

Teilrevision Nutzungsplanung

# BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT</b>	<b>15</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Mettmenstetten

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

# 1 VORBEMERKUNG

## Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wurde gemäss § 7 PBG vom 9. Mai bis zum 8. Juli 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

### 1. Kommunale Nutzungsplanung

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf, Rossau 1:1000
- Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Beilagen

### 2. Einwendungen

- Bericht zu den Einwendungen

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

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

## Bericht zu den 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. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **hellrot unterlegt**. Einwendungen, die **teilweise berücksichtigt** wurden, sind **gelb unterlegt**. Einwendungen, die **ganz berücksichtigt** wurden, sind **grün unterlegt**.

## 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.

### **Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 (1. Vorprüfung) und 20. Februar 2025 (2. Vorprüfung) hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus den kantonalen Vorprüfungen sowie der Stellungnahme der ZPK sind in der Beilage 1 zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

## 2 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

### Antrag 1.1

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Die neue Regelung zur Einführung der Grünflächenziffer soll noch einmal überdacht werden. Wird an der Einführung festgehalten, soll sie in allen Zonen reduziert werden. Zudem soll auf die Einführung der Grünflächenziffer in der Gewerbezone verzichtet werden.

### Begründung

- a. Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Der neue § 238 a des PBG ist im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits mit Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis verbunden. Er trägt der Ökologie, der Speicherung und der Versickerung von Wasser mehr als ausreichend Rechnung. Ich erachte es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Mettmenstetten zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt.
- b. Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer führt zu einer Überregulierung und schränkt Grundbesitzer und auch Mieter massiv ein.
- c. Gemeinden in unserer Umgebung und viele im Zürcher Oberland (Hittnau, Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Russikon, Illnau-Effretikon, Volketswil, Fällanden etc.) kennen in Wohnzonen keine Grünflächenziffer. Sie wenden § 238 und in Zukunft § 238 a des kantonalen PBG an.
- d. Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt.
- e. Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Grünflächenziffer sind aufwändig und mit zusätzlicher Bürokratie und Kosten verbunden.
- f. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 257 nicht in die BZO übernehmen müssen.

### Weitere Fragestellungen

1. Gelten Spiel- und Erholungsflächen als Grünfläche? Insbesondere auch Absturzsicherungsmatten, Sitzbänke, Sandplätze etc. Dies würde dazu führen, dass gänzlich auf solche Installationen verzichtet werden müsste.

2. Wie verhält es sich mit bestehenden UN-Garagen? Diese sind heute mit ca. 30 cm überdeckt. Sollte eine Überdeckung mit ca. 100 cm erforderlich werden, dann wäre dies finanziell nicht tragbar. Statisch und baulich wäre dies unverhältnismässig. Dies käme einer kalten Enteignung gleich.
3. Ist es möglich, Aussen-PP der Grünfläche anzurechnen? Falls ja, mit welchen Massnahmen?
4. Werden die Flächen der Pflicht-Velo-PP gemäss neu Art. 35 der BZO für die Berechnung der Grünfläche angerechnet? Falls nein, ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen oder auf das absolute Minimum zu reduzieren.

#### Beschluss

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt.

Die Grünflächenziffern werden auf folgende Werte reduziert (siehe Art. 37 nBZO):

- W2a: Von 50 % auf 35 %
- W2b: Von 45 % auf 35 %
- W3: Von 40 % auf 30 %

Für die W3 mit Gewerbeleichterung gilt: Wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.

Ergänzend wird ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ermöglicht, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. So kann in besonderen Fällen, wo die erforderliche Grünflächenziffer nicht oder nur mit Inkaufnahme deutlicher Nachteile erbracht werden kann, die Grünflächenziffer flexibilisiert werden.

Die Vorschriften zur Begrünung werden im neuen Art. 37 zusammengefasst.

#### Begründung

- Zu a) und b): 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 geringgehalten 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.  
§ 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: *«Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen.»* Würde auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet, so müsste im Einzelfall festgestellt werden, ob die Vorgabe einer angemessenen Begrünung erfüllt ist und dies in einer Begründung festgehalten werden. Zur Angemessenheit hält das ARE in seiner Umsetzungshilfe fest: *«Gilt keine Grünflächenziffer, sind bei der Bestimmung der Angemessenheit des Umfangs die weiteren Funktionen der Gebäudeumgebung insbesondere für die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Containerabstellplatz usw.) zu berücksichtigen. Die Angemessenheit des Umfangs ergibt sich aber nicht einfach aus der Fläche, die übrig bleibt, wenn alle anderen Nutzungen untergebracht sind. Bei der Projektierung ist vielmehr darauf zu achten, dass insbesondere die Erschliessungsanlagen möglichst flächensparend untergebracht werden, so dass ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs für die Anordnung der Grünflächen verbleibt.»* Die Anforderungen an die Begrünung eines Grundstücks wären somit in der Praxis nicht geringer als mit der Festlegung einer Grünflächenziffer. Der Verzicht auf die Festlegung einer Grünflächenziffer hätte aber einen erheblichen Vollzugsaufwand und eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Einspracheberechtigte Nachbarn könnten beispielsweise geltend machen, dass die Begrünung nicht angemessen sei. Insgesamt überwiegen die Vorteile der Grünflächenziffer als nachprüfbares Mass der Begrünung allfällige Nachteile einer eher starren Ziffer. Die gewählten GFZ wurden nochmals kritisch überprüft und festgestellt, dass die Werte im Vergleich mit anderen Gemeinden teilweise eher hoch angesetzt sind. Zudem muss bei der Erhebung der aktuellen Begrünung im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 eine Reduktion der Grünflächenziffern vorgenommen.

Ferner soll generell in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen wie in der Gewerbezone eine teilweise Kompensation der anrechenbaren Grünflächen (bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche) mit Massnahmen wie zusätzlichen Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung von Stützmauern und intensiven Dachbegrünungen ermöglicht werden.

- Zu c): Der Vergleich ist nicht korrekt. Die BZO in den genannten Gemeinden sind mehrheitlich vor Inkrafttreten von § 238a PBG erlassen worden. Die Thematik der Einführung einer Grünflächenziffer hat mit Inkrafttreten der PBG Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 1.12.2024 eine neue Bedeutung erhalten. Zudem führt wie dargelegt eine Direktanwendung

---

von §238a PBG nicht zu geringeren Anforderungen bezüglich Umgebungsgestaltung und Begrünung.

- Zu d): Bei der Grünflächenziffer besteht wie bei anderen Nutzungsziffern, wie beispielsweise der Ausnützungsziffer, ein gewisser Interpretationsspielraum. Wertvolle Hinweise geben die vom ARE herausgegebenen Umsetzungshilfen zur PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Mit zunehmender Anwendungsdauer wird sich überdies hierzu eine konstante Rechtspraxis entwickeln.
- Zu e) und f): Es ist korrekt, dass die Gemeinden nicht verpflichtet sind, eine Grünflächenziffer einzuführen. Sie sind aber verpflichtet, die Vorgaben von §238a PBG umzusetzen, was vergleichbar hohe Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zur Folge hat.

Insgesamt hat die Grünflächenziffer folgende Vorteile (siehe Umsetzungshilfe ARE):

- Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen;
- Steuerung des Fussabdrucks der oberirdischen Bauten;
- Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG.

Antworten auf die weiteren Fragestellungen

1. Spiel- und Ruheflächen (bspw. Spiel- oder Sitzplätze) sind an die Grünflächenziffer anrechenbar, wenn der Boden unversiegelt bleibt. Mit Absturzsicherungsmatten belegte Flächen wären demnach nicht anrechenbar, kleinere sickerfähige Kiesflächen, Rasenflächen und dgl. hingegen schon.
2. Gemäss § 12 Abs. 2 ABV gelten als bepflanzte Bodenflächen Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet. In der Praxis bedeutet dies, dass bei Tiefgaragen eine Überdeckung von rund 50 bis 100 cm Erdreich erforderlich ist, um die Fläche als bepflanzte Bodenfläche an die Grünflächenziffer anzurechnen. Aktuell sind bei Tiefgaragen Überdeckungen von rund 40 cm üblich. Diese sollen im Rahmen der Kompensationsmassnahmen gemäss Art. 37 Abs. 2 und 3 nBZO zu 50 % an die GFZ angerechnet werden können.  
Generell ist aber zu beachten, dass für bestehende Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG gilt. Dies gilt selbstverständlich auch für Liegenschaften, wo aktuell die geforderte Grünflächenziffer nicht eingehalten ist.
3. Nein, Abstellplätze sind gemäss § 257 Abs. 2 PBG generell nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Unversiegelte Abstellplätze erfüllen aber die Vorgaben von § 238a Abs. 2 PBG (Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten).  
Um Abstellplätze weiterhin zu ermöglichen, werden die geforderten Grünflächenziffern in den Wohnzonen leicht reduziert.
4. Bezüglich Velo-PP gilt ebenfalls § 257 Abs. 2 PBG.

### Antrag 1.2

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Art. 37 der neuen BZO ist ersatzlos zu streichen.

- Die geplante Überregulierung beim Baumschutz dürfte zahlreiche Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer davon abschrecken, auf freiwilliger Basis Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Denn damit würden sie sich nur zusätzliche Probleme einhandeln. Die bisherige Eigeninitiative würde untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 PBG (Baumschutz) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 76 PBG nicht in die BZO übernehmen muss.
- Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.

### Beschluss

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt. Die Baumpflanzpflicht (neu in Art. 38) wird geringfügig gelockert (pro 400 m<sup>2</sup> statt pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen), aber beibehalten.

Begründung

Die Regelung zur Baumpflanzung stützt sich auf § 238a Abs. 3 PBG. Auch hier sieht die revidierte BZO eine Präzisierung der allgemein gehaltenen Bestimmungen im PBG vor. Dabei wird auch der Erhalt bestehender Bäume berücksichtigt. Die Bestimmung lässt aber Abweichungen im Einzelfall zu. Generell gilt beim Baumschutz, dass die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert werden darf (§ 238a Abs. 3, dritter Satz). Ein Konflikt mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen ist nicht erkennbar.

### Antrag 1.3

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Art. 7 der neuen BZO: Dies soll wieder entschärft werden mit einer «Möglichst-Formulierung».

Die Verschärfung der Formulierung lässt keinen Spielraum mehr offen.

### Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Art. 7 Abs. 1 nBZO: Die beanstandete "Verschärfung" besteht darin, dass der Satz "Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 nachstehend nicht eingehalten sind." entfällt. Die neue Formulierung des Artikels entspricht der Gerichtspraxis im Umgang mit im Ortsbild wichtigen Bauten.

#### Antrag 1.4

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Hinweis zu Verwendung des Begriffs der Solaranlagen in div. Art. der BZO: Ist der Begriff «Solaranlagen» als Oberbegriff zu verstehen?

Ich gehe davon aus, dass Photovoltaikanlagen inkludiert sind. Andernfalls müsste dies entsprechend angepasst werden.

#### Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Begriff der Solaranlagen ist als Oberbegriff zu verstehen und wird so auch im PBG verwendet (§ 238 Abs. 4 PBG)

#### Antrag 1.5

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Neu Art. 17 und 21 der BZO: Nebst Fassadenbegrünungen und weiteren ist Begrünung von Stützmauern aufzunehmen.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen.

#### Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

In Art. 37 Abs. 3 nBZO wird die Begrünung von Stützmauern als mögliche zusätzliche Begrünungsmassnahme aufgeführt.

Begründung

Eine solche Begrünung sollte einen gewissen ökologischen Wert haben. Dies ist im Rahmen des einzureichenden Gestaltungskonzepts darzulegen. Die Begrünung von Stützmauern soll im Rahmen der Kompensationsmassnahmen gemäss Art. 37 Abs. 2 angerechnet werden können

In einem Merkblatt werden Hinweise zu den qualitativen Anforderungen festgehalten.

#### Antrag 2

Bei Solar-Aufdachanlagen in den Kernzonen haben Sie bisher immer eine rundumlaufende Anschlussblende verlangt. Dieser Punkt ist nicht explizit in der BZO erwähnt.

Somit wird vorgeschlagen den Artikel 6 wie nachfolgend zu ergänzen: Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Aufbau-Solaranlagen sind ebenso farblich einheitlich und ohne sichtbar überstehende metallische Elemente zu verbauen. Zusätzliche Blenden sind nicht notwendig.

Begründung

- Veraltete Bauweise:  
Die Fachbetriebe, welche Solaranlagen installieren, haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Die Ästhetik steht heutzutage ebenso im Vordergrund wie die Technik selbst. Die heutigen Anlagen sind in allen Eigenschaften, wie die Farbe der Module, die schlankere Trägerprofile, schöne Endkappen, usw. verbessert worden. Ebenso sind die Panels selbst schlanker und auch farblich z.B. komplett in Schwarz mittlerweile als Standard

erhältlich. Hierzu gibt es z.B. schöne Beispiele in Uerzlikon (MFA - In den Wässern) und Rifferswil, wie moderne Anlagen ausschauen. Die alte Bauweise mit vielen überstehenden, kantigen, silbernen Eisenteilen und sichtbaren Kabel, mit grossem Abstand (Module zu Ziegeln) ist definitiv verschwunden. [... Gestaltungsempfehlungen Gemeinde Hettlingen]

- Gleiches Recht für alle Bürgerinnen und Bürger:  
Diese rundumlaufende Anschlussblende ist ein wesentlicher Kostenfaktor, welcher sich auf mehrere tausend Franken belappt. Auch im Hinblick auf die massive Reduktion der Einspeisevergütung in Folge der Einführung dynamischer Preise (Siehe EKZ Magazin 1-2025, Seite 19) Zitat: « ....gehen wir davon aus, dass sich die Rücklieferatarife 2026 deutlich sinken werden...» sollte dies berücksichtigt werden. Die heutige Vergütung von nur rund 12 Rp ist ohnehin schon mager. Wenn diese nun halbiert oder gar auf einen 174 sinken, sieht das für die Jahresrechnung schlecht aus. Der ROI ist doch auch ein Faktor für eine solch grosse Investition. Somit sollte sich der Gemeinderat hinterfragen, ob in den Kernzonen (inkl. allen Weilern) der Solarausbau weiter gefördert werden soll. Aufgrund der kantonalen Vorgaben bezüglich der Energiewende ist eigentlich klar, dass ein Ausbau stattfinden muss. Daher dürfen die Bürgerinnen und Bürger aus den Kernzonen nicht weiter mit Zusatzkosten belastet werden. Mit der neuen BZO könnte diese Praxis jetzt problemlos geändert werden, ohne diejenigen zu verärgern, welche diese Blende bereits umsetzen mussten. Es wäre ganz einfach zu begründen.
- Ein Kompromiss:  
Technisch betrachtet, sind nach Rücksprache mit verschiedenen Experten, solche Blenden, auch wenn unten ein Gitter ist, immer eine Kompromisslösung. Die Durchlüftung ist gehemmt. Somit steigt die Temperatur, was zu diversen negativen Auswirkungen führt.

### Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

### Begründung

Aktuell entspricht die Verblendung von Aufdachanlagen der Bewilligungspraxis in der Kernzone, da dort eine gute Gesamtwirkung gefordert ist. Solche gestalterischen Details sollten nicht in der BZO geregelt werden. Die Praxis hat sich bisher bewährt und kann bei weiteren technischen Fortschritten ggf. angepasst werden.

### Antrag 3

Wir beantragen, die in Art. 17 der beantragten teilrevidierten BZO neu eingeführte Grünflächenziffer (GFZ) wie folgt zu definieren:

- W2a 20 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 50 %)
- W2b 15 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 45%)

- W3 15 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 40 %)
- WG2/WG3 5 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 10 %)

Begründung

Mit der Einführung einer GFZ geht die vorgeschlagene Teilrevision der BZO weit über die reine Harmonisierung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen hinaus. Die mit der GFZ bezweckte Verbesserung der Begrünung, des Hitzeschutzes und des Wasserrückhaltes steht nicht nur im Widerspruch mit dem Ziel des verdichteten Bauens, sondern führt bei An- und Umbauten und der privaten Gartengestaltung zu erheblichen - neuen - Einschränkungen und somit einem empfindlichen Verlust an Privatautonomie. Diesen gilt es zu vermeiden durch eine tief angesetzte GFZ. Die seitens Gemeinderates vorgeschlagenen Prozentsätze sind deutlich zu hoch und sollten u.E. gedrittelt werden, um schmerzhaft Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren möglichst zu vermeiden bzw. auf tiefem Niveau zu halten.

Wahrscheinlich würde heute kaum eine Liegenschaft in Mettmenstetten die Anforderungen an eine Grünflächenziffer gemäss den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Mindestanteilen erfüllen. Nun eine solche extreme Beschränkung der Eigentums- und Gestaltungsrechte einzuführen, ohne dass hierzu eine Notwendigkeit besteht, ist unverhältnismässig und gegenüber den betroffenen Grundeigentümern auch unfair. Die vorgeschlagenen hohen Grünflächenziffern kommen faktisch einem Bauverbot gleich.

Während in städtischen Gebieten eine GFZ sinnvoll sein kann, wirkt sie in ländlichen Gebieten wie Mettmenstetten, wo ohnehin viel Grünraum vorhanden ist, eher widersprüchlich, besonders im schon angesprochenen Spannungsfeld zwischen Verdichtung und Begrünung.

Viel hängt auch ab von der Definition der Grünfläche. Was genau soll als Grünfläche gelten und wie wird mit unterirdischen Bauten (Keller, Garagen) umgegangen. Hier stellt sich die Frage der Überdeckung bzw. der Höhe der Überdeckung, damit sie als Grünfläche anerkannt wird. Je nachdem kann eine GFZ in der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Höhe unterirdische Bauten nicht nur ganz erheblich verteuern, sondern evtl. völlig zu verhindern.

**Beschluss**

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt.

Die Grünflächenziffern werden auf folgende Werte reduziert:

- W2a: Von 50 % auf 35 %
- W2b: Von 45% auf 35 %
- W3: Von 40 % auf 30 %

Für die W3 mit Gewerbebeileichterung gilt: Wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.

Ergänzend wird ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ermöglicht,

wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. So kann in besonderen Fällen, wo die erforderliche Grünflächenziffer nicht oder nur mit Inkaufnahme deutlicher Nachteile erbracht werden kann, die Grünflächenziffer flexibilisiert werden.

Die Vorschriften zur Begrünung werden im neuen Art. 37 zusammengefasst.

Begründung

Die gewählten GFZ wurden nochmals kritisch überprüft und anhand aktueller Bauvorhaben verifiziert. Dabei wurde festgestellt, dass die Werte im Vergleich mit anderen Gemeinden eher hoch angesetzt sind. Zudem muss bei der Erhebung der aktuellen Begrünung im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 eine Reduktion der Grünflächenziffern vorgenommen.

Die Vorgaben von § 238a PBG gelten auch im ländlichen Raum. Auch dieser ist vom Klimawandel und von Überhitzung betroffen. Aktuell ist die Begrünung in den meisten Quartieren gut. Leider zeigt sich bei etlichen Neubauprojekten, dass der Begrünung und dem Hitzeschutz noch zu wenig Rechnung getragen wird. Die gewählten Grünflächenziffern sind der örtlichen Situation in Mettmenstetten angepasst und keineswegs extrem. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt.

Im Übrigen siehe Begründungen zu Antrag 1.

#### Antrag 7

In Art. 8 ist fällt auf, dass die Ausnützungsziffer bei der Kernzone B bei 60 % ist und bei der entsprechenden Arealüberbauung auch 60 %. Dies müsste korrigiert werden.

Begründung

Dies dürfte ein grober Bock sein, denn die noch gültige BZO hat bei Arealüberbauung einen Bonus von 10 %, also 66 %!

#### Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt. Es handelt sich um einen Fehler, der bereinigt wurde.

Begründung

-

### 3 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

#### Antrag 6.1

Um dem Ortsbildschutz in der Kernzone KB Oberdorf und auch in der neuen Kernzone KD gerecht zu werden, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Deshalb drängt sich dringend eine Kernzonenerweiterung im Bereich Leigruppenstrasse (Parzelle Nrn. 4513 und 1825) als Ergänzung auf.

#### Begründung

- Es ist nicht nachvollziehbar, dass die inventarisierten Gebäude, die auf dem Grundstück Kat. Nr. 1825 stehen, aus der Kernzone KB ausgegrenzt bleiben.
- Zusammen mit der inventarisierten Häusergruppe an der Leigruppenstrasse, die als wichtige Bauten im Ortsbild festgelegt sind, bilden diese ein prägnantes Gesamtbild! Diese Erscheinung sollte möglichst wenig beeinträchtigt werden. Deshalb ist es dringend notwendig, auch die Parzelle Kat- Nr. 4513 in die Kernzone KB einzuzonen.
- Da die Übergangsbereiche von Ortsbild-Kernzonen zu Wohnzonen W2b optisch sehr empfindliche Räume sind, braucht es für angrenzende Neubauten Rücksichtnahme bezüglich Proportionen, Materialwahl, Formen und Farbensprache! Aktuell ist ein Neubauprojekt (Bauprojekt De Salvador Massimo + Wyss Carolyn - 2 Mehrfamilienhäuser mit UN-Garage, Grundrebenstrasse 2+ 4) auf Parzelle 4513 eingereicht, das diese Anforderungen in keinem Bereich erfüllt. Dieses Projekt mit dem direkt angrenzenden Gebäude zu der bedeutungsvollen ortsbildprägenden Häusergruppe würde in der geplanten Ausführung diese erhaltenswerte Ausstrahlung massiv beeinträchtigen, je nach Blickwinkel sogar zerstören. Die Parzelle 4513 als W2B.-Zone ragt wie ein Keil in das schützenswerte Ortsbild. Deshalb gehört dieses Bauland in die Kernzone KB (siehe rot schraffiert im Plan 1).

#### Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

#### Begründung

Das Wohnhaus plus Schopf (an der Strasse) auf Kat.-Nr. 1825 ist im Inventar verzeichnet. Die Überbauung auf Kat.-Nr. 4249 ist nicht kernzonengerecht. Bei einer Umzonung würde dieses Grundstück praktisch eine Insel inmitten der Kernzone bilden. Auch andere Liegenschaften mit inventarisierten Gebäuden befinden sich ausserhalb der Kernzonen. Hier gilt unabhängig von der Zonierung der Grundsatz von § 238 Abs. 2, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Zudem ist zu beachten, dass im Rahmen der Teilrevision bis auf die Angleichung der Abgrenzungen an das kantonale Ortsbildinventar (KOBI) bei den Abgrenzungen der Kernzonen keine Anpassungen vorgenommen wurden.

#### Antrag 6.2

Die Doppelhäuser Albisstrasse 47 o - r sollten in die Kernzone integriert werden.

Begründung

- An der Grossholzerstrasse bis zum Rennweg stehen alles fürs Ortsbild prägende und inventarisierte Häuser. Im Blickfeld der Liegenschaft Grossholzerstrasse 6, Parzelle Kat. Nr. 4241, sind im Hintergrund die zwei Doppel-Einfamilienhäuser Albisstrasse 47 o-r für das Gesamtbild mitbestimmend. Um unpassende Veränderungenswünsche dieser Neubaubesitzenden vorsorglich einzuschränken, ist es notwendig, diese Gebäude o - r in die Zone KD zu integrieren (siehe im neuen Zonenplan rot schraffiert). Ortsbilder werden im Horizontalblick wahrgenommen und nicht aus der Vertikalperspektive!

#### Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich bei der Überbauung Albisstrasse 47a-r um eine Gesamtüberbauung. Diese wurde einheitlich geplant und soll sich daher in derselben Zone befinden. Daher erfolgt einheitlich die Zuordnung zur Kernzone B.

## 4 EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT

Hinweis

Zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV liegen keine Einwendungen vor.