



## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Dezember 2006**

**Wetzikon. Nutzungsplanung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Erholungszone) und privater Gestaltungsplan Rossweidli**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Wetzikon stimmte am 28. Februar 2006 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und dem privaten Gestaltungsplan Rossweidli zu. Mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 20. September 2006 (BRKE III Nr. 01172006) wurde der dagegen erhobene Rekurs gutgeheissen. Vom Eingang der Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2006.00461 und VB.2006.00462) wurde Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der Festsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Rossweidli gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Wetzikon vom 28. Februar 2006 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Nach konstanter Praxis und Rechtsprechung stellt die Ausscheidung von Kleinstbauzonen zur Realisierung eines einzelnen Vorhabens eine Umgehung von Art. 24 RPG dar, wenn die Ausscheidung sich im konkreten Fall nicht auf Grund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen Ausgangslage begründen lässt und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist; zudem dürfen der Einzonung auch keine anderen überwiegenden Interessen entgegen stehen.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, welche erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt bzw. erhöhten Koordinationsbedarf bezüglich raumplanungs-, umwelt-, landschafts- und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen haben sind planungspflichtig und erfordern eine entsprechende demokratische Legitimation auf Stufe Richt- und/oder Nutzungsplanung. Nach kantonalem Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet für spezielle Nutzungen, die nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden können, durchstossen werden (Richtplantext Pt. 3.2.3 c).

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für massvolle bauliche Anpassungen an die Bedürfnisse eines ganzjährigen und witterungsunabhängigen Reitbetriebes geschaffen werden können, wurde der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8754 in der Landwirtschaftszone gelegene bestehende Pensions- und Reitstall Rossweidli im Zonenplan der Erholungszone ED (Reitsportanlage) zugewiesen. Mit dem Planungsinstrument des privaten Gestaltungsplan Rossweidli werden insbesondere die gesamte Überdeckung des heute nur knapp zur Hälfte überdachten Reitplatzes sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten und ein Longierplatz ermöglicht.

Die Reitsportanlage liegt rund 200 m vom nächsten Siedlungsgebiet entfernt. Durch die verkehrstechnische Lage des Reitbetriebes mit Erschliessung über die Langweidstrasse und den nur durch eine schmale Waldzunge vom eigentlichen Siedlungsgebiet von Wetzikon getrennten Standort kann durchaus von einem gewissen Siedlungszusammenhang ausgegangen werden. Angesichts der baulichen Ausgangslage und des Standortes direkt angrenzend an der projektierten Oberlandautobahn, welche die offene Landschaft vom eigentlichen Siedlungsgebiet trennt und dadurch das Grundstück nicht als isolierte Kleinstbauzone erscheinen lässt, werden weder Interessen am Erhalt der Landwirtschaftszone noch Interessen des Landschaftsschutzes verletzt. Durch die Umzonung der Reitsportanlage von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone ED (Reitsportanlage) wird dem Prinzip der gesamthaften Betrachtung der Ortsplanung entsprochen. Eine Durchstossung des Richtplanes zur Ermöglichung des Fortbestandes des Reitbetriebes und deren geplanten Erweiterung widerspricht somit den Grundsätzen der Raumplanung nicht und erscheint nicht als unzulässige Umgehung von Art. 24 RPG.

Die Vorlage umfasst die Ergänzung des Zonenplanes und der Bauordnung mit der Erholungszone ED. Der private Gestaltungsplan Rossweidli besteht aus dem Situationsplan 1:1000 mit den dazugehörigen Bestimmungen und dem Erschliessungs- und Sanierungskonzept Langweidstrasse. Die Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV liegen vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und des privaten Gestaltungsplanes Rossweidli derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Wetzikon am 29. Februar 2006 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und der private Gestaltungsplan Rossweidli, dem die Gemeindeversammlung Wetzikon ebenfalls am 29. Februar 2006 zugestimmt hat, werden genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2006.00461 und VB.2006.00462) in vierfacher Ausfertigung, den Gemeinderat Wetzikon, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 4. Dezember 2006  
061054/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

*A. Rimmerhall*

## **VERFÜGUNG**

**vom 16. April 2008**

**Wetzikon. Nutzungsplanung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Erholungszone) und privater Gestaltungsplan Rossweidli**

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 28. Februar 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Wetzikon der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und dem privaten Gestaltungsplan Rossweidli zu. Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 20. September 2006 gutgeheissen.

Mit BDV Nr. 174/2006 genehmigte die Baudirektion die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und den privaten Gestaltungsplan Rossweidli im Verfahren vor Verwaltungsgericht (§ 329 Abs. 4 PBG).

Gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 19. April 2007 wurde die dagegen erhobene Beschwerde gutgeheissen. Mit Urteil des Bundesgerichtes vom 6. Dezember 2007 wurde der Entscheid des Verwaltungsgerichtes rechtskräftig. Der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung steht somit nichts mehr entgegen.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Es wird festgestellt, dass der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und des privaten Gestaltungsplanes Rossweidli, dem die Gemeindeversammlung Wetzikon am 28. Februar 2006 zugestimmt hat, nichts mehr entgegensteht.
- II. Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Genehmigung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Hansueli Daepf**  
**Bertschikerstrasse 17**  
**8620 Wetzikon**

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

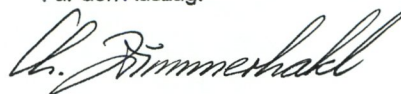
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 968.00 8000 001266 / 83120.40.210

- III. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I der BDV Nr. 174/ 2006 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung je unter Beilage der BDV Nr. 174/2006 an den Gemeinderat Wetzikon (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von drei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 16. April 2008  
080440/Oca/Zst

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Rossweidli

Situation

1: 1'000

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 14. November 2005

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Februar 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:  
*W. J. Schup*

Der Schreiber:  
*H. R. W.*

Von der Baudirektion genehmigt am 4. DEZ. 2006

Für die Baudirektion:

*C. Zimmermann*

BDV-Nr. 174/06



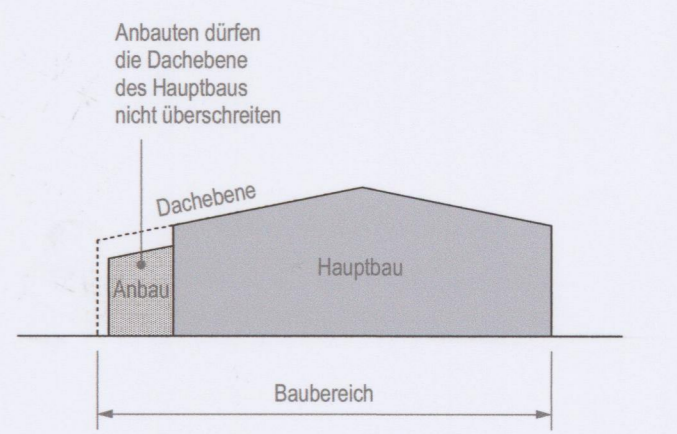
Genehmigungsinhalt

	Geltungsbereich	Ziffer 2
	Baubereiche	Ziffer 4.2 / 4.3
	Umgebungsbereich a (Longierplatz)	Ziffer 4.4 / 4.5
	Umgebungsbereich b (Pflichtparkplätze)	Ziffer 4.4 / 4.5
	Wendeplatz	Ziffer 4.5 / 7
	Lage Longierplatz	Ziffer 4.5

Informationsinhalt

	Projekt Zürcher Oberlandautobahn
	bestehende Bauten
	geplante Erweiterungen

0 5 10 20 30 40 50 m



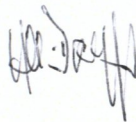
Schema Anbauten (Ziffer 4.2 / 4.3)

wetZIKON 

Privater Gestaltungsplan Rossweidli

## Bestimmungen

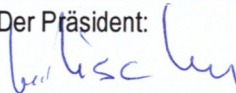
Vom Grundeigentümer festgesetzt am 14. November 2005



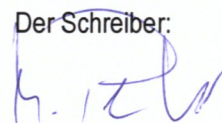
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 28. Februar 2006

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

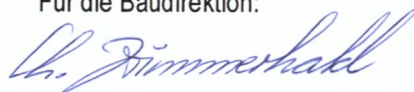


Der Schreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am - 4. DEZ. 2006

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

174/06

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32336 – 8.11.2005

1. Zweck
- Der Private Gestaltungsplan Rossweidli bezweckt die massvolle bauliche Anpassung des bestehenden Reitplatzes an die heutigen Bedürfnisse. Insbesondere geht es um die Dachverlängerung des Laufhofes, damit der Reitbetrieb auch im Winter und bei längeren Regenperioden aufrechterhalten werden kann.
2. Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgelegt. Er umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 8754 an der Langweidstrasse in Wetzikon.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Besonderes regelt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon bzw. das übergeordnete Recht.
4. Gliederung in Teilbereiche
- Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Teilbereiche unterschieden:
- Baubereiche A und B
  - Umgebungsbereiche a und b
- Für diese Teilbereiche gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- 4.1 Baubereich A1
- Das bestehende Gebäude im Baubereich A1 kann erneuert werden. Zusätzlich darf das bestehende Dach Richtung Süden innerhalb des festgelegten Baubereiches erweitert werden. Die Traufhöhe und die Neigung des bestehenden Daches muss übernommen werden. Die Erweiterung darf höchstens einseitig mit einem Witterungsschutz versehen werden. Alle übrigen Fassaden müssen offen bleiben.
- Bauten im Baubereich A1 sind ausschliesslich als überdachter Laufhof für Weidepferde, Dressurübungsplatz oder Trainingsplatz bei schlechten Bodenverhältnissen zu nutzen.
- 4.2 Baubereiche A2 und A3
- Zulässig sind Anbauten zum Gebäude im Baubereich A1. Anbauten dürfen maximal so hoch sein, dass sie in der gleichen Ebene wie die Dachfläche des Gebäudes im Baubereich A1 liegen (vgl. Schema Anbauten im Plan Situation 1:1000).
- 4.3 Baubereich B
- Das bestehende Gebäude im Baubereich B kann erneuert werden. Die bestehende Gebäude- und Firsthöhe muss beibehalten werden. Das Gebäude im Baubereich B dient ausschliesslich zur Unterbringung von Pferden und Geräten bzw. Materialien, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Reitplatzes notwendig sind. Zusätzlich ist ein Aufenthaltsraum für eine Stallwache, den Bürobetrieb bei Veranstaltungen udgl. zulässig.

Das Gebäude hat zudem ein WC für die Benutzer der Anlage zu enthalten.

An der Südseite des Baubereichs ist in dem im Plan bezeichneten Bereich ein Anbau zulässig. Für diesen Anbau gelten dieselben Zweckbestimmungen wie für das Hauptgebäude. Der Anbau darf maximal so hoch sein, dass er in der gleichen Ebene wie die Dachfläche des Hauptgebäudes liegt (vgl. Schema Anbauten im Plan Situation 1:1000).

#### 4.4 Umgebungsbereich a

Im Umgebungsbereich a sind ausser einem gedeckten Longierplatz keine weiteren Bauten oder Anlagen zulässig. Der Longierplatz muss im näheren Bereich des Baubereiches A1 oder B angelegt werden.

Der Umgebungsbereich a umfasst offene Flächen, die als Pferdeausräumarbeiten dienen. Er enthält bestehende Naturhindernisse und ist einzuzäunen.

#### 4.5 Umgebungsbereich b

Der Umgebungsbereich b ist als Fläche für die Anordnung der Pflichtparkplätze und als Wendemöglichkeit für Pferdetransporter zu nutzen. Die Wendefläche ist im Bereich des im Plan bezeichneten Standortes anzulegen und dauernd freizuhalten. Die Oberfläche des gesamten Umgebungsbereichs muss mit wasserundurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. Kies, Rasengittersteine).

#### 5. Einordnung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

#### 6. Veranstaltungen

Innerhalb eines Jahres dürfen maximal drei öffentliche Veranstaltungen stattfinden, die ein breiteres Publikum ansprechen und über den Normalbetrieb hinausgehen.

Bei diesen Veranstaltungen ist auf der Langweidstrasse ab der Bertschikerstrasse ein Einbahnverkehr sicherzustellen. Der Einbahnverkehr ist durch autorisiertes Personal zu regeln.

#### 7. Erschliessung

Der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 8754 zahlt einen Beitrag von Fr. 25'000.- an die Gemeinde für den Unterhalt der Langweidstrasse für die nächsten 25 Jahre. Der Betrag wird mit Baubeginn der neuen Überdachung über dem Trainingsplatz (Baubereich A) fällig. Die Baukosten von zwei Ausweichstellen mit den Abmessungen 12.00 x 3.50 m im mittleren Abschnitt der Langweidstrasse gehen vollständig zu Lasten des Grundeigentümers Kat.-Nr. 8754.

8. Parkierung Die Pflichtparkplätze für den normalen Betrieb der Reitsportanlage sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche zulässig. Es dürfen maximal 10 Parkplätze markiert werden. Bei grossen öffentlichen Veranstaltungen oder Wettkämpfen kann ausser der Wendefläche der gesamte Umgebungsbereich b zur Parkierung benutzt werden.
9. Abfallentsorgung Die anfallenden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Mistwürfe oder Kompostanlagen im Wald sind nicht zulässig.
10. Empfindlichkeitsstufe Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).
11. Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.