

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Juni 2004

931. Bertschikon, Nutzungsplanung (Teilweise Nichtgenehmigung)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bertschikon wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 738/1995 genehmigt. Am 8. Dezember 2003 beschloss die Gemeindeversammlung Bertschikon eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Januar 2004 und des Bezirksrates Winterthur vom 19. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2004 ersucht die Gemeindeverwaltung Bertschikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Baudirektion hat den Beschluss der Gemeindeversammlung Bertschikon mit Verfügung Nr. ARV/380/2004 genehmigt. Die Einzonung des Ortsteils Melchrüti ist nicht Gegenstand der betreffenden Verfügung.

Der Ortsteil Melchrüti ist bis heute der Landwirtschaftszone zugewiesen. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung soll er der Kernzone zugewiesen werden.

Das Bundesgericht hat zur Einzonung von Weilern wegleitende Grundsätze formuliert. Danach sind Weiler Gebäudegruppen, in denen die Häuser eng beieinander gruppiert sind und die deshalb klarerweise als Gebäudegruppe erkennbar sind. Sie weisen ein geschlossenes Siedlungsbild auf und haben einen inneren Siedlungszusammenhang. Es kann sich dabei nicht um über eine weite Fläche verstreute Häuser handeln. Mit der Einzonung dürfen keine zusätzlichen Bauplätze entstehen. Der Weiler muss mindestens fünf bis zehn bewohnte Häuser aufweisen. Idealerweise hat der Weiler Stützpunktfunktion mit Schule und allenfalls Versorgungseinrichtungen.

Der Weiler Melchrüti besteht namentlich aus den bewohnten Liegenschaften Meisberg 1 (Bauernhaus aus dem Jahr 1850 mit Wohn- und Ökonomieteil), Meisberg 7 (Bauernhaus aus dem Jahr 1903 mit Wohn- teil) und zwei Einfamilienhäusern aus dem Jahr 1957 bzw. 1961 westlich der Meisbergstrasse. Das Haus Meisberg 5 (Bauernhaus aus dem Jahr 1820 mit Wohn- und Ökonomieteil) ist seit 1993 nicht mehr bewohnt, da es sehr sanierungsbedürftig ist. Die Liegenschaft Meisberg 9 wurde ursprünglich als zur Liegenschaft Meisberg 7 gehörender Schreinereibetrieb genutzt; diese Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben. Die heutige Nutzung ist nach Angaben der Gemeinde unklar. Die beiden Einfamilienhäuser westlich der Meisbergstrasse stehen in so gros-

ser Entfernung voneinander, dass mit der vorgeschlagenen Einzonung dazwischen noch ein zusätzlicher Bauplatz entsteht. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 916 befindet sich ein Schopf, der ebenfalls eingezont werden soll. Dadurch entsteht ein weiterer zusätzlicher Bauplatz.

Das Amt für Raumordnung und Vermessung hat in der Vorprüfung der Revisionsvorlage mit Schreiben vom 17. September 2003 darauf hingewiesen, dass der Einzonung des Weilers Melchrüti nicht zugestimmt werden könne. Die Baudirektion hat den Antrag betreffend Nichtgenehmigung der Einzonung Melchrüti dem Gemeinderat Bertschikon am 20. April 2004 zur Anhörung unterbreitet. Der Gemeinderat begründet die von der Gemeinde beschlossene Einzonung des Weilers vor allem mit der Erleichterung für Um- und Ausbauten der bestehenden Liegenschaften. Er weist darauf hin, dass der Weiler strassen- und abwassermässig erschlossen ist. Nach den Legislaturzielen der Behörde soll der Weiler mit Wohnmöglichkeiten belebt werden, anstatt ihn weiter verfallen zu lassen. Der Gemeinderat schlägt vor, von den beiden westlich der Meisbergstrasse gelegenen Einfamilienhäusern lediglich das nördlich gelegene (Meisberg 2) einzuzonen, damit keine zusätzlichen Bauplätze entstehen.

Der Weiler Melchrüti entspricht auch unter den vom Gemeinderat genannten Gesichtspunkten nicht den Grundsätzen, die von der Rechtsprechung zur Einzonung von Weilern entwickelt worden sind. Die Gebäudegruppe weist lediglich noch vier bewohnte Liegenschaften auf, von denen der Gemeinderat in der Anhörung das Gebäude Vers.-Nr. 359 von der Einzonung auszunehmen vorschlägt. Für die von der Gemeinde beabsichtigte Aufrechterhaltung bzw. Entwicklung der Wohnnutzung stehen die Möglichkeiten nach Art. 24ff. des Raumplanungsgesetzes offen. Die Umzonung des Ortsteils Melchrüti von der Landwirtschaftszone in die Kernzone kann nicht genehmigt werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Bertschikon am 8. Dezember 2003 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung wird bezüglich der Zuweisung des Ortsteils Melchrüti zur Kernzone nicht genehmigt.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

