



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.

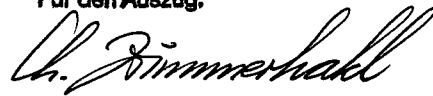
Die Baudirektion verfügt:

- 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:





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:

