

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 20. Juli 1988

### **2216. Nutzungsplanung Brütten (Ergänzung)**

Am 28. September 1987 beschloss die Gemeindeversammlung von Brütten die Einzonung des Gebietes Buechmes/Ifang und eine Ergänzung der Bauordnung. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. November 1987 ersucht der Gemeinderat Brütten um die Genehmigung dieser Ergänzungen der kommunalen Nutzungsplanung.

Das Gebiet Buechmes/Ifang liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Die neue Kernzone Buechmes umfasst lediglich drei Hauptgebäude; die Kernzone Ifang sogar nur ein einziges. Es handelt sich somit um keine abgelegenen Ortsteile oder Weiler, die zu dem vom Kantonsrat bezeichneten Siedlungsgebiet gehören (Bericht zum kantonalen Gesamtplan, S. 12/13). Die Einzonung derartiger Gehöfte unterläuft die von der Raumplanung vorzunehmende Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebieten. Der Regierungsrat hat derartige Einzonungen konsequent von der Genehmigung ausgenommen (z. B. RRB Nr. 3700/1985).

Die Baudirektion hat dem Gemeinderat Brütten und den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt, die Einzonung Buechmes/Ifang könne voraussichtlich nicht genehmigt werden. Den Betroffenen wurde Gelegenheit gegeben, dazu im Sinne einer Anhörung Stellung zu nehmen. Der Gemeinderat und die Grundeigentümer weisen darauf hin, drei der betroffenen Liegenschaften würden heute gewerblich genutzt. Die Anpassung dieser Betriebe an heutige Anforderungen erfordere eine Einzonung. Mit der Einzonung werde zudem die Umnutzung der vierten Liegenschaft, die bis 1983 landwirtschaftlich genutzt worden sei, in eine Zimmerei ermöglicht. Der Gemeinderat ist ausserdem der Auffassung, die Einzonung Buechmes entspreche den vom Kantonsrat bei der Festsetzung des kantonalen Gesamtplans festgesetzten Kriterien. Allenfalls liesse sich ein Kompromiss finden, indem die Bauzonen auf eine engere Umfassung der vorhandenen Bausubstanz beschränkt würden.

Die Anpassung bestehender Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzonen ist gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) möglich. Diese Betriebe können modernisiert und angemessen erweitert werden; ihr Bestand ist gewährleistet. Anders liegt hingegen der Sachverhalt bezüglich der bis vor fünf Jahren landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft Kat.-Nr. 1075: Der Eigentümer dieses Gebäudes betreibt heute eine Zimmerei in der Kernzone von Brütten. Er plant, diesen Betrieb in das Gebiet Buechmes zu verlegen, weil die räumlichen Verhältnisse am heutigen Standort zu eng sind. Diese – aus der Sicht des Grundeigentümers verständliche – Umnutzung sprengt den aufgrund von Art. 24 RPG zulässigen Rahmen; sie ist nur möglich, wenn die Liegenschaft Kat.-Nr. 1075 einer Bauzone zugewiesen werden kann. Hingegen wäre es durchaus möglich, für das Gebäude eine Zweckbestimmung zu finden, die aufgrund von Art. 24 RPG zugelassen werden kann.

Entgegen der Auffassung des Gemeinderates Brütten entspricht das Gebiet Buechmes/Ifang keiner Kleinsiedlung, die aufgrund der Kriterien des kantonalen Gesamtplans einzont werden kann. Die beiden Siedlungsteile erreichen bezüglich Gebäudezahl und überbauter Fläche nicht die Grösse, die in andern Fällen als Mindestmass für eine Bauzone angesehen wurde. Im Kanton Zürich existieren viele derartige Kleinsiedlungen bis hin zu Einzelhöfen, deren Einzonung mit derselben Begrün-

derung gefordert werden könnte. Damit würde der weiteren Zersiedlung Vorschub geleistet.

An der bisherigen Genehmigungspraxis ist daher festzuhalten. Die Ausscheidung einer Bauzone im Gebiet Buechmes/Ifang verstösst gegen § 47 PBG; sie kann nicht genehmigt werden.

Die gleichzeitig beschlossene Ergänzung der Bauordnung mit einem Verbot von Aussenantennen im Einzugsbereich der Gemeinschaftsantennenanlage entspricht § 78 PBG. Der neue Art. 17<sup>bis</sup> kann genehmigt werden.

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. Die von der Gemeindeversammlung Brütten am 28. September 1987 festgesetzte Kernzone Buechmes/Ifang und die entsprechende Ergänzung des Erschliessungsplans werden nicht genehmigt.

II. Art. 17<sup>bis</sup> der Bauordnung wird genehmigt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers der Änderung der Nutzungsplanung), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 20. Juli 1988

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

i. V.  
**Hirschi**