



Gemeinde Dietikon

## **Teiländerung Privater Gestaltungsplan Fondli**

**Bericht nach Art. 47 RPV**

Fassung für die Festsetzung und Genehmigung  
8. Juli 2024

Auftraggeberschaft:

**Andrea Spahn**

Spreitenbacherstrasse 1

CH-8953 Dietikon

In Absprache mit der **Reitsportanlage Dietikon AG**

vertreten durch Erich Keller

Sucherenweg 3

CH- 8953 Dietikon

Auftragnehmerin:

**PMP Rechtsanwälte AG**

Birmensdorferstrasse 83

8003 Zürich

Titelbild: Auszug aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich, Orthofoto SWISSIMAGE 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	4
1.1 Anlass und Gegenstand .....	4
1.2 Gestaltungsplanperimeter sowie Eigentums- und Nutzungsverhältnisse .....	4
1.3 Zielsetzungen .....	5
1.4 Inhalt der Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli .....	5
2. Rahmenbedingungen.....	6
2.1 Richtplanung.....	6
2.2 Bau- und Zonenordnung.....	6
2.3 Gewässerschutzbereich Au.....	7
2.4 Uferstreifen .....	8
2.5 Hochwassergefährdung.....	8
2.6 Fruchtfootflächen (FFF) .....	9
2.7 Lufthygiene .....	10
2.8 Lärmbelastung .....	11
2.9 Tierschutzgesetzgebung.....	11
3. Erläuterungen zu den Teiländerungen des Gestaltungsplans.....	11
3.1 Allgemeines .....	11
3.2 Situationsplan 1:1'000 .....	11
3.3 Vorschriften.....	11
4. Gesamtbeurteilung.....	12
4.1 Auswirkungen der Teiländerungen des Gestaltungsplans auf den IST-Zustand	12
4.2 Interessenabwägung .....	13
5. Verfahren .....	14
5.1 Rechtliche Grundlagen .....	14
5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung.....	14
5.3 Kantonale Vorprüfung.....	14
5.4 Beschlussfassung und Genehmigung .....	15
6. Anhänge.....	16

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Gegenstand**

Im Jahr 2016 wurde der private Gestaltungsplan Fondli («GP Fondli») vom Gemeinderat Dietikon festgesetzt [Anhang 1]. Die Festsetzung des GP Fondli erfolgte, um ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie den Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» zu ermöglichen, die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöhen und eine gesamtgesellschaftliche Betrachtung und Regelung der Parkierungssituation sicherstellen zu können.

Gemäss der geltenden Bestimmung von Art. 4 der zum GP Fondli gehörenden Vorschriften («GPV») sind im Geltungsbereich des GP Fondli nur Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen, wobei Wohnnutzungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige vorgesehen sind, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen derzeit ausschliesslich im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig.

Das Grundstück Kat.-Nr. 12063 wird unabhängig von der Reitsportanlage auf dem benachbarten Grundstück genutzt. Seit der Veräusserung des (heutigen) Grundstücks Kat.-Nr. 12064 von Andrea Spahn an die Reitsportanlage Dietikon AG weist das Grundstück Kat.-Nr. 12063 keinen direkten Zusammenhang (mehr) zur Reitsportanlage auf. So wird das sich darauf befindende Wohngebäude Ass.-Nr. 1334 seit zehn Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Ein Bedarf an Wohnraum für Betriebsangehörige der Reitsportanlage besteht seitens der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 12064 nicht. Genauso wenig besteht eine Notwendigkeit zur Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige für den Unterhalt und die Sicherheit der Reitsportanlage.

### **1.2 Gestaltungsplanperimeter sowie Eigentums- und Nutzungsverhältnisse**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 in Dietikon. Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 12063 ist Andrea Spahn, welche das sich darauf befindende Wohngebäude seit mehreren Jahren zu Wohnzwecken nutzt. Das Grundstück Kat.-Nr. 6109 steht im Eigentum von Katharina Bollinger. Die Reitsportanlage Dietikon AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 12064, auf welchem das Reitsportzentrum Fondli<sup>1</sup> betrieben wird. Das Grundstück wird auch von der Reitgesellschaft «An der Limmat» genutzt.<sup>2</sup>

Die vorgesehene Teiländerung umfasst lediglich eine Änderung in Bezug auf die Nutzweise der bestehenden Bauten (Ass.-Nr. 1334 respektive Ass.-Nr. 2118) auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 12063 respektive Kat.-Nr. 6109, wobei der bestehende Gestaltungsplanperimeter (rot umrahmt) unverändert bleibt.

---

<sup>1</sup> Vgl. [www.fondli.ch](http://www.fondli.ch)

<sup>2</sup> Vgl. [www.rgl.ch](http://www.rgl.ch)



**Abb. 1:** Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Amtliche Vermessung, Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

### 1.3 Zielsetzungen

Die Abänderung oder Teiländerung eines (privaten) Gestaltungsplans ist grundsätzlich zulässig. So sollen Planung und Wirklichkeit von Zeit zu Zeit durch Revision miteinander in Übereinstimmung gebracht werden können. Ein Anspruch der Grundeigentümer auf Abänderung eines Gestaltungsplans besteht dann, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Dies ist der Fall, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind.

Mit der vorgesehenen Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli soll den tatsächlichen Gegebenheiten und den neuen (bedeutenden) Bedürfnisse der Grundeigentümer entsprochen werden. Namentlich wird angestrebt, in Bezug auf die bestehenden Wohnbauten eine Wohnnutzung zu ermöglichen, die nicht an den Betrieb der Reitsportanlage geknüpft ist, so wie sie schon seit vielen Jahren ausgeübt wird.

### 1.4 Inhalt der Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli

Als verbindliche Bestandteile beinhaltet die Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli die angepassten Vorschriften (GPV vom 8. Juli 2024) [Anhang 2]. Der bestehende Situationsplan der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016 («Situationsplan vom 7. Juni 2016») im Massstab 1:1'000 [Anhang 1] bleibt unverändert bestehen und ist zur Information beigelegt. Erläuternde Grundlage dazu ist der vorliegende Planungsbericht.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Richtplanung

Im kantonalen Richtplan<sup>3</sup> wird der Gestaltungsplanperimeter als Landwirtschaftsgebiet und teilweise als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Zudem ist im Perimeter der Richtplaneintrag von einer zweistreifigen Hauptverkehrsstrasse (Westumfahrung Dietikon) mit einem mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont enthalten.

Im regionalen Richtplan (Verkehr)<sup>4</sup> ist die Spreitenbacherstrasse als Radweg bezeichnet.

Im kommunalen Richtplan<sup>5</sup> wird ein Teil des Familiengartenwegs als «Bruno-Weber-Weg» bezeichnet und die Spreitenbacherstrasse als allgemeiner Fussweg ausgeschieden.

### 2.2 Bau- und Zonenordnung

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 in Dietikon liegen in der Erholungszone Sport (ES). In der Erholungszone Sport sind grundsätzlich nur Bauten erlaubt, die im direkten Zusammenhang mit den jeweiligen Sportanlagen stehen. Dabei sind Wohnnutzungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind in jedem Fall auf ein Minimum zu beschränken (Art. 25a BZO<sup>6</sup>).



<sup>3</sup> Richtplan des Kantons Zürich (Beschluss des Kantonsrats, Stand: 6. Februar 2023)

<sup>4</sup> Regionaler Richtplan, Limmattal, Verkehr (Beschluss des Regierungsrats vom 4. Oktober 2017, RRB Nr. 925/2017)

<sup>5</sup> Kommunaler Richtplan der Stadt Dietikon, Fussverkehr (vom Gemeinderat am 3. Februar 2022 festgesetzt und von der Baudirektion am 20. Oktober 2022 genehmigt [BDV Nr. 0494/22])

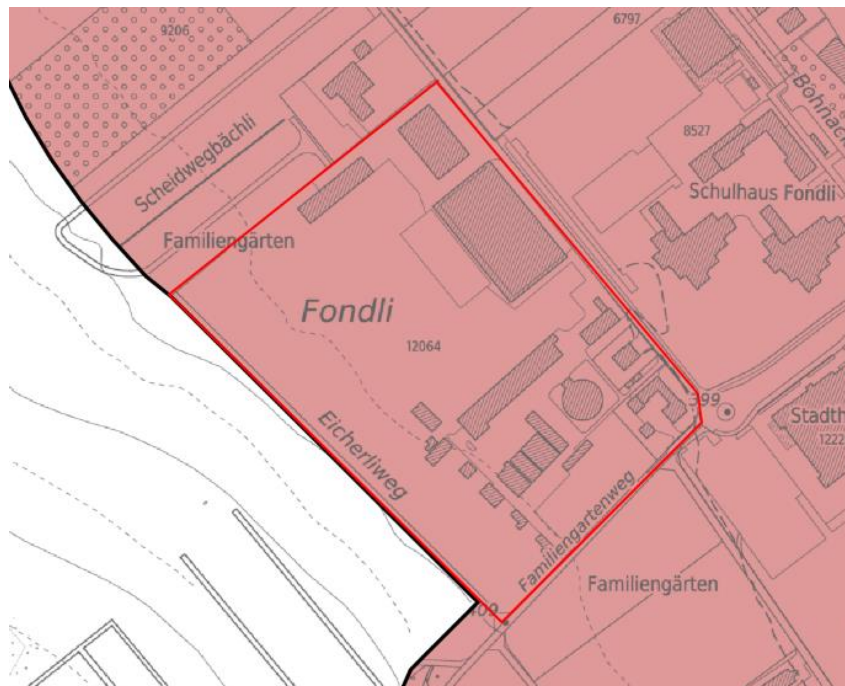
<sup>6</sup> Bauordnung der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 (Stand 30 Januar 2014)

	I	Industriezone		IV
	Oe	Zone für öffentliche Bauten		siehe Plan
	F	Freihaltezone kommunal	FA = Allmend	
	E	Erholungszone	FB = Festplatz, Rastplatz	
	R	Reservezone	EG = Familiengärten	
			EP = Park	
			ES = Sportanlagen	siehe Plan





**Abb. 2:** Auszug aus dem Zonenplan der Stadt Dietikon (vom Gemeinderat am 28. März 1996 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss vom 21. August 1996 genehmigt)

### 2.3 Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 in Dietikon liegen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, welcher die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst.



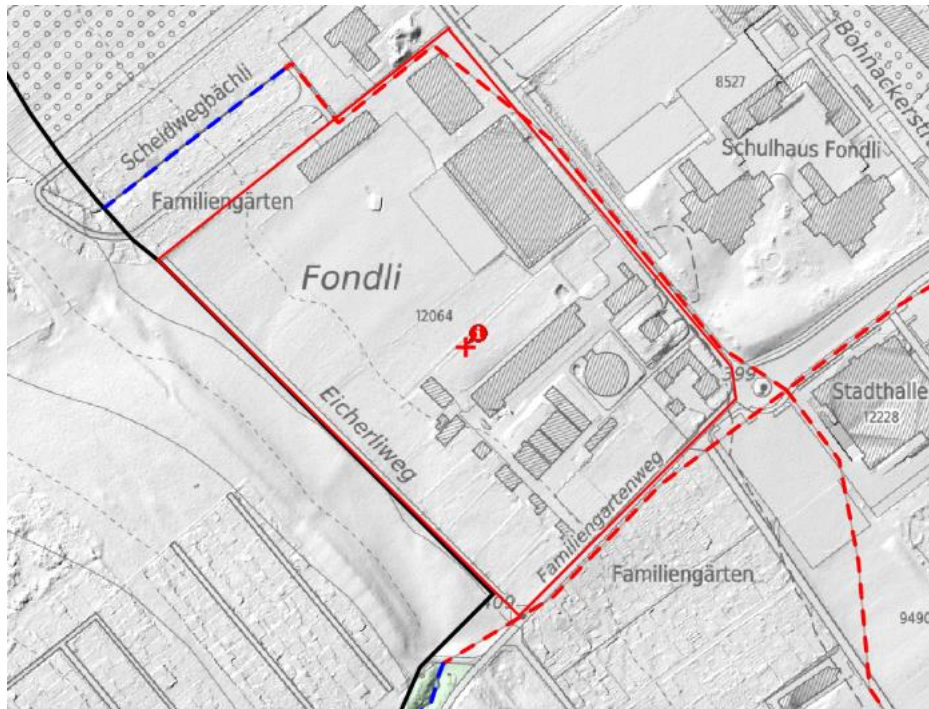
**Gewässerschutzbereiche**

	Gewässerschutzbereich A <sub>o</sub> (rechtskräftig)
	Gewässerschutzbereich A <sub>u</sub> (rechtskräftig)
	Zuströmbereich Z <sub>u</sub> (projektiert)
	Übrige Bereiche üB





**Abb. 3:** Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Gewässerschutzkarte, Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

## 2.4 Uferstreifen

Das eingedolte Scheidwegbächli Nr. 10337.0 liegt teilweise im Perimeter des Gestaltungsplans Fondli. Der eingedolte Teischlibach Nr. 10305.0 beeinflusst durch seine Lage nahe am Gestaltungsplanperimeter die Festlegungen des Gestaltungsplans Fondli.



### Öffentliche Fliessgewässer

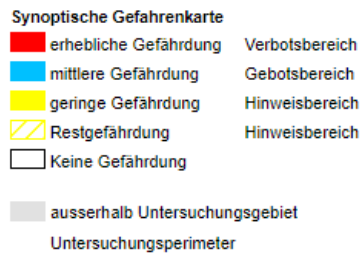
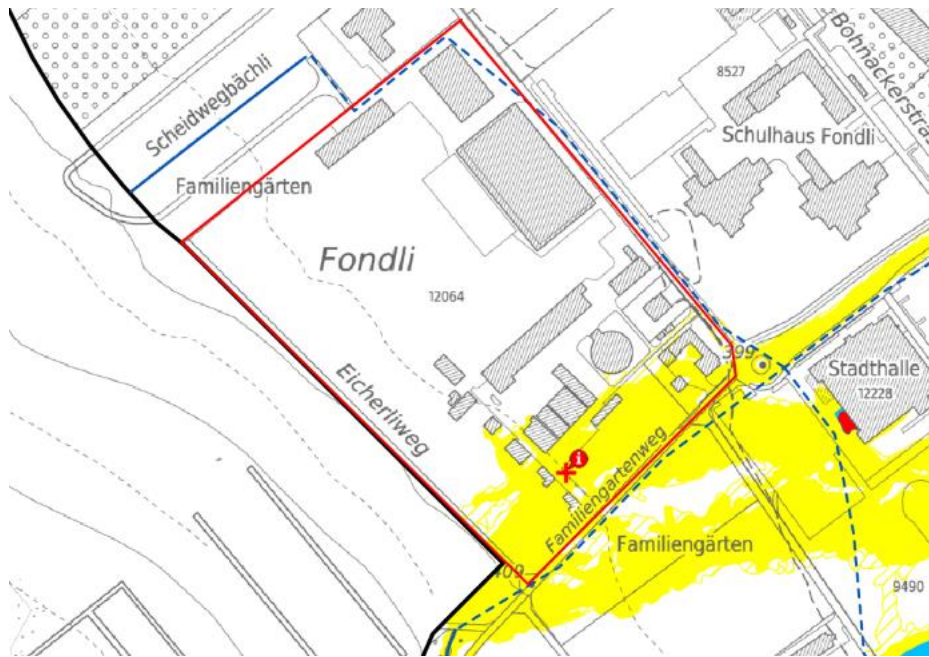
-  Fliessgewässer offen mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer offen ohne eigene Parzelle
-  Fliessgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
-  Fliessgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle

**Abb. 4:** Auszug aus dem Geportal des Kantons Zürich, Öffentliche Oberflächengewässer und Gewässer-  
raum, Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

## 2.5 Hochwassergefährdung

Das Gestaltungsplangebiet wird vom Scheidwegbächli durchflossen. Zudem fliesst südlich unterhalb des Gestaltungsplanperimeters der Teischlibach. Gemäss Gefahrenkarte liegt im südlichen Bereich des Gestaltungsperimeters eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor.

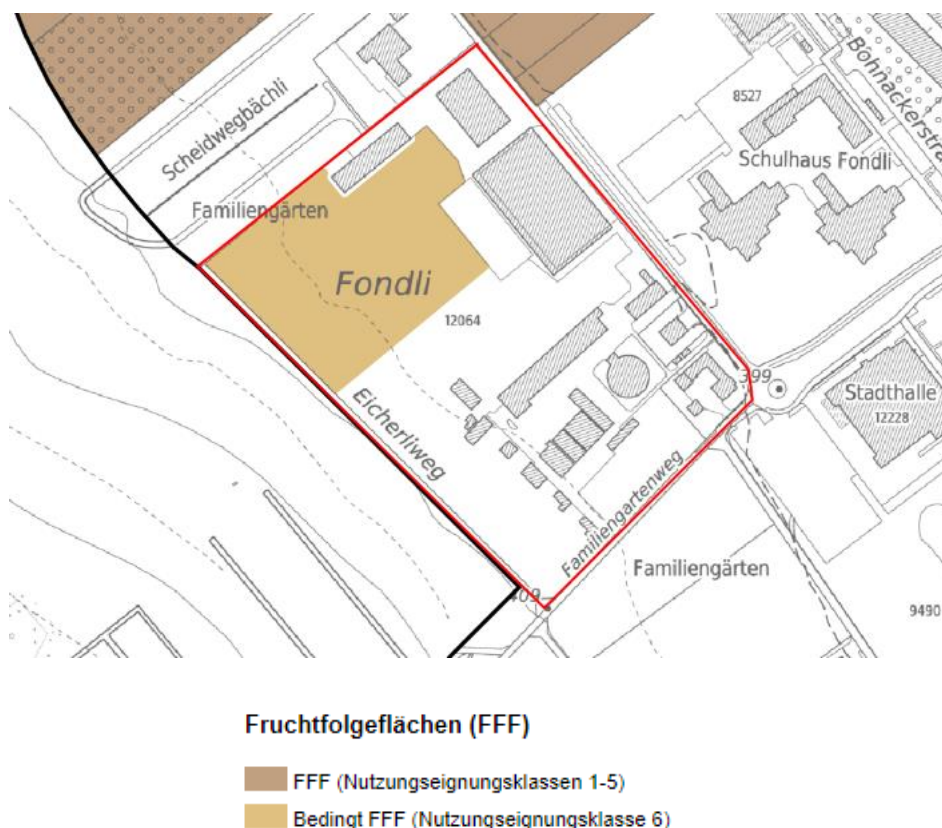




**Abb. 5:** Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Naturgefahrenkarten: Synoptische Gefahrenkarte, Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

## 2.6 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Ein Teil der Liegenschaft Kat.-Nr. 12064 ist als bedingte Fruchtfolgefläche (Nutzungsseignungsklasse 6) ausgewiesen.



**Abb. 6:** Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Fruchtfolgeflächen (FFF), Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

## 2.7 Lufthygiene

Nach Anhang 2 Ziff. 51 LRV<sup>7</sup> müssen bei der Errichtung von Anlagen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Regeln gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT). Die LRV und der FAT-Bericht Nr. 476 «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» aus dem Jahr 1995 legen die Mindestabstände zu Bauzonen oder Nachbarliegenschaften im Sinne der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nach Art. 3 LRV fest.

Die Mindestabstände gelten gemäss Anhang 2 Ziff. 51 LRV für alle neuen Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivhaltung. Als neue Anlagen gelten gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV auch bestehende Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind oder mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde.

<sup>7</sup> Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

## 2.8 Lärmbelastung

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 12063 und 6109 sowie eine Teilfläche der Liegenschaft Kat.-Nr. 12064 sind gemäss BZO bzw. geltendem Zonenplan der Stadt Dietikon<sup>8</sup> der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Im Anhang 6 LSV<sup>9</sup> werden die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

## 2.9 Tierschutzgesetzgebung

Die Tierschutzgesetzgebung umfasst das Tierschutzgesetz<sup>10</sup> und die Tierschutzverordnung<sup>11</sup>. Im Anhang 1 Tabelle 7 TSchV ist geregelt, wieviel Fläche, welche Raumhöhe und wieviel Auslauffläche pro Pferd (abgestuft nach Widerristhöhe) mindestens zur Verfügung gestellt werden müssen.

## 3. Erläuterungen zu den Teiländerungen des Gestaltungsplans

### 3.1 Allgemeines

Der bestehende Gestaltungsplan Fondli soll nur in Bezug auf die Nutzweise der bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12063 und Kat.-Nr. 6109 angepasst werden. Weitere materielle Anpassungen sind nicht vorgesehen.

### 3.2 Situationsplan 1:1'000

Am bestehenden Situationsplan 1:1'000 der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016 («Situationsplan vom 7. Juni 2016») sind keine Anpassungen vorzunehmen. Der Situationsplan vom 7. Juni 2016 bleibt verbindlicher Bestandteil des angepassten Gestaltungsplans Fondli [Anhang 1] auch zu den angepassten Gestaltungsplanvorschriften.

### 3.3 Vorschriften

Die Vorschriften zum angepassten Gestaltungsplan bleiben mit Ausnahme von Art. 2 und Art. 4 Abs. 2 GPV unverändert. In Bezug auf die gleichbleibenden Bestimmungen wird auf den Bericht nach Art. 47 RPV der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016 («Erläuternder Bericht vom 7. Juni 2016») verwiesen (vgl. dort Ziff. 4) [Anhang 1].

<sup>8</sup> Zonenplan der Stadt Dietikon (vom Gemeinderat am 28. März 1996 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2497 vom 21. August 1996 genehmigt).

<sup>9</sup> Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

<sup>10</sup> Tierschutzgesetz vom 16. Dezember 2005 (TSchG; SR 455).

<sup>11</sup> Tierschutzverordnung vom 23. April 2008 (TSchV; SR 455.1).

Vorzunehmen sind die folgenden Teiländerungen:

Rechtskräftige GPV	Teiländerung GPV
<p><b>Art. 2 Ergänzendes Recht</b></p> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.</p>	<p><b>Art. 2 Ergänzendes Recht</b></p> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. <b>In Bezug auf die Begrifflichkeiten und Messweisen gilt weiterhin die alte Fassung des PBG in Kraft bis 28. Februar 2017 inkl. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II), im Übrigen sind die aktuellen Bestimmungen des PBG und der dazugehörigen Verordnungen anwendbar.</b></p>
<p><b>Art. 4 Nutzweise</b></p> <p>2 Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind ausschliesslich im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig.</p>	<p><b>Art. 4 Nutzweise</b></p> <p>2. <del>Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind ausschliesslich im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig.</del></p>

#### 4. Gesamtbeurteilung

##### 4.1 Auswirkungen der Teiländerungen des Gestaltungsplans auf den IST-Zustand

Die vorgesehenen Anpassungen stellen eine unerhebliche (Teil-)Änderung des Gestaltungsplans Fondli dar und dienen lediglich dazu, die Wohnnutzung im Zusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nr. 1334 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12063 und Ass.-Nr. 2118 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6109 ohne Anknüpfung an die Reitsportanlage zu ermöglichen. Darüber hinaus erfolgen keine weiteren materiellen Anpassungen am Gestaltungsplan Fondli. Insbesondere bleiben die Nutzweisen in Bezug auf die anderen vom Gestaltungsperimeter erfassten Grundstücke unverändert. Zudem ist das Grundstück Kat.-Nr. 12063 bereits zu mehr als 17% bebaut und kann damit nicht weiter ausgenutzt werden (vgl. hierzu Ziff. 5.2 des Erläuternder Berichts der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016 zum GP Fondli [Anhang 1]).

Die Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli steht im Einklang mit den planungsrechtlichen Themen (vgl. zu den Rahmenbedingungen Ziff. 2 oben):

- Die Erholungszone ist eine Sondernutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG. Beim bestehenden Gebäude Ass.-Nr. 1334 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12063, welches im Jahr 1928 errichtet wurde, handelt es sich um eine sog. bestehende zonenwidrige Baute ausserhalb

der Bauzone gemäss Art. 24c RPG, weshalb dieses Gebäude grundsätzlich in seinem Bestand geschützt ist. Die geplanten Anpassungen, welche sich nur auf dieses Gebäude beziehen, sind auf einen konkreten, von der Bestandesgarantie umfassten Nutzungszweck (Wohnnutzung) beschränkt. Es geht damit weder eine Änderung oder Erweiterung bestehender Bauten einher noch wird dadurch eine Bauzone für Wohnnutzungen geschaffen. Mit hin schliesst die Teiländerung des Gestaltungsplans die von Bundesrechts wegen bestehende Kompetenz der kantonalen Behörde zur Bewilligung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (Art. 25 Abs. 2 RPG) im Gestaltungsperimeter nicht aus. Dementsprechend stehen die geplanten Anpassungen den Bestimmungen im Einklang mit Art. 24 ff. RPG.

- Mit einem Gestaltungsplan kann eine von der zonenkonformen Bestimmung abweichende Nutzweise festgelegt werden. Insoweit stehen die vorgesehenen Anpassungen der übergeordneten Richtplanung und der kommunalen Nutzungsplanung nicht entgegen (vgl. Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 oben).
- Sowohl der Gewässerschutzbereich  $A_w$  als auch die Uferstreifen werden durch die vorgesehene Teiländerung des Gestaltungsplans Fondli nicht tangiert (vgl. Ziff. 2.3 und Ziff. 2.4 oben). Ebenso wird durch die geplanten Anpassungen die als gering eingestufte Gefährdung durch Hochwasser nicht zusätzlich beeinträchtigt und sind insoweit keine Massnahmen zu ergreifen (vgl. Ziff. 2.5 oben).
- Mit der vorgesehenen Teiländerung geht keine (zusätzliche) Beanspruch der Fruchtfolgeflächen einher (vgl. Ziff. 2.6 oben).
- Die geplanten Anpassungen zeitigen in Bezug auf die Lufthygiene und die Lärmbelastungen keine Auswirkungen (vgl. Ziff. 2.7 und Ziff. 2.8 oben).
- Die Vorschriften zur Tierschutzgesetzgebung bleiben weiterhin eingehalten (vgl. Ziff. 2.9).

## 4.2 Interessenabwägung

Nachdem die Grundstücke Kat.-Nr. 12063 und Kat.-Nr. 6109 unabhängig von der Reitsportanlage auf dem benachbarten Grundstück seit Jahren als Wohngebäude genutzt werden und sie keinen direkten Zusammenhang (mehr) zur Reitsportanlage aufweisen, rechtfertigt sich die (an die neuen bedeutende Bedürfnisse angepasste) Teiländerung des GP Fondli. Ein Bedarf an Wohnraum für Betriebsangehörige der Reitsportanlage besteht seitens der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 12064 nicht [vgl. Anhang 4]. Genauso wenig ist die Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige für den Unterhalt und die Sicherheit der Reitsportanlage notwendig. Aufgrund der veränderten Verhältnisse erscheint die vorgesehene Teiländerung als sinnvoll und zweckmässig.

Die beantragten Änderungen stehen dem Zweck des Gestaltungsplans Fondli nicht entgegen. Im Gegenteil: Der Betrieb eines zeitgemässen und wirtschaftlichen Reitsportzentrums wäre weiterhin gewährleistet. Genau so wenig ginge damit eine Änderung der Parkierungssituation einher. Darüber hinaus sind die beantragten Änderungen von untergeordneter Bedeutung und mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Nutzungsplanung vereinbar.

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 12064, auf welchem sich die Reitsportanlage befindet, hat die Zustimmung zur beantragten Abänderung des GP Fondli erteilt [Anhang 4]. Schutzwürdige Interessen der Eigentümerschaft des ebenfalls vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 6109 sind nicht tangiert, diese profitiert von der Gleichbehandlung ihrer Wohnnutzung.

## 5. Verfahren

### 5.1 Rechtliche Grundlagen

Grundsätzlich hat die Abänderung oder Ergänzung eines Gestaltungsplans in der gleichen Form und im gleichen Verfahren zu erfolgen wie der ursprüngliche Gestaltungsplan. Dies ergibt sich aus dem in Art. 12 OR geregelten, allgemeinen Rechtsgrundsatz ausdrückenden Prinzip der einheitlichen Form. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ursprünglich einstimmig erlassene private Gestaltungspläne wiederum der Einstimmigkeit von sämtlichen privaten Grundeigentümern bedürfen, sondern es reicht ein Mehrheitsbeschluss nach Massgabe von Art. 85 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1).

Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 12064, auf welchem sich die Reitsportanlage befindet, hat die Zustimmung zur beantragten Abänderung des GP Fondli erteilt [Anhang 3]. Damit liegt der erforderliche Mehrheitsbeschluss vor.

Gemäss § 86 PBG genügt bei geringen Abweichungen, wie hier, die Zustimmung der Exekutive.

### 5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Der Stadtrat Dietikon verabschiedete mit Beschluss Nr. 2024-121 vom 8. April 2024 die Änderung des privaten Gestaltungsplans «Fondli» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger gemäss § 7 PBG.

Die öffentliche Auflage und Anhörung der Änderung des privaten Gestaltungsplans Fondli fand vom 25. April bis 24. Juni 2024 statt. Während der 60-tägigen Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Damit kann auf die Erstellung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet werden. Im Rahmen der Anhörung der nebengeordneten Planungsträger wurden keine Einwände vorgebracht, dies mit der Rückmeldung, dass keine Interessen der umliegenden Gemeinden tangiert seien.

### 5.3 Kantonale Vorprüfung

Die Änderung des privaten Gestaltungsplans «Fondli» wurde dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich am 17. April 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich lud die anderweitig betroffenen kantonalen Amtsstellen zum Mitbericht ein und liess deren Stellungnahmen in die Vorprüfung einfließen. Nach Ansicht des Amtes für Raumentwicklung wird die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Fondli als nicht notwendig eingestuft, weil das Anliegen der Grundeigentümerschaft bereits heute im Gestaltungsplan verankert sei. Im Vorprüfungsbericht wird dennoch auf einige Punkte hingewiesen bzw. werden Auflagen für ein allfälliges Genehmigungsverfahren aufgeführt, welche in den die Änderung des privaten Gestaltungsplans umfassenden Unterlagen wie folgt eingearbeitet wurden:

In den Gestaltungsplanvorschriften:

- Art. 2 GPV: Die Bestimmung wird insoweit angepasst, als die alte Fassung des PBG (in Kraft bis 28. Februar 2017) inkl. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) lediglich in Bezug auf die *Begrifflichkeiten und Messweisen* massgebend bleibt, *im Übrigen* aber die aktuellen Bestimmungen des PBG und der dazugehörigen Verordnungen gelten.

- Art. 4 GPV: Absatz 1 wird in seiner ursprünglichen Formulierung belassen und vom Zusatz «grundsätzlich» wird abgesehen, d.h., dass im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Nutzweisen erlaubt sind, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen. Für den Reitbetrieb sind keine standortgebundenen Wohnnutzungen notwendig und soll insbesondere die Wohnnutzung in Bezug auf die bestehende Wohnbaute Ass.-Nr. 1334 auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 12063 nicht an den Betrieb der Reitsportanlage geknüpft sein, weshalb Art. 4 Abs. 2 GPV ersatzlos gestrichen wird. Die bestehenden Wohnbauten (u.a. Gebäude Ass.-Nr. 1334 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12063) sind nach Art. 7 GPV als Wohnbauten gesichert und können im Rahmen des RPG geändert werden.
- Art. 5 Abs. 8 GPV: Da Art. 4 Abs. 2 GPV ersatzlos gestrichen wird, ergibt sich auch keine Änderung in Art. 5 Abs. 8 GPV, d.h., die alte Fassung von Art. 5 Abs. 8 GPV kann so belassen werden.

Im Erläuterungsbericht:

- Kapitel 2.1, 2. Satz: Präzisierend wird festgehalten, dass im Perimeter der Richtplaneintrag von einer zweistreifigen Hauptverkehrsstrassen (Westumfahrung Dietikon) mit einem mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont enthalten ist.

#### **5.4 Beschlussfassung und Genehmigung**

In Anbetracht der untergeordneten Anpassungen kann auf eine Wiederholung der öffentlichen Auflage verzichtet werden. Aufgrund der geringen Abweichungen der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Fondli genügt die Beschlussfassung durch den Stadtrat Dietikon (vgl. Ziff. 5.1 oben). Die Unterlagen zur Änderung des privaten Gestaltungsplans Fondli sind dem Kanton zur Genehmigung vorzulegen. Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich werden durch die Stadt Dietikon gleichzeitig eröffnet (§ 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Frist zur Einreichung eines Rekurses zu laufen. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, kann das Inkrafttreten durch die Stadt Dietikon publiziert werden. Am Tag nach der Publikation tritt die Teilrevision des privaten Gestaltungsplan in Rechtskraft.

## **6. Anhänge**

- Anhang 1** Privater Gestaltungsplan Fondli (mit Zustimmung vom Gemeinderat vom 8. Dezember 2016 und mit Genehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. April 2017)
- Situationsplan 1:1'000 der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016
  - Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Fondli vom 7. Juni 2016
  - Erläuternder Bericht der Planwerkstadt AG vom 7. Juni 2016
- Anhang 2** Vorschriften zur Teiländerung Gestaltungsplan Fondli vom 8. Juli 2024 (Fassung für die Festsetzung und Genehmigung in synoptischer Darstellung)
- Anhang 3** Zustimmung der Reitsportanlage Dietikon AG zur beantragten Teiländerung des GP Fondli vom 13. November 2023