



Sitzung vom 26. September 2023

---

## **BESCHLUSS NR. 383 / B1.01.30**

### **Revision privater Gestaltungsplan «Fohlenhof», Wermatswil Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Öffentliche Auflage und Anhörung**

#### **Ausgangslage**

Über das Gebiet «Fohlenhof» in Wermatswil besteht seit 1993 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Eigentümerin möchte die Anlage den heutigen Verhältnissen und der aktuellen Gesetzgebung anpassen. Nebst den notwendigen Anpassungen der Pferdeboxen an die Tierschutzgesetzgebung wird die Grundlage für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb der Pferdesportanlage sichergestellt. Die Eigentümerin sieht zusätzliche Pferdeboxen, Führanlagen und ein Maschinengebäude sowie ein zusätzliches Futterlager vor. Dabei soll eine breitere Ertragsbasis geschaffen werden. Langfristig würde die Pferdesportanlage Fohlenhof rund 57 Pferdeboxen zuzüglich Reserven als Entwicklungsspielraum für den Betrieb umfassen. Die neben dem Pferdesportbetrieb vorhandenen Wohnnutzungen für die Familie Wettstein und die Angestellten sollen erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Wohnfläche ist nicht geplant.

Der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wird mit der vorliegenden Revision ausgeweitet. Die Grundlage für die Revision bildet ein vorab erarbeitetes Richtkonzept.

#### **Planungsvorlage**

Die angestrebte Revision des privaten Gestaltungsplanes «Fohlenhof» wird von Ernst Wettstein und der Unterhaltsgenossenschaft Uster (als Grundeigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. H2011, Fohlenhofweg) aufgestellt.

Das Planungsdossier Gestaltungsplan besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Planungsbericht
- Beilagen A-F

Ergänzend zur Revision des Gestaltungsplanes ist eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Gestaltungsplanperimeter nötig. Das Planungsdossier legt im Bereich des Gestaltungsplangebiets neu eine Erholungszone Typ C gemäss geltendem Richtplan Siedlung und Landschaft fest. Dieser wurde durch den Regierungsrat am 15. Januar 1986 genehmigt.

Das Planungsdossier Richt- und Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassungen Zonenplan 1:5000
- Anpassungen Bau- und Zonenordnung
- Anpassungen Richtplan 1:5000
- Anpassungen Richtplantext
- Planungsbericht

Beide Dossiers bilden eine Planungsvorlage. Es handelt sich um umfangreiche Planungsgrundlagen, welche stadtverwaltungsintern inhaltlich geprüft wurden. Die Rückmeldungen der Stadtverwaltung sind in die Vorlage eingeflossen. Die Planungsvorlage wurde ebenfalls durch die kantonalen Fachstellen geprüft. Die Planungsberichte führen den Umgang mit den grösstenteils berücksichtigten Anliegen aus. Die erste Vorprüfung erfolgte im Mai 2020, die zweite im April 2023. Der Stadtrat hat mit dem Beschluss Nr. 47 vom 11. Februar 2020 vom Entwurf für die 1. Kantonale Vorprüfung Kenntnis genommen.



### **Öffentliche Auflage und weiteres Vorgehen**

Die Planungsvorlage wurde dem Stadtrat zur Freigabe für die öffentliche Planaufgabe während 60 Tagen übergeben. Während dieser Auflagefrist kann jedermann zum Planungsvorhaben bei der Abteilung Bau Einwendungen erheben. Gleichzeitig werden die Nachbargemeinden angehört.

Nach der öffentlichen Auflage wird die Vorlage entsprechend der eingegangenen Einwendungen durch das vom Eigentümer beauftragte Planungsbüro überarbeitet. Damit das Planungsdossier in Rechtskraft treten kann, bedingt es eine Festsetzung des Gemeinderates Uster sowie die Genehmigung der kantonalen Baudirektion.

### **Abstimmung mit der Gesamtrevision der Richtplanung**

Parallel zur Planungsvorlage Fohlenhof erfolgt zurzeit die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans. Die beiden Planungsverfahren sind aufeinander abzustimmen.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Vom Stand der Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», Wermatswil, samt Teilrevision der Richt- und Zonenplanung im Gestaltungsplanperimeter wird Kenntnis genommen.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die öffentliche Auflage und die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger einzuleiten.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Abteilung Bau
  - Abteilung Bau, GF Stadtraum und Natur
  - Abteilung Bau, LG Stadtplanung

öffentlich