

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 7. Juli 1993

2074. Nutzungsplanung Brütten (Änderung, Teilgenehmigung)

Die Gemeindeversammlung von Brütten hat am 17. November 1992 die kommunale Nutzungsplanung revidiert und dem neuen Planungs- und Baugesetz angepasst. Gegen diese Vorlage wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 1993 reichte der Gemeinderat Brütten die Vorlage zur Genehmigung ein.

Die Gemeinde stellt im Bericht zur Ortsplanung fest, dass die Kapazität der neuen Nutzungsplanung das aufgrund von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zulässige Mass überschreite. Sie legt detailliert dar, dass weder Auszonungen noch Reduktionen der baulichen Dichte möglich seien, und schliesst daraus, eine Beschränkung des möglichen Bevölkerungszuwachses auf das gemäss den kantonalen Leitlinien und den Leitideen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) erwünschte Mass sei illusorisch. Die Baudirektion hat die Gemeinde Brütten am 29. März 1993 darauf hingewiesen, dieser Argumentation könne nur teilweise gefolgt werden. Es seien wenigstens diejenigen Korrekturen vorzunehmen, die im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes liegen. Die deswegen nötigen Dichtereduktionen würden eine realistische Annäherung an Art. 15 RPG gewährleisten, ohne dass dazu Auszonungen nötig wären. Die Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen W1 und W2/30 (Gebiet Hofacker) würden dem Baubestand und dem Landschaftsschutz widersprechen. Das Gebiet der W1 sei im nach wie vor gültigen kommunalen Richtplan als landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet. Diese Festlegung müsse aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch Dichtevorgaben im regionalen Richtplan abgelöst werden. Dabei sei vorgesehen, die durch § 49a PBG vorgeschriebenen Mindestausnutzungsziffern zu unterschreiten. Von dieser Festlegung könnte auch der westlich angrenzende Bereich der Wohnzone W2/30 (Hofacker) betroffen werden, wo heute eine Ausnutzungsziffer von 25% gelte. Die Beibehaltung dieses Masses erscheine im vorliegenden Fall als zweckmässig. Für die bereits weitgehend überbaute Zone W1 sei das Ausnutzungsmass entsprechend dem heutigen Baubestand zu wählen. Ausserdem vermöge die von der Gemeindeversammlung beschlossene Vergrösserung der Dachaufbauten in der Kernzone I auf einen Drittel der Fassadenlänge und 3 bzw. 4 m² Frontfläche (Fronthöhe 1,2 bzw. 2,5 m) den Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht zu genügen. Die Dachlandschaft sei ein prägendes Element des geschützten Dorfkerns, das vor übermässigen Veränderungen zu bewahren sei.

Der Gemeinderat Brütten teilt mit Beschluss vom 4. Mai 1993 mit, er habe für die Argumentation der Baudirektion Verständnis, ersuche aber um nochmalige Prüfung der Sachlage. Eine teilweise Nichtgenehmigung solle sich aber nur auf die Ausnutzung in den Zonen W1 und W2/30 (Hofacker) sowie die Grösse der Dachaufbauten in der Kernzone I erstrecken. Vorbehältlich einer abweichenden Auffassung der Gemeindeversammlung möchte der Gemeinderat in diesen Bereichen die bisherige Ausnutzungsregelung und die alte Regelung der Dachaufbauten gemäss Art. 6 Abs. 3 BauO beibehalten. Dies erscheint zweckmässig. Nach Abschluss der Revision der regionalen Richtplanung ist die Ausnutzung im betroffenen Bereich zu überprüfen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Brütten am 17. November 1992 beschlossenen **Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung** werden unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die Ausnützungsziffer in der Zone W 1;
- b) die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone W 2/30 im Gebiet Hofacker von 25 auf 30%;
- c) der Ersatz des bisherigen Art. 6 Abs. 3 durch einen neuen Art. 7 Abs. 3 BauO bezüglich der Kernzone I.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Brütten, 8311 Brütten (unter Beilage je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Zonenplans, der Bauordnung und des Berichts zu den Einwendungen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 7. Juli 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller