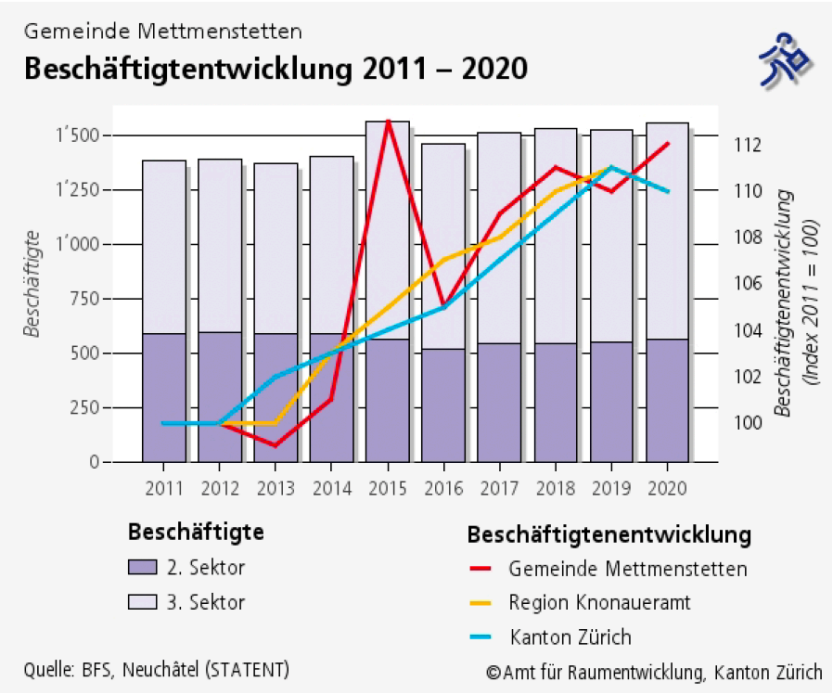
Altersstruktur

Die Bevölkerungsgruppe zwischen 20 und 40 Jahren ist in der Gemeinde im Vergleich zum Kanton Zürich untervertreten. Im Gegensatz dazu sind die Altersgruppen von 0 bis 20, 40 bis 50 und die über 50-Jährigen leicht übervertreten. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die Gemeinde Mettmenstetten eine attraktive Gemeinde für Familien ist.



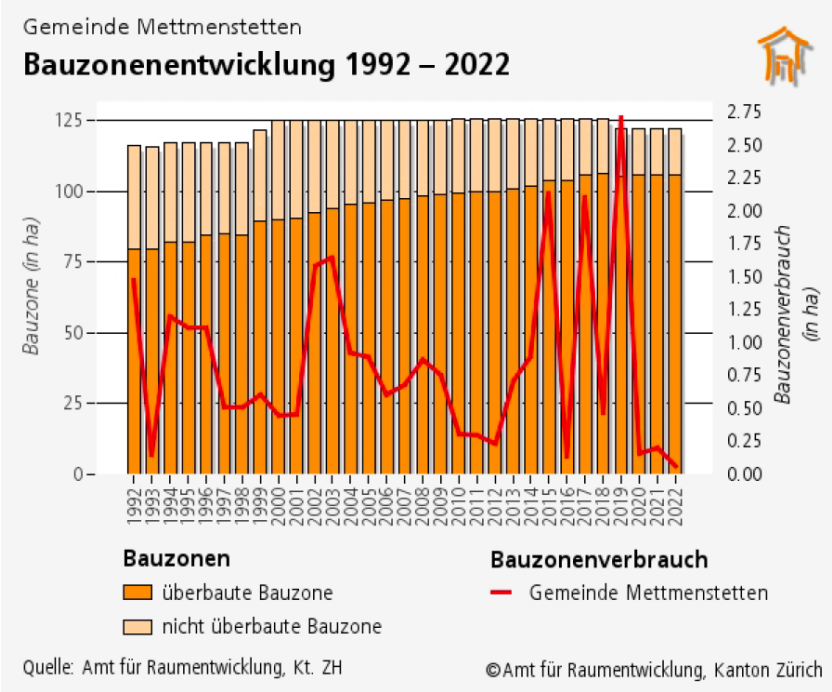
Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde Mettmenstetten hat im Jahr 2020 etwas mehr als 1'500 betragen. Die Zahl hat seit dem Jahr 2011 um ca. 12 % zugenommen und liegt leicht über dem kantonalen Durchschnitt und dem Durchschnitt der Region. Im Jahr 2015 gab es einen Höchststand in der Anzahl der Beschäftigten, der jedoch im Jahr darauf wieder sank. Seit dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl stetig vergrössert und lag 2020 wieder ungefähr auf dem gleichen Stand von 2015 mit etwas über 1'500 Beschäftigten.



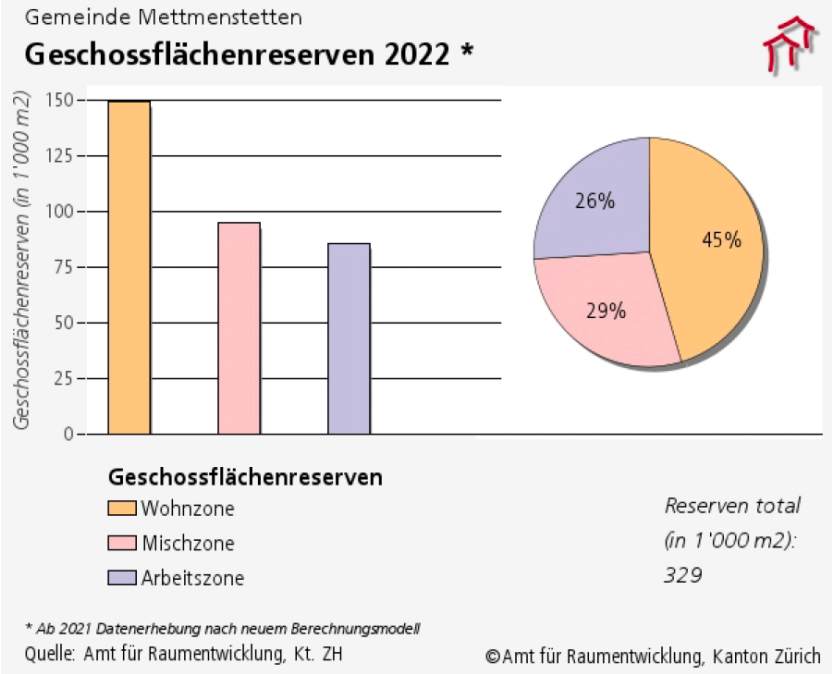
Bauzonenentwicklung

Die Fläche der Bauzonen hat seit dem Jahr 2000 rund 125 ha betragen. Im Jahr 2019 fand eine leichte Reduktion auf 122 ha statt. Seit dem Jahr 2019 hat der Bauzonenverbrauch deutlich abgenommen. Die noch unüberbaute Bauzonenfläche ist annähernd gleich geblieben.



Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potenzial an Geschossfläche auf, welches innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen sowie Industrie- und Arbeitszonen realisiert werden kann. Betrachtet man die berechneten Geschossflächenreserven aus dem Jahr 2022 sieht man, dass noch ca. 329'000 m^2 Geschossflächenreserven zur Verfügung stehen, wovon ca. 150'000 m^2 auf Wohnzonen entfallen.



Fazit

Die Gemeinde Mettmenstetten hat seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Trend aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde zwischen Zug und Zürich auch weiterhin anhält. Sowohl in den Wohn- und Mischzonen als auch in den Arbeitszonen bestehen noch grosszügige Geschossflächenreserven. Eine Vergrösserung der Bauzonen ist somit in dieser Revision nicht angezeigt.

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN-ORDNUNG

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstands umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Überarbeitung der Bestimmungen zu den Kernzonen und der Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBI bzw. des ISOS
- Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis
- Generelle Überprüfung der BZO

Alle Themen sind in der BZO umzusetzen und in einem Bericht gemäss Art. 47 RPV zu beschreiben.

4.1 Allgemeines und IVHB

Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Quellen:

- Änderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben (IVHB)
- Weitere Änderungen

Um die Änderungen nachvollziehbar zu machen, werden in der BZO-Synopse die Änderungen in den entsprechenden Farben dargestellt.

Im vorliegenden Bericht wird auf die Farbcodierung verzichtet und einleitend auf die wichtigsten Änderungen aufgrund der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingegangen.

Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

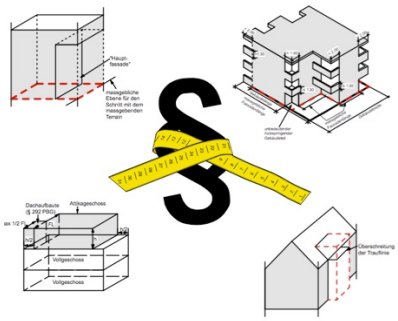
Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.



Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

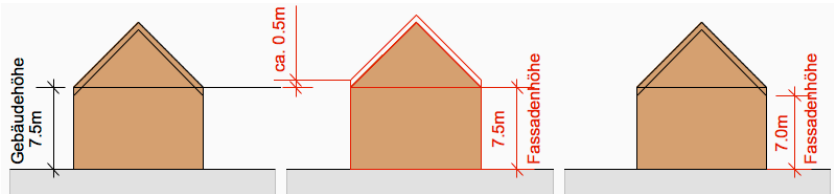
- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Fassadenhöhe
IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden. Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

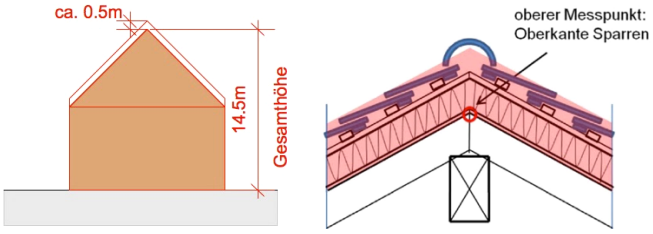
Beispiel Schrägdach



Gesamthöhe
IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.50 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

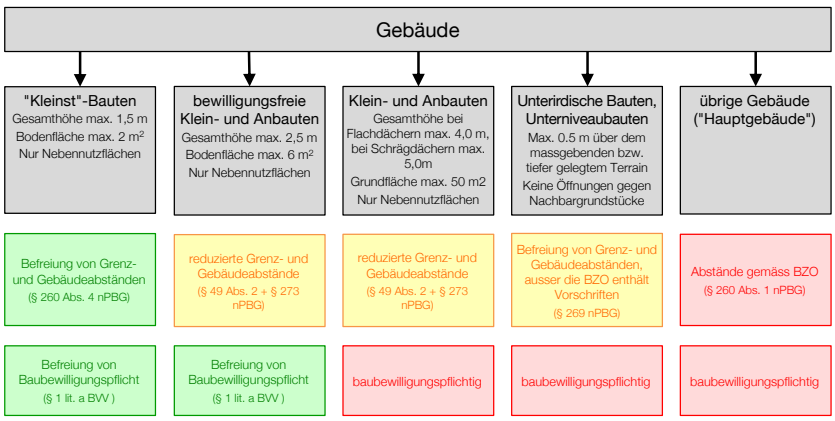
§ 280 Abs. 2 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV
(Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m^2 überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

4.2 Kernzonen

Typisierung der Kernzonen

In der BZO werden bisher drei Typen von Kernzonen unterschieden:

- Kernzone A: Mettmenstetten Unterdorf
- Kernzone B: Mettmenstetten Oberdorf, Rossau, Dachlissen und Herferswil (Bauzonen)
- Kernzone C: Hübscheren, Eigi, Grossholz, Wissenbach (Weiler, keine Neubauten zulässig).

Die nachstehende Tabelle zeigt die bestehenden Kernzonentypen im Vergleich mit den Einträgen im KOBI bzw. im ISOS.

Ortsteil	Kernzonentyp	Eintrag ISOS	Eintrag KOBI	Kernzonen-plan	Prov. Weilerzone
Mettmenstetten Unterdorf	Kernzone A / Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Mettmenstetten Oberdorf	Kernzone B	Nein	Ja	Ja	-
Rossau	Kernzone B	Nein	Ja (nur nord-östlich der Baarer-strasse)	Ja	-
Dachlissen	Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Herferswil	Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Hübscheren	Kernzone C	Nein	Nein	Ja	prov. LW
Eigi	Kernzone C	Nein	Nein	Ja	Ja
Grossholz	Kernzone C	Ja	Ja	Ja	Ja
Wissenbach	Kernzone C	Ja	Ja	Ja	Ja

Neue Gliederung der Kernzonen

Es zeigt sich, dass die bestehende Differenzierung in Kernzonen A, B und C nicht mit den Inventareinträgen korrespondiert.

Daher wird eine neue Typisierung der Kernzonen vorgenommen:

- Kernzone A (wie bisher): Ortskern Mettmenstetten Unterdorf, 3 Vollgeschosse

- Kernzone B: Übrige Kernzonen im Siedlungsgebiet, 2 Vollgeschosse.
- Kernzone C (wie bisher): Provisorische Weilerzonen gemäss VKaB, mit Ausnahme von Hübscheren (prov. LW)
- Kernzone D (neu, bisher überwiegend Kernzone B): Im KOBI verzeichnete Ortsteile (Mettmenstetten Oberdorf, Rossau)

Die Bestimmungen zur Kernzone C bleiben unverändert und werden nach abgeschlossener Teilrevision des kantonalen Richtplans und des PBG revidiert. Voraussichtlich wird die Kernzone C nach Abschluss der kantonalen Überprüfung der Kleinsiedlungen (siehe Kap. 2.2) zur Weilerzone, welche eine Nichtbauzone ist.

Substanz- und Strukturerhaltung

In diesem Zusammenhang sind in den Kernzonen zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturerhaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.

Zonenzweck
Art. 5 nBZO

Entsprechend dem Hinweis des Kantons im Vorprüfungsbericht wird der Zonenzweck für die verschiedenen Kernzonentypen konkretisiert.

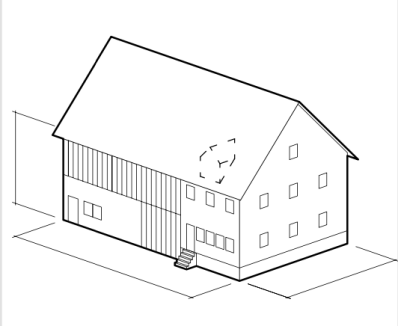
- Die Kernzone A in Mettmenstetten Unterdorf dient der Erhaltung und der sorgfältigen Erneuerung des historischen Dorfkerns.
- Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen den Kernzonen und den weiteren Bauzonen. Hier besteht ein grösserer Gestaltungsspielraum, der für gute zeitgemässe architektonische Lösungen genutzt werden kann.
- Der Zonenzweck der Kernzone C (Weilerzonen) kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des KRP bzw. des PBG festgelegt werden. Der Zonenzweck und die weiteren Bestimmungen zur zukünftigen Weilerzone erhalten später einen eigenen Artikel.
- Der Zonenzweck der neuen Kernzone D, welche die im KOBI verzeichneten Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf und Rossau umfasst, orientiert sich an den Schutzzielen des KOBI-Beschriebs (siehe Kap. 2.3). Diese sind wegleitend für die Beurteilung der Gestaltung und Einordnung.

Gestaltung, Einordnung
Art. 6 nBZO

Die Bestimmung zur Gestaltung und Einordnung wird neu eingefügt. Sie ist breit gefasst und zielorientiert formuliert, indem als generelle Anforderung gestellt wird, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds im Sinne der Zielsetzungen gemäss Art. 5 nBZO beitragen sollen, welche

aus den Zielsetzungen des KOBI abgeleitet sind. Absatz 2 konkretisiert die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

Im Ortsbild wichtige Bauten
Art. 7 nBZO



In den Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert. Diese entsprechen in der Regel denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind (vgl. Kap. 5.3) sowie den bereits in den bisherigen Kernzonenplänen bezeichneten Gebäuden. Die Kernzonenpläne sichern lediglich die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage, die Stellung und die wesentlichen Fassadenelemente der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Im Ortsbild wichtige Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren. Zu den wesentlichen Fassadenelementen gehört insbesondere die Aufteilung in verputzte und in Holz gehaltene Gebäudeteile.

In einigen Fällen entsprechen die bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle im Ortsbild wichtigen Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den im Kernzonenplan bezeichneten Bauten geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es hingegen um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

In gewissen Fällen können untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Art. 7 Abs. 2 nBZO umfasst daher eine Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

Grundmasse
Art. 8 nBZO

Die Grundmasse, insbesondere auch die Fassaden- und die Gesamthöhe, werden unverändert übernommen. Infolge der geänderten Messweise für die Fassaden- und die Gesamthöhe entspricht dies einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (siehe Kap. 4.1).

Die Grundmasse der neuen Kernzone D werden unverändert von der bisherigen Kernzone B übernommen.

Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume sowie Freiräume
Art. 9 nBZO

Die bisher in den Kernzonenplänen verzeichneten Aussenräume werden neu entsprechend dem KOBI in die zwei Raumtypen «im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume» sowie «im Ortsbild wichtige Freiräume» unterteilt.

Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume
Art. 9 Abs. 1 nBZO

Als wichtige Platz und Strassenräume sind in den Kernzonenplänen diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Ortsbildinventar als «ausgeprägte Platz- und Strassenräume» beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflästerten Flächen, Mauern mit Zäunen, Gärten, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Bei der Umgebungsgestaltung sind entsprechend Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.

Im Ortsbild wichtige Freiräume
Art. 9 Abs. 2 nBZO

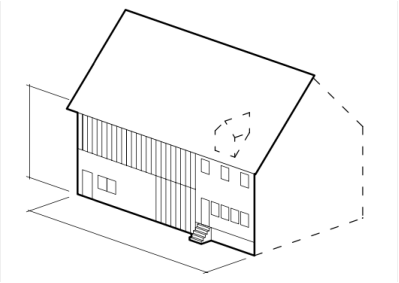
Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss Ortsbildinventar. Um den Zusammenhang der Freiräume zu zeigen, werden nebst den Flächen innerhalb der Kernzonen auch jene ausserhalb dargestellt. Die Freiräume sind in den Kernzonenplänen bewusst als Schraffierung und nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden. Massgebend ist dabei der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist. Einzelne kleinere Bauten und Anlagen (einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht, Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II, befestigte Gartensitzplätze), welche den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist.

Raumwirksame Mauern
Art. 9 Abs. 3 nBZO

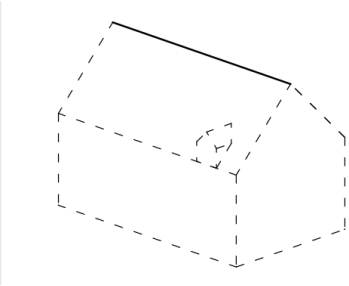
Im KOBI Mettmenstetten Oberdorf sind für das Ortsbild wichtige Mauern bezeichnet. Diese werden entsprechend im Kernzonenplan dargestellt. Die Mauern sind dabei in ihrer Struktur (Charakter und Materialisierung), nicht in ihrer Substanz zu erhalten.

Stellung der Gebäude
Art. 10 nBZO



Im KOBI sind wichtige Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen definiert. Es handelt sich dabei um raumwirksame Fassaden. Diese sind in der bisherigen Lage beizubehalten und werden in den Kernzonenplänen mit dem Eintrag «im Ortsbild wichtige Fassadenlinie» verzeichnet. Untergeordnete Abweichungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 nBZO sind zulässig

Dachgestaltung
Hauptfirstrichtungen Art. 11 Abs. 2 nBZO



Im KOBI sind für die Dachlandschaft prägende Hauptfirstrichtungen aufgeführt. Diese werden entsprechend in den Kernzonenplänen eingetragen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Art. 11 Abs. 5 nBZO

Dachaufbauten sind gemäss PBG neu auf der Hälfte der Fassadenlänge erlaubt. Die Gemeinde Mettmenstetten möchte jedoch die bestehenden Regelung von 1/3 der Fassadenlänge beibehalten. Dementsprechend wird die Beschränkung der Breite der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge in der BZO ergänzt.

Dachflächenfenster sind neu in die Dachflächen einzulassen. Dies ist konstruktiv zwar etwas aufwendiger, führt aber zu einer ruhigeren Dachfläche.

Oblichtbänder, Art. 11 Abs. 5 nBZO



Beispiel eines Oblichtbands

Zur besseren Belichtung von Dachgeschossen werden neu schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder zugelassen. Diese erlauben eine zenitale Belichtung des Dachgeschosses und lassen sich besser in die Dachfläche einpassen.

Bei grossflächigen Solaranlagen können neu Dachfenster in der Grösse der einzelnen Solarmodule eingefügt werden. Sie treten bei einer flächenbündiger Integration weniger auffällig in Erscheinung und führen insgesamt zu einer ruhigeren Dachlandschaft.

Materialien, Farben
Art. 12 nBZO

In Ergänzung zum generellen Einordnungsartikel wird festgehalten, dass den traditionell in den Kernzonen verwendeten Materialien und Farben wie Verputz und Holz Rechnung zu tragen ist

Umgebungsgestaltung
Art. 13 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Die herkömmliche, traditionelle Gestaltung ist beizubehalten und bei Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Änderungen am massgebenden Terrain sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

Abs. 3 präzisiert die Anforderungen an die Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen in der Kernzone. Tiefgaragenrampen und Unterniveaubauten, die oberirdisch in Erscheinung treten, sind ebenfalls Elemente, die sich auf die Umgebungsgestaltung auswirken. Dementsprechend sind Tiefgaragenrampen in ein Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen, so dass sie als Klein- oder Anbaute in Erscheinung treten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen

mit einer belebten Bodenschicht überdeckt und bepflanzt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.

Technische Anlagen
Art. 15 nBZO

Die neue Bestimmung regelt die Anordnung und Gestaltung von technischen Aufbauten auf Dächern (z.B. Kamine), technische Anbauten an Fassaden (z.B. Klimaanlagen, Lüftungsgeräte etc.) sowie freistehende technische Bauten (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen). Diese sind möglichst unauffällig zu gestalten. Gestalterisch gute Lösungen ergeben sich bei weitgehender Integration in das Gebäude. Freistehende technische Anlagen sollten möglichst so platziert werden, dass diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Andernfalls sind sie zu verkleiden, z.B. mit einer Holzkonstruktion in ortstypischer Farbgebung.

Erleichterungen für zeitgemässe Projekte
Art. 16 nBZO

Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Damit soll gezielt ein grösserer Spielraum für solche Projekte geschaffen werden.

Der Artikel definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen. So ist eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz erforderlich, wobei im Ortsbildschutzgebiet KOBI die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz diese Fachinstanz darstellt.

4.3 Wohnzonen

Weitgehend unveränderter Inhalt

Die bisherigen Vorschriften zu den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen.

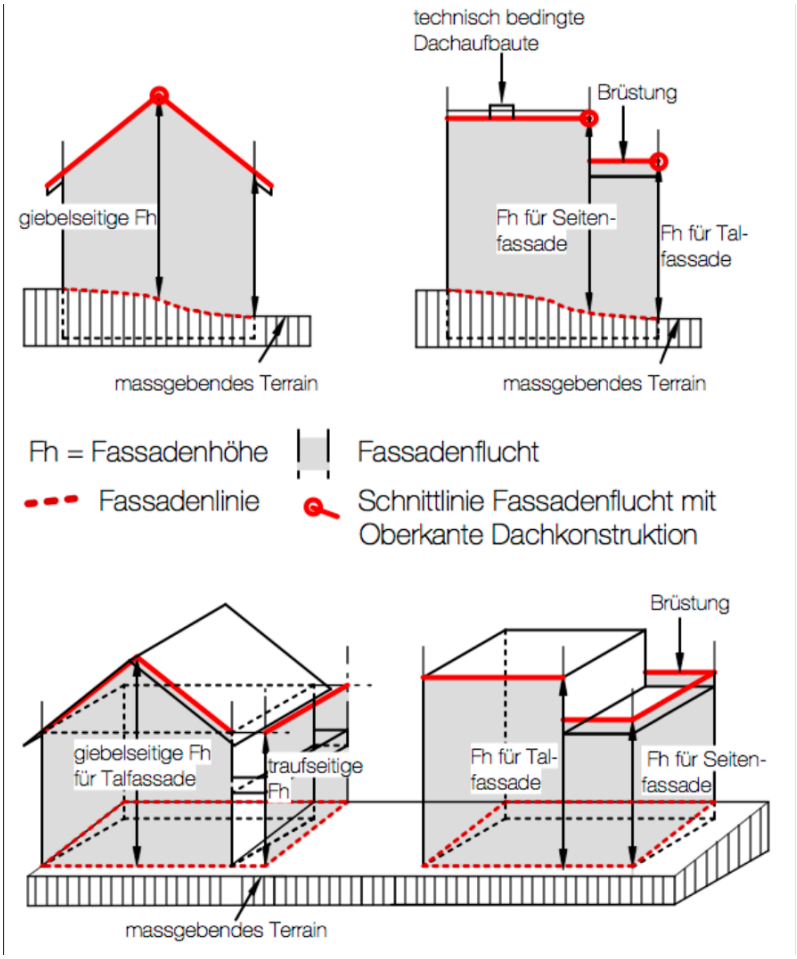
Differenzierte Fassadenhöhen
Art. 17 nBZO

Gemäss § 278 Abs. 2 PBG wird bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Daher wird in der Fussnote 3 als Sonderregelung festgelegt, dass bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach, bei denen eine Brüstung in der Fassadenflucht angeordnet ist, die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden darf. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Dabei sind auch Kombinationen von geschlossenen und offenen Brüstungen denkbar: 65 cm geschlossene Brüstung und darüber bis auf eine Höhe von 1.10 m eine offene Brüstung.

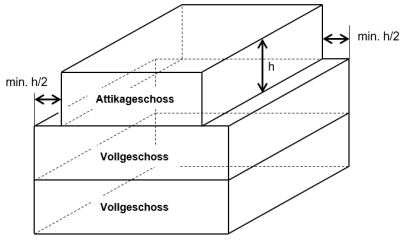
Unterschiedliche Messweise der Fassadenhöhe bei Flachdächern und Schrägdächern



Dachgestaltung
Art. 19 nBZO

Bisher bestand die Vorgabe, dass die Dächer von Hauptbauten generell als Schrägdächer ausgestaltet sein müssen. Andere Dachformen waren zulässig, mussten sich jedoch gut ins Orts- und Quartierbild einfügen. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nur eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden. Besondere Gestaltungsvorschriften, die eine gute Einordnung verlangen, sind daher in diesen Zonen nicht zulässig. Die Regelung wird deshalb gestrichen.

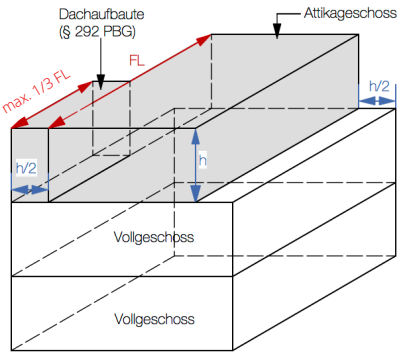
Rückversatz bei Attikageschossen



Skizze zu Ziff. 6.4 IVHB

Bisher galt für Attikageschosse ein Rückversatz um das gesamte Mass seiner Höhe (45°). Neu beträgt der Rückversatz nur noch die Hälfte der Höhe. Attikageschosse können folglich aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten.

Breite von Dachaufbauten bei Attikageschossen



FL: Fassadenlänge (Skizze: SKW)

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind die Gemeinden befugt, in der BZO Vorschriften zur Dachgestaltung zu erlassen. Bisher war das Attikageschoss im PBG nicht explizit geregelt. Es galt als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 aPBG. Die Gemeinden waren demnach befugt, Regeln zur Gestaltung des Attikageschosses aufzustellen.

Neu ist das Attikageschoss in § 275 Abs. 4 PBG definiert. Aus Sicht der kantonalen Baudirektion sind generelle kommunale Abweichungen (z.B. die Festlegung einer Zurückversetzung, die grösser ist als das halbe Mass der Höhe) nicht zulässig. Die Gemeinden sind indes nach wie vor befugt, die Abmessungen und die Gestaltung der Dachaufbauten individuell zu regeln. Gestützt auf diese Befugnis wird die Breite von Dachaufbauten beschränkt: Die Breite von Dachaufbauten wird auf max. 1/3 der Fassadenlänge (FL) und auf eine Längsseite beschränkt, um die Attikageschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen (Art. 19 Abs. 2 nBZO).

4.4 Weitere Zonen

Gewerbezone Grundmasse
Art. 21 nBZO

Bis anhin galt in der Gewerbezone eine Überbauungsziffer von max. 70 %. Diese soll durch eine massvolle Grünflächenziffer ersetzt werden. Die Grünflächenziffer soll minimal 10 % betragen (siehe Art. 37 nBZO). Damit soll eine Mindestbegrünung sichergestellt werden.

Der Grundabstand in der Gewerbezone wird vereinfacht. Neu gilt unabhängig von der Höhe der Gebäude ein minimaler Grundabstand von 5.00 m.

Zentrumszone
Art. 23 bis 25 nBZO

Für das Gebiet der Zentrumszone im Erspach-Areal ist eine separate Teilrevision in Vorbereitung. Die Bestimmungen werden daher grundsätzlich unverändert übernommen, einzig die Baubegriffe und Messweisen werden an die IVHB angepasst.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grundmasse
Art. 26 nBZO

Der Grundabstand in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird vereinfacht. Neu gilt unabhängig von der Höhe der Gebäude ein minimaler Grundabstand von 5.00 m.

Weitere Zonen

Die bestehenden Bestimmungen werden gestrafft und einheitlicher formuliert. Einzelne unnötige oder unzweckmässige Bestimmungen werden gestrichen.

4.5 Arealüberbauungen

Bauvorschriften Arealüberbauungen
Art. 30 nBZO

Mit dem neuen Energiegesetz, das seit dem 1. September 2022 in Kraft ist, haben sich die Anforderungen an Gebäude geändert. Weiterhin sollen Mehranforderungen bezüglich energetischer und ökologischer Bauweise gestellt werden können. Diese sollen in einem

Merkblatt aufgeführt werden. Auf die Festlegung von zu erfüllenden Standards wie Minergie wird hingegen verzichtet.

4.6 Ergänzende Bauvorschriften

Herabsetzung Grundabstand

Art. 27 aBZO ermöglicht je weggelassenes Vollgeschoss die Reduktion des Grenzabstands um 1.00 m. Diese Bestimmung wird gestrichen, da damit die Bildung einheitlicher Gebäudefluchten und nachträgliche Aufstockungen verhindert werden.

Technische Aufbauten
Art. 31 nBZO

Die heutige Bestimmung regelt ausschliesslich Aufbauten bei Attikageschossen. Neu werden Attikageschosse im PBG einheitlich definiert. Daher müssen diese Bestimmungen gestrichen werden. Einzig die Bestimmungen über technische Aufbauten werden beibehalten.

Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie
Art. 28 Abs. 5 aBZO

Die Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen sind bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonalrechtlich geregelt. Daher wird Art. 28 Abs. 5 aBZO gestrichen.

Fahrzeugabstellplätze
Art. 34 nBZO

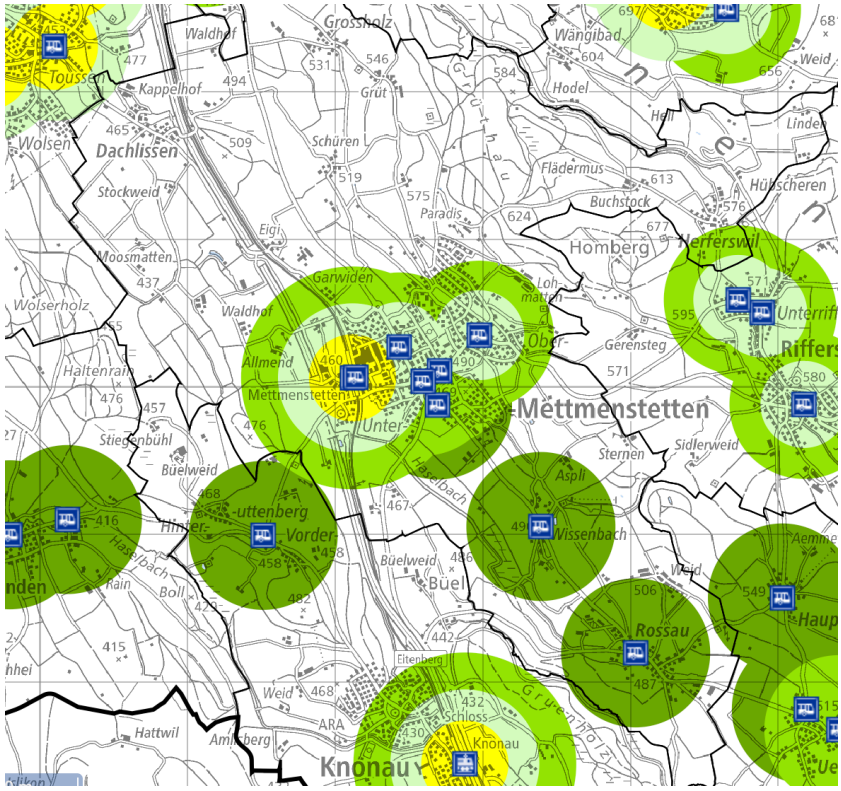
Die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze bleibt im Vergleich zur rechtsgültigen BZO unverändert. Bis anhin wurde für andere Nutzungsarten als Wohnen auf die Richtlinien der Schweizerischen Normen Vereinigung (SNV) verwiesen. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit werden die erforderlichen Abstellplätze neu auch für die wichtigsten anderen Nutzungen abgebildet und übersichtlich in einer Tabelle dargestellt. Die Werte orientieren sich dabei an den Richtwerten der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018).

Reduktion im Nahbereich von Haltestellen des ÖV (Abs. 7)

Im Nahbereich von Haltestellen des ÖV kann die Mindestanzahl der geforderten Abstellplätze auf 70 % reduziert werden. Neu soll jedoch nicht die Gehdistanz zu den Haltestellen massgeblich sein für den Perimeter der Reduktion, sondern die Reduktion richtet sich nach den ÖV-Güteklassen gemäss Erhebung des Bundes-ARE.

ÖV-Güteklassen
(Fahrplanjahr 2022/2023)

A
B
C
D
E
F



Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen
Art. 35 nBZO

Die Regelung der Abstellplätze für Fahrräder war bisher im Artikel zu den Fahrzeugabstellplätzen aufgeführt. Neu werden diese zusammengefasst mit den Regelungen zu Abstellplätzen für Kinderwagen und in einem eigenständigen Artikel aufgeführt. Die Anzahl Abstellplätze für Wohnnutzungen bleibt unverändert und ist mit einem Veloabstellplatz pro 40 m^2 massgebende Geschossfläche etwas niedriger als in der kantonalen Wegleitung empfohlen (1 Veloabstellplatz pro Zimmer). Auf eine Erhöhung wird aufgrund des fehlenden Bedarfs in der ländlichen Umgebung verzichtet.

Für andere Nutzungsarten als Wohnen werden neu ebenfalls Regelungen getroffen, welche sich an den Vorgaben der kantonalen Wegleitung orientieren.

Neu sollen jedoch bei Mehrfamilienhäusern nur noch 30 % der Abstellplätze «in der Nähe» der Hauseingänge erstellt werden müssen, dies gemäss den Empfehlungen der kantonalen Wegleitung.

Umgebungsgestaltung
Art. 36 nBZO

Die heutigen Regelungen haben sich grundsätzlich bewährt. Sie werden punktuell präzisiert, z.B. bezüglich Abweichungen von den zulässigen Abgrabungen bei Haus- und Kellerzugängen, Gartenzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. In einem Bereich von gesamthaft 6.0 m Breite ist hierfür eine komplette Freilegung zulässig, was der bisherigen Praxis entspricht und beispielsweise die Freilegung für eine Doppelgarage mit Hauszugang ermöglicht.

Art. 36 Abs. 8 nBZO

Mit dem neuen § 238a PBG zur Begrünung sind direkt vollziehbare Vorgaben zur Begrünung und Umgebungsgestaltung vorhanden. Auf ergänzende Bestimmungen in der BZO wird daher weitgehend verzichtet. Die bisherige Bestimmung zur Begrenzung der versiegelten Fläche ist mit § 238a PBG konform und wird daher beibehalten.

Begrünung
Art. 37 nBZO

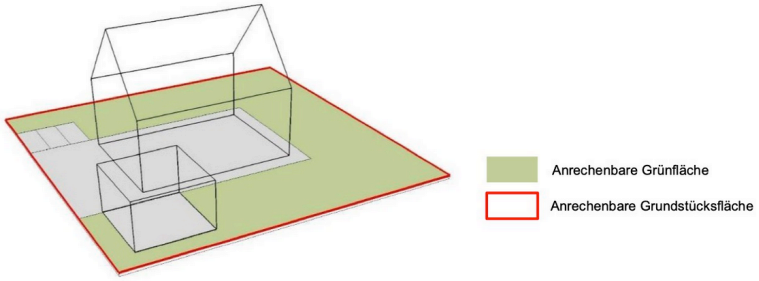
Mit dem neu eingeführten § 238a PBG wird im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Zudem sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen. Die Gemeinden können bei Bedarf in der Bau- und Zonenordnung ausführende Bestimmungen erlassen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird gestützt auf den neuen § 238a PBG in den Bauzonen eine Grünflächenziffer eingeführt.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (IVHB-Begriff) ersetzt im PBG die bestehende Freiflächenziffer. Als anrechenbare Grünflächen gelten dabei natürliche und bepflanzte Bodenflächen. Die anrechenbaren Grünflächen dürfen nicht versiegelt sein und nicht als Abstellflächen dienen.

Definition Grünflächenziffer gemäss PBG



Grünflächenziffer als wesentliches Instrument zur Umsetzung von § 238a PBG

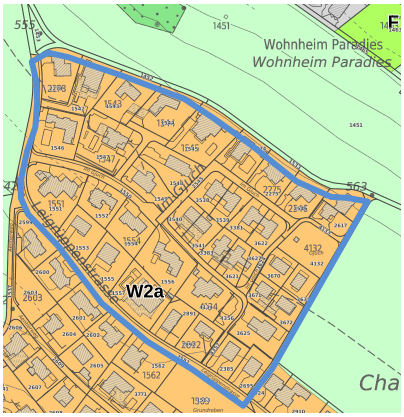
Die Grünflächenziffer leistet einen Beitrag an die Minderung der Hitzebelastung im Siedlungsgebiet und stärkt die Durchgrünung. Da mit der Grünflächenziffer allerdings kein Einfluss auf die Qualität der Grünflächen genommen werden kann, sind die positiven umweltrelevanten Auswirkungen begrenzt. Gleichwohl stärkt die Grünflächenziffer das Anliegen der Begrenzung der Bodenversiegelung und der besseren Durchgrünung des Siedlungsgebiets, gerade vor dem Hintergrund einer zukünftigen Innenentwicklung und baulichen Verdichtung.

§ 238a Abs. 1 PBG besagt, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer wird pro Zonentyp festgelegt, was unter einer angemessenen Begrünung zu verstehen ist. Das ARE hält in seiner Umsetzungshilfe zu § 238a PBG denn auch fest: *«Grundsätz-*

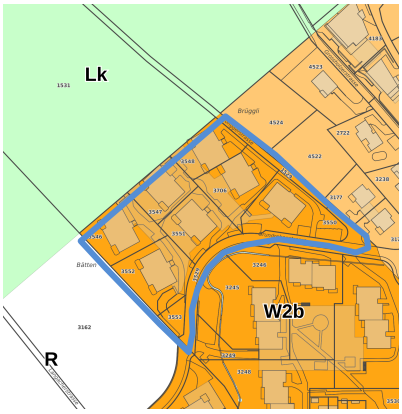
lich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen.»

Analyse Grünflächenanteile im Bestand

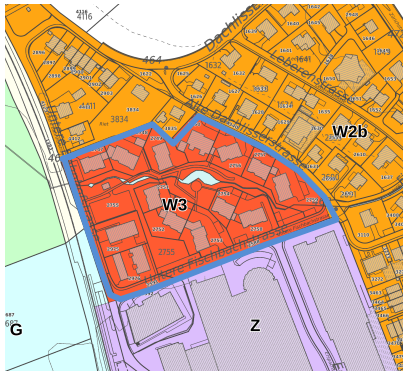
Zur Festlegung der Grünflächenziffer wurden vorgängig die Grünflächen anhand der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung exemplarisch in repräsentativen Quartieren jeder Zone ermittelt. ermittelt.



Grünflächenziffer ca. 65 % in W2a



Grünflächenziffer ca. 50 % in W2b



Grünflächenziffer ca. 40 % in W3

Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand die Grünflächenziffer in den Wohnzonen häufig über 40 % beträgt.

Festlegung Grünflächenziffer

Ausgehend von den Erhebungen werden in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, der Gewerbezone und der Zone für öffentliche Bauten Oe folgende Grünflächenziffern eingeführt:

- Wohnzone W2a: GFZ = 35 %
- Wohnzone W2b: GFZ = 35 %
- Wohnzone W3: GFZ = 30 %
- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3: GFZ = 10 %
- Gewerbezone: GFZ = 10 %
- Zone für öffentliche Bauten Oe: GFZ = 20 %

Die Grünflächenziffern in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und in den Gewerbezonen wurden wegen der gewerblichen Nutzung (Flächenbedarf für Rangierflächen, Parkplätze, Lagerplätze etc.) deutlich niedriger angesetzt.

Generell sind die Masse sind so gewählt, dass im Vergleich zum Bestand in der Regel ein angemessener Spielraum für eine Verdichtung verbleibt. Gleichwohl soll die Grünflächenziffer dazu führen, dass Gebäude mit kompakten Grundflächen und effizienter Anordnung der Erschliessungsflächen errichtet werden.

Vergleich mit anderen Gemeinden im Kanton Zürich

Derzeit sind mehrere Gemeinden im Kanton Zürich daran, in Zuge der Umsetzung der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» eine Grünflächenziffer einzuführen. Die folgende Tabelle

zeigt die gewählten Werte im Vergleich zu denjenigen in Mettmenstetten.

Gemeinde	Stand Revision BZO	Zonenbezeichnung												
		Kernzone	Zentrums-zone	W 1-2 niedrig	W 2 mittel	W3 mittel	W4 und höher	WG 2 mittel	WG 3 mittel	IG-Zone niedrig	IG-Zone mittel	IG-Zone hoch	OeBA	Bemerkung
Mettmenstetten		-		*35%*	*35%*	*30%*		*10%*	*10%*		*10%*		*20%*	
Laufen-Uhwiesen	In Kraft	-		40%	40%			40%						
Glattfelden	Vor Gemeindeversammlung	-		30%	30%	30%		30%		10%	10%			
Bubikon	Vor Gemeindeversammlung	20%	20%	40%	40%	40%			35%	10%	10%	10%	20%	
Eglisau	Von Gemeinde-versammlung beschlossen	-			40%	40%		30%	20%	10%	10%	10%	-	
Unterengstringen	Vor Gemeindeversammlung		25%	45%/30 %	30%	30%		30%	30%		10%	10%	30%	
Hausen am Albis	Nach öff. Auflage und kantonaler Vorprüfung			40%	40%			40%						Bei den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungs-begrünung im Einzelfall festgelegt.
Marthalen	Vor Urnenabstimmung			50%	40%	40%					10%		40%	

niedriger als Mettmenstetten
höher als Mettmenstetten
gleich wie Mettmenstetten

Ersatzmassnahmen (Abs. 2)

In Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer übermässig erschwert wird, ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig, , sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden. Diese Ersatzmassnahmen bei der Grünflächenziffer stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.

Die ordentliche Grundstücksnutzung kann beispielsweise in folgenden Fällen erschwert sein:

- bei der Realisierung von Anbauten auf kleinen Grundstücken
- bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag
- bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)

Um einen gleichbleibenden und nachvollziehbaren Vollzug zu gewährleisten, sollen die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen in einem Merkblatt beschrieben werden.

Förderung von Baumpflanzungen
Art. 38 nBZO

Die neue Bestimmung fordert, den bestehenden Baumbestand zu schonen. Zudem soll pro 400 m^2 anrechenbare Grundstücksfläche ein mittel- bis grosskroniger, nicht invasiver Baum (gemäss Anhang 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung des Bundesamts für Umwelt) gesetzt werden, sofern es die Verhältnisse zulassen und es die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert. Damit soll die gemäss §238a PBG vorgegebene Begrünung gefördert werden.

Naturgefahren
Art. 39 nBZO

Diese neuen Bestimmungen verankern die Naturgefahrenkarte in der BZO und klären den erforderlichen Objektschutz

5 KERNZONENPLÄNE

5.1 Grundsatz

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen."

Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen der Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Der Kernzonenplan ergänzt und präzisiert somit die Bestimmungen zu den Kernzonen aus der Bau- und Zonenordnung. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Kernzonenpläne der Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf sowie Rossau revidiert. Die übrigen Kernzonenpläne werden in einer späteren Revision überarbeitet. Mit den revidierten Kernzonenplänen wird die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Ziele des KOBI sichergestellt.

5.2 Abstimmung mit Denkmalschutz

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Kernzonenpläne regeln den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz schützt. Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte sind nicht Bestandteil der Kernzonenpläne und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Generell gilt gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO, dass Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, den Kernzonenvorschriften vorgehen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Bauvorhaben bei Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.



Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Ortsteile Oberdorf und Unterdorf
Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024

Legende:

Einstufung
- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Ortsteil Rossau
Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024

Legende:

Einstufung
- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich

5.3 Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI)

Stufengerechte Umsetzung

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kern-

zonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern und deren Freihaltung zu gewährleisten (siehe Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans).

Abweichungen zwischen dem kantonalen Ortsbildinventar und der Kernzonenplanung sind laut ARE möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und eine Konkretisierung der Inventarinhalte wird seitens ARE begrüsst.

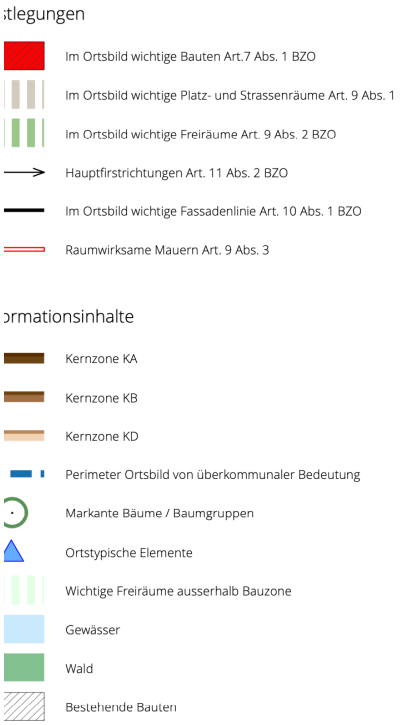
Das Ziel der Bearbeitung der Kernzonenpläne ist eine stufengerechte Umsetzung des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI), unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation, der lokalen Begebenheiten und der baugeschichtlichen Entwicklung. Mit Rechtskraft des Kernzonenplans geht dieser in seinem Geltungsbereich dem KOBI vor.

Abgleich mit bestehenden Kernzonenplänen

Bei der Revision der Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf sowie Rossau erfolgte ein umfassender Vergleich der bestehenden Einträge in den Kernzonenplänen mit den Einträgen des KOBI. Die Einträge des KOBI wurden bis auf wenige nachfolgend beschriebene Ausnahmen übernommen. Bestehende weitergehende kommunale Festlegungen wurde überprüft und wo zweckmässig in die revidierten Kernzonenpläne überführt.

Legende KOBI und Umsetzung im Kernzonenplan

Legende Kernzonenplan:



Die Legendenpunkte des KOBI werden in folgende Festlegungen des Kernzonenplans überführt:

- Prägende oder strukturbildende Gebäude
  > *im Ortsbild wichtige Bauten (rot bezeichnet)*
- Ausgeprägte Platz-/Strassenräume
  > *im Ortsbild wichtige Aussenräume*
- Wichtige Freiräume
  > *im Ortsbild wichtige Freiräume*
- Prägende Firstrichtung
  > *Hauptfirstrichtung*
- Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
  > *Im Ortsbild wichtige Fassadenlinie*
- Raumwirksame Mauern
  > *Raumwirksame Mauern*

Generell werden die im KOBI verzeichneten Einzelbäume und ortstypischen Elemente nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 13 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von besonders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Die im KOBI aufgeführten ausgeprägten Platz- und Strassenräume werden in die Kernzonenpläne übernommen. Öffentliche Strassengrundstücke (Kantons- und Gemeindestrassen) werden dabei von der Bezeichnung ausgenommen.

Anpassung Kernzonenperimeter

Grundsätzlich wurde die Abgrenzung des KOBI-Perimeters unverändert übernommen. In einigen Bereichen wurden geringfügige Anpassungen an die Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Perimeteranpassung Albisstrasse, Mettmenstetten Oberdorf

Im Bereich der kürzlich neu erstellen Überbauung Albisstrasse 47 in Mettmenstetten Oberdorf wurde der Perimeter der Kernzone D verkleinert und an die Grenzen der Neuüberbauung angepasst.

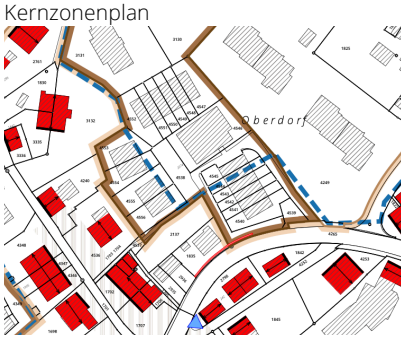
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



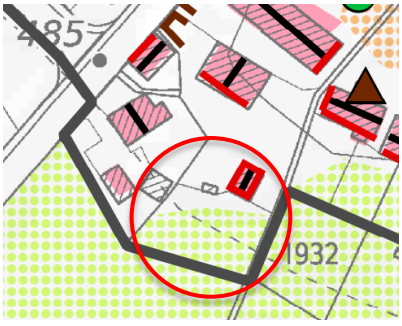
Perimeteranpassung Lindenweg, Mettmenstetten Oberdorf

Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4567 am Lindenweg in Mettmenstetten Oberdorf wird der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst. Das im KOBI rot bezeichnete Gebäude Albisstrasse 42a befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

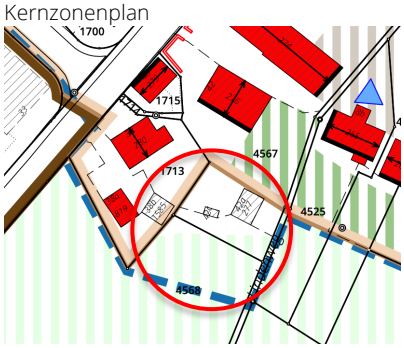
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



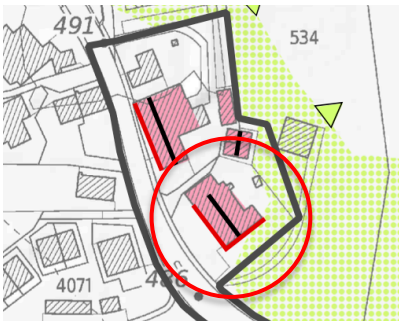
Perimeteranpassung Baarerstrasse, Rossau

Ebenso wird im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 534 an der Baarerstrasse in Rossau der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst. Das im KOBI rot bezeichnete Gebäude Baarerstrasse 5-9 befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

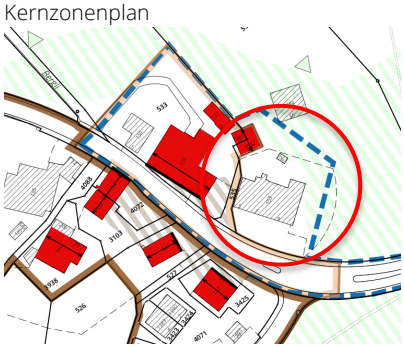
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



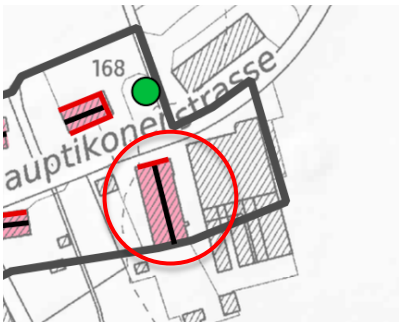
Perimeteranpassung Hauptikonerstrasse, Rossau

Gleiches gilt für die Abgrenzung des Kernzonenperimeters im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 448 an der Hauptikonerstrasse in Rossau, wo der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst wird. Das im KOBI rot bezeichnete Gebäude Hauptikonerstrasse 14/16 befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

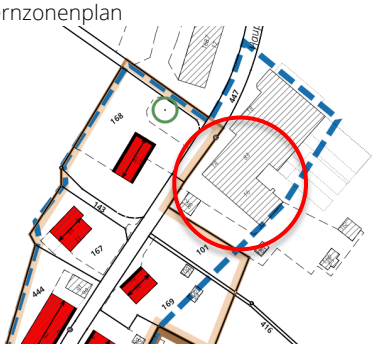
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



Wichtige Freiräume
Oberdorf

Der im KOBI bezeichnete wichtige Freiraum südlich der Wissenbacherstrasse wurde örtlich geringfügig angepasst und etwas nach Westen erweitert.

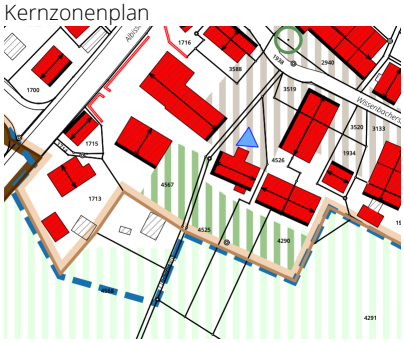
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



Rossau

Der im KOBI bezeichnete wichtige Freiraum im Bereich des Haselbachs wurde leicht reduziert und auf den Gewässerraum angepasst.

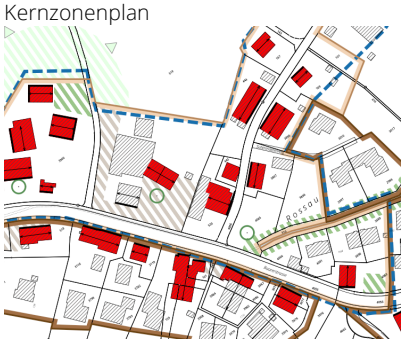
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



Abgleich Kernzonenpläne mit dem KOBI

Im Kernzonenplan werden die Vorgaben des KOBI ortsbezogen und mit dem Blick auf die lokalen Begebenheiten umgesetzt. Die sich daraus ergebenden Differenzen zwischen dem Kernzonenplan und dem KOBI werden nachfolgend dargelegt und begründet.

Baarerstrasse 19, Rossau

Beim Gebäude Baarerstrasse 19 in Rossau handelt es sich um ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit weit herunter gezogenem Dach. Das Volumen wie auch das Erscheinungsbild sollen bei einem Ersatzbau verändert werden können, daher werden im Kernzonenplan einzig eine wichtige Fassadenlinie und die Hauptfirstrichtung festgelegt.

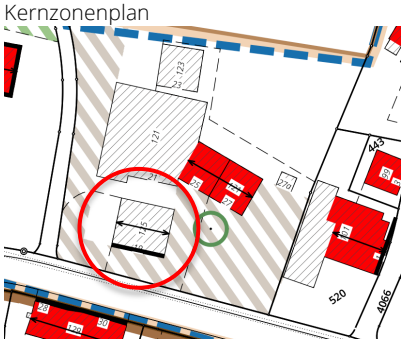
Ansicht



KOBI



Kernzonenplan



6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Änderung der Kapazität

Es finden keine Auf- oder Einzonungen statt. Die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität wird gegenüber dem bestehenden Zonenplan somit nicht verändert.

6.2 Ortsbild

Umsetzung kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Die relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind in den Kernzonenplänen und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich auch die Freiräume. Ansonsten werden die Kernzonenpläne im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst, da diese im Jahr 2019 neu festgesetzt wurden.

Die Kernzonenbestimmungen werden neu verfasst und die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG präzisiert.

6.3 Landschaft

Umsetzung kantonales Inventar der Landschaftsschutzgebiete (KILO)

Mit den überarbeiteten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Art. 36 nBZO, in Verbindung mit dem neuen § 238a PBG zur Umgebungsgestaltung, wird dem geforderten sensiblen Übergang von der Siedlung zur Landschaft in ausreichendem Masse Rechnung getragen.

6.4 Umwelt

Klima und Siedlungsökologie

Mit der Einführung der Grünflächenziffer und den neuen Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung werden die Anliegen der Siedlungsökologie unterstützt und der Überhitzung im Siedlungsraum entgegengewirkt.

Siedlungsfläche

Die Grösse des Baugebiets wird nicht verändert.

Lufthygiene/Lärm

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Mettmenstetten sind an verschiedenen Stellen Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision jedoch nicht beeinflusst.

Störfallvorsorge

Es werden keine relevanten Anpassungen in den Konsultationsbereichen vorgenommen.

Fruchtfolgeflächen

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.

Hochwasserschutz

Die Revision hat keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz. Nutzungserhöhungen, die Einfluss auf das Schadenpotenzial haben könnten, finden keine statt.

6.5 Mobilität

Parkierung

Das Umsteigen auf die öffentlichen Verkehrsmittel soll gefördert werden. In der BZO wird neu die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs zu reduzieren. Zudem kann auch weiterhin die Anzahl der Abstellplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts reduziert werden.

6.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Nachbargemeinden

Die Teilrevision hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

7 MITWIRKUNG

7.1 Allgemeines

Informelle Mitwirkung

Vor der kantonalen Vorprüfung wurde freiwillig eine informelle Mitwirkung durchgeführt, um ein Stimmungsbild der Bevölkerung einzufangen. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und sind, wo zielführend und sinnvoll, in die Vorlage eingeflossen. Der Bericht der Informellen Mitwirkung ist auf der Mitwirkungswebsite *mitwirken-mettmenstetten.ch* zu finden.

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wurde gemäss § 7 PBG vom 9. Mai bis zum 8. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen eingeflossen.

Bericht zu den Einwendungen

Insgesamt wurden 20 schriftliche Einwendungen zur kommunalen Nutzungsplanung mit insgesamt 10 Anträgen formuliert.

Aufgrund der Einwendungen wurden verschiedene Änderung an den Unterlagen vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 2 des Erläuternden Berichts zu finden.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung unterbreitet.

Die ZPK hat mit Schreiben vom 1. Juli 2025 Stellung genommen. Aus Sicht der ZPK steht die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten kein grundlegender Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Jedoch empfiehlt die ZPK mit zwei Anträgen Justierungen in der BZO bezüglich den Parkierungsvorschriften sowie zur Gestaltung der Siedlungsränder vorzunehmen.

Die Nachbargemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

7.2 Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Teilrevision wurde dem ARE am 8. Februar 2024 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben vom 3. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

Nach der ersten Vorprüfung wurde beschlossen, die Revision der Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf / Unterdorf und Rossau ebenfalls in die Teilrevision aufzunehmen. Die Revisionsvorlage wurde dem ARE am 4. Dezember 2024 zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben vom 20. Februar 2025 zur ergänzten Teilrevision Stellung genommen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

8 FAZIT

Zielerfüllung

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert wird. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nur am Rande tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

BEILAGEN

Beilage 1: Tabellen zur Auswertung der kantonalen Vorprüfung

Beilage 2: Auswertung öffentliche Auflage