



► Teilrevision BZO «Herferswil 84»

Planungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Festsetzung



Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

28. März 2019

Impressum

Auftrag

Auftrag Nr. 16.MET.110

Auftraggeber

Institution Gemeinde Mettmenstetten
Adresse Bauamt
 Albisstrasse 2
 Postfach
 8932 Mettmenstetten
Kontaktperson Ueli Vollenweider, Bausekretär

Dokument

Autor Michael Nanz
Status Festsetzungsvorlage
Version 1.6

Beilage

Plan «Teilrevision 'Herferswil 84'» 1:5000 mit beantragter Festlegung vom 28.01.2019
 Kernzonenplan Herferswil-Hübscheren 1:2000 mit beantragter Festlegung 28.01.2019
 revidierte Bau- und Zonenordnung (Synopsis) vom 29.01.2019

Verteiler

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.0	28.06.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 03.07.2018
1.0	28.06.2018	ARE, M. Schumacher	PDF Ausdruck	erste Sichtung im Hinblick auf die Vorprüfung
1.1	11.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 17.07.2018
1.2	30.07.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bauamt	PDF Ausdruck	Behandlung in Baukommissionssitzung vom 07.08.2018 und Verabschiedung an den Gemeinderat

Version	Datum	Empfänger	Form	Zweck
1.3	15.08.2018	ARE	PDF Ausdruck	Vorprüfung
1.3	15.08.2018	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF Ausdruck	öffentliche Auflage und Anhörung
1.4	29.01.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF Ausdruck	Behandlung in Bau- kommissionssit- zung vom 26.03.2019
1.5	21.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Bau- kommission
1.6	28.03.2019	Gemeinde Mettmenstetten, Bau- amt	PDF und Ausdruck	Behandlung in Ge- meinderat und Ver- abschiedung zu- handen Gemeinde- versammlung

Inhalt

1	Anlass	5
2	Gegenstand	5
2.1	Überblick	5
2.2	Einzonung und Anpassung Kernzonenplan	5
2.3	Anpassung der Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht	7
2.3.1	Gegenstand	7
2.3.2	Begründung und Zielsetzung	9
2.4	Weitere Anpassungen	9
3	Zielsetzung	10
4	Planungsrechtlicher Kontext	10
4.1	Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons	10
4.1.1	Siedlungsgebiet	10
4.1.2	Landschaftsförderungsgebiet	11
4.1.3	Fruchtfolgefläche	11
4.1.4	Vorgaben des Kantons	11
4.2	Regionaler Richtplan	12
4.3	Bau- und Zonenordnung	13
4.4	Prüfung Abtausch von Weilerkernzonen	14
5	Erschliessung	14
6	Natur-, Landschafts- und Heimatschutz	14
6.1	Bundesinventare	14
6.2	Kantonale Inventare	14
7	Übriges	16
7.1	Landwirtschaft / Lufthygiene	16
7.2	Altlasten	16
7.3	Öffentliche Gewässer und Naturgefahren	16
7.4	Mehrwertabschöpfung	16
8	Verfahren	16
8.1	Ablauf	16
8.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung	18
8.3	Mitwirkungsverfahren	18
8.3.1	Öffentliche Auflage	18
8.3.2	Anhörung	18
8.3.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen	18

Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung
BZO	Bau- und Zonenordnung
FFF	Fruchtfolgefläche
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (LS 700.1)
VDNP	Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

1 Anlass

Am nördlichen Rand des Weilers Herferswil steht in der Landwirtschaftszone, unmittelbar angrenzend an die Kernzone, ein seit 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude (Vers.-Nr. 26), bestehend aus einer Scheune und einem an sie angebauten Schopf. Der Eigentümer des entsprechenden Grundstücks betreibt im südlich anschliessenden Grundstück innerhalb der Kernzone eine mittelgrosse Landmaschinen-Werkstatt.

Wegen der zu geringen Werkstatthöhe, der durch Nachbarsgebäude eingeschränkten Werkstatt-einfahrt und der bezüglich Lärmemissionen ungünstigen Lage ist ein Weiterbetrieb der Werkstatt am bestehenden Ort auf die Dauer nicht mehr möglich. Alternative Standorte in Industrie- bzw. Gewerbebezonen sind seit 2012 gesucht und geprüft worden, jedoch ohne Erfolg. Als buchstäblich naheliegende – und aufgrund des Immobilienangebotes einzig gefundene – Lösung bietet sich die Umnutzung von Scheune und Schopf in eine Landmaschinen-Werkstatt an.

Auch wenn die Landmaschinen-Werkstatt unmittelbar der Landwirtschaft dient und diese auch von solchen Werkstätten abhängig ist, gilt eine Landmaschinen-Werkstatt in der Landwirtschaftszone nicht als zonenkonform. Deshalb ist eine Einzonung in die Bauzone erforderlich.

Der Grundeigentümer und Betreiber der Landmaschinen-Werkstatt bemüht sich seit 2013 darum, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes zu schaffen. Zwischen ihm (einschliesslich dem beigezogenen Planer und einem Vertreter des Zürcher Bauernverbands), der Gemeinde und kantonalen Ämtern haben zahlreiche Besprechungen vor Ort und Schriftwechsel stattgefunden.

2 Gegenstand

2.1 Überblick

Das Planungsvorhaben setzt sich zusammen aus

- der Einzonung eines Teils von Grundstück Nr. 3774 sowie kleiner Teile anstossender Grundstücke in die Kernzone B
- der entsprechenden Anpassung des Kernzonenplans Herferswil-Hübscheren
- dem Erlass einer Gestaltungsplanpflicht über die einzuzonende Fläche in der Bau- und Zonenordnung
- redaktionellen Anpassungen und der Ausdehnung der Pflicht zu Begrünung von Flachdächern

2.2 Einzonung und Anpassung Kernzonenplan

Die vorgesehene Einzonung ist im Plan «Teilrevision Zonenplan Herferswil 84» 1:5000 dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche von 2'569 m², die von der Landwirtschaftszone in die Kernzone B wechselt.

Da die Abgrenzung der Fläche im offiziellen Plan massstabs- und darstellungsbedingt nicht genau ersichtlich ist, ist sie hier in kleinerem Massstab dargestellt (unmassstäblich):



Gleichzeitig wird der an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 festgesetzte Kernzonenplan angepasst, wie im untenstehenden Ausschnitt ersichtlich ist (unmassstäblich):



Ergänzende Festlegungen wie «im Ortsbild wichtige Bauten» oder «im Ortsbild wichtige Aussenräume» sind nicht nötig. Die bestehende Scheune mit Schopf ist keine ortsbildlich prägende Baute und schafft keine bedeutenden Raumsituationen z.B. gegenüber einem Strassen-/Platzraum oder anderen Gebäuden. Auch der bestehende Aussenraum ist ortsbildlich nicht von besonderer Bedeutung.

2.3 Anpassung der Bau- und Zonenordnung: Gestaltungsplanpflicht

2.3.1 Gegenstand

In der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird über die einzuzonende Fläche eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG¹ festgelegt.

Hierzu wird in der Tabelle in Art. 1 BZO zuunterst folgende Zeile angehängt:

Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Ausnützungsziffer (vgl. Art.4 und 11)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--	--

Zusätzlich werden die bestehenden Gestaltungspläne «Garage Galli» und «jumpin» nicht mehr in der Tabelle aufgeführt, da sie keine Festlegungen in der BZO sind (die Festlegung erfolgte in einem separaten Verfahren). Hingegen werden sie im Zonenplan als Informationsinhalt dargestellt.

¹ § 48 Abs. 3 PBG: «Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.»

Zudem wird in der BZO ein neuer Titel «**5. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN**» mit folgendem neuen Artikel eingefügt:

Art. 35 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.
- 2) Im Gebiet «Herferswil 84» gilt folgender Zweck:
 - Ausschluss der Wohnnutzung
 - gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft
 - Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

Der Zweck des Gestaltungsplans wird in der BZO festgehalten, damit der Gestaltungsplan gemäss den mit der Einzonung verbundenen Randbedingungen erstellt wird.

Mit dieser Einfügung erhält der bisherige Titel «5. SCHLUSSBESTIMMUNG» die Nr. 6 und der bisherige Art. 35 «Inkrafttreten» die Nr. 36.

Im Zonenplan 1:5000 wird ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt, das ungefähr der einzuzonenden Fläche entspricht. Die Unterschiede liegen darin, dass das Weggrundstück Nr. 2081 und der nach Süden weisende Spickel nicht zum Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gehören.

Da die Abgrenzung der Fläche im offiziellen Plan massstabs- und darstellungsbedingt nicht genau ersichtlich ist, ist sie hier in kleinerem Massstab dargestellt (unmassstäblich):



Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und die bestehenden Gestaltungspläne werden nummeriert und benannt. In der Legende zum Zonenplan werden sie mit Nummer und Name und im Plan mit der Nummer aufgeführt. Damit sind sie klar identifiziert, und die Bauordnung kann eindeutig auf sie Bezug nehmen.

2.3.2 Begründung und Zielsetzung

Die Gestaltungsplanpflicht mit der obengenannten Zielsetzung – Ausschluss der Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft und Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung – wird aus folgenden Gründen und im Hinblick auf folgende Ziele eingeführt:

- Die Einzonung soll und darf die Wohnnutzungskapazität des Weilers nicht vergrössern. Die Einzonung soll einzig die Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu gewerblichen Zwecken und damit den Erhalt eines ortsansässigen Gewerbes ermöglichen.
- Die Einzonung und Umnutzung soll zum baulichen Erhalt des Weilers in seiner herkömmlichen Charakteristik beitragen. Es soll nicht ein neuer Gewerbebau entstehen, sondern das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude einschliesslich Umgebung einer neuen Nutzung unter Erhalt des bisherigen Charakters zugeführt werden.
- Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung können keine Probleme hinsichtlich des lufthygienischen Mindestabstands gemäss Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung zum bestehenden Milchviehbetrieb auf dem östlichen Nachbargrundstück Nr. 2077 entstehen.

Die beiden letztgenannten Gründe entsprechen dem wesentlichen öffentlichen Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes gemäss § 48 Abs. 3 PBG.

2.4 Weitere Anpassungen

Anlässlich der Teilrevision werden in der BZO auch noch folgende Mängel behoben:

- Art. 1: Die Farbangaben stimmen nicht mehr überall mit den neuen Farben im Zonenplan gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) überein:

Zone	Farbe vor Erlass VDNP	neue Farbe
Kernzone A	dunkelbraun	mittelbraun
Kernzone C	beige	dunkelbraun
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	hellorange
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	dunkelorange
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	orange/violett	dunkelorange/hellblau
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	rot/violett	hellrot/hellblau
Gewerbezone (G)	violett	hellblau
Zentrumszone (Z)	dunkelrot	hellviolett
Freihaltezone (F)	hellgrün	mittelgrün
Erholungszone (E)	grau/grün	hellgrün

- Art. 14 Abs. 2: Die Signatur für mässig störendes Gewerbe ist im Zonenplan nicht mehr eine Schraffur, sondern eine Punktierung: «In den im Zonenplan ~~schraffiert~~ blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.»

- Art. 33, Titel: Da Abs. 1 oberirdische Gebäudeteile betrifft, kann das Wort «unterirdisch» weggelassen werden (und damit auch «Gebäude»): «Art. 33 Strassenabstand ~~unterirdischer Gebäude~~».
- Begrünung von Flachdächern: Die Pflicht zur Begrünung nicht begangener Flachdächer wird auf alle Zonen ausgedehnt. Bis jetzt gilt sie für die Kernzonen (Art. 7 Abs. 2) und die Wohnzonen (Art. 13 Abs. 3). Neu soll sie auch für die Gewerbezone, die Zentrumszone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten, die alle keine Vorschriften zur Dachgestaltung kennen. Mit der vorgeschlagenen Änderung
 - wird die Bestimmung in Art. 7 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 3 gestrichen
 - wird im Kapitel «ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN» ein neuer Art. 27 «Gestaltung von Flachdächern» mit folgendem Wortlaut eingeschoben: «Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden». Der Verweis auf Solaranlagen stellt sicher, dass die Pflicht zur Begrünung Solaranlagen (z.B. aufgeständerte Panels) nicht ausschliesst. Mit diesem Einschub erhalten die bestehenden Art. 27 bis 35 eine um 1 höhere Nummer.

3 Zielsetzung

Die Zielsetzung der Einzonzung ist:

- Ermöglichung der Umnutzung eines bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zu gewerblichen Zwecken mit direktem Zusammenhang zur Landwirtschaft
- Erhalt von ortsansässigem Gewerbe
- Erhalt des Weillerrandes in seiner herkömmlichen Charakteristik

4 Planungsrechtlicher Kontext

4.1 Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons



Ausschnitt aus der Richtplankarte (vom Bundesrat genehmigte Fassung, Stand 31.08.2016, in hoher Auflösung), mit Lage der beantragten Einzonzung (roter Kreis)

4.1.1 Siedlungsgebiet

Der Weiler Herferswil und die einzuzonende Fläche liegen nicht im Siedlungsgebiet. Doch bestimmt der Richtplantext in Kap. 2.2.2: «Bestehende *Kleinsiedlungen* (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, gelten als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. [...] Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. [...] Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen.»

Der Weiler Herferswil gilt somit insoweit als Siedlungsgebiet, als die entsprechenden Teile nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Das einzuzonende Areal wird seit 1988 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und grenzt an die bereits bestehende Kernzone B an.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die einzuzonende Fläche zum Siedlungsgebiet gemäss Kap. 2.2.2 des Richtplantexts gehört, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt ist.

4.1.2 Landschaftsförderungsgebiet

Die einzuzonende Fläche liegt – wie ein ansehnlicher Teil des Knonaueramts – in einem Landschaftsförderungsgebiet. Dazu besagt der Richtplantext in Kap. 3.8.2:

«Allen Landschaftsförderungsgebieten sind folgende Merkmale gemeinsam, die erhalten werden sollen:

- sie sind wesentlich durch die ortsspezifische landwirtschaftliche Nutzung geprägt,
- sie sind vergleichsweise unverbaut und unzerschnitten,
- sie sind wichtige Lebensräume und übernehmen Brückenfunktion für Naturschutz und Biodiversität.

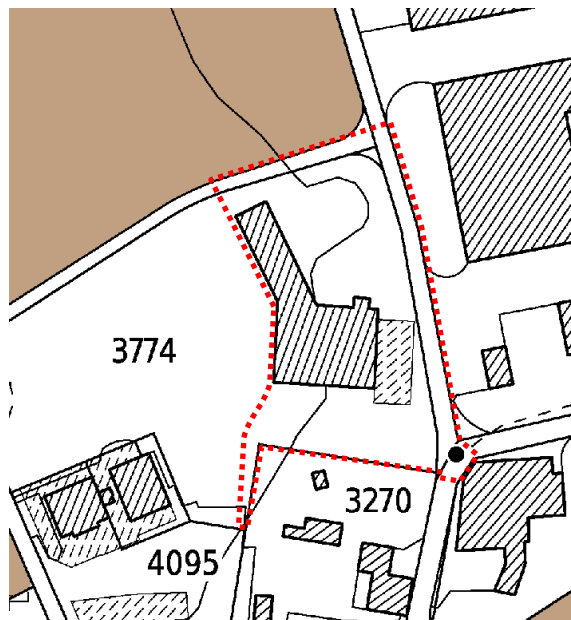
Darüber hinaus werden für die einzelnen Landschaftsförderungsgebiete die aus kantonaler Sicht relevanten individuellen Förderschwerpunkte in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung und Landschaftsbild bezeichnet:»

Herferswil gehört zum Gebiet Nr. 3 «Knonaueramt», für welches bezüglich Naturschutz «isolierte Restmoore aufwerten und vernetzen» und bezüglich Landschaftsbild «Obstgärten erhalten, Zerschneidung vermeiden» als individueller Förderschwerpunkt festgelegt ist.

Die Einzonung und die damit ermöglichte Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes mit Umschwung widersprechen weder den allgemeinen Zielen noch den Förderschwerpunkten.

4.1.3 Fruchtfolgefläche

Die im Richtplan dargestellte Fruchtfolgefläche (FFF) im Landwirtschaftsgebiet wird im GIS-Browser des Kantons in der Karte der Fruchtfolgeflächen genauer ausgewiesen:



Innerhalb der einzuzonenden Fläche (rot punktiert umrandet) liegen keine Fruchtfolgeflächen.

4.1.4 Vorgaben des Kantons

Die bisherigen Bemühungen um die Bewilligung zur Umnutzung der Scheune bzw. um die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage mittels eines Gestaltungsplans bzw. einer Einzonung gehen bereits auf das Jahr 2013 zurück. Nach zahlreichen Briefwechseln, Begehungen und Besprechungen wurden die Voraussetzungen für die Umnutzung der Scheune vom Amt für Raument-

wicklung (ARE) abschliessend im Brief vom 16. Februar 2015 an den Gemeinderat Mettmenstetten zusammengefasst (und vom Baudirektor mit Brief vom 15. Juli 2016 bestätigt):

- 1) Klarheit über das Vorgehen mit der Kulturlandinitiative
- 2) Ausarbeitung eines Kernzonenplans über den ganzen Weiler Herferswil
- 3) Einzonung des Grundstücksteils mit der Scheune in die Weilerkernzone
- 4) Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung
- 5) Prüfung eines flächengleichen Abtauschs von Weilerkernzonen

Die Voraussetzungen 1) und 2) sind nun erfüllt. Bei der angestrebten Einzonung wird der Kernzonenplan um die einzuzonende Fläche erweitert. Die Voraussetzungen 3) bis 5) werden mit vorliegender Einzonungsvorlage erfüllt.

Im genannten Brief hat das ARE die grundsätzliche Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit der beantragten Einzonung bereits bestätigt: «Zudem grenzt der von der Einzonung betroffene Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3774 an die heutige Weilerkernzone. Der innere Siedlungszusammenhang bzw. das geschlossene Siedlungsbild ist demnach gegeben. Zudem kann festgehalten werden, dass die geplante Nutzung (Landmaschinenwerkstatt) heute und auch zukünftig dazu beiträgt, dass der Weiler über Arbeitsplätze verfügt und somit die gewünschte Stützpunktfunktion wahrnehmen kann. [...] Das Vorhaben vermag demnach in Kombination mit dem geplanten Gestaltungsplan die Kriterien für eine Weilereinzonung gemäss obigen Ausführungen grundsätzlich zu erfüllen.»

4.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Knonaueramt nennt im Zukunftsbild Knonaueramt, Kap. 1.3.2, das Ziel, Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern: «Das Knonaueramt soll sich aber bis 2030 nicht weiter nur einseitig in Richtung Wohnregion entwickelt haben. Die Arbeitsplatzzahl soll sich auf 18'000 erhöht haben, indem das ansässige Gewerbe seine Betriebe halten oder sogar ausbauen konnte und sich neue Unternehmen bzw. Arbeitsplätze in der Region angesiedelt haben.»

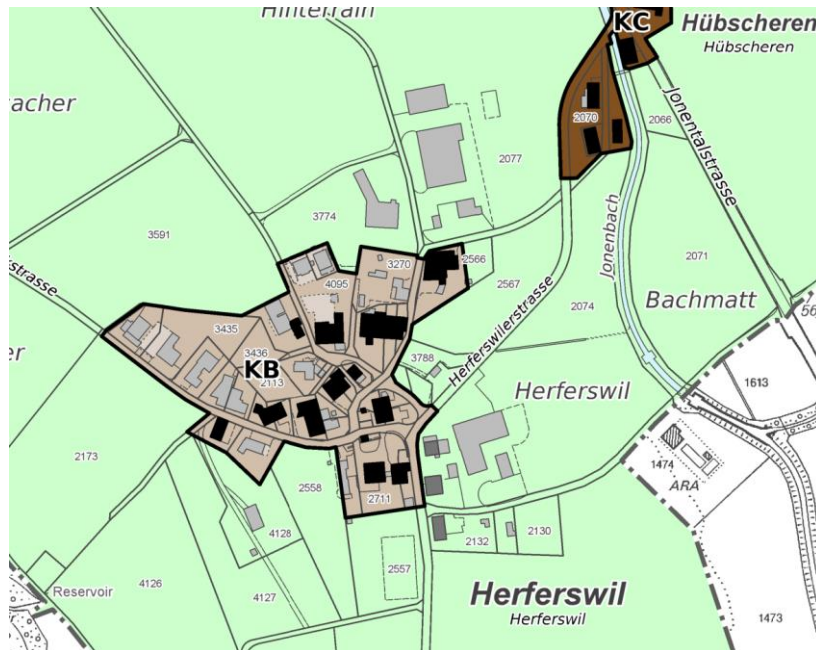
In der Gesamtstrategie zur Siedlung, Kap. 2.1.1, nennt der Regionale Richtplan unter dem Stichwort «Arbeitsplätze erhalten und fördern» folgendes Ziel: «Damit sich das Knonaueramt nicht weiter nur einseitig in Richtung Wohnregion entwickelt, ist eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl erwünscht (Kap. 1.3.2). Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung und Neuansiedlung von Arbeitsplätzen, die auf die regionale Bevölkerung ausgerichtet sind. [...] Für das ansässige Gewerbe, aber auch die Ansiedlung neuer Betriebe, sind geeignete Rahmenbedingungen und Spielräume zu erhalten bzw. zu schaffen. [...]»

Die vorgesehene Einzonung und Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes entspricht dieser Zielsetzung und Stossrichtung und trägt in lokalem Rahmen zu deren Erfüllung bei.

In den Karten des Richtplans sind keine besonderen Einträge vorhanden.

4.3 Bau- und Zonenordnung

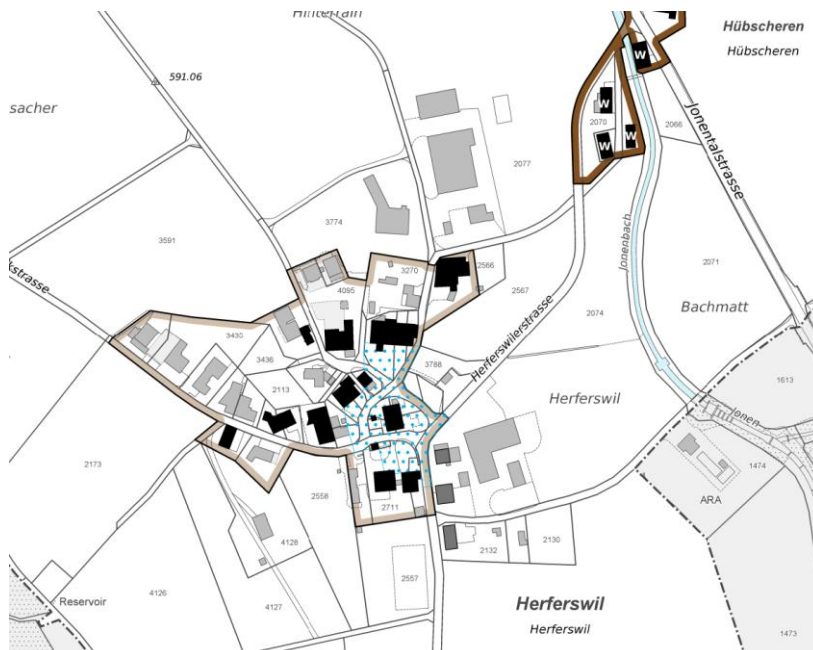
Der aktuell rechtskräftige Zonenplan weist den grösseren Teil von Herferswil der Kernzone B zu; die nicht eingezonten Teile liegen in der kantonalen Landwirtschaftszone:



In der Kernzone B sind zwei Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig; anrechenbare Untergeschosse sind nicht zulässig. Neubauten (zusätzliche Hauptgebäude) auf bisher nicht überbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen sind zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten sind bezüglich Anzahl Geschossen und Gebäudedimensionen etwas geringer als in der Kernzone A, die den Dorfkern von Mettmenstetten umfasst.

Für die Kernzone B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Diese Stufe ist der gemäss Gestaltungsplanzweck zulässigen Nutzung der einzuzonenden Fläche als «gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft» angemessen.

An der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 wurden Kernzonenpläne festgesetzt, u.a. auch für den Weiler Herferswil:



Die blaue Punktierung bedeutet «im Ortsbild wichtige Aussenräume», die schwarz markierten Gebäude sind «im Ortsbild wichtige Bauten».

4.4 Prüfung Abtausch von Weilerkernzonen

Gemäss Vorgabe des Kantons (vgl. Kap. 4.1 «Kantonaler Richtplan und Vorgaben des Kantons») ist als Kompensation für die Einzonung der flächengleiche Abtausch von Weilerkernzonen zu prüfen.

Die Einzonung und der mit ihr verbundene private Gestaltungsplan «Herferswil 84», der gleichzeitig zur Festsetzung und Genehmigung vorgelegt wird, lässt keine Erstellung eines zusätzlichen Baukörpers zu. Es wird lediglich die Umnutzung und mässige Erweiterung eines bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zugelassen. Wohnnutzung wird ausgeschlossen; somit wird keine Erweiterung der Wohnkapazität ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund wird es nicht als vordringlich erachtet, für die Einzonung eines bebauten Grundstücksteils eine (unbebaute) Fläche gleicher Grösse aus der Weilerkernzone zu entlassen. Abgesehen davon stehen im Weiler Herferswil auch keine solchen Flächen zur Verfügung.

5 Erschliessung

Das einzuzonende bestehende Nebengebäude war für die frühere landwirtschaftliche Nutzung und ist für eine neue Nutzung für Personen- und Lieferwagen ausreichend erschlossen. Die Zufahrt für Lastwagen, auch solchen mit Anhängern, ist ebenfalls möglich. Die Zufahrtsstrecke von Süden her soll jedoch zur Vermeidung der Durchfahrt durch den engen Ortskern verlegt und in einer Kurve ausgebaut werden. In einer andern Kurve ist die Sicherung des Überfahrrechts über die Ecke eines privaten Grundstücks erforderlich.

Die rechtliche Sicherung dieser Anpassungen ist gemäss Bericht zur 2. Vorprüfung des Privaten Gestaltungsplans «Herferswil 84» Voraussetzung für dessen Genehmigung.

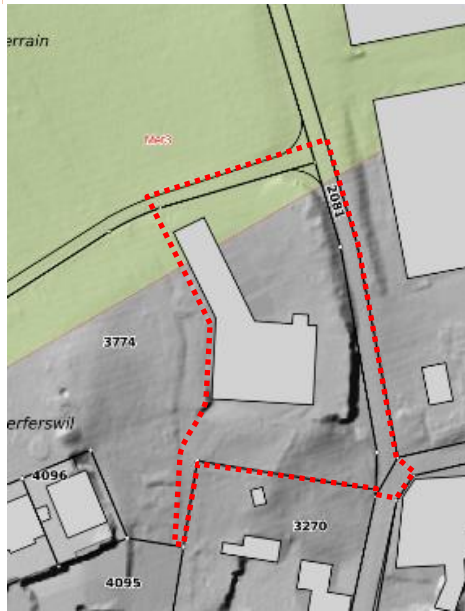
6 Natur-, Landschafts- und Heimatschutz

6.1 Bundesinventare

Die einzuzonende Fläche ist in keinem Bundesinventar enthalten.

6.2 Kantonale Inventare

Die einzuzonende Fläche liegt mit ihrem nördlichen Rand im Objekt «Würmzeitliche Seitenmoränenlandschaft Jungalbis - Homberg - Sarhau mit Schmelzwasserrinne Jonental» des Geologisch-geomorphologischen Inventars (grüne Fläche in der Abb. unten).



Als Massnahmen sind aufgeführt: «Keine Geländeänderungen wie Planierungen, Strassendurchbrüche und Abtragungen an den Moränen sowie Auffüllungen der Senken und Bachverbauungen der Jonen. Strassen haben sich dem Gelände anzupassen. Schutz der Findlinge vor Zerstörung und Abtransport.» Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zu diesen Massnahmen.

Die einzuzonende Fläche liegt ebenfalls mit ihrem nördlichen Rand im Landschaftsschutzobjekt Nr. 103 «Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau» des Natur- und Landschaftsschutzinventars 1980 (grüne Fläche in der Abb. unten).



Auch mit den für dieses Objekt genannten Massnahmen - «Keine beeinträchtigenden Geländeänderungen und Bachkorrekturen. Schutz der Findlinge vor Wegtransport und Zerstörungen» - steht die Einzonung nicht in Widerspruch.

7 Übriges

7.1 Landwirtschaft / Lufthygiene

In der Landwirtschaftszone, auf dem Grundstück Nr. 2077 östlich der einzuzonenden Fläche, befindet sich ein Viehbetrieb. Da im Gestaltungsplanperimeter gemäss Zweckbestimmung keine Wohnnutzung erlaubt ist, müssen keine Mindestabstände gemäss Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten werden.

7.2 Altlasten

Weder der Kataster der belasteten Standorte noch der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen enthalten Einträge im Bereich der einzuzonenden Fläche.

7.3 Öffentliche Gewässer und Naturgefahren

Im Bereich der einzuzonenden Fläche befindet sich kein öffentliches Gewässer. Sie ist ebenfalls nicht von Naturgefahren betroffen.

7.4 Mehrwertabschöpfung

Da das Grundstück durch die Einzonung einen Mehrwert erfährt, soll dieser freiwillig und trotz nicht vorhandener rechtlicher Grundlage zu einem angemessenen Anteil abgeschöpft werden. Dazu wird ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde abgeschlossen, welcher zusammen mit der Einzonungsvorlage und dem Privaten Gestaltungsplan «Herferswil 84» öffentlich aufgelegt wird.

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn die Einzonung und der Gestaltungsplan von der Baudirektion genehmigt worden sind. Die Gemeinde wird die Abgabe für eine zielorientierte Raumentwicklung, zu Erschliessungszwecken oder zur Schaffung von Freiräumen verwenden.

8 Verfahren

8.1 Ablauf

Das Verfahren zur Festsetzung und Genehmigung der Einzonung läuft nach den Vorgaben des PBG ab und wird mit demjenigen für den privaten Gestaltungsplan «Herferswil 84» gemäss untenstehender Tabelle koordiniert.

Zeitraum (2018/19)	Tätigkeit	Planer	Gemeinde	Kanton
Do 28. Juni	Einreichung Einzonungs- und Gestaltungsplanvorlage bei der Gemeinde (und beim Kanton zur ersten Sichtung)	■		
Di 3. Juli	1. Behandlung Vorlagen in Baukommission		■	
Mi 4. Juli – Mi 11. Juli	Überarbeitung Vorlagen aufgrund Behandlung in BK	■		
Do 12. Juli	Einreichung überarbeitete Vorlagen bei der Gemeinde	■		
Di 17. Juli	2. Behandlung Gestaltungsplanvorlage in BK		■	
Do 27. Juli	Besprechung überarbeitete Gestaltungsplanvorlage zwischen	■	■	

Zeitraum (2018/19)	Tätigkeit	Planer	Gemeinde	Kanton
	BK-Ausschuss, Planer und Grundeigentümer			
Do 2. August	Einreichung weiter überarbeitete Gestaltungsplanvorlage bei der Gemeinde	■		
Di 7. August	3. Behandlung Gestaltungsplanvorlage und definitive Behandlung Einzonungsvorlage in BK; Verabschiedung zuhänden Gemeinderat		■	
Di 14. August	Behandlung der Vorlagen durch Gemeinderat und Verabschiedung zuhänden Vorprüfung und öffentlicher Auflage und Anhörung		■	
Mi 15. August	Einreichung der Vorlagen beim Amt für Raumentwicklung (ARE)	■		
Fr 17. August – Di 16. Oktober	öffentliche Auflage und Anhörung		■	
Do 16. August – Fr 23. Oktober	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)			■
Mo 17. Dezember – Fr 18. Januar	Überarbeitung der Einzonungs- und Gestaltungsplanvorlage aufgrund 1. Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Anhörung	■		
Fr 18. Januar	Einreichung der überarbeiteten Vorlagen bei der Gemeinde und beim ARE	■		
Mo 21. Januar - Mo 18. März	2. Vorprüfung der Vorlagen durch das ARE			■
Di 19. - Do 21. März	allfällige Überarbeitung der Vorlagen und Eingabe bei der Gemeinde	■		
Di 26. März	Behandlung der Vorlagen durch Baukommission und Verabschiedung zuhänden Gemeinderat Publikation Geschäfte der ausserordentlichen Gemeindeversammlung		■	
bis Do 28. März	allfällige Überarbeitung und Einreichung definitive Vorlagen bei der Gemeinde	■		
Di 2. April	Verabschiedung Vorlagen durch Gemeinderat zuhänden Gemeindeversammlung		■	
Mo 8. April	Aktenauflage für Gemeindeversammlung		■	
Di 23. April	Festsetzung an ausserordentlicher Gemeindeversammlung		■	

Anschliessend folgt das kantonale Genehmigungsverfahren (und allfällige Rekursverfahren). Die Baudirektion konnte im Vorprüfungsbericht vom 28.03.2019 die Genehmigung trotz des auf 1. Mai 2019 angekündigten Einzonungsverbots mit folgender Begründung in Aussicht stellen: «Bei der vorliegenden Vorlage «Herferswil 84» handelt es sich um eine Einzonung in eine Kernzone (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV (Nichtbauzone). Mit der Erweiterung des Weilers und dem daran geknüpften Gestaltungsplan werden keine neuen (zusätzlichen) Hauptbauten ermöglicht. Darauf abgestützt kann eine Genehmigung der Einzonung «Herferswil 84» – und somit auch des daran geknüpften Gestaltungsplans «Herferswil 84» – in Aussicht gestellt werden.»

Zur planungsrechtlichen Rechtsgrundlage: Die Gemeinde hat Anfang Juli 2018 (nach Ablauf der Rekursfrist) die an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 festgesetzte Teilrevision der

BZO mit neuen Kernzonenplänen der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung und die Festsetzung wurden am 22. März 2019 publiziert mit 30 Tagen Rekursfrist. Nach unbe-
nutztem Ablauf der Rekursfrist oder der Erledigung allfälliger Rekurse kann die teilrevidierte BZO
mit den neuen Kernzonenplänen in Kraft gesetzt werden. Dann wird die für die Einzonung und den
Gestaltungsplan erforderliche Rechtsgrundlage rechtskräftig sein. Bis zu diesem Zeitpunkt werden
Einzonung und Gestaltungsplan immer unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der teilrevidierten
BZO und der neuen Kernzonenpläne behandelt.

8.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Über die 1. Vorprüfung der am 16. August 2018 eingereichten Unterlagen erstattete das ARE mit
Brief vom 26. November 2018 Bericht. Die mit der Teilrevision BZO «Herferswil 84» zu sichernde
Entwicklung wird begrüsst. Die Erweiterung des Kernzonenperimeters wird als vertretbar beurteilt,
da sie dem Erhalt eines ortsansässigen Kleinunternehmens mit entlöhntem Personal dient und mit
einem Gestaltungsplan bindend verknüpft wird, durch den die Wohnnutzung ausgeschlossen, das
Entwicklungspotential eingeschränkt und eine möglichst qualitätsvolle Entwicklung gesichert wer-
den.

Für die Teilrevision BZO «Herferswil 84» kann, unter Berücksichtigung der Auflagen und Empfeh-
lungen, eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Zwingende Voraussetzung ist das parallele
Vorliegen einer ebenfalls genehmigungsfähigen Vorlage des an dieses Verfahren gekoppelten Ge-
staltungsplans «Herferswil 84».

Die Beurteilung im Einzelnen betraf zur Hauptsache die Kompensation von Fruchtfolgefläche. Da
gemäss der aktualisierten Karte der Fruchtfolgeflächen (Stand 01.02.2019) neu keine Fruchtfol-
gefläche mehr betroffen ist, sind die entsprechenden Anträge zwischenzeitlich hinfällig geworden.

Aufgrund der nach der 1. Vorprüfung vorgenommenen Verkleinerung des Einzonungsperimeters
und der Weiterbearbeitung des mit der Teilrevision der BZO zwingend verknüpften Privaten Ge-
staltungsplans «Herferswil 84» forderte das ARE die Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung ein. Dar-
über erstattete das ARE mit Brief vom 28. März 2019 Bericht. Das ARE beantragte keinerlei Än-
derungen, zog die Anträge betreffend Fruchtfolgefläche aus der 1. Vorprüfung zurück und stellte
wiederum eine Genehmigung der Teilrevision in Aussicht.

8.3 Mitwirkungsverfahren

8.3.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 17. August 2018 bis 16. Oktober 2018 statt. Es gingen keine
Stellungnahmen ein.

8.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es han-
delt sich hier um die Nachbargemeinden (insbesondere Rifferswil und Aeugst a.A.) und die Zür-
cher Planungsgruppe Knonaueramt ZPK.

Die Anhörung erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auflage. Es ging einzig von der ZPK eine
kombinierte Stellungnahme zur Teilrevision BZO und zum Gestaltungsplan ein. Der ZPK-Vorstand
hat ein gewisses Verständnis für das Anliegen, mit einer Einzonung die planungsrechtliche Grund-
lage für die Umnutzung der Scheune zu schaffen. Er fragt sich aber, ob mit einer Erweiterung der
Kernzone, wenn diese ohne flächengleichen Abtausch erfolgt, nicht ein falsches Signal gesetzt
wird. Der Vorstand kommt zum Schluss, dass die Erweiterung der Kernzone mit den regionalen
Anliegen und dem regionalen Richtplan vereinbar ist, sofern ein flächengleicher Abtausch erfolgen
kann. Der Vorstand formulierte jedoch keinen formellen Antrag.

8.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

keine



Datei: F:\PLANUNG\MET\16_110 Einzonung Herferswil 84\01 Projekt\01 Projektdateien +\Einzonung Bericht.docx
letzte Bearbeitung: 28.03.2019 11:21:00 ▪ Ausdruck: 28.03.2019 11:21:00

