



Gemeindeverwaltung
Albisstrasse 2
8932 Mettmenstetten
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch
Tel. 044 767 90 10

■ Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden zu einer Gemeindeversammlung eingeladen auf

**Montag, 20. Oktober 2025, 19.30 Uhr,
Mehrzweckhalle Wygarten,**

zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

- 1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) – Umsetzung IVHB, Ortsbildschutz und klimaangepasste Siedlungsentwicklung 2**
- 2. Information über die Zentrumszone Erspach (keine Beschlussfassung) 10**

Der Beleuchtende Bericht steht ab Mittwoch, den 1. Oktober 2025 auf www.mettmenstetten.ch zum Download bereit oder wird auf Wunsch kostenlos zugestellt.

Gemeinderat

Mettmenstetten, im September 2025

Benötigen Sie diesen Bericht in leichter Sprache oder Unterstützung beim Zugang in die Turnhalle Wygarten? Melden Sie sich bei der Gemeindeverwaltung – wir helfen Ihnen weiter. 044 767 90 10 oder gemeinde@mettmenstetten.ch

1. Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) – Umsetzung IVHB, Ortsbildschutz und klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Beantragte Beschlüsse:

1. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), umfassend
 - » den Zonenplan,
 - » die Kernzonenpläne Mettmenstetten und Rossau,
 - » die Bau- und Zonenordnungwird gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung festgesetzt.
2. Der Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird genehmigt.
3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.
5. Zwecks effizienter Umsetzung sollen allfällige kleinere und/oder untergeordnete Abänderungen an der totalrevidierten BZO durch den Gemeinderat vorgenommen werden können, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen.

Das Wichtigste in Kürze

Am 20. Oktober 2025 entscheidet die Gemeindeversammlung über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Mettmenstetten. Anstoss für die Revision gab das übergeordnete Recht, das von den Gemeinden eine Umsetzung im kommunalen Recht verlangt.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) verlangt zahlreiche kleine Änderungen der BZO, die nicht alle nur redaktioneller Natur sind, sondern auch konkrete Auswirkungen auf das Bauen in unserer Gemeinde haben werden.

Für die Kernzonen – insbesondere das Oberdorf und Rossau – bedeutet die Anpassung an den überkommunalen Ortsbildschutz eine Differenzierung von Schutzziele und Bauregelungen. Die erneuerten Kernzonenpläne sind deshalb Teil der Vorlage.

Mit der «klimaangepassten Siedlungsentwicklung» erliess der Kanton Zürich weitreichende neue Bestimmungen, welche die Förderung der Begrünung in den Bauzonen zum Ziel haben. Da diese Vorgaben nach Einschätzung des Gemeinderats aufgrund ihrer offenen Ausgestaltung den Bauwilligen zu wenig Rechtssicherheit bieten, werden die Vorgaben in der BZO mittels Einführung einer konkreten Grünflächenziffer verbindlich und nachvollziehbar festgelegt, sodass deren Anwendung klaren Regeln unterliegt.

Schliesslich sind aus der Baubewilligungspraxis Anregungen in die BZO aufgenommen worden, die das Bauen erleichtern sollen.

In der Revisionsvorlage nicht enthalten sind die Bestimmungen, die sich aus der geplanten Einführung einer Weilerzone ergeben, jedoch auf kantonaler Ebene noch nicht rechtsgültig beschlossen sind. Ferner wird die laufende Planung in der Zentrumszone ("Erspach-Areal") in der nächsten Zeit eine punktuelle Anpassung der BZO erfordern.

1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung setzte die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Mai 2021 fest. Seither hat sich das übergeordnete Recht bedeutend geändert und verlangt Anpassungen auf kommunaler Ebene in verschiedenen Bereichen.

Mit Beschluss vom 1. März 2017 setzte der Kanton Zürich den Gemeinden eine Frist bis Ende Februar 2025, um ihre Bau- und Zonenordnungen den schweizweit gültigen Standards der **Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)** anzupassen. Diese Frist wurde kürzlich um drei Jahre verlängert bis 29. Februar 2028. Der Gemeinderat hat am 25. Oktober 2022 den Hochbauvorstand beauftragt, mit Unterstützung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe und dem Ortsplanerbüro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (fortan SKW) einen Vorschlag auszuarbeiten. Die Revision sollte auch Änderungen beinhalten, die sich aufgrund der **Bau- und Bewilligungspraxis** aufdrängten, um das Bauen zu erleichtern.

Die Arbeitsgruppe unterbreitete der Baukommission und dem Gemeinderat ihre Vorschläge, publizierte einen Artikel dazu in der Dorfzeitung vom Oktober/November 2023 und führte zugleich eine digitale Mitwirkungs-Umfrage in der Bevölkerung durch. Der Gemeinderat beantwortete die einzelnen Vorschläge und Einwendungen persönlich. Ferner setzte sie für den 23. Oktober 2023 einen Ortstermin mit den Vertretern des kantonalen Amtes für Raumentwicklung an, um allfällige Unklarheiten aus dem Weg zu räumen.

Der Gemeinderat verabschiedete einen ersten Entwurf der BZO am 23. Januar 2024 zur Vorprüfung durch den Kanton. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) stellte der Gemeinde im Vorprüfungsbericht vom 3. Mai 2024 eine umfangreiche Liste von Vorbehalten und Hinweisen zu, insbesondere, dass der überkommunale (sprich kantonal geregelte) Ortsbildschutz des Oberdorfs und von Rossau ungenügend berücksichtigt worden sei. Die **Kernzonenbestimmungen** seien zu allgemein und die entsprechenden Kernzonenpläne seien zu überarbeiten. Der Entwurf sei erneut zur Vorprüfung einzureichen. In der Folge wurde die Teilrevision um den Ortsbildschutz erweitert und die Revisionsvorlage erneut dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, was per 4. Dezember 2024 erfolgte.

In der Zwischenzeit revidierte das Kantonsparlament das übergeordnete kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) unter dem Titel **«Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»**. Die Regierung setzte die entsprechenden Bestimmungen auf den 1. Dezember 2024 in Kraft. Diese sind direkt durch die Baubehörden anzuwenden, eröffnen aber auch grossen Interpretationsspielraum. Den Gemeinden ist es freigestellt, das Gesetz in der BZO zu konkretisieren.

2. Öffentliche Auflage

Vom 9. Mai bis zum 8. Juli 2025 lagen die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung, der revidierte Zonenplan und die revidierten Kernzonenpläne Mettmenstetten und Rossau sowie der erläuternde Bericht gemäss Raumplanungsverordnung öffentlich auf. Jedermann konnte sich zu den Vorlagen äussern. Insgesamt gingen 20 schriftliche Einwendungen mit zehn Anträgen ein. Die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Knonauseramt wurden ebenfalls zur Anhörung eingeladen; letztere nahm zur Vorlage schriftlich Stellung.

Ferner stellten die Behörden und das Ortsplanerbüro der Bevölkerung das Vorhaben an einer Informationsveranstaltung vom 12. Mai 2025 vor. Das Angebot von Hochbauvorstand und Hochbausekretär, in Einzelgesprächen Fragen zu klären, wurde dreimal wahrgenommen.

Der Gemeinderat berücksichtigte einen Teil der Einwendungen und passte die Vorlage der BZO entsprechend an. Der **Bericht zu den Einwendungen** liegt als separater Anhang der Gemeindeversammlung vor.

3. Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) schreibt die Verwendung neuer Begriffe in der BZO vor. Ausserdem regelt sie die Art und Weise, wie Messungen am Bau vorzunehmen sind. Zumeist haben diese keine oder nur minimale materielle Auswirkungen. In einzelnen Fällen ergeben sich Änderungen der zulässigen Bauweise. Im Wesentlichen geht es dabei um Folgendes:

BZO, ARTIKEL	THEMA	KONSEQUENZ
(BZO NEU) GRUNDMASSE ART. 8; ART. 17; ART. 21	Messweise: «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» statt «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe».	Bauten können wegen unterschiedlicher Messung der Höhe um rund 30-50 cm höher gebaut werden.
ART. 28 ABS. 1 (ALT) ATTIKAGESCHOSSE	Streichung: Kein eigener Artikel zu Attika in der BZO, da die wichtigsten Bestimmungen abschliessend im PBG definiert sind (= Attikageschosse müssen nur noch um die Hälfte der Geschosshöhe zurückversetzt werden).	Attikageschosse können neu dominanter in Erscheinung treten. Um eine Gleichstellung mit Schrägdächern zu erreichen, beschränkt die neue BZO weitere Dachaufbauten zusätzlich zur Attika auf einen Drittel der Fassadenlänge (Art. 19 Abs. 2 neu), erlaubt aber die Erhöhung der Fassade um die nötigen Brüstungen (Art. 24 Abs. 2 neu).
ART. 36 (NEU) UMGEBUNGS- GESTALTUNG	Massgebliches Terrain, zulässige Abgrabungen und Freilegung von Untergeschossen.	Messungen gehen von der «massgeblichen» (historischen) Geländehöhe aus. Untergeschosse, die 2.50m (zuvor: 1.50m) über das Terrain treten, zählen als Vollgeschoss.
ART. 36 (ALT) STRASSENABSTAND	Dachvorsprünge und Vordächer etc. im Strassenbereich sind nicht mehr in der BZO, sondern kantonal geregelt	Kleine Erleichterung für vorstehende Gebäudeteile (dürfen bis maximal zur Hälfte – vormals einen Drittel – der Fassadenlänge in den Strassenbereich ragen)

Table 1: Änderungen der Messweisen und Begriffe in der neuen BZO

4. Kernzonen – Differenzierung, Berücksichtigung des überkommunalen Ortsbildschutzes, Erleichterungen (Art. 5 – 16 neu)

Der Kanton setzte im April 2019 die wertvollen historischen Dorfteile in Mettmenstetten Oberdorf (entlang der Grossholzer-, Albi- und Wissenbacherstrasse) und in Rossau (nordöstlich der Baarerstrasse) als «überkommunal geschütztes Ortsbild» im Kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) fest. Beim Ortsbildschutz geht es, anders als beim Denkmalschutz, nicht um ein einzelnes Gebäude oder Gebäudeteile, sondern um den Schutz eines historischen Ensembles. Die Gebäude können, sofern kein zusätzlicher Denkmalschutz angeordnet ist, umgebaut oder ersetzt werden, allerdings unter Auflagen, die der Ortsbildschutz definiert.

Dazu kartographierte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) die im Ortsbild wichtigen Bauten, Firstrichtungen usw., und verdeutlichte mit Ortsbildbeschrieben den Charakter und die Schutzziele dieser Ortsteile. Es verlangte, dass anlässlich einer BZO-Revision die Schutzziele rechtlich umzusetzen seien. Insbesondere müssen die Kernzonenpläne mit dem kantonalen Inventar abgeglichen werden. Ferner seien die Kernzonenbestimmungen in der geltenden BZO zu allgemein gehalten und müssten entsprechend den unterschiedlichen Prägungen der Ortsteile differenziert werden.

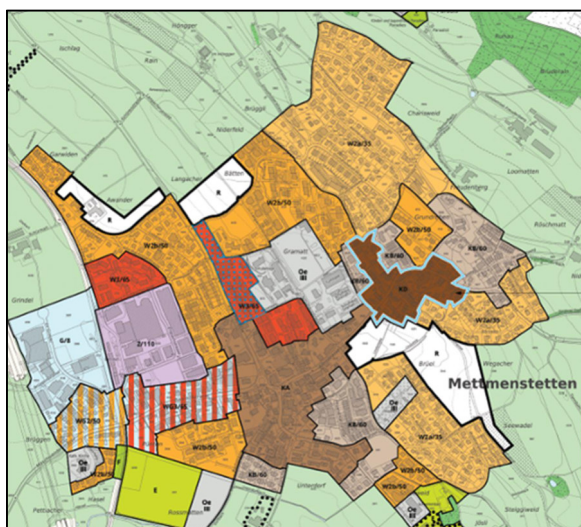


Abbildung 1: Zonenplan Mettmenstetten Dorf

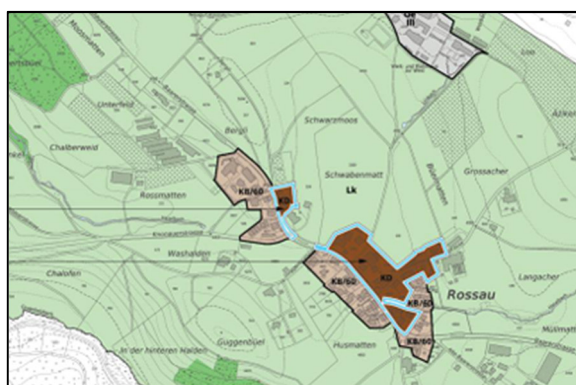


Abbildung 2: Zonenplan Rossau

Zu jeder der Kernzonen A, B und D macht die neue BZO daher in einem **Zweckartikel** (Art. 5 neu) nähere Angaben zu den Schutzzielen. Die Gestaltung und Einordnung von Bauten haben diesen Zielen zu entsprechen (Art. 6 neu). Damit sollen dem Charakter und Charme der historischen Ortskerne Rechnung getragen werden.

Um eine Übereinstimmung mit dem KOBI-Inventar zu erreichen, ist für das entsprechende Gebiet ein **neuer Kernzonentyp** (Kernzone D) vorgesehen. Die Ortsteile in Mettmenstetten Oberdorf und Rossau, die im KOBI erfasst sind, kommen in die neue Kernzone D zu liegen, mit Ausnahme der neuen Überbauung Albi-Strasse 47. Entsprechend wurden die **Kernzonenpläne** für Mettmenstetten Oberdorf und Rossau revidiert. Dabei wurde die Anzahl von «im Ortsbild wichtigen Bauten» leicht reduziert, und die Unterscheidung von «wichtigen Platz- und Strassenräumen» zu «Freiräumen» analog der Vorgabe des Kantons umgesetzt.

Der eigentliche Ortsbildschutz wird wie bisher mit Bestimmungen zu den **im Ortsbild wichtigen Bauten** (Dachgestaltung, Verwendung von Materialien u. Ä.) sichergestellt, wobei diese nur umgebaut oder ersetzt werden können, wenn sie in ihren Ausmassen, Dachform und wesentlichen Fassadenelementen dem bisherigen Gebäude entsprechen. In der Umgebungsgestaltung unterscheidet die BZO analog zur kantonalen Vorgabe zwischen **wichtigen Platz- und Strassenräumen, sowie Freiräumen**. Wichtige Platz- und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten, dort sind nur Klein- und Anbauten zulässig, wohingegen Freiräume mit wenigen Ausnahmen nicht überbaut werden dürfen.

In der Baubewilligungspraxis zeigt sich, dass der Ortsbildschutz gelegentlich mit dem berechtigten Anliegen für zeitgemässes Wohnen in Konflikt gerät. Hier sollen **Erleichterungen der Bauvorschriften** die Situation entschärfen: Die angestrebten, ruhigen Dachlandschaften sollen dennoch eine ausreichende Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen, etwa mit Oblichtbändern oder eingelassenen Dachflächenfenstern in

flächigen Photovoltaik-Anlagen (Art. 11 neu). Wo Neubauten in der Kernzone realisiert werden können, sollen auch zeitgemässe Projekte hoher Qualität möglich sein (Art. 16 neu).



Abbildung 3, links: Flächenbündig integrierte Photovoltaik-Anlage (Indachsystem) mit eingelassenen Dachflächenfenstern

Abbildung 4, rechts: Satteldach mit Oblichtbändern

5. Wohn- und Gewerbezone: klimaangepasste Siedlungsentwicklung, Verdichtung, Erleichterungen (Art. 17 – 44 neu)

Angesichts zunehmend heisser Sommermonate und in Anbetracht der Verdichtung des Siedlungsgebiets hat der Kantonsrat beschlossen, mit **einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)** zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums festzusetzen, welche im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Diese neuen Bestimmungen sind seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft.

Die Absicht ist, Bodenversiegelung wo immer möglich zu verhindern und Böden zu begrünen. Die kantonalen Vorschriften überlassen den Behörden jedoch einen grossen Interpretationsspielraum. § 238a PBG etwa verlangt, dass «geeignete Teile» des Gebäudeumschwungs in «angemessenem Umfang» als «ökologisch wertvolle» Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Die Versiegelung von Grundstückflächen ist «möglichst gering» zu halten. «Nach Möglichkeit» sind bestehende Bäume zu erhalten oder «angemessene» Ersatz- und Neupflanzungen vorzunehmen.

Diese Bestimmungen sind **direkt anwendbar** und gelten für alle Bauvorhaben, auch in der Gewerbezone. Direktanwendung bedeutet, dass die oben in Anführungs- und Schlusszeichen hervorgehobenen Begriffe bei jedem Bauvorhaben durch die Baubehörden – oder im Rekursfall durch die Gerichte – nach eigenem Ermessen interpretiert und als konkrete Auflagen erlassen werden. Dieser Interpretationsspielraum verursacht für Bauwillige eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Dem Gemeinderat geht diese freie Interpretation durch die Behörden zu weit. Er sieht damit die Rechtssicherheit für Bauprojekte gefährdet. Es dürfte auch schwierig werden, in verschiedenen Bauvorhaben Gleichheit vor dem Recht zu erzielen. Erfahrungsgemäss führen offen formulierte Vorschriften zu mehr Rekursen, die das Bauen erschweren.

Der Gemeinderat nimmt daher das Recht wahr, in der BZO ergänzende Bestimmungen zu erlassen, die den Interpretationsspielraum verkleinern. Mit einer **Grünflächenziffer** (Art. 37 neu) soll ein objektiver Standard festgelegt werden, wieviel Begrünung für Bauvorhaben in einer Zone jeweils erforderlich ist. Auch bei **Baumpflanzungen** soll mit einer konkreten Zahl Klarheit geschaffen werden.

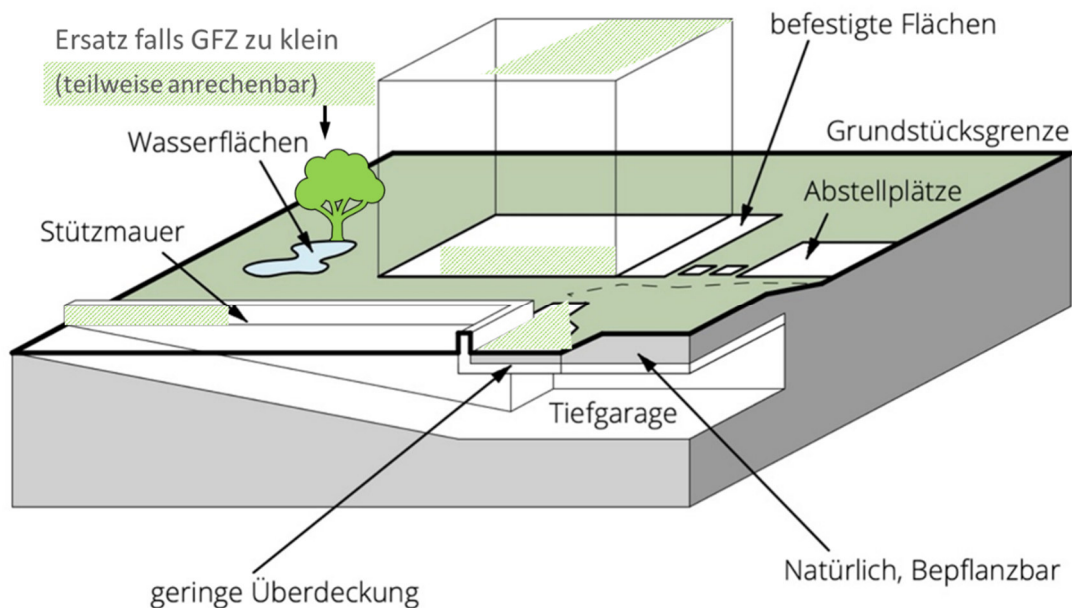


Abbildung 5 Grünflächenziffer und teilweiser Ersatz bei fehlender Grundstückfläche

In der obigen Abbildung 5 erkennt man schematisch ein Haus mit Umschwung und Tiefgarage. An die Grünflächenziffer (in der Abbildung abgekürzt mit "GFZ") anrechenbar sind die begrünten, unversiegelten Flächen. Sollte damit die geforderte Grünflächenziffer nicht erreicht werden, sind zusätzlich begrünte Fassaden, Stützmauern, Dächer, Tiefgaragen mit geringer Bedeckung oder Baumpflanzungen teilweise anrechenbar (schraffiert dargestellt).

Die Höhe der Grünflächenziffer ist so zu wählen, dass die Ausnutzung (gemäss dem Maximum der geltenden Ausnutzungsziffer) nicht eingeschränkt wird, und eine normale Nutzung der Umgebungsflächen (Wege, Parkierung, Spiel- und Gartensitzplatz usw.) weiterhin möglich ist. Der Gemeinderat hat daher das Ortsplanerbüro damit beauftragt, anhand verschiedener Liegenschaften in Mettmensstetten realistische Grünflächenziffern zu berechnen. Mit der Einhaltung der Grünflächenziffer sollen Bauvorhaben die Sicherheit haben, ihre Begrünungspflicht im angemessenen Umfang zu erfüllen. Wo die Einhaltung der Grünflächenziffer nicht möglich ist, ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünfläche bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig.

Zur Einführung der Grünflächenziffer sind in der öffentlichen Auflage 17 Einwendungen eingegangen (siehe separater Einwendungsbericht). Die Einwender haben unter anderem geltend gemacht, dass im Entwurf der BZO die Grünflächenziffer zu hoch angesetzt sei, und ausser Acht lasse, dass nicht alle begrünten Flächen als Grünflächen gelten dürfen. Der Gemeinderat hat daraufhin weitere Berechnungen vornehmen lassen, die auch noch vorhandene Nutzungsreserven einbeziehen. Darauf gestützt sind die Grünflächenziffern in den Wohnzonen gegenüber dem Vorschlag in der öffentlichen Auflage deutlich reduziert worden. Auch die Anzahl zu pflanzender Bäume ist geringer als im Vorschlag der öffentlichen Auflage. Dennoch kann sichergestellt werden, dass mit den neuen Werten die Begrünung im «angemessenen Umfang» gemäss PBG erreicht wird. Im Vergleich mit anderen Gemeinden, die ebenfalls Grünflächenziffern einführen, liegt Mettmensstetten damit im Mittelfeld.

Gemeinden im Kanton Zürich	Stand Revision BZO	Zonenbezeichnung											OeBA	Bemerkung
		Kern-zone	Zentrums-zone	W 1-2 niedrig	W2 mittel	W3 mittel	W4 und höher	WG 2 mittel	WG 3 mittel	IG-Zone niedrig	IG-Zone mittel	IG-Zone hoch		
Mettmenstetten	Vor Gemeindeversammlung			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	Vor Gemeindeversammlung				40 %	40 %		30 %	20 %	10 %	10 %	10 %		
Unteregstringen	Vor Gemeindeversammlung		25 %	45 % / 30 %	30 %	30 %		30 %	30 %		10 %	10 %	30 %	
Hausen am Albis	Nach öff. Auflage und kt. VP			40 %	40 %			40 %						Bei den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung im Einzelfall festgelegt.
Marthalen	Vor Urnenabstimmung			50 %	40 %	40 %					10 %		40 %	

Grünflächenziffer niedriger als in Mettmenstetten
 Grünflächenziffer höher als in Mettmenstetten
 Grünflächenziffer gleich wie in Mettmenstetten

Table 2: Vergleich der Grünflächenziffern (Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG)

Bestimmungen, die der allseits geforderten **Innenentwicklung** («Verdichtung») entgegenstehen, wurden etwas gelockert oder gestrichen. So reduziert sich der grosse Grenzabstand in dreigeschossigen Wohnzonen um zwei auf noch acht Meter. Der Verzicht auf Ausnutzung, respektive der Verzicht auf den Bau eines erlaubten Vollgeschosses wird nicht mehr mit der Herabsetzung des Grenzabstands «belohnt» (Art. 27 alt). Auch die Überbauungsziffer von maximal 70 % in der Gewerbezone entfällt.

Überarbeitet wurden die Bestimmungen zu den **Fahrzeugabstellplätzen** (Art. 34 neu). Da der öffentliche Verkehr inzwischen stark ausgebaut wurde, kann die Anzahl der Pflichtparkplätze in grossen Teilen des Ortszentrums reduziert werden. Die Fahrzeugabstellplätze für Gewerbe, Büros, Verkaufsgeschäfte und Gastrobetriebe sind neu in der BZO aufgeführt, sie richten sich nach der kantonalen Wegleitung. Die Erfahrung in der Bewilligungspraxis zeigt, dass die Auflage, 50 % der geforderten Veloabstellplätze neben dem Eingang im Aussenbereich zu erstellen, zu anspruchsvoll ist und andere, ebenfalls geforderte Nutzungen des Aussenraums konkurrenziert. Sie ist daher auf 30 % reduziert worden. (Art. 35 neu).

Im Sinne einer Erleichterung wurde die Regel, Hauptbauten in der Wohnzone mit Schrägdächern zu versehen, aufgehoben. Für die **Freigabe der Dachform** in der neuen BZO spricht neben PBG als übergeordnetes Recht auch die Bewilligungspraxis, die sehr viele Ausnahmen ausserhalb der Regel zugestehen musste.

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat erachtet die Vorlage, welche gestützt auf Art. 12 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Gemeindeversammlung vorzulegen ist, als angemessen, zweck- sowie rechtmässig und empfiehlt den Stimmberechtigten, der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zuzustimmen.

7. Was geschieht bei einer Ablehnung?

Wird die Teilrevision der BZO abgelehnt, bleibt die bisherige BZO rechtskräftig. Die Gemeinde bleibt weiterhin verpflichtet, die IVHB-Vorgaben bis spätestens am 29. Februar 2028 umzusetzen. Die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB ist eine gesetzliche Vorgabe, der sich die Gemeinde nicht entziehen kann. Eine Ablehnung bedeutet, dass die Anpassung der BZO erneut aufgelegt oder alternativ durch eine Ersatzvornahme angeordnet wird.

Hinsichtlich klimaangepasster Siedlungsentwicklung und der damit zusammenhängenden Grünflächenziffern, führt eine Ablehnung der Vorlage zu einem Fehlen lokal konkretisierter Vorgaben in der BZO. Ausgestaltung und Auslegung der kantonalen Mindestvorgaben liegen dann im Ermessen der zuständigen kantonalen Behörden, im Streitfall letztlich bei den Gerichten. Damit ist die Umsetzung bei fehlender Konkretisierung durch die Gemeinde weniger präzise geregelt, wodurch im Einzelfall die kantonale Praxis und Gerichtsentscheide ausschlaggebend werden.

8. Zusätzliche Dokumente

Folgende ergänzenden Dokumente können auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Pfad: www.mettmenstetten.ch > Politik & Verwaltung > Gemeindeversammlungen

- » Kernzonenplan Rossau, 1:1000
- » Kernzonenplan Mettmenstetten Unterdorf / Oberdorf, 1:1000
- » Zonenplan revidiert, 1:5000
- » Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- » Bericht zu den Einwendungen
- » BZO Synopse

■ 2. Information über die Zentrumszone Erspach (keine Beschlussfassung)

Die Zentrumszone Erspach in Mettmenstetten steht vor einem grundlegenden Wandel. Die Weisbrod-Zürcher AG beabsichtigt, das rund 1,87 Hektar grosse Grundstück gegenüber dem Bahnhof weiterzuentwickeln und damit den Charakter dieses zentralen Dorfbereichs zu prägen. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angrenzenden Grundeigentümern wird derzeit ein Konzept angestrebt, das die Ansprüche an eine moderne Zentrumszone erfüllt und die Bedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt.

Die Gemeinde strebt ein ausgewogenes Miteinander von Gewerbe und Wohnen an. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Schaffung hochwertiger Freiräume sowie einer durchlässigen Erschliessung für Fussgänger und Radverkehr, wodurch Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten deutlich erhöht werden sollen. Die Geschichte der Zentrumszone ist eng mit der Gemeindeentwicklung verbunden: Seit der Inbetriebnahme der Bahnlinie Zürich–Zug im Jahr 1864 entwickelte sich Mettmenstetten sukzessive zu einem wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region.

Mit einer breit angelegten Umfrage hat die Gemeinde die Bedürfnisse und Prioritäten der Bevölkerung bereits erhoben. Die Rückmeldungen haben gezeigt, dass insbesondere attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Förderung von Arbeitsplätzen sowie innovative Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenhäuser im Mittelpunkt stehen. Die bewusste Einbindung der Bevölkerung und der lokalen Akteure ist ein zentrales Anliegen des aktuellen Planungsprozesses.

Der Gemeinderat nutzt die Möglichkeit der ausserordentlichen Gemeindeversammlung, um die anwesende Bevölkerung um den aktuellen Stand des Projekts zu informieren und Fragen zu beantworten.

Der Gemeinderat