



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. KS-0534 / 23

vom 14. November 2023

Referenz-Nr.: KS ARE 23-0534

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/4

# Aufhebung privater Gestaltungsplan «Nr. 3, Ritterächer/Moos» – Genehmigung

Gemeinde **Brütten**

Lage Kat.-Nrn. 402 und 406 im Gebiet Moos

- Aufzuhebende  
Unterlagen
- Privater Gestaltungsplan «Nr. 3, Ritterächer/Moos» bestehend aus Plan Mst. 1:500 und Vorschriften, genehmigt mit Beschluss des Regierungsrats vom 26. Januar 1994
- Massgebende  
Unterlagen
- Bericht nach Art. 47 RPV (undatiert)
  - Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2023
  - Zustimmungserklärung des Grundeigentümers (undatiert)

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der private Gestaltungsplan «Nr. 3, Ritterächer/Moos» wurde am 9. November 1993 durch die Gemeindeversammlung Brütten beschlossen und mit RRB Nr. 228 vom 26. Januar 1994 durch den Regierungsrat genehmigt. Mit dem privaten Gestaltungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betrieblich notwendige Erweiterung des auf Gemüseanbau spezialisierten Landwirtschaftsbetrieb der Familie Ball geschaffen.

Seit 2021 wird der Betrieb in einer Generationengemeinschaft geführt und mit dem anstehenden Generationenwechsel vom Gemüsebau neu zur Viehhaltung ausgerichtet. Die Bestimmungen des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans lassen sich nicht mit den Zielen der Betriebsleitung vereinbaren. Die angestrebte Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs und die dafür benötigten Bauten und Anlagen können zonenkonform in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Der Gestaltungsplan soll daher aufgehoben werden, damit dieser den Betrieb in der Neuausrichtung nicht einschränkt.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Brütten stimmte mit Beschluss vom 29. Juni 2023 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Nr. 3, Ritterächer/Moos» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 8. August 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2023 beantragt die Gemeinde Brütten die Genehmigung der Vorlage.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der Gestaltungsplan liegt in der Landwirtschaftszone und stellt eine Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG dar. Die angestrebte Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs lässt sich zonenkonform in der Landwirtschaftszone bewilligen, weshalb der private Gestaltungsplan «Nr. 3, Ritterächer/Moos» nicht mehr benötigt wird und aufgehoben werden kann.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Auf eine Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung wurde verzichtet. Ebenfalls fand keine öffentliche Auflage und Mitwirkung statt.

Der private Gestaltungsplan «Nr. 3, Ritterächer/Moos» hat seinen Planungshorizont erreicht. Aufgrund der Neuausrichtung des Betriebs, der nicht mehr auf den Gestaltungsplan angewiesen ist, ist die Aufhebung des Gestaltungsplans zweckmässig und angemessen. Mit der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans entsteht für gewisse Bauten ein unrechtmässiger Zustand. Mit der Unterschrift des Grundeigentümers auf dem Deckblatt der aufzuhebenden Unterlagen erteilt dieser seine Zustimmung zur Aufhebung des Gestaltungsplans, weshalb die Aufhebung als genehmigungsfähig eingestuft wird.

Die künftig nicht mehr zonenkonformen Bauten und Anlagen sollen nach Aufhebung des Gestaltungsplans innert nützlicher Frist zurückgebaut werden. Dies betrifft die für den Gemüsebau benötigten Gewächshäuser und Folientunnel, welche gemäss Betriebskonzept nicht mehr benötigt werden. Für sämtliche künftige Bauten und Anlagen ist eine Baubewilligung einzuholen. Ob diese zonenkonform bewilligt werden können, wird ihm Baubewilligungsverfahren geprüft. Gleiches gilt für Überprüfung der landschaftlichen Einordnung.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Aufhebung des Gestaltungsplans steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

**Die Baudirektion verfügt:**

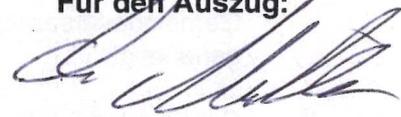
- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Nr. 3, Ritterächer/Moos», welcher die Gemeindeversammlung Brütten mit Beschluss vom 29. Juni 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 137.20	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landschaft	Fr. 411.60	106 527 / 83100.20.500
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 2'017.00	104 103 / 83100.40.200
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'565.80</b>	

- III. Gegen Dispositiv I dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Brütten wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde (unter Beilage von vier Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
  - Peter Ball, Moos 4, 8311 Brütten (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 14. NOV. 2023

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 17.01.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 17.01.2025  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002160

**Publizierende Stelle**



Gemeinde Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten

## **Aufhebung privater Gestaltungsplan "Nr. 3, Ritterächer/Moos", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8311 Brütten

**Angaben zum Inhalt:**

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Nr. 3, Ritterächer/Moos", wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Brütten an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2023 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 14. November 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Januar 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans "Nr. 3, Ritterächer/Moos", tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Brütten  
Brüelgasse 5  
8311 Brütten

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Januar 1994

### 228. Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Ritterächer/Moos, Brütten

Am 9. November 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Brütten dem privaten Gestaltungsplan Nr. 3 zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1993 ersucht der Gemeinderat Brütten um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Anlass für die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans war die betrieblich notwendige Erweiterung der in diesem Gebiet von alters her ansässigen Gärtnerei. Mit der Vorlage werden die Erneuerung und die Erweiterung der betriebsnotwendigen Bauten ermöglicht. Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

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

I. Der private Gestaltungsplan Nr. 3, bestehend aus dem Gestaltungsplan Massstab 1:500 und den zugehörigen Bauvorschriften, dem die Gemeindeversammlung Brütten am 9. November 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 26. Januar 1994



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**

Exemplar des Amtes für Raumplanung  
 Kanton Zürich  
 Gemeinde Brütten  
 Gemeindeversammlung Brütten  
 15. AUG. 1993

Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
 Gemüsebau und Landwirtschaft Fam. Ball  
 Ritterächer/Moos Parz. Nr. 402/406

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85  
 Situation 1 : 500

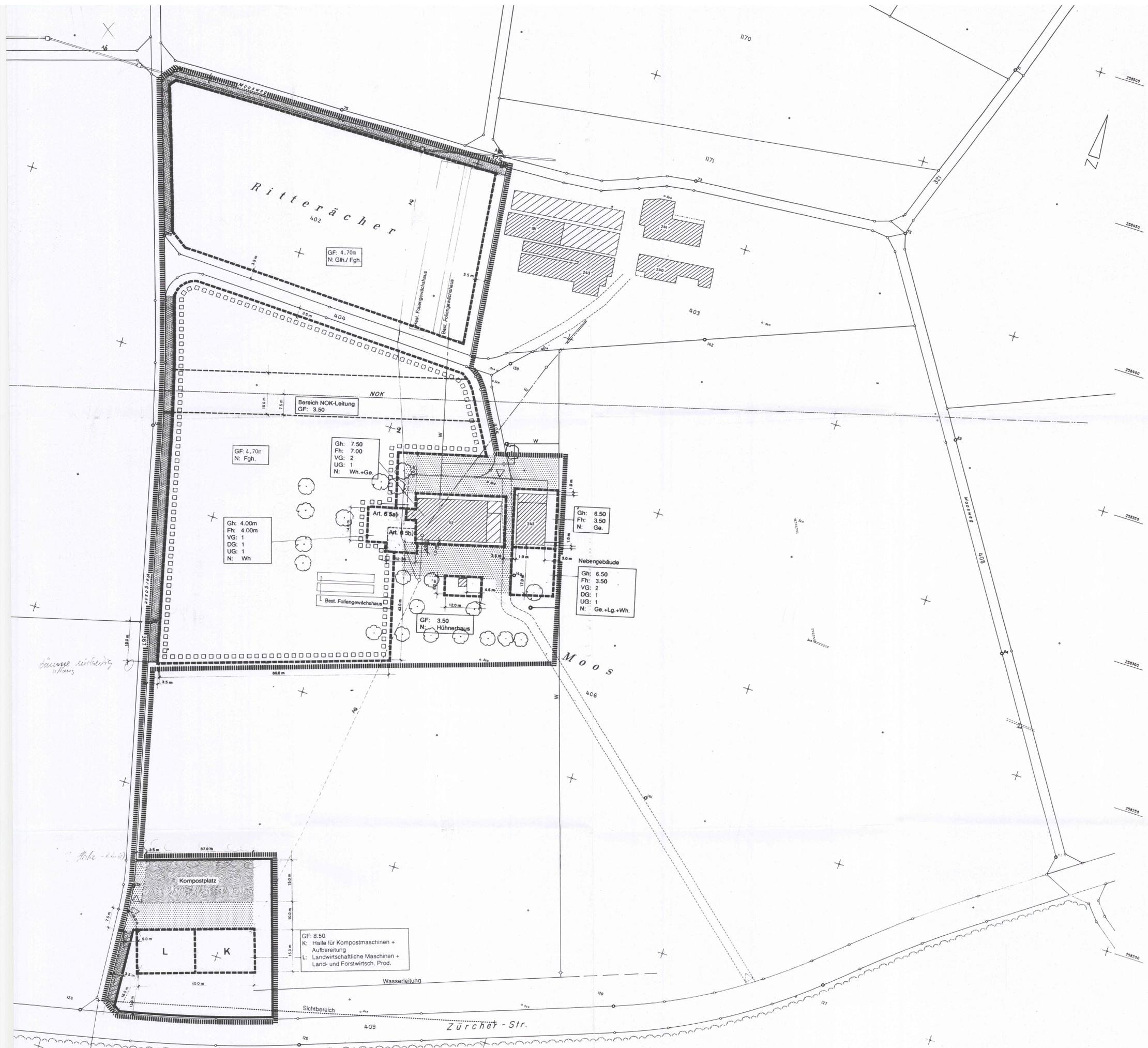
Die Grundigentümerin:  
 Marie Ball-Hotz *Marie Ball-Hotz*

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten : 09. NOV. 1993

Namens der Gemeindeversammlung,  
 Der Präsident: *F. Schlegel* Der Schreiber: *Schlegel*  
 26. Jan. 1994  
 Vom Regierungsrat am: mit Beschluss Nr.: 228  
 genehmigt.  
 Vor dem Regierungsrat,  
 Der Staatsschreiber: *Schlegel*

Planpartner AG  
 M. Stieger, L. Huber  
 dipl. Arch. ETH/WSIA  
 Planer BSP  
 Klausstrasse 26  
 8034 Zürich  
 Telefon 01 383 28 28

Archiv Nr. Dat.: 7.5.92 Auftrags Nr. 4144  
 rev. 18.8.1993



- Legende**
- Gestaltungsplan - Perimeter
  - Grundstücksgrenze
  - Bestehende Bauten
  - Mantellinien für best. und gepl. Bauten
  - Erschliessungsflächen, Anlieferung, Vorfahrt und Parkierung
  - Elektrische Energie E
  - Wasser W
  - Abwasser Ag (geplant)
  - Hydrant
  - Bereich für Plastictunnels und Foliengewächshäuser
  - Bereich für Kompostanlage
  - Sichtbereich
  - Bereich für gepl. Niederstammobstbäume oder Sträucher
  - Bestehende Obstbäume
- GF:** Gesamthöhe bis zum First  
**Gh:** Gebäudehöhe  
**Fh:** Firsthöhe  
**VG, DG, UG:** Geschosshöhe  
**N:** Nutzungsart  
**Gh., Fgh.** Glashaus, Foliengewächshaus  
**Lg.** Lager  
**Wh.+Ge.** Wohnhaus und Gewerberäume

Strasseneinmündung  
 Erste 6m : 3% Gefälle  
 Sichtbereich max. 80cm hoch inkl.  
 Bepflanzung  
 (z.B. Terrain 60+20 cm hoch)

M. Stieger, L. Huber  
 Ing. und Vermessungsbüro  
 8472 Saurach  
 141992

Kanton Zürich  
Gemeinde Brütten



Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
Gemüsebau und Landwirtschaft Fam. Ball  
Ritterächer/Moos Parz. Nr. 402/406

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

### Vorschriften

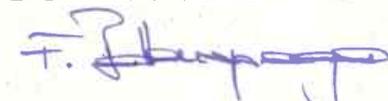
Die Grundeigentümerin: Marie Ball-Hof  
Marie Ball-Hotz

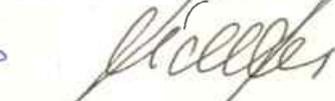
Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Brütten  
vom 9. November 1993

Vor der Gemeindeversammlung Brütten:

Der Präsident:

Der Schreiber:





Franz Baltensperger

Hans Eichholzer

26. Jan. 1994

Vom Regierungsrat am: \_\_\_\_\_ mit Beschluss Nr. 228  
genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,  
Der Staatsschreiber:





Privater Gestaltungsplan Nr. 3  
**Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ernst Ball-Hotz**  
**Im Moos, Parzellen Kat.-Nr. 402/406**

Die Gemeinde Brütten erlässt, gestützt auf § 86 des PBG, einen privaten Gestaltungsplan im Mst. 1:500 vom 9. November 1993 mit nachfolgenden Bestimmungen:

- Art. 1 **Zweck**  
Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG ermöglicht den Verbleib, bzw. die Erweiterung des bestehenden Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetriebes.
- Art. 2 **Ergänzendes Recht**  
**Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften**  
Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung, bzw. des übergeordneten Rechtes. Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.
- Art. 3 **Bestandteile**  
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den nachfolgenden Bestimmungen.
- Art. 4 **Geltungsbereich**  
Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet.
- Art. 5 **Grundmasse**  
1 Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.  
2 Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.  
3 Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie "abstandsfreie Gebäude" im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien hinausragen.  
4 Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die im Plan eingetragenen Geschosshöhen, resp. die eingetragene Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten.  
5 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 4 hinaus zulässig.  
6 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.
- Art. 6 **Nutzweise**  
1 Es sind nur Bauten und Anlagen für Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.  
2 Betriebszugehörige Personalräume (Küche und Essen/Aufenthalt Angestellte, Garderobe, WC) und Betriebsbüro sind im jetzigen bestehenden Wohnteil zulässig.  
3 Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ball 7

4 Im bestehenden Wohnhaus und im neuen 'Wohnhaus-Anbau' ist Wohnraum für standortgebundene Betriebsangehörige sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig. Im Nebengebäude ist Wohnraum für eine standortgebundene, provisorische Gemeinschaftsunterkunft für vorübergehend angestellte Personen zulässig. Das Gesamtmass aller dem Wohnen dienenden Flächen darf 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

5a Wahlweise ist ein Anbau mit Zwischenbau, unter Miteinbezug des bestehenden Heizungsgebäudes, mit einem Maximalabstand bis 7,0 m zwischen bestehendem Wohnhaus und neuem Wohnhaus-Anbau, zulässig; Tiefe des Zwischenbaus max. 4 m, Geschosshöhe max. bestehender Heizungsanbau plus Dachaufbau mit beidseits gleicher Dachneigung, Nutzung Heizung/Holzlagerung;

oder

5b bei direktem Anbau an die Westfassade ist die Versetzung des neuen Baukörpers um 4 m nach Süden, gemessen ab Südfassade des bestehenden Wohnteils, zulässig.

6 Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

7 Erdlager sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

8 Beidseitig der NOK-Leitung sind in einem Abstand von 7,5 m nur Plastiktunnels zulässig, die die Gesamthöhe bis zum First von 3,5 m nicht überschreiten.

9 Im Bereich K ist die Einrichtung einer Kompostierungsanlage mit den zugehörigen Bauten und Anlagen sowie der Einstellraum für dem Gemüsebaubetrieb dienende Geräte und Maschinen zulässig.

**Art. 7 Architektonische Gestaltung**

1 Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

2 Sinngemäss Gleiches wie im Absatz 1 gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

3 Für den Wohnhaus-Anbau ist die Firstrichtung auf das bestehende Wohnhaus-/Ökonomiegebäude auszurichten.

4 Nördlich der Parzelle Kat.-Nr. 402, Ritterächer, und längs der Vergasse sind im zur Verfügung stehenden Abstand von 3,50 m, soweit der Eingang nicht beeinträchtigt wird, als Sichtschutz in den bezeichneten Bereichen Niederstammobstbäume oder Sträucher zu pflanzen. Entlang der südlichen Begrenzung für Foliengewächshäuser (80,0 m) sind als Ersatz für die bestehenden Bäume nieder- oder mittelstämmige Obstbäume, entlang der nördlichen Begrenzung des Kompostplatzes (37,0 m) eine Hecke zu pflanzen.

**Art. 8 Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung**

1 Das Gebiet wird über die Gemeindestrassen Parzellen Kat.-Nr. 404/405 und über den Moosweg, Parzelle Kat.-Nr. 324, erschlossen. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen für Vorfahrten und Parkierung sind auch für Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.

Privater Gestaltungsplan Nr. 3, Gemüsebau- und Landwirtschaftsbetrieb Familie Ball 8

2 Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist im Plan eingetragen. Das Dachwasser wird betriebsintern genutzt. Das Löschwasser kann von zwei bestehenden Hydranten bezogen werden.

3 Die Kalt-Gewächshäuser sind bei Neu- und Ersatzbauten nach neusten Erkenntnissen zu erstellen; die Einzel-Beheizung ist, der Nutzung und Kultur entsprechend, mit neusten Anforderungen erfüllenden Wärmeerzeugern zulässig. Warmhäuser sind nur unter speziellen Auflagen zulässig

4 Auf dem ganzen Areal ist zur Einsparung des Trinkwasserverbrauchs die Errichtung eines Regenwasserbeckens mit einem Fassungsvermögen von 500 m<sup>3</sup> für die Bewässerung der Kulturen zulässig.

**Art. 9 Lärmschutz**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

**Art. 10 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**A b s t i m m u n g :**

Mit offensichtlicher Stimmen-Mehrheit und ohne Gegenstimme wird vorstehendem Antrag zugestimmt und damit der Gestaltungsplan Nr. 3 festgesetzt.