



Referenz-Nr.: KS-ARE 24-0356

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, GB Richt-/Nutzungsplanung / Stv. FL, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Fondli» – Genehmigung

Gemeinde **Dietikon**

Lage Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 in Dietikon. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt im Südwesten an die Kantonsgrenze des Kanton Aargau. Weiter wird der Perimeter vom Familiengartenweg und der Spreitenbacherstrasse gefasst. Im Norden grenzt er an eine kantonale Landwirtschaftszone und an eine Erholungszone Familiengärten (EG).

Massgebende Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 8. Juli 2024
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. Juli 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der private Gestaltungsplan Fondli ist seit dem Jahr 2017 rechtskräftig. Dank der Sondernutzungsplanung wurde ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht. Auch wurde die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht und eine gesamtheitliche Betrachtung und Regelung der Parkierungssituation sichergestellt. Gemäss geltender Gestaltungsplanbestimmung (Art. 4) sind im Geltungsbereich nur Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen. Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige vorgesehen, insofern 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 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 zur Sicherheit der Reitsportanlage. Aus Sicht der Fachstelle Landschaft ist das Wohnhaus Vers.-Nr. 1334 bereits heute als betriebsfremdes Wohnhaus nutzbar. Dafür wurde im rechtskräftigen Gestaltungsplan der Art. 7 in den Gestaltungsplanvorschriften (GPV) geschaffen. Bezüglich der Möglichkeit zur Veräusserung der Wohnhäuser Vers.-Nrn. 1334 und 2118 sind nicht die GPV massgebend, sondern die Vorgaben aus dem Bodenrecht.



Zustimmung Der Stadtrat Dietikon stimmte mit Beschluss vom 12. August 2024 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Fondli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 18. Dezember 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage. Vorliegend handelt es sich um einen exekutorischen Gestaltungsplan.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan wird teilrevidiert, damit das Wohnhaus Vers.-Nr. 1334 unabhängig von der Pferdesportnutzung genutzt werden kann.

In Art. 2 GPV wird bezüglich des ergänzenden Rechts präzisiert, dass der private Gestaltungsplan «Fondli» nicht auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der ABV (Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II), in Kraft seit dem 1. März 2017, basiert. Entsprechend wird die Vorschrift ergänzt, dass die Begrifflichkeiten und Messweisen weiterhin gemäss alter Fassung des PBG in Kraft bis zum 28. Februar 2017 inkl. AVB und BBV II gelten. Im Übrigen sind jedoch die aktuellen Bestimmungen des PBG und der dazugehörigen Verordnungen anwendbar.

In Artikel 4 GPV zum Thema Nutzweise wird der Absatz 2 ersatzlos gestrichen, wodurch die Formulierung der Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörigen hinfällig wird.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 12. Juni 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Zuständigkeit für
Baubewilligungen

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bedürfen somit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung als zuständige kantonale Behörde. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, sämtliche Baugesuche im Gestaltungsplanperimeter der Baudirektion über die Leitstelle zum Entscheid nach Ziffer 1.2.1 Anhang der Bauverfahrensverordnung einzureichen. Die örtliche Baubehörde hat eine Stellungnahme zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften beizulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Fondli», welchem der Stadtrat Dietikon mit Beschluss vom 12. August 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'313.00 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Dietikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Stadt Dietikon (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Andrea Spahn, Spreitenbacherstrasse 1, 8953 Dietikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 6. JAN. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 12. August 2024

6.0.4.3 Privater Gestaltungsplan «Fondli» Änderung 2024 334-2024 **Festsetzung und Verabschiedung zur Genehmigung**

1 Ausgangslage

Der private Gestaltungsplan «Fondli» (GP «Fondli») vom 11. Juli 2016 bildet eine «Spezialzone» für den Pferdesportbetrieb und sichert mit dieser planerischen Basis dessen Weiterbestand. Er ist vom Gemeinderat Dietikon am 8. Dezember 2016 in der Erholungszone Sport festgesetzt und von der Baudirektion (mit BDV Nr. 0187/17) am 5. April 2017 genehmigt worden.

2 Erwägungen

2.1 Gesuch um Teiländerung

Andrea Spahn ersuchte am 12. Dezember 2023 als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 12063 um diese Teiländerung des Gestaltungsplans «Fondli» mit dem Antrag, die Wohnnutzung in ihrer bestehenden Liegenschaft, die gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan «Fondli» bei Bedarf den Mitarbeitenden der Reitsportanlage zur Verfügung zu stellen ist, vom Reitsportbetrieb zu lösen. Die Wohngebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 12063 und Kat.-Nr. 6109 sind schon lange unabhängig von der Reitsportanlage bewohnt und der Bedarf für diese Eigentumsbelastung zugunsten der Parzelle Kat.-Nr. 12064 ist nicht gegeben.

2.2 Inhalt der Teiländerung des Gestaltungsplans «Fondli»

Die Nutzweise im Gestaltungsplangebiet ist im alten Art. 4 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) so geregelt, dass nur Nutzungen im Zusammenhang mit der Sportanlage möglich sind, dies hat auch für die bestehenden Wohngebäude Gültigkeit. Dieser Passus, bei Bedarf die Wohngebäude für Personal der Reitsportanlage zur Verfügung zu halten, wird mit dieser Teiländerung gestrichen. Im Übrigen sind nach wie vor die verschiedenen Baubereiche (in Art. 5 GPV) ausgeschieden: Bereich A für die Reithalle und die Baubereiche B1, B2 und C2 für Bauten und Anlagen mit geringfügig störenden Geruchs- und Lärmimmissionen (Aufenthalts-, Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattelkammern und Lager). Im Weiteren sind in den Baubereichen C1, C3, D und E zusätzlich Stallungen, Ausläufe, Mistlagerplätze und die Bewegungsanlage sowie die Grundmasse für Gebäude geregelt (Art. 5 GPV).

Die Wohngebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 6109 bzw. Kat.-Nr. 12063 bilden die Baufelder F resp. G. Die bestehenden, schon lange vor Erlass des Gestaltungsplans bestehenden, heute zonenwidrigen Wohnbauten werden auch in Zukunft bei baulichen Veränderungen nach Art. 24 ff. Raumplanungsgesetz (RPG) beurteilt (vgl. Art. 7 GPV). Daran ändert die Streichung des Bezugs zur Reitsportanlage nichts. Die Überbauungsziffer beträgt max. 17 % (Art. 9 GPV).

2.3 Zur Änderung von Gestaltungsplänen

Die Änderung eines (privaten) Gestaltungsplans durch Revision erfolgt dann, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG), wenn neue Bedürfnisse entstanden sind oder Fehler in der bisherigen Nutzungsplanung zu beheben sind. Die Änderung eines Gestaltungsplans erfolgt im gleichen Verfahren wie die ursprüngliche Gestaltungsplanfestsetzung.

2.4 Teiländerung des «Gestaltungsplans Fondli»

Der «GP Fondli» soll nun eine kleine Teiländerung in den Vorschriften bezüglich Wohnnutzung in den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nr. 1334 auf Kat.-Nr. 12063 und Ass.-Nr. 2118 auf Kat.-Nr. 6109 erfahren. Der Zweck (vgl. Art. 3 der Gestaltungsplanvorschriften) und der Perimeter des Gestaltungsplans (umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064) bleiben mit dieser Teiländerung unverändert. Auch die meisten Gestaltungsplanvorschriften bleiben unverändert. Die Wohnnutzung wird neu unabhängig vom Betrieb der Reitsportanlage definiert sein. Ein Bedarf an Wohnraum für Betriebsangehörige der Reitsportanlage besteht seitens der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 12064 (Reitsportanlage Dietikon AG) nicht (vgl. in der Beilage die Bestätigung der Reitsportanlage Dietikon AG, dass kein Bedarf besteht). Vor diesem Hintergrund ist die Bestimmung zur Nutzungsbeschränkung für die Eigentümerinnen nicht angemessen, weshalb eine (an die Wirklichkeit angepasste) Abänderung des GP Fondli notwendig ist.

Für die beiden nicht zonenkonformen Wohngebäude ausserhalb Bauzone gilt die Bestandesgarantie. Gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 41 Raumplanungsverordnung (RPV) werden bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand geschützt, können erneuert und massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets (Erholungszone) im Sinne des Bundesrechts wurde.

2.5 Die Änderung des «GP Fondli»

Die Regelung gemäss Art. 4 Abs. 2 GPV (Wohnnutzung nur in direktem Zusammenhang mit der Sportanlage) wird gestrichen. Wohnnutzungen sind weiterhin ausschliesslich in den bestehenden Wohngebäuden Ass.-Nrn. 1334 und 2118 zulässig. In Art. 2 (ergänzendes Recht) wird ein Verweis auf das alte PBG (in Kraft bis 28. Februar 2017) bezüglich Begrifflichkeiten und Messweisen eingefügt.

Die beantragte Änderung tangiert den Zweck des GP Fondli in keiner Weise. Die Vorlage umfasst die Vorschriften (GPV) in synoptischer Darstellung (alt / neu). Der erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 8. Juli 2024 hat orientierenden und erläuternden Charakter. Der (unveränderte) Situationsplan vom 7. Juni 2016 ist nicht Teil der Vorlage, er dient ebenfalls zur Information. Ebenso sind die übrigen Unterlagen zum ursprünglichen Gestaltungsplan zur Information im Anhang.

3 Öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat Dietikon hat mit Beschluss Nr. 121 vom 8. April 2024 die Änderung des privaten Gestaltungsplans «Fondli» zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet. Während 60 Tagen, vom 25. April bis zum 24. Juni 2024, hat die öffentliche Auflage und Anhörung stattgefunden. Da keine Einwendungen eingegangen sind, entfällt der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen. Aus der Anhörung der umliegenden Gemeinden sind die Rückmeldungen eingegangen, dass keine ihrer Interessen tangiert sind.

Aus der kantonalen Vorprüfung gingen Anpassungen ein (Präzisierung Art. 2, Vereinfachung Art. 4), diese sind in die synoptische Darstellung der Vorschriften eingeflossen und entsprechend auch im Bericht thematisiert worden. Zum Ergebnis der Vorprüfung ist in Kap. 5.3 im Bericht ausgeführt, was in der zur Festsetzung eingereichten Vorlage gegenüber der Version der öffentlichen Auflage geändert hat.

Der Stadtrat setzt diese untergeordnete Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Fondli fest. Aufgrund der geringen Tragweite der Änderung und weil keine räumlichen Auswirkungen von der Änderung ausgehen, genügt ein Exekutivbeschluss. Die Teiländerung des privaten Gestaltungsplan Fondli umfasst die Vorschriften zum Gestaltungsplan (GPV) in synoptischer Darstellung (rot = neu) vom 8. Juli 2024. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juli 2024 hat orientierenden Charakter. Gültigkeit hat immer noch der Situationsplan vom 7. Juni 2016, genehmigt mit BDV Nr. 0187/17 am 5. April 2017.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die «Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Fondli» wird festgesetzt.
2. Die «Teiländerung des privaten Gestaltungsplans Fondli» besteht aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan in synoptischer Darstellung vom 8. Juli 2024. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 8. Juli 2024 hat informativen Charakter, der Situationsplan M. 1: 1000 vom 7. Juni 2016 behält seine Gültigkeit. Die Zustimmung der Reitsportanlage Dietikon liegt vor.
3. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, das Dossier zur Genehmigung an das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion und (digital) über Katasterprozesse Kanton Zürich einzureichen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (vom Stadtplanungsamt via KatasterprozesseZH);
- PMP Rechtsanwälte AG, RAin Regula Fellner und RAin Eva-Maria Brücker, Birmensdorferstrasse 83, 8003 Zürich;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Bauamt;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 14.08.2024

Stadt Dietikon

Teiländerung Privater Gestaltungsplan Fondli

Vorschriften

Fassung für die Festsetzung und Genehmigung
8. Juli 2024 (synoptische Darstellung)

<p>Grundeigentümerschaft:</p> <p>Reitsportanlage Dietikon AG vertreten durch Erich Keller Sucherenweg 3 CH- 8953 Dietikon</p> 	<p>Dietikon, 4.9.24</p> <p>Andrea Spahn Spreitenbacherstrasse 1 8953 Dietikon</p> 
<p>Mit Zustimmung vom Stadtrat:</p> <p>Der Stadtpräsident: Roger Bachmann</p> 	<p>Dietikon,</p> <p>Die Stadtschreiberin: Claudia Winkler</p> 
<p>Von der Baudirektion genehmigt am: BDV Nr. 0356/24</p> <p>Für die Baudirektion:</p> 	<p>Zürich,</p> <p>- 6. Jan. 2025</p>

Rechtskräftige SBV	Teiländerung SBV (Entwurf)	Bemerkungen
Allgemeine Bestimmungen	Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Geltungsbereich 1 Für das Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dieser umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.	Art. 1 Geltungsbereich 1 Für das Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dieser umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.	Keine Änderung.
Art. 2 Ergänzendes Recht Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.	Art. 2 Ergänzendes Recht Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. 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.	Der GP Fondli basiert nicht auf den IVHB-harmonisierten Begriffen des kantonalen PBG, der ABV und der BBV II in Kraft seit dem 1. März 2017. Zur Klärung daher der Hinweis, dass in Bezug auf die Begrifflichkeiten und Messweisen auch nach der Teiländerung weiterhin das aPBG gültig ist.
Art. 3 Zweck Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll <ul style="list-style-type: none"> - Ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht werden; - Die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht werden; - Die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden. 	Art. 3 Zweck Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll <ul style="list-style-type: none"> - Ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht werden; - Die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht werden; - Die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden. 	Keine Änderung.

Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung	Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung	
<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen.</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>Art. 4 Nutzweise</p> <p>1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen.</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>Für die Sicherheit der (Reit-)Anlage ist nicht erforderlich, dass Betriebsangehörige vor Ort in diesem Wohngebäude leben. D.h., für den Reitbetrieb sind keine standortgebundenen Wohnnutzungen notwendig, weshalb Art. 4 Abs. 2 zu streichen ist.</p>
<p>Art. 5 Baubereiche A – G</p> <p>1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Gebäude- und Firsthöhen definierten Baubereiche anzuordnen.</p> <p>2 Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstände gemäss § 265 PBG ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich sowie lufthygienisch einwandfreie Verhältnisse.</p> <p>3 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen. Es sind nur Sattel- und Pulldächer zulässig.</p> <p>4 Im Baubereich A ist ein überdeckter Reitplatz mit umlaufendem Zuschauerbereich zulässig. Er ist auf mindestens drei Seiten offen zu gestalten.</p> <p>5 Im Baubereich B1, B2 und C2 sind Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen und deren Nutzweisen höchstens geringfügig störende Geruchs- und Lärmemissionen (Planungswert) verursachen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre</p>	<p>Art. 5 Baubereiche A – G</p> <p>1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Gebäude- und Firsthöhen definierten Baubereiche anzuordnen.</p> <p>2 Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstände gemäss § 265 PBG ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Sicherzustellen sind feuerpolizeilich sowie lufthygienisch einwandfreie Verhältnisse.</p> <p>3 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen. Es sind nur Sattel- und Pulldächer zulässig.</p> <p>4 Im Baubereich A ist ein überdeckter Reitplatz mit umlaufendem Zuschauerbereich zulässig. Er ist auf mindestens drei Seiten offen zu gestalten.</p> <p>5 Im Baubereich B1, B2 und C2 sind Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen und deren Nutzweisen höchstens geringfügig störende Geruchs- und Lärmemissionen (Planungswert) verursachen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre</p>	<p>Keine Änderung.</p>

<p>Einrichtungen, Sattelkammern und Lagerräume.</p> <p>6 In den Baubereichen C1, C3, D und E sind Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattel- und Futterkammern, Lagerräume, Stallungen, Ausläufe, Lagerungsplätze für Mist und einen Zirkel.</p> <p>7 Ist die Fassade in den Baubereichen C1 und C2 länger als 15.00 m, so ist der Grenzabstand gegenüber Parzelle Kat.-Nr. 6109 von 5.00 m um ¼ der Mehrlänge, höchstens auf 10.00 zu erhöhen.</p> <p>8 In den Baubereichen F und G sind nur zonenkonforme Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen Art. 4 Abs. 1 entsprechen.</p> <p>9 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="159 1299 638 1444"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B1</th> <th>B2</th> <th>C1</th> <th>C2</th> <th>C3</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Gebäude max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>61.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>50.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max. (m)</td> <td>31.00</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> <td>4.50</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>4.00</td> <td>2.00</td> <td>2.00</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> </tbody> </table>		A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G	Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2	Gebäuelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00	Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00	Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	<p>Einrichtungen, Sattelkammern und Lagerräume.</p> <p>6 In den Baubereichen C1, C3, D und E sind Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattel- und Futterkammern, Lagerräume, Stallungen, Ausläufe, Lagerungsplätze für Mist und einen Zirkel.</p> <p>7 Ist die Fassade in den Baubereichen C1 und C2 länger als 15.00 m, so ist der Grenzabstand gegenüber Parzelle Kat.-Nr. 6109 von 5.00 m um ¼ der Mehrlänge, höchstens auf 10.00 zu erhöhen.</p> <p>8 In den Baubereichen F und G sind nur zonenkonforme Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen Art. 4 Abs. 1 entsprechen.</p> <p>9 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="665 1299 1144 1444"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B1</th> <th>B2</th> <th>C1</th> <th>C2</th> <th>C3</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Gebäude max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>61.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>50.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> <td>25.00</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite max. (m)</td> <td>31.00</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>4.50</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> <td>4.50</td> <td>7.00</td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>4.00</td> <td>2.00</td> <td>2.00</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> <td>4.00</td> </tr> </tbody> </table>		A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G	Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2	Gebäuelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00	Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00	Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
	A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G																																																																																																																												
Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2																																																																																																																												
Gebäuelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00																																																																																																																												
Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--																																																																																																																												
Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00																																																																																																																												
Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00																																																																																																																												
	A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G																																																																																																																												
Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2																																																																																																																												
Gebäuelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00																																																																																																																												
Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--																																																																																																																												
Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00																																																																																																																												
Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00																																																																																																																												
<p>Art. 6 Baubereiche I – II</p> <p>In den Baubereichen I – II sind ein Sandplatz mit einer Abmessung von maximal 20.00 x 40.00 m sowie Ausläufe zulässig.</p>	<p>Art. 6 Baubereiche I – II</p> <p>In den Baubereichen I – II sind ein Sandplatz mit einer Abmessung von maximal 20.00 x 40.00 m sowie Ausläufe zulässig</p>	<p>Keine Änderung.</p>																																																																																																																																				
<p>Art. 7 Bestehende, zonenwidrige Wohngebäude</p> <p>Die beiden Wohngebäude mit den Ass.-Nrn. 1334 und 2118 sind gemäss Art. 24 ff. RPG zu beurteilen.</p>	<p>Art. 7 Bestehende, zonenwidrige Wohngebäude</p> <p>Die beiden Wohngebäude mit den Ass.-Nrn. 1334 und 2118 sind gemäss Art. 24 ff. RPG zu beurteilen.</p>	<p>Keine Änderung.</p>																																																																																																																																				
<p>Art. 8 Reitsportanlagen</p>	<p>Art. 8 Reitsportanlagen</p>																																																																																																																																					

Pro Jahr sind maximal vier Reitsportanlässe zulässig.	Pro Jahr sind maximal vier Reitsportanlässe zulässig.	Keine Änderung.
Art. 9 Überbauungsziffer Es ist eine Überbauungsziffer von max. 17% pro Parzelle zulässig.	Art. 9 Überbauungsziffer Es ist eine Überbauungsziffer von max. 17% pro Parzelle zulässig.	Keine Änderung.
Umgebung und Gestaltung	Umgebung und Gestaltung	
Art. 10 Freifläche 1 Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche dient der Weidehaltung und der Futtermilchproduktion für die gewerbliche Pferdehaltung. Versickerungs- und Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. 2 In der Freifläche der Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 ist neben den Nutzweisen gemäss Abs. 1 auch die Gartennutzung zulässig.	Art. 10 Freifläche 1 Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche dient der Weidehaltung und der Futtermilchproduktion für die gewerbliche Pferdehaltung. Versickerungs- und Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. 2 In der Freifläche der Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 ist neben den Nutzweisen gemäss Abs. 1 auch die Gartennutzung zulässig.	Keine Änderung.
Art. 11 Springfläche 1 Als Springplatz darf nur die im Situationsplan als solche bezeichnete Fläche genutzt werden.	Art. 11 Springfläche 1 Als Springplatz darf nur die im Situationsplan als solche bezeichnete Fläche genutzt werden.	Keine Änderung.
Art. 12 Ökologische Ausgleichsmassnahme 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Baubereich A ist die im Situationsplan bezeichnete ökologische Ausgleichsmassnahme umzusetzen. 2 Bei Realisierung der mittels Baulinie gesicherten Umfahrung ist die ökologische Ausgleichsmassnahme durch die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 anderweitig zu ersetzen.	Art. 12 Ökologische Ausgleichsmassnahme 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Baubereich A ist die im Situationsplan bezeichnete ökologische Ausgleichsmassnahme umzusetzen. 2 Bei Realisierung der mittels Baulinie gesicherten Umfahrung ist die ökologische Ausgleichsmassnahme durch die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 anderweitig zu ersetzen.	Keine Änderung.
Art. 13 Umgebungsgestaltung 1 Ökologisch und landschaftlich wertvolle Elemente sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch	Art. 13 Umgebungsgestaltung 1 Ökologisch und landschaftlich wertvolle Elemente sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch	Keine Änderung.

<p>angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.</p> <p>2 Einzelbäume sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.</p> <p>3 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist nicht zulässig.</p>	<p>angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.</p> <p>2 Einzelbäume sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.</p> <p>3 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist nicht zulässig.</p>	
<p>Art. 14 Beleuchtung</p> <p>Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.</p>	<p>Art. 14 Beleuchtung</p> <p>Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.</p>	Keine Änderung.
<p>Art. 15 Verkehrsfläche</p> <p>Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche dient der Erschliessung, als Umschlagsplatz und dergleichen.</p>	<p>Art. 15 Verkehrsfläche</p> <p>Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche dient der Erschliessung, als Umschlagsplatz und dergleichen.</p>	Keine Änderung.
<p>Art. 16 Parkierung</p> <p>1 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind mindestens 20 Parkplätze und maximal 34 Parkplätze sowie Abstellflächen für 12 Pferdetransporter zu erstellen. Parkplätze und Abstellfläche sind bestehend oder in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Parkplätze und Abstellfläche für Pferdetransporter anzuordnen.</p> <p>2 Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der BZO der Stadt Dietikon.</p>	<p>Art. 16 Parkierung</p> <p>1 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind mindestens 20 Parkplätze und maximal 34 Parkplätze sowie Abstellflächen für 12 Pferdetransporter zu erstellen. Parkplätze und Abstellfläche sind bestehend oder in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Parkplätze und Abstellfläche für Pferdetransporter anzuordnen.</p> <p>2 Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der BZO der Stadt Dietikon.</p>	Keine Änderung.
<p>Art. 17 Fusswege</p> <p>Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.</p>	<p>Art. 17 Fusswege</p> <p>Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.</p>	Keine Änderung.

<p>Art. 18 Uferstreifen</p> <p>Innerhalb des Uferstreifens kommt Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV zur Anwendung.</p>	<p>Art. 18 Uferstreifen</p> <p>Innerhalb des Uferstreifens kommt Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV zur Anwendung</p>	<p>Keine Änderung.</p>
<p>Art. 19 Boden</p> <p>1 Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p>2 Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.</p> <p>3 Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.</p> <p>4 Im Baubewilligungsverfahren sind die bodenrelevanten Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.</p>	<p>Art. 19 Boden</p> <p>1 Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.</p> <p>2 Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.</p> <p>3 Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.</p> <p>4 Im Baubewilligungsverfahren sind die bodenrelevanten Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.</p>	<p>Keine Änderung.</p>
<p>Art. 20 Hochwasserschutz</p> <p>Bei Bauvorhaben in den Baubereichen D, E, G und II ist im Baubewilligungsverfahren die Hochwassersicherheit nachzuweisen.</p>	<p>Art. 20 Hochwasserschutz</p> <p>Bei Bauvorhaben in den Baubereichen D, E, G und II ist im Baubewilligungsverfahren die Hochwassersicherheit nachzuweisen.</p>	<p>Keine Änderung.</p>
<p>Schlussbestimmungen</p>	<p>Schlussbestimmungen</p>	
<p>Art. 21 Inkrafttreten</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	<p>Art. 21 Inkrafttreten</p> <p>Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>	<p>Keine Änderung.</p>



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 Fondli¹ betrieben wird. Das Grundstück wird auch von der Reitgesellschaft «An der Limmat» genutzt.²

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.

¹ Vgl. www.fondli.ch

² Vgl. 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 Richtplan³ 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)⁴ ist die Spreitenbacherstrasse als Radweg bezeichnet.

Im kommunalen Richtplan⁵ 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 BZO⁶).



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

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

⁵ 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])

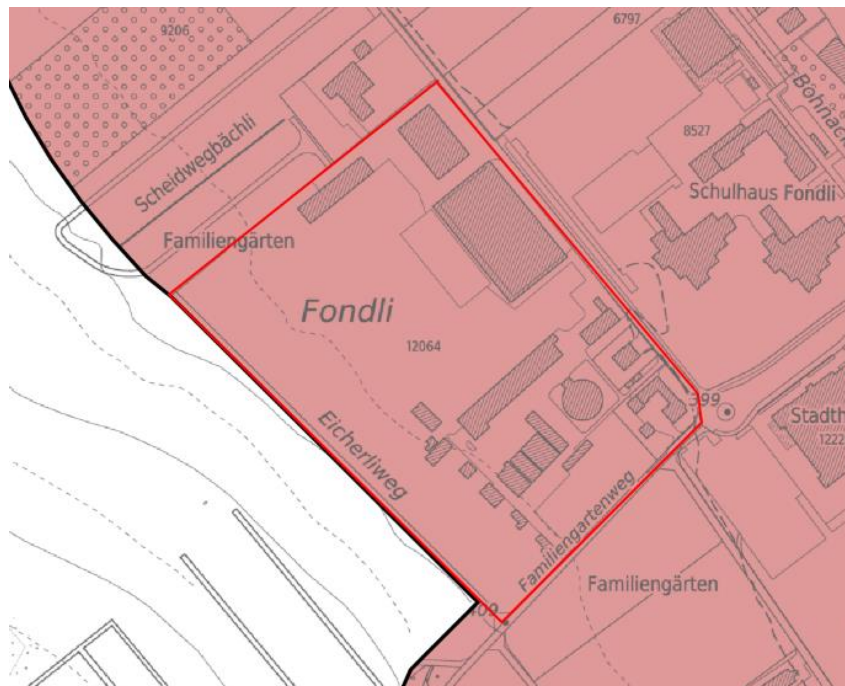
⁶ Bauordnung der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 (Stand 30 Januar 2014)

	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_u

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



Gewässerschutzbereiche





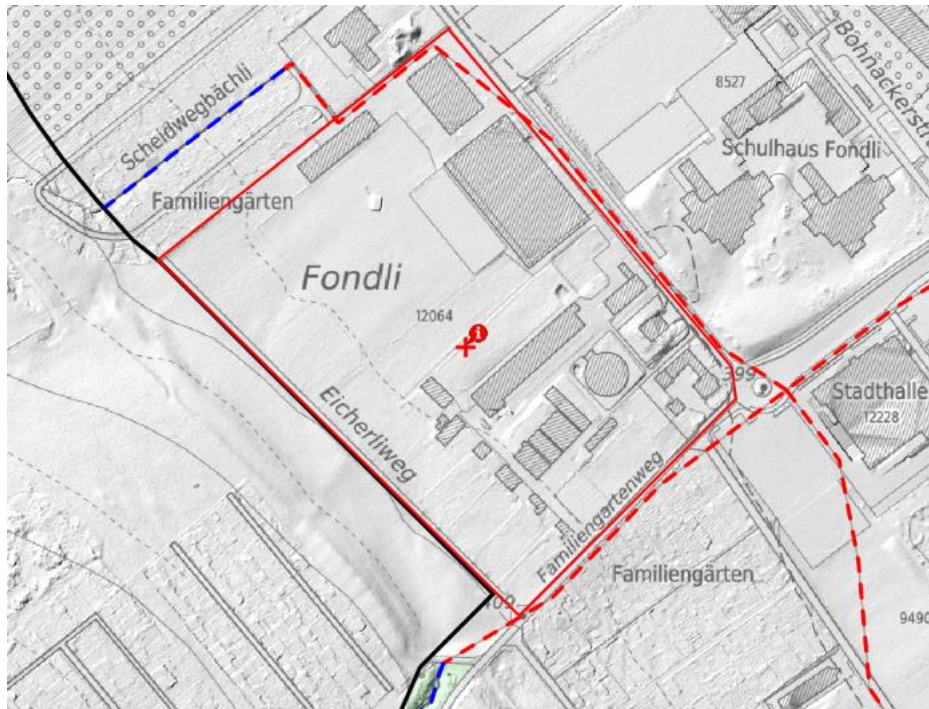
	Gewässerschutzbereich A _o (rechtskräftig)
	Gewässerschutzbereich A _u (rechtskräftig)
	Zuströmbereich Z _u (projektiert)
	Übrige Bereiche üB

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.

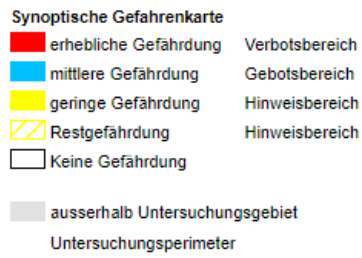
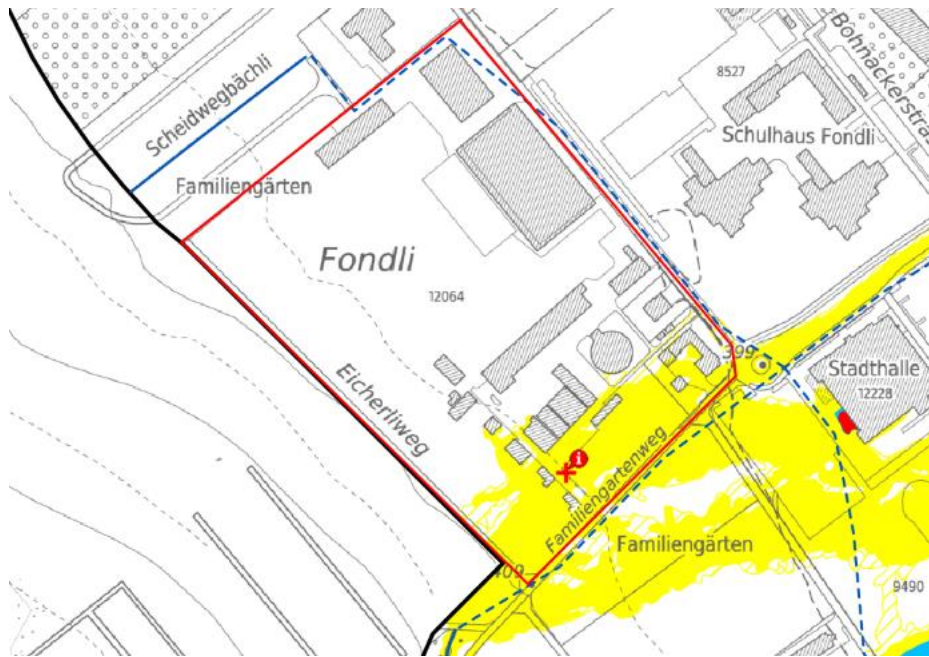


Abb. 5: Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Naturgefahrenkarten: Synoptische Gefahrenkarte, Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

2.6 Fruchtfolgeflächen (FFF)

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

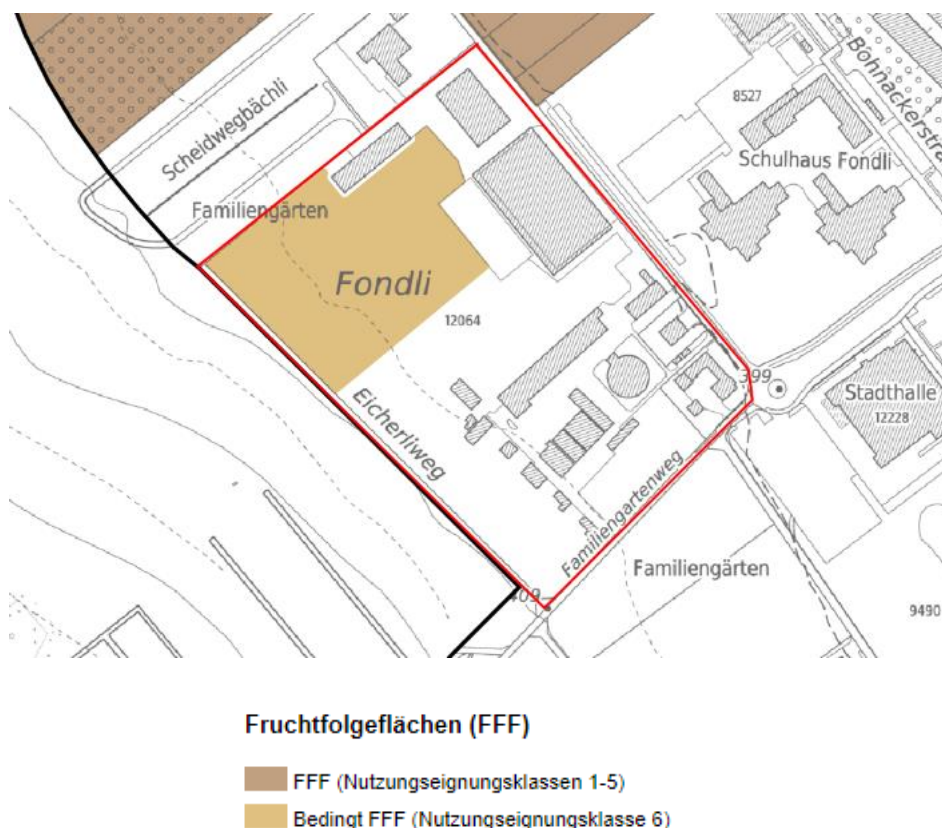


Abb. 6: Auszug aus dem Geoportal des Kantons Zürich, Fruchtfolgeflächen (FFF), Liegenschaften Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064, Dietikon

2.7 Lufthygiene

Nach Anhang 2 Ziff. 51 LRV⁷ 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.

⁷ 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 Dietikon⁸ der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Im Anhang 6 LSV⁹ 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 Tierschutzgesetz¹⁰ und die Tierschutzverordnung¹¹. 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].

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

⁹ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

¹⁰ Tierschutzgesetz vom 16. Dezember 2005 (TSchG; SR 455).

¹¹ Tierschutzverordnung vom 23. April 2008 (TSchV; SR 455.1).

Vorzunehmen sind die folgenden Teiländerungen:

Rechtskräftige GPV	Teiländerung GPV
<p>Art. 2 Ergänzendes Recht</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>Art. 2 Ergänzendes Recht</p> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. 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.</p>
<p>Art. 4 Nutzweise</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>Art. 4 Nutzweise</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>

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 Fruchtfolgefleichen 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 Gestaltungsplans 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

Frau
Andrea Spahn
Spreitenbacherstrasse 1
8953 Dietikon

Dietikon, 13. November 2023

Spreitenbacherstrasse 1, Dietikon / Kat.Nr. 12063 / Vers.Nrn. 1334 + 3759
Wohnnutzung ausserhalb Reitbetrieb
- Bestätigung Änderung Gestaltungsplan Fondli

Geschätzte Andrea

Das obgenannte Grundstück befindet sich im Gestaltungsplangebiet Fondli. Gemäss Beat Frischknecht, Hochbauabteilung der Stadt Dietikon, ist die Nutzung dieser Liegenschaft im direkten Zusammenhang mit der Sportanlage zulässig. Wir verweisen auf die weiteren Ausführungen seiner Mail vom 13. Oktober 2023.

Aufgrund des Bestandschutzes kann die Wohnnutzung auch ausserhalb des Reibetriebs möglich sein, sofern wir als Eigentümer der Reitanlage die Zusicherung erteilen, dass aufgrund der heutigen Führung des Reitbetriebs diese Liegenschaft nicht mehr für das Personal verwendet wird.

Hiermit bestätigen wir, dass die im Betreff genannte Liegenschaft für den bestehenden Reitbetrieb nicht mehr verwendet wird. Wir erteilen hiermit unser Einverständnis, dass diese Liegenschaft von dieser Zweckgebundenheit entlassen und der GP Fondli entsprechend geändert werden kann.

Freundliche Grüsse

Reitsportanlage Dietikon AG

Erich Keller
Präsident des VR



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 20.03.2025
Öffentlich einsehbar bis: 20.03.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002781

Publizierende Stelle
Stadt Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Fondli» 2024, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Dietikon

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung KS-0356 / 24 vom 6. Januar 2025 die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Fondli», welcher der Stadtrat Dietikon mit Beschluss vom 12. August 2024 zugestimmt hat, genehmigt.

Die Akten lagen vom 23. Januar 2025 bis zum 24. Februar 2025 öffentlich auf. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 7. März 2025 wurde gegen diese Beschlüsse kein Rechtsmittel eingelegt. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Fondli» tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0356 / 24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 06.01.2025

Kontaktstelle:

Stadt Dietikon
Stadtplanungsamt
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon



Referenz-Nr.: ARE 17-0187

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 90, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan Fondli – Genehmigung

Gemeinde **Dietikon**

Lage Im Fondli; Grundstücke Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064

- Massgebende - Plan 1:1000 vom 7. Juni 2016
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 7. Juni 2016
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. Juni 2016

Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Dietikon stimmte mit Beschluss vom 8. Dezember 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Fondli» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 16. Februar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Zudem wurde gegen diesen Beschluss gemäss Schreiben der Stadt Dietikon vom 29. März 2017 kein fakultatives Referendum ergriffen. Mit Schreiben vom 1. Februar 2017 ersucht die Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan «Fondli» soll die Voraussetzung für die Führung eines zeitgemässen und wirtschaftlichen Reitsportzentrums sowie den Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» geschaffen werden. Weil die bestehende Reithalle für Reitsportanlässe zu klein ist, soll ein überdeckter Reitplatz mit Zuschauerbereich und angrenzendem Sandplatz erstellt werden. Zur Realisierung dieser Bauvorhaben soll die gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) maximal zulässige Überbauungsziffer von 12% auf 17% erhöht werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans soll zudem eine gesamtheitliche Betrachtung und Regelung der Parkierungssituation ermöglicht werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden die Baubereiche A-G und I-II, eine Springfläche, Verkehrsflächen, Bereiche für Parkplätze, Abstellflächen für Pferdetransporter, Fusswege, Freiflächen und Bereiche für ökologische Ausgleichsmassnahmen festgelegt.

Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplans betreffen den Baubereich A mit dem neuen überdeckten Reitplatz sowie der Umgang mit den beiden bestehenden Wohnge-



bäuden. Im Baubereich A ist ein überdeckter und auf drei Seiten offener Reitplatz (61 x 31 m, Gebäudehöhe 7 m) mit umlaufendem Zuschauerbereich zulässig. Der Umgang mit den beiden bestehenden zonenwidrigen Wohngebäuden (Ass.-Nrn. 1334 und 2118) in den Baubereichen F und G wird in mehreren Artikeln behandelt. Einerseits ist in Art. 7 GPV geregelt, dass die beiden Wohngebäude gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen sind. In Art. 5 Abs. 8 GPV wird zudem festgelegt, dass in den beiden Baubereichen F und G nur zonenkonforme neue Bauten und Anlagen zulässig sind, welche in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen. Zusätzlich sind gemäss Art. 4 Abs. 2 GPV Wohnnutzungen ausschliesslich mit den bestehenden Wohngebäuden (Assek.-Nrn. 1334 und 2118) zulässig und nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind.

Des Weiteren werden die Anzahl Reitsportanlässe auf maximal vier Anlässe pro Jahr limitiert (Art. 8 GPV) und die Überbauungsziffer auf max. 17% pro Parzelle festgelegt (Art. 9 GPV).

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Oktober 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Fondli», welchem der Gemeinderat Dietikon mit Beschluss vom 8. Dezember 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 906.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Gemeinde Dietikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Dietikon (unter Beilage von neun Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Erich Keller, Sucherenweg 3, 8953 Dietikon (Rechnungsadressat)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Fondli

Situationsplan 1:1000

7. Juni 2016

Grundeigentümerschaft:

Dietikon, 23.12.16

Erich Keller
Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Charlotte Ida Keller-Müller
Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Für den Grundeigentümer:
Erich Keller

Für die Grundeigentümerin:
Charlotte Ida Keller-Müller

Katharina Bollinger
Spreitenbacherstrasse 5, 8953 Dietikon

Andrea Spahn
Regione Valloria 28, 15011 Acqui Terme (I)
Spreitenbacherstr. 1, 8953 Dietikon

Für die Grundeigentümerin:
Katharina Bollinger

Für die Grundeigentümerin:
Andrea Spahn

Mit Zustimmung vom Stadtrat:

Dietikon, 11. Juli 2016

Der Stadtpräsident:
Otto Müller

Die Stadtschreiberin:
Karin Hauser

Mit Zustimmung vom Gemeinderat:

Dietikon, - 8. Dez. 2016

Der Ratspräsident:
Jörg Dätwyler

Der Ratssekretär:
Uwe Krzesinski

Von der Baudirektion genehmigt am:
BDV Nr. 0182/17

Zürich, - 5. April 2017

Für die Baudirektion:



Koordinatenverzeichnis Baubereiche (Amtliche Vermessung LV95)		
Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	2'671'406.468	1'251'254.347
2	2'671'447.404	1'251'203.856
3	2'671'420.217	1'251'181.813
4	2'671'379.281	1'251'232.305
5	2'671'471.427	1'251'182.278
6	2'671'476.959	1'251'175.409
7	2'671'468.303	1'251'167.603
8	2'671'462.351	1'251'174.529
9	2'671'459.137	1'251'159.338
10	2'671'452.968	1'251'166.517
11	2'671'441.101	1'251'170.816
12	2'671'457.159	1'251'152.495
13	2'671'440.083	1'251'137.526
14	2'671'424.221	1'251'155.620
15	2'671'473.249	1'251'134.138
16	2'671'467.537	1'251'128.758
17	2'671'457.307	1'251'117.877
18	2'671'455.032	1'251'115.457
19	2'671'423.649	1'251'083.874
20	2'671'386.039	1'251'121.247
21	2'671'396.907	1'251'131.032
22	2'671'392.216	1'251'136.243
23	2'671'418.883	1'251'160.088
24	2'671'423.495	1'251'154.970
25	2'671'459.081	1'251'113.856
26	2'671'481.727	1'251'091.981
27	2'671'476.699	1'251'088.195
28	2'671'448.638	1'251'059.038
29	2'671'426.486	1'251'081.055
30	2'671'378.010	1'251'139.490
31	2'671'388.773	1'251'127.649
32	2'671'380.701	1'251'119.505
33	2'671'445.133	1'251'055.400
34	2'671'432.277	1'251'042.042
35	2'671'360.028	1'251'121.410
36	2'671'482.299	1'251'168.778
37	2'671'491.036	1'251'157.930
38	2'671'475.802	1'251'144.121
39	2'671'466.599	1'251'154.621
40	2'671'498.945	1'251'148.109
41	2'671'504.379	1'251'141.362
42	2'671'514.663	1'251'134.807
43	2'671'516.799	1'251'127.806
44	2'671'513.249	1'251'121.076
45	2'671'501.688	1'251'109.806
46	2'671'497.765	1'251'105.669
47	2'671'477.333	1'251'128.368
48	2'671'481.576	1'251'132.364
49	2'671'359.861	1'251'216.560
50	2'671'400.797	1'251'166.068
51	2'671'473.079	1'251'127.944
52	2'671'495.306	1'251'103.076
53	2'671'491.534	1'251'099.099

DATUM	MSTB.
7. Juni 2016	1:1000
DARSTELLUNG	GEZEICHNET
Situationsplan	td
DOK.-BEZ.	
10042_08_160607_Plan.vwx	

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10



Stadt Dietikon

Privater Gestaltungsplan Fondli

Vorschriften

7. Juni 2016

Grundeigentümerschaft:

Dietikon, 23.12.16

Erich Keller

Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Charlotte Ida Keller-Müller

Sucherenweg 3, 8953 Dietikon

Für den Grundeigentümer:

Erich Keller

Für die Grundeigentümerin:

Charlotte Ida Keller-Müller

..... 

..... 

Katharina Bollinger

Spreitenbacherstrasse 5, 8953 Dietikon

Andrea Spahn

Regione Valtoria 28, 15011 Acqui Terme (I)
Spreitenbacherstr. 1, 8953 Dietikon

Für die Grundeigentümerin:

Katharina Bollinger

Für die Grundeigentümerin:

Andrea Spahn

..... 

..... 

Mit Zustimmung vom Stadtrat:

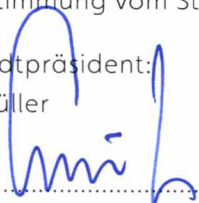
Dietikon, 1.1. Juli 2016


Der Stadtpräsident:

Otto Müller

Die Stadtschreiberin:

Karin Hauser

..... 

..... 

Mit Zustimmung vom Gemeinderat:

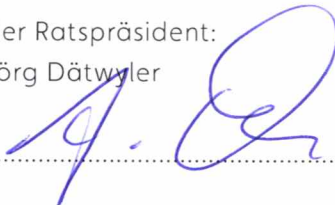
Dietikon, - 8. Dez. 2016

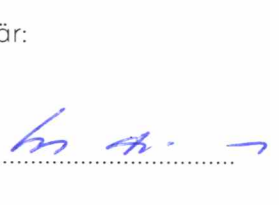
Der Ratspräsident:

Jörg Dätwyler

Der Ratssekretär:

Uwe Krzesinski

..... 

..... 

Von der Baudirektion genehmigt am:

BDV Nr. 0187/17

Zürich, - 5. April 2017

Für die Baudirektion:

..... 

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für das Gebiet gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dieser umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000.

Art. 2 Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der BZO der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll

- ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht werden;
- die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht werden;
- die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden.

Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung

Art. 4 Nutzweise

- 1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind Nutzweisen erlaubt, die in direktem Zusammenhang mit der jeweiligen Sportanlage stehen.
- 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.

Art. 5 Baubereiche A - G

- 1 Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der durch Mantellinien und Gebäude- und Firsthöhen definierten Baubereiche anzuordnen.
- 2 Gebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstände gemäss § 265 PBG ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Mantellinien gestellt werden. Sicherheitsstellen sind feuerpolizeilich sowie lufthygienisch einwandfreie Verhältnisse.
- 3 Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen. Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 4 Im Baubereich A ist ein überdeckter Reitplatz mit umlaufendem Zuschauerbereich zulässig. Er ist auf mindestens drei Seiten offen zu gestalten.
- 5 Im Baubereich B1, B2 und C2 sind Bauten und Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen und deren Nutzweisen höchstens geringfügig störende Geruchs- und Lärmemissionen (Planungswert) verursachen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattelkammern und Lagerräume.
- 6 In den Baubereichen C1, C3, D und E sind Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen. Dies sind insbesondere Aufenthalts- und Büroräume, Garderoben und sanitäre Einrichtungen, Sattel- und Futterkammern, Lagerräume, Stallungen, Ausläufe, Lagerungsplätze für Mist und einen Zirkel.
- 7 Ist die Fassade in den Baubereichen C1 und C2 länger als 15.00 m, so ist der Grenzabstand gegenüber Parzelle Kat.-Nr. 6109 von 5.00 m um 1/4 der Mehrlänge, höchstens auf 10.00 m zu erhöhen.
- 8 In den Baubereichen F und G sind nur zonenkonforme neue Bauten und Anlagen zulässig, deren Nutzweisen Art. 4 Abs. 1 entsprechen

9 In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

	A	B1	B2	C1	C2	C3	D	E	F	G
Anzahl Gebäude max.	1	1	1	1	1	3	1	6	1	2
Gebäuelänge max. (m)	61.00	25.00	25.00	25.00	25.00	50.00	25.00	25.00	25.00	25.00
Gebäudebreite max. (m)	31.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gebäudehöhe max. (m)	7.00	7.00	4.50	4.50	4.50	7.00	7.00	4.50	7.00	7.00
Firsthöhe max. (m)	4.00	2.00	2.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

Art. 6 Baubereiche I - II

In den Baubereichen I und II sind ein Sandplatz mit einer Abmessung von maximal 20.00 x 40.00 m sowie Ausläufe zulässig.

Art. 7 Bestehende, zonenwidrige Wohngebäude

Die beiden Wohngebäude mit den Ass.-Nrn. 1334 und 2118 sind gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen.

Art. 8 Reitsportanlagen

Pro Jahr sind maximal vier Reitsportanlagen zulässig.

Art. 9 Überbauungsziffer

Es ist eine Überbauungsziffer von max. 17 % pro Parzelle zulässig.

Umgebung und Gestaltung

Art. 10 Freifläche

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Freifläche dient der Weidehaltung und der Futtermittelproduktion für die gewerbliche Pferdehaltung. Versickerungs- und Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig.
- 2 In der Freifläche der Parzellen Kat.-Nr. 6109 und 12063 ist neben den Nutzweisen gemäss Abs. 1 auch die Gartennutzung zulässig.

Art. 11 Springfläche

- 1 Als Springplatz darf nur die im Situationsplan als solche bezeichnete Fläche genutzt werden.

Art. 12 Ökologische Ausgleichsmassnahme

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren im Baubereich A ist die im Situationsplan bezeichnete ökologische Ausgleichsmassnahme umzusetzen.
- 2 Bei Realisierung der mittels Baulinie gesicherten Umfahrung ist die ökologische Ausgleichsmassnahme durch die Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 anderweitig zu ersetzen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- 1 Ökologisch und landschaftschaftlich wertvolle Elemente sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.
- 2 Einzelbäume sind zu erhalten oder, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen.
- 3 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist nicht zulässig.

Art. 14 Beleuchtung

Aussenbeleuchtungen sind auf ein Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden.

Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Verkehrsfläche

Die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche dient der Erschliessung, als Umschlagplatz und dergleichen.

Art. 16 Parkierung

- 1 Auf der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind mindestens 20 Parkplätze und maximal 34 Parkplätze sowie Abstellflächen für 12 Pferdetransporter zu erstellen. Parkplätze und Abstellfläche sind bestehend oder in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Parkplätze und Abstellfläche für Pferdetransporter anzuordnen.
- 2 Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der BZO der Stadt Dietikon.

Art. 17 Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten.

Umwelt

Art. 18 Uferstreifen

Innerhalb des Uferstreifens kommt Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV zur Anwendung.

Art. 19 Boden

- 1 Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.
- 3 Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren sind die bodenrelevanten Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

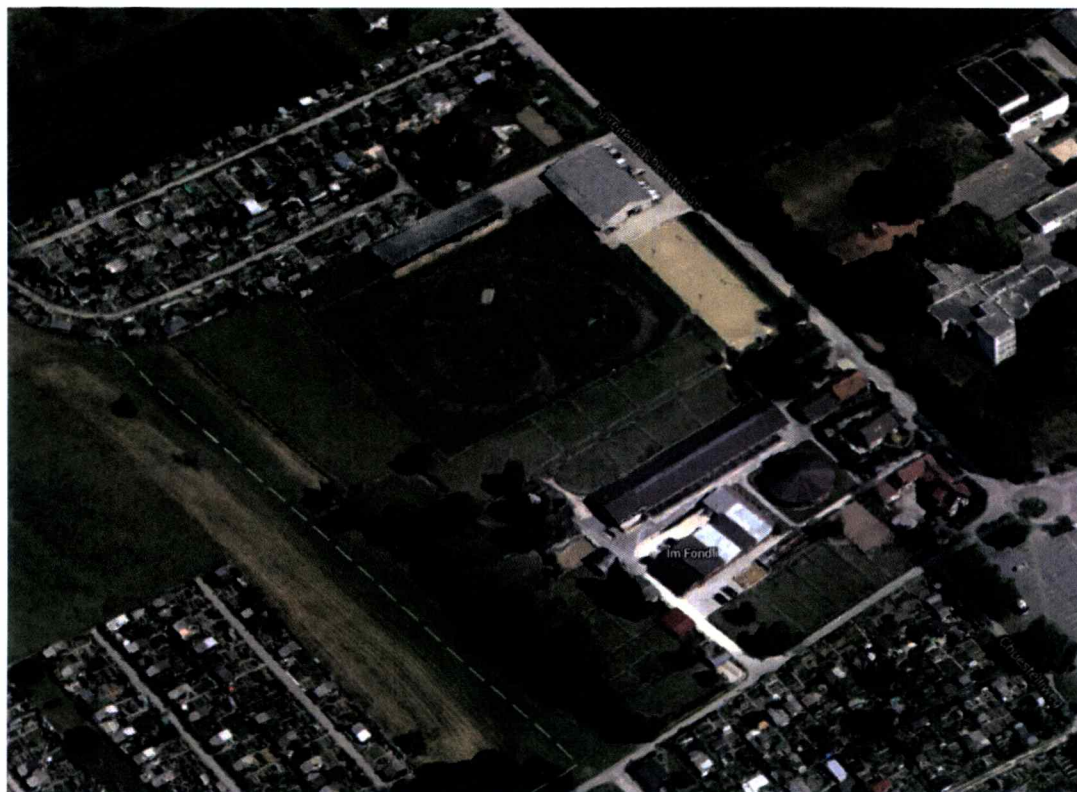
Art. 20 Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben in den Baubereichen D, E, G und II ist im Baubewilligungsverfahren die Hochwassersicherheit nachzuweisen.

Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Dietikon

Privater Gestaltungsplan Fondli

Bericht nach Art. 47 RPV

7. Juni 2016



Auftraggeberschaft:

Charlotte und Erich Keller

Sucherenweg 3

CH - 8593 Dietikon

Auftragnehmerin:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39

CH - 8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Titelbild: Google Maps, 31.03.2015

Dokument: 10042_08_160607_Bericht Art. 47.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Gegenstand	4
1.2	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	5
1.3	Zielsetzungen	5
2	Angaben zu den Betrieben	6
2.1	Reitgesellschaft «An der Limmat»	6
2.2	Reitsportzentrum	7
3	Rahmenbedingungen	8
3.1	Richtplanung	8
3.2	Bau- und Zonenordnung	9
3.3	Gewässerschutzbereich A _u	10
3.4	Uferstreifen	11
3.5	Hochwassergefährdung	12
3.6	Fruchtfolgeflächen	13
3.7	Lufthygiene und Lärmbelastung	14
3.8	Tierschutzgesetzgebung	15
4	Erläuterungen zum Richtprojekt	16
4.1	Überdeckter Reitplatz und Sandplatz	16
4.2	Anpassung Stallungen	17
5	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
5.1	Allgemeine Bestimmungen	18
5.2	Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung	19
5.3	Umgebung und Gestaltung	23
5.4	Erschliessung und Parkierung	24
5.5	Umwelt	26
6	Planungsverfahren	28
7	Anhang: Ökologische Ausgleichsmassnahmen	30

1 Einleitung

1.1 Anlass und Gegenstand

Die Reitgesellschaft «An der Limmat», kurz RGL, wurde 1958 gegründet. Als Übungsplatz konnte eine Wiese im Fondli von Rudolf Spahn sen. gepachtet werden, der eine Reithalle Ass.-Nr. 1613 im Fondli betrieb. Bereits 1964 wurden Springen der höchsten Klasse im Fondli durchgeführt. 1972 konnte die Reitgesellschaft ebenfalls auf dem Land der Familie Spahn den Bau eines Dressurvierecks realisieren. Im Jahr 1998 wurde die alte Baracke die als Vereinslokal und teilweise als Materiallager diente abgebrochen und durch einen Neubau Ass.-Nr. 3209 ersetzt. In all diesen Jahren bot die Reitgesellschaft ihren Mitgliedern Aus- und Weiterbildung auf dem eigenen Wiesen- und Sandplatz an. Die Reithalle mit der Ass.-Nr. 1613, im Besitz von Rudolf Spahn sen., konnte von der Reitgesellschaft für div. Kurse gemietet werden. Es wurde auch stets in die Förderung der Jugend investiert.

Daneben komplettierte das Reitsportzentrum der Familie Spahn, während langen Jahren von Thomas Wiederkehr gepachtet, das Angebot an Reitstunden und Schulpferden. Im Jahr 2008 baute die Enkelin von Rudolf Spahn sen., Andrea Brunner-Spahn die Anlage in ein modernes Reitsportzentrum um. Persönliche Veränderungen in ihrem Leben veranlassten sie 2013 die gesamte Anlage zu verkaufen.

Für die heutige Eigentümerschaft Charlotte Ida Keller-Müller und Erich Keller war damit die einmalige Gelegenheit vorhanden, Landwirtschaftsland direkt neben dem eigenen Betrieb zu erwerben. Als aktive Reiter und langjährige Mitglieder der Reitgesellschaft bot sich damit auch die Möglichkeit, den Weiterbestand der Reitgesellschaft zu sichern.

Die Reitsportanlage ist seit 2012 an einen eidg. dipl. Reitlehrer verpachtet. Da die bestehende Reithalle für Reitsportanlässe zu klein ist soll ein überdeckter Reitplatz erstellt werden. Dazu ist die Erhöhung der in der Bau- und Zonenordnung definierten Überbauungsziffer notwendig. Die 2008 neu erstellten Bauten (Ass.-Nrn. 3557 und 3558 inkl. Reiterstübli in Ass.-Nr. 1598) entsprechen den neusten Anforderungen an die Pferdehaltung. In den übrigen Stallungen sind jedoch diverse Boxen vorhanden, die zu klein sind oder unter die Übergangsbestimmungen der neuen Tierschutzverordnung fallen, d.h. diese haben eine Grösse die momentan noch geduldet wird aber bei der nächsten Revision aberkannt werden. Diese Stallungen sollen angepasst werden. Es ist die Überzeugung der Eigentümerschaft, dass alle Tiere stets bessere Bedingungen als die minimalen Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung vorfinden.

1.2 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter besteht aus den Parzellen Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064. Eigentümerinnen der Parzellen Kat.-Nrn. 6109 und 12063 mit jeweils einem Einfamilienhaus sind Katharina Bollinger und Andrea Spahn. Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 12064 sind Charlotte Ida Keller-Müller und Erich Keller. Auf dem südlichen Teil der Parzelle wird ein Reitsportzentrum betrieben und auf dem nördlichen Teil der Parzelle ist die Reitgesellschaft «An der Limmat» eingemietet.

1.3 Zielsetzungen

Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll

- ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht werden;
- die in der Bau- und Zonenordnung definierte Überbauungsziffer erhöht werden;
- die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden.



Abb. 1: Geltungsbereich Gestaltungsplan 1:2'500, Google Maps 31.03.15

2 Angaben zu den Betrieben

2.1 Reitgesellschaft «An der Limmat»

Die RGL¹ mit Sitz in Dietikon, ist mit rund 46 Aktiv-, 22 Junioren-, 62 Passiv-, 32 Frei- und 13 Ehrenmitgliedern einer der grössten Reitvereine in der Schweiz. Über den Regionalverband «OKV» (Ostschweizerischer Kavallerie Verein) ist die RGL dem Dachverband «SVPS» (Schweizerischer Verband für Pferdesport) angeschlossen.

Die RGL will das Pferd im Alltag des Menschen erhalten und Reiter und Pferd als Partner im Reitsport fördern. Auch die Achtung vor dem Pferd als einem der ältesten Haustiere gilt es zu bewahren. Die Pflege und Kameradschaft unter den Reitern sieht die RGL als eine ihrer Hauptaufgaben. Durch diverse Anlässe während des Jahres wird der Kontakt unter den Mitgliedern gefördert. Laufend finden Reitübungen, Spring- und Dressurkurse für Anfänger und Fortgeschrittene statt. Mit einem separaten Juniorentaining wird für die Förderung des Nachwuchses gesorgt. Auch die Veranstaltung von sportlichen Wettbewerben (Dressur und Springen) liegt im Aufgabenbereich der RGL. Hinzu kommt die Bereitstellung von Trainingsplätzen und Aufrechterhaltung der Reitwege.

Die RGL nutzt die Reithalle, den Springplatz, das Dressurviereck sowie das Clubhaus.



Abb. 2: Clubhaus, Ass.-Nr. 3209, Planwerkstadt AG

¹ Homepage RGL: www.rgl.ch

2.2 Reitsportzentrum

Das Reitsportzentrum Fondli² umfasst eine Pferdepenion, die Ausbildung von Pferd und Reiter und ein Pony-Club. Neben einer Betriebsleitung und jemandem für die Administration sind zwei Pferdepfleger und zwei Lernende beschäftigt.

Das Reitsportzentrum nutzt neben den 68 Stallungen und dem sogenannten Zirkel, einer Bewegungsanlage für Pferde, auch die Reithalle, das Dressurviereck und den Springplatz.



Abb. 4: Stallungen, Ass.-Nr. 3557, www.fondli.ch 31.03.15

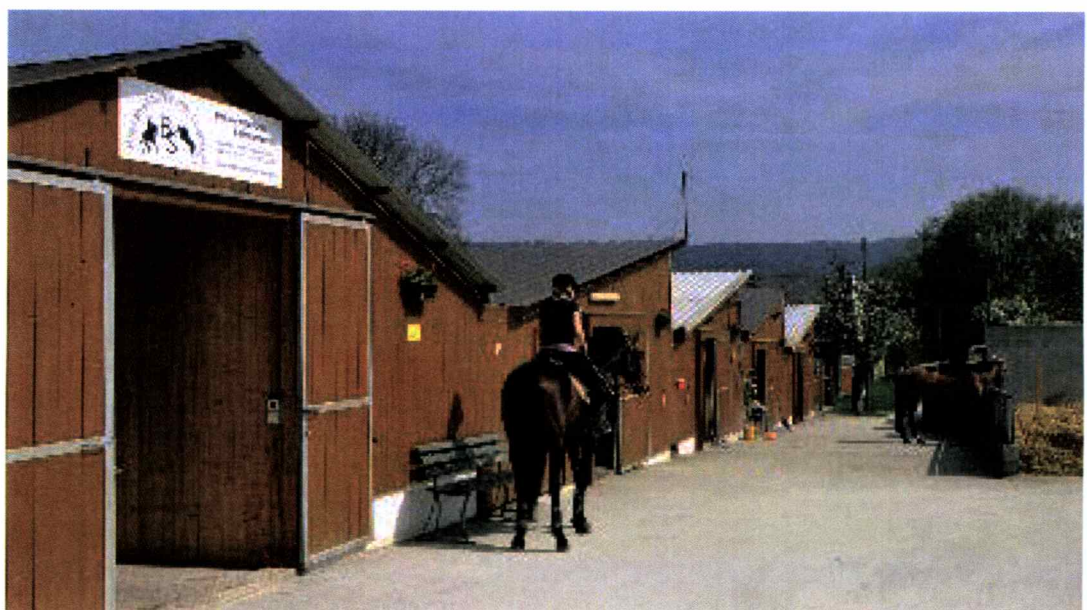


Abb. 3: Stallungen, Ass.-Nr. 2150, www.fondli.ch 31.03.15

3 Rahmenbedingungen

3.1 Richtplanung

Im Kantonalen Richtplan¹ wird das Gebiet als Landwirtschaftsgebiet und teilweise als Fruchtfolgeflechte ausgewiesen. Zudem ist der Neubau einer Westumfahrung Dietikon mit einem mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont enthalten.

Im regionalen Richtplan² ist der Familiengartenweg als Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag und die Spreitenbacherstrasse als Radweg bezeichnet.

Im kommunalen Richtplan³ ist der Familiengartenweg und die Spreitenbacherstrasse als Reitweg bezeichnet.

- 1 Kantonaler Richtplan Kanton Zürich, Stand: Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) vom 24. März 2014
- 2 Regionaler Richtplan Limmattal (DV-Beschluss vom 11.06.2009)
- 3 Kommunaler Richtplan Dietikon (RRB-Nr. 4640 / 1983)

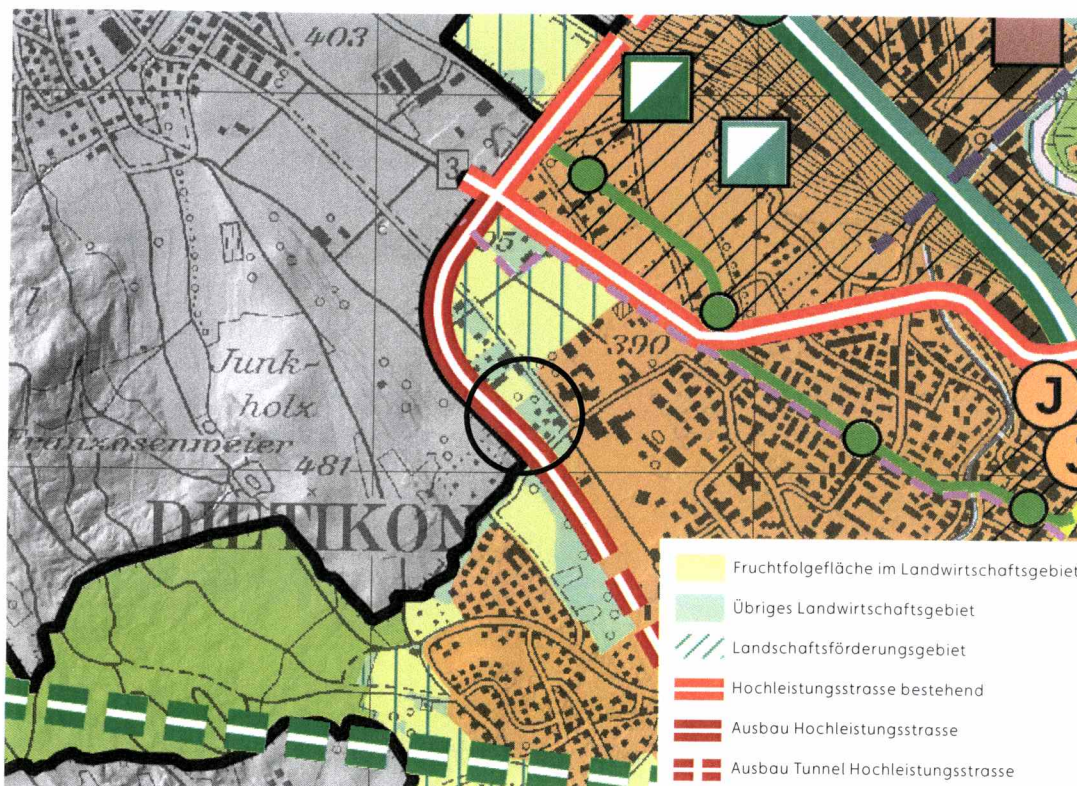


Abb. 5: Kantonaler Richtplan 1:20'000¹

3.2 Bau- und Zonenordnung

Die Parzellen Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 liegen in der Erholungszone für Sportanlagen. In der Erholungszone für Sportanlagen sind nur Bauten zulässig, die im direkten Zusammenhang mit den jeweiligen Sportanlagen stehen. In der Erholungszone für Sportanlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

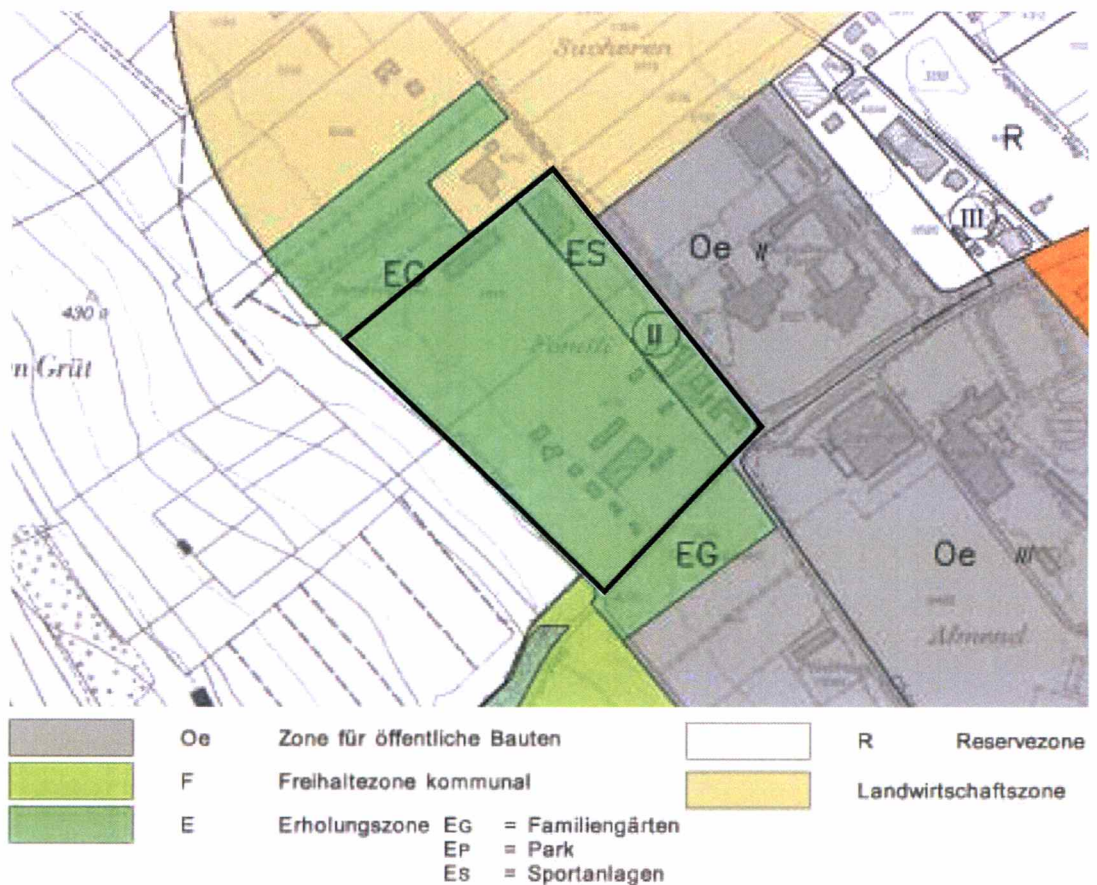


Abb. 6: Zonenplan 1:5'000 (BDV-Nr. 138 / 9. 10.2007)

3.3 Gewässerschutzbereich A_u

Die Parzellen Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064 liegen im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Für die darauf möglichen Bauten und Anlagen ist das Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» massgebend. Grundsätzlich sind Laufhöfe und Reit- und Ausbildungsplätze möglich. In Abhängigkeit davon, ob der Belag dicht oder undicht ist, sind erweiterte Abstände zu oberirdischen Gewässern und eine maximale Nutzungsdauer pro Tag einzuhalten (gemäss Vollzugshilfe «Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft»).

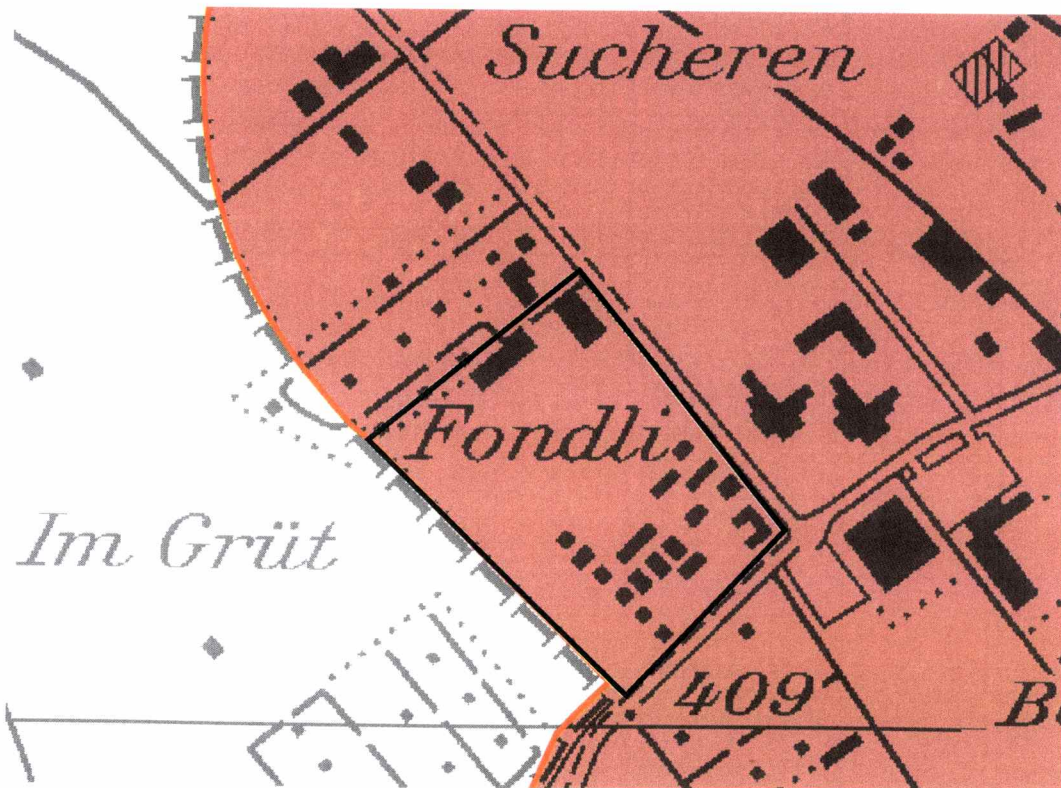


Abb. 7: Gewässerschutzbereich A_u 1:5'000 (rot dargestellt)

3.4 Uferstreifen

Die revidierte Fassung des Gewässerschutzgesetzes ist am 1. Januar 2011 und die dazugehörige Verordnung am 1. August 2011 in Kraft getreten. Der Bund regelt darin die Dimensionierung und Gestaltung der Gewässerräume und beauftragt die Kantone mit deren Festlegung. Bis die Kantone und die Gemeinden die Gewässerräume nach der neuen Gesetzgebung umgesetzt haben, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

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

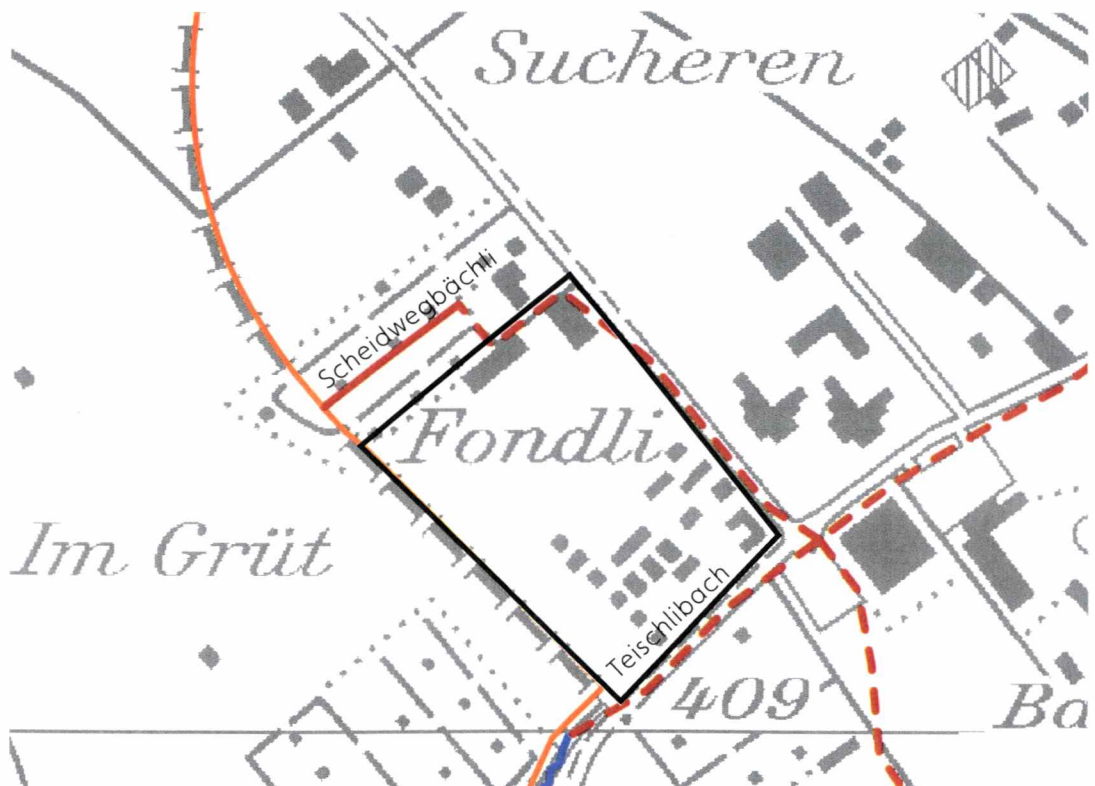


Abb. 8: Eingedolte Bäche, 1:5'000 (rot gestrichelt dargestellt)

3.5 Hochwassergefährdung

Das Gestaltungsplangebiet wird vom Scheidwegbächli durchflossen. Zudem fliesst wenig südlich des Gestaltungsplanperimeters der Teischlibach. Gemäss Gefahrenkarte liegt im südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters eine mittlere bzw. geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (blauer bzw. gelber Bereich).

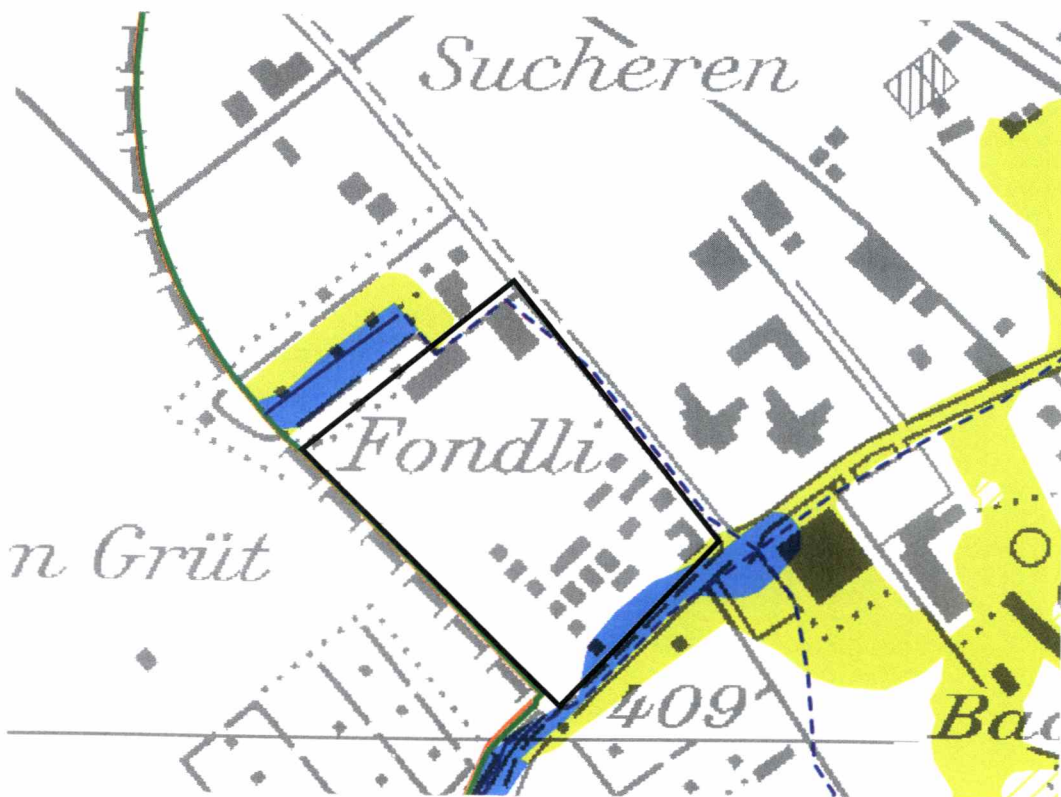


Abb. 9: Naturgefahrenkartierung 1:5'000 (blauer bzw. gelber Bereich)

3.7 Lufthygiene und Lärmbelastung

Lufthygiene

Ziffer 51 Anhang 2 der Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1) regelt die Mindestabstände für projektierte Tierhaltungsanlagen zu bewohnten Zonen resp. Wohnbauten. Als anerkannte Regel zur Berechnung der erforderlichen Mindestabstände gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT). Die Luftreinhalteverordnung und der FAT-Bericht Nr. 476 «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» legen den Abstand der Baute zu Bauzonen oder Nachbarliegenschaften im Sinne der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nach Art. 3 Luftreinhalteverordnung fest.

Die Mindestanforderung gilt gemäss Ziffer 51 Anhang 2 Luftreinhalteverordnung für alle neuen Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivhaltung. Als neue Anlagen gelten gemäss Ziffer 4 Art. 2 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.

Lärmbelastung

Die Bau- und Zonenordnung legt für das Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe II fest. Im Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) werden die Belastungsgrenzwerte folgendermassen definiert:

— Planungswert:	55 dB (Tag),	45 dB (Nacht)
— Immissionsgrenzwert:	60 dB (Tag),	50 dB (Nacht)
— Alarmwert:	70 dB (Tag),	65 dB (Nacht)

Art. 7 der Lärmschutzverordnung regelt, dass von Neubauten allein erzeugte Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten dürfen. Allerdings kann die Vollzugsbehörde Erleichterungen gewähren, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

3.8 Tierschutzgesetzgebung

Die Tierschutzgesetzgebung umfasst das Tierschutzgesetz (SR 455) und die Tierschutzverordnung (SR 455.1). Im Anhang 1, Tabelle 7 der Tierschutzverordnung ist geregelt, wieviel Fläche, Raumhöhe und Auslauffläche pro Pferd (abgestuft nach Widerristhöhe) mindestens zur Verfügung gestellt werden muss.

Die Pferde auf dem Pferdebetrieb Fondli haben grösstenteils eine Widerristhöhe von mehr als 175 cm. Damit müssen Einzelboxen eine Mindestfläche von 12 m² (Toleranzwert 10.5 m²), eine Mindesthöhe von 2.5 m (Toleranzwert 2.2 m) und Ausläufe mindestens 24 m² (permanent vom Stall aus zugänglich) respektive 36 m² (nicht an Stall angrenzend) aufweisen.

Pferde

Tabelle 7

Tierkategorie	Pferd	Widerristhöhe					
		<120 cm	120–134 cm	134–148 cm	148–162 cm	162–175 cm	>175 cm
<i>1 Fläche pro Pferd</i>							
11 Einzelbox ^{1, 2} oder Einraumgruppenbox ^{1, 3, 4}	m ²	5,5	7	8	9	10,5	12
12 Toleranzwert ⁵	m ²	–	–	7	8	9	10,5
13 Liegefläche im Mehrraumgruppenlaufstall ^{1, 3, 4, 6}	m ²	4	4,5	5,5	6	7,5	8
<i>2 Raumhöhe im Bereich der Pferde</i>							
21 Mindesthöhe	m	1,8	1,9	2,1	2,3	2,5	2,5
22 Toleranzwert ⁵	m	–	–	2,0	2,2	2,2	2,2
<i>3 Auslauffläche^{3, 7} pro Pferd</i>							
31 permanent vom Stall aus zugänglich, Mindestfläche	m ²	12	14	16	20	24	24
32 nicht an Stall angrenzend, Mindestfläche	m ²	18	21	24	30	36	36
4 Empfohlene Fläche ⁸ pro Pferd	m ²	150	150	150	150	150	150

Anmerkungen zu Tabelle 7 – Pferde

- ¹ Für Stuten mit Fohlen, die älter als zwei Monate sind, muss die Fläche um mindestens 30 Prozent vergrössert sein. Dies gilt auch für Abfohlboxen.
- ² Die Breite von Einzelboxen muss mindestens 1,5 mal die Widerristhöhe betragen.
- ³ Bei fünf und mehr gut verträglichen Pferden kann die Gesamtfläche um maximal 20 Prozent verkleinert werden.
- ⁴ Es müssen Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten eingerichtet sein, ausgenommen für Jungpferde.
- ⁵ Am 1. September 2008 bestehende Stallungen, die die Toleranzwerte erfüllen, müssen nicht angepasst werden. Muss ein Stall wegen Unterschreiten eines Toleranzwertes angepasst werden, so bleibt der Anspruch auf den anderen Toleranzwert erhalten.
- ⁶ Liegebereich und Auslauf müssen ständig über einen breiten Durchgang oder über zwei schmalere Durchgänge erreichbar sein.
- ⁷ Bei Jungpferdegruppen von 2–5 Tieren entspricht die Mindestauslauffläche derjenigen für 5 Jungpferde.
- ⁸ Für einen nicht an den Stall angrenzenden, reversibel wettertauglich eingerichteten Auslaufplatz beträgt die Fläche maximal 800 m², auch wenn mehr als 5 Pferde gehalten werden. Bei Gruppenlaufställen mit permanent zugänglichem Auslauf werden ab dem sechsten Pferd zusätzlich 75 m² je Pferd empfohlen.

Abb. 11: Auszug Tierschutzverordnung, Anhang 1 Tabelle 7 (SR 455.1)

4 Erläuterungen zum Richtprojekt

4.1 Überdeckter Reitplatz und Sandplatz

Die bestehende Reithalle weist ein Innenmass von 16 x 32 m auf und wird primär für die Ausbildung von Pferd und Reiter genutzt und kann durch die Pensionäre gemietet werden. Für Reitsportanlässe ist die Reithalle zu klein. Deshalb finden die Veranstaltungen zurzeit auf dem bestehenden Dressurviereck statt (20 x 60 m). Bei schlechter Witterung und im Winter kann das Dressurviereck kaum genutzt werden, da die Pferde im nassen Sand tief einsinken und der nasse Sand gefriert.

Durch das Fehlen einer witterungsunabhängigen Infrastruktur für Reitsportanlässe verzichten Teilnehmende auf eine frühzeitige Anmeldung und eine Planung der Anlässe ist dadurch schwierig.

Es soll ein überdeckter Reitplatz von 30 x 60 m erstellt werden. Diese Abmessungen entsprechen den aktuellen Anforderungen des SVPS¹. Der überdeckte Reitplatz ist auf vier Seiten offen gestaltet und hat eine Gebäudehöhe von max. 7 m und eine Firsthöhe von 4 m.

Zur Vorbereitung auf die Prüfungen müssen die Pferde eingeritten werden. Dazu soll neben dem geplanten überdeckten Reitplatz ein Sandplatz von 20 x 40 m erstellt werden.

Die bestehende Reithalle wird von der RGL und dem Reitsportzentrum auch zukünftig für Ausbildungszwecke genutzt.

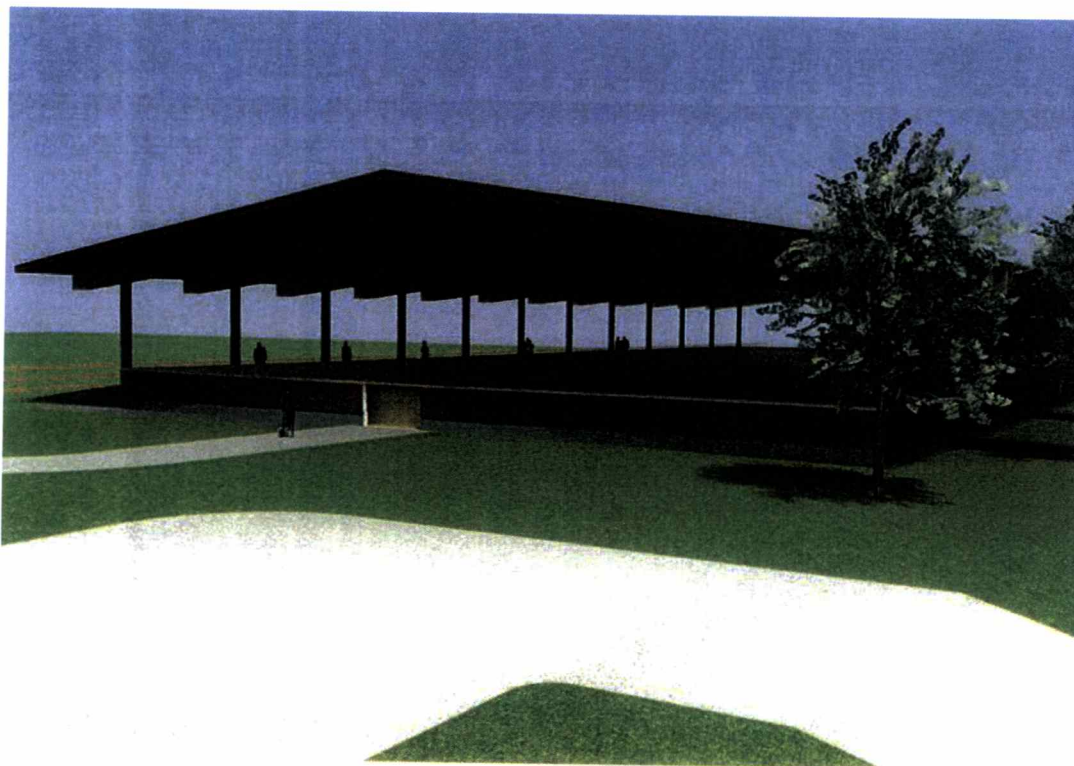


Abb. 12: Richtprojekt überdeckter Reitplatz, Baumgartner AG

¹ Schweizerischer Verband für Pferdesport

4.2 Anpassung Stallungen

Einige Pferdeboxen und Ausläufe entsprechen der geltenden Tierschutzgesetzgebung resp. den Anforderungen bezüglich Lüfthygiene nicht vollumfänglich. Diese Stallungen sollen mittelfristig an die geltende Gesetzgebung angepasst werden. Es ist kein Ausbau der Anzahl Boxen geplant.

Während die Pferde in den Gebäuden Ass.-Nrn. 1598, 2150 und 3557 durch die Mitarbeitenden des Reitsportzentrums versorgt werden, übernehmen die Besitzer der Pferde in den Gebäuden Ass.-Nrn. 1734, 1735, 1739, 2151, 2590 und 3127 die Versorgung selbst. Deshalb sollen kleinteilige Stallungsgebäude realisiert werden.

Ass.-Nr.	Bestand			Richtprojekt	
	Anz. Boxen	Nutzung	Art des Auslaufs	Anz. Boxen	Nutzung
1367	--	Gard. / Geräte	--	--	Gard. / Geräte
1598	5	Stallungen / Geräte / Büro / Aufenthalt	separat	--	Geräte / Büro / Aufenthalt
1613	--	Reithalle / WC	--	--	Reithalle / WC
1734	2	Stallungen	permanent	2	Stallungen
1735	2	Stallungen	permanent	2	Stallungen
1739	4	Stallungen	permanent/separat	4	Ersatz mit permanentem Auslauf
2150	23	Stallungen / Geräte	separat	28	An-/Umbau für Boxenvergrößerungen / Sattelkammer / Gard.
2151	3	Stallungen	permanent/separat	3	Ersatz mit permanentem Auslauf
2590	2	Stallungen	permanent	2	Stallungen
3127	3	Stallungen / Sattelkammer	separat	3	Anbau / Permanenter Auslauf
3209	--	Aufenthalt / Geräte	--	--	Aufenthalt / Geräte
3557	24	Stallungen / Geräte / Sattelkammer / WC	15 x permanent 9 x separat	24	Vergrößerung permanenten Auslauf Ergänzung mit permanentem Auslauf
3558	--	Zirkel	--	--	Zirkel
Total	68			68	

5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Die wichtigsten Festlegungen des Gestaltungsplans werden nachfolgend erläutert.

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich, ergänzendes Recht und Zweck (Art. 1 bis 3)

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan dargestellten Geltungsbereich. Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind die Vorschriften und der Situationsplan. Der vorliegende Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung.

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dietikon sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Mit dem Gestaltungsplan Fondli soll ein zeitgemässes und wirtschaftliches Reitsportzentrum sowie der Weiterbestand der Reitgesellschaft «An der Limmat» ermöglicht, die in der BZO definierte Überbauungsziffer erhöht sowie die Parkierungssituation gesamtheitlich betrachtet und geregelt werden.



Abb. 13: Gestaltungsplan Fondli 1:2'500

5.2 Nutzweise, Abmessungen und Gestaltung

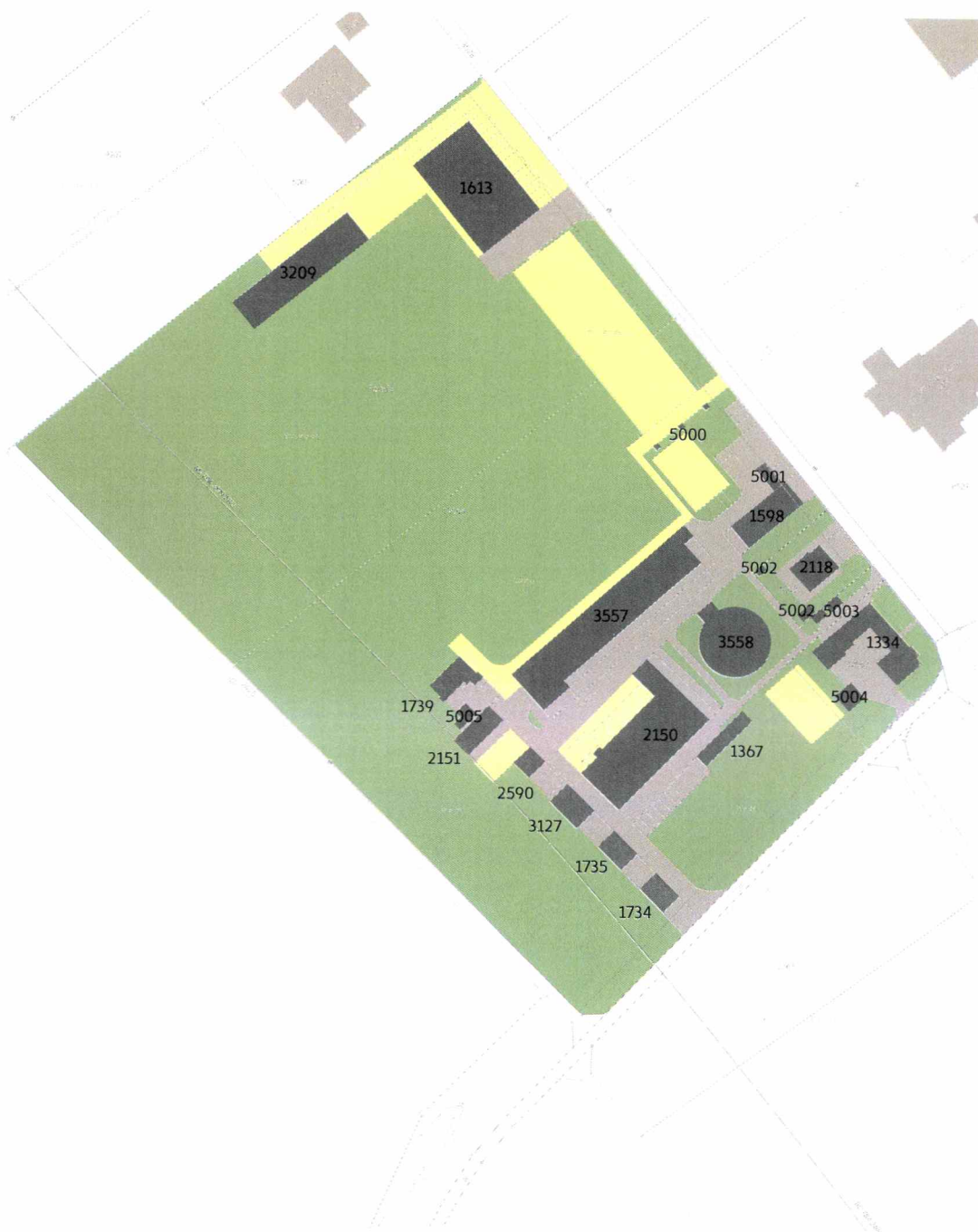
Baubereiche A- G und I-II, bestehende zonenwidrige Gebäude, Reitsportanlässe (Art. 5 bis 8)

Die Formulierungen in Art. 4 entsprechen einem Teil des Art. 25a der Bauordnung der Stadt Dietikon, welcher Vorschriften für die Erholungszone Sport enthält. Aus betrieblichen Gründen soll ein überdachter Reitplatz mit umlaufendem Zuschauerbereich erstellt werden (siehe Kapitel 4). Dazu wird ein Baubereich A ausgeschrieben und in Art. 5 Abs. 4 gestalterische Anforderungen, in Art. 5 Abs. 9 Grundmasse und in Art. 8 die max. Anzahl Reitsportanlässe definiert. In den Baubereichen B1, B2 und C2 sind aufgrund der nachbarlichen Interessen höchstens geringfügig störende Geruchs- und Lärmemissionen zulässig. Bestehende und bewilligte Bauten und Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie, insbesondere der Zirkel. In den Baubereichen C1, C3, D und E sind sämtliche Nutzweisen, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb eines Pferdebetriebs stehen, zulässig. Die Erstellung von Gebäuden ist nur zulässig, sofern die lufthygienischen Mindestabstände eingehalten werden. In den Baubereichen C1 und C2 kommt aufgrund der nachbarlichen Interessen ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen B1, B2, C1 und C2 werden aufgrund von nachbarlichen Interessen reduziert. In den Baubereichen F und G sind nur zonenkonforme, neue Bauten und Anlagen zulässig. In den Baubereichen I und II sind ausschliesslich ein Sandplatz sowie Ausläufe zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die beiden Wohngebäude mit den Ass.-Nrn. 1334 und 2118 werden gemäss Art. 24 ff RPG beurteilt. Die Überprüfung der Gestaltungsplanvorschriften und die Bewilligungskompetenz der Baugesuche obliegt der Stadt Dietikon. Deshalb soll im Rahmen von Baugesuchen bezüglich der Prüfung nach Art. 24 ff RPG die Stellungnahme der Fachstelle Landschaft des kantonalen Amts für Raumentwicklung eingeholt werden. Ein Neu- oder Ersatzbau der beiden Gebäude mit den Ass.-Nrn. 1613 und 3209 ist nicht möglich, da der Uferstreifen des Scheidwegbächli tangiert ist und deshalb im Gestaltungsplan keine Baubereiche definiert sind. Bei dem Gebäude Ass.-Nr. 1613 gilt es im Rahmen eines Vorhabens abzuklären, ob allenfalls eine Erweiterung gemäss Art. 24c RPG möglich ist (altrechtliche Baute). Bei dem Gebäude Ass.-Nr. 3209 sind nur Unterhalts-, Instandstellungs- und Umorganisationsmassnahmen möglich (neurechtliche Baute).

Überbauungsziffer (Art. 9)

Die Überbauungsziffer der Erholungszone Sport (Parzellen Kat.-Nrn. 6109, 12063 und 12064) darf gemäss Art. 25a BZO max. 12 % pro Parzelle betragen. Die Realisierung eines überdachten Reitplatzes ist nur mit der Erhöhung der Überbauungsziffer möglich.



Bodenbedeckung

- Gebäudeflächen
- Grünflächen
- Kies-, Sand-, Schnitzelfläc
- Asphalt-, Plattenflächen

Abb. 14: Flächenbilanz Bestand 1:2'000



Bodenbedeckung

- Gebäudeflächen
- Grünflächen
- Kies-, Sand-, Schnitzelfläc
- Asphalt-, Plattenflächen

Abb. 15: Flächenbilanz Richtprojekt 1:2'000

Für die Erholungszone Sport sieht die Flächenbilanz folgendermassen aus (siehe auch Abb. 14 und 15):

Flächenart	Kat.-Nr. 6109	Kat.-Nr. 12063	Kat.-Nr. 12064		Total	
	Bestand	Bestand	Bestand / Richtprojekt		Bestand / Richtprojekt	
Parzellenfläche	592	1'181	35'185		36'958	36'958
Gebäudeflächen	119	304	3'628	5'575	4'051	5'998
Grünflächen	290	503	24'363	21'278	25'156	22071
Kies-, Sand-, Schnitzelflächen	0	32	3826	4584	3858	4616
Asphalt-, Plattenflächen	183	342	3368	3748	3893	4273
Überbauungsziffer (%) (Gebäude / Parzellenfläche)	20.1	25.7	10.3	15.8	11.0	16.2

Die Gebäudeflächen im Bestand und im Richtprojekt setzen sich folgendermassen zusammen (siehe auch Abb. 14 und 15):

Gebäude (Nummerierung gem. Abb. 14 und 15)	Gebäudegrundfläche Bestand (m ²)	Gebäudegrundfläche Richtprojekt (m ²)
1334	268	268
1367	75	75
1598	166	166
1613	684	684
1734	63	63
1735	63	63
1739	88	84
2118	102	102
2150	653	773
2151	87	72
2590	40	40
3127	79	91
3209	426	426
3557	764	764
3558	359	359

Gebäude (Nummerierung gem. Abb. 14 und 15)	Gebäudegrundfläche Bestand (m2)	Gebäudegrundfläche Richtprojekt (m2)
5000 (3 Gebäude)	7	--
5001	27	--
5002 (2 Kleinbauten auf Parz. Kat.-Nr. 6109)	17	17
5003 (2 Kleinbauten auf Parz. Kat.-Nr. 12064)	23	23
5004	36	36
5005	24	--
5006	--	1892
Total	4051	5'998

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 12064 werden mit den vorgesehenen Stallanpassungen (siehe Kapitel 4) voraussichtlich 15.8 % überbaut. Es wird eine maximale Überbauungsziffer von 17 % definiert.

Die beiden Parzellen Kat.-Nr. 6109 und 12063 sind bereits zu mehr als 17 % bebaut und können damit nicht zusätzlich überbaut werden.

5.3 Umgebung und Gestaltung

Freifläche und Springfläche (Art. 10 und 11)

Die Freifläche dient der im Artikel beschriebenen Nutzungen. Versickerungs- und Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig, da die Entwässerung des überdachten Reitplatzes erst im Baubewilligungsverfahren definiert wird. Der Springplatz ist aufgrund der intensiven Nutzung auf eine im Situationsplan bezeichnete Fläche beschränkt.

Ökologische Ausgleichsmassnahme, Umgebungsgestaltung (Art. 12 und 13)

Für die neu überbauten und versiegelten Flächen werden ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgesehen und die ökologisch und landschaftlich wertvollen Elemente identifiziert (siehe Kapitel 7).

Neben dem Ersatz von Bäumen wird als ökologische Ausgleichsmassnahme die Pflanzung einer artenreichen Hecke als Ergänzung zur Baumreihe entlang des Eicherliwegs, eines 3m breiten Krautsaumes entlang der Hecke sowie die Pflanzung von vier Eichen in die Hecke vorgeschlagen.

Die ökologische Ausgleichsmassnahme kommt in den Bauliniebereich (BD TBA 2499 1972) zu liegen. Allerdings ist dies der am ökologisch, landschaftlich sowie betrieblich am besten geeignete Standort auf dem Areal. Deshalb werden die Eigentümer

der Parzelle Kat.-Nr. 12064 verpflichtet, die ökologische Ausgleichsmassnahme bei einer Realisierung der Umfahrung anderweitig zu ersetzen.

Beleuchtung (Art. 14)

Das bestehende Dressurviereck ist mit sechs Scheinwerfern beleuchtet. Diese werden abgebrochen resp. vier davon für die Beleuchtung des Sandplatzes weiter verwendet. Am Dach des überdeckten Reitplatzes wird ebenfalls eine Beleuchtung mittels etwa sechs Scheinwerfern benötigt. Am Gebäude Ass.-Nr. 3209 ist zudem ein Scheinwerfer befestigt, welcher mit einem Bewegungsmelder ausgerüstet ist.

5.4 Erschliessung und Parkierung

Parkierung (Art. 16)

Ausgangslage

Von den 68 im Reitsportzentrum vorhandenen Pferden sind 53 Pensionspferde im Eigentum von 43 Pensionären. Weitere acht Pferde werden für die Ausbildung von Pferd und Reiter genutzt. Die übrigen sieben Pferde sind im Eigentum des Pächters oder Mitarbeitenden des Reitsportzentrums und werden durch diese privat beritten.

Art	Anzahl	Eigentümerschaft
Pensionspferde	53	43 Pensionäre
Ausbildungspferde	8	Reitsportzentrum Fondli
Privatpferde	7	Pächter, Mitarbeitende
Total	68	

Bedarf an Parkplätzen

Der Art. 31 Abs. a der BZO definiert, dass die Pflichtparkplatzanzahl in Abhängigkeit der Güteklasse gemäss der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes¹ bestimmt wird. Diese bestimmt, dass geplante ÖV-Ergänzungen und vorgesehene Angebotsverbesserungen bereits mitzuberücksichtigten sind. Das Areal liegt zurzeit in einem Gebiet ohne eine Güteklasse (15'-Takt, Regionalbus, ca. 700 m Distanz). Mit der Limmattalbahn kommt das Areal in ein Gebiet mit der Güteklasse D zu liegen (15'-Takt, Tram, ca. 500 m Distanz).

In Abhängigkeit der Güteklassen werden in Art. 31 Abs. a der BZO für verschiedene Nutzungen Parkplatzzahlen vorgegeben, allerdings nicht für Sportanlagen. Bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall (Art. 31 Abs. b).

¹ *Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion vom Oktober 1997*

In der kantonalen Wegleitung sind keine Werte für einen Pferdebetrieb angegeben, allerdings wird für Sportanlagen auf die Schweizer Norm 640 281 verwiesen. Gemäss der Schweizer Norm 640 281 wird für die Ermittlung des Grenzbedarfes von einem spezifischem Parkfeld-Angebot von 0.5 Parkplätzen je Pferdebox ausgegangen. Ausgehend von den insgesamt 68 Pferdeboxen ist somit mit einem Grenzbedarf von 34 Abstellplätzen zu rechnen. Gemäss den Vorgaben aus der kantonalen Wegleitung kann der Grenzbedarf, für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes, in Gebieten mit einer Güteklasse D auf 60 bis 90 % für Mitarbeitende und 70 bis 100 % Prozent für Besuchende reduziert werden. Somit wäre ein theoretischer Bedarf von mindestens 20 bis 24 Abstellplätzen für Mitarbeitende und Besuchende resp. maximal 31 bis 34 Abstellplätze für Mitarbeitende und Besuchende erforderlich.

Bedarf an Abstellfläche für Pferdetransporter
Zusätzlich sind etwa 12 Pferdetransporter vorhanden.

Fazit

Damit resultiert ein Bedarf von mindestens 20 Parkplätzen und maximal 34 Parkplätzen für Mitarbeitende und Besuchende sowie Abstellflächen für 12 Pferdetransporter.

Gemäss Richtprojekt sind 21 Parkplätze für Mitarbeitende und Besuchende und Abstellflächen für 12 Pferdetransporter vorgesehen. Die acht Parkplätze beim Baubereich B sollen gemeinsam mit der Aufhebung des Containers und der Arealerschliessung neu angeordnet werden. Die Abstellflächen für Pferdetransporter bei der bestehenden Reithalle sollen bei einer verlangten Aufhebung vor dem neuen, überdeckten Reitplatz angeordnet werden. Mit dem Bereich für Parkplätze soll langfristig auch ein Ersatz der 13 bei den Gebäuden Ass.-Nrn. 1367 und 2150 gelegenen Parkplätze resp. weitere Parkplätze ermöglicht werden. Der Auslauf könnte dann beim Sandplatz ersetzt werden.

Parkierung bei Reitsportanlässen

An Reitsportanlässen finden jeweils zwei Wettbewerbe mit je zwei Prüfungen pro Tag statt. Da pro Wettbewerb maximal 70 Personen teilnehmen können sind maximal 140 Teilnehmende pro Anlass vertreten. Da die Teilnehmer teilweise mit mehreren Pferden anreisen und ein Pferdetransporter meistens Platz für zwei Pferde hat sind pro Reitsportanlass jeweils etwa 100 Pferdetransporter vor Ort. Durch die Verteilung der Teilnehmenden über den ganzen Tag sind jeweils etwa 60 Pferdetransporter gleichzeitig vor Ort.

An Reitsportanlässen reisen oftmals Zuschauer als Begleitpersonen der Teilnehmenden in deren Fahrzeugen mit. Einige Zuschauer aus der Region reisen mit dem Auto an (etwa 20 Fahrzeuge) und Familien aus Dietikon kommen in der Regel zu Fuss.

Damit ist ein Parkplatzbedarf für etwa 80 Fahrzeuge zur Verfügung zu stellen (60 Pferdetransporter inkl. Zugfahrzeuge, 20 Autos). Die Parkierung erfolgt entlang des Sucherenwegs auf den Parzellen Kat.-Nrn. 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 6796 und 6797 (siehe Abb. 15), welche im Eigentum oder gepachtet sind durch

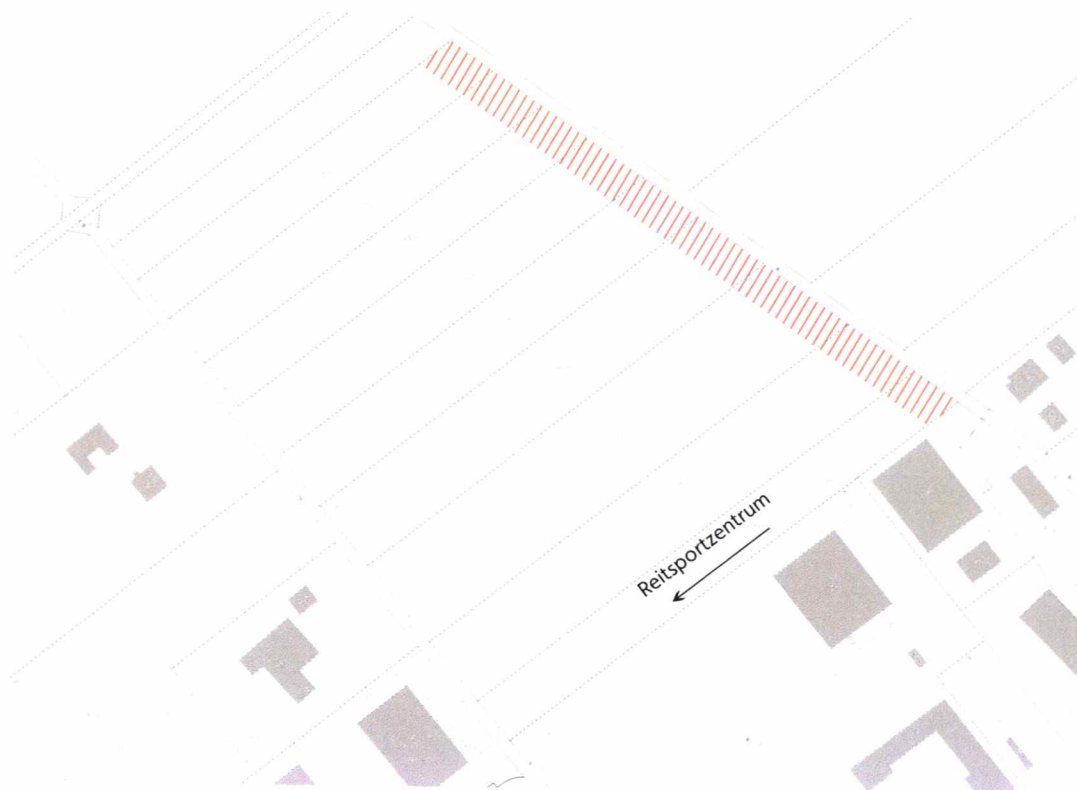


Abb. 16: Parkierung während Reitsportanlässen 1:2'500

Charlotte und Erich Keller (ca. 200m Distanz). Bei schlechter Witterung wird gemeinsam mit der Stadt Dietikon im polizeilichen Bewilligungsverfahren eine Lösung gesucht.

5.5 Umwelt

Uferstreifen (Art. 18)

Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 47a GschV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle bzw. des Dolen-Durchmessers von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Dieser Uferstreifen ist bis zur definitiven Ausscheidung des Gewässerraums massgebend.

Boden (Art. 19)

Ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. 12'064 ist als bedingte Fruchtfolgefläche ausgewiesen (ca. 11'500 m²). Aufgrund des Ausmasses (Wegfall von 1'500 m² bedingter FFF) und den genügend grossen Restfruchtfolgeflächen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Wiederherstellungspflicht im Grundbuch anzumerken und der Bodenaushub für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten. Da die Parzellen Kat.-Nr. 6109 und 12063 keine Fruchtfolgeflächen aufweisen sind sie von diesem Artikel nicht betroffen.

Hochwasserschutz (Art. 20)

In den Baubereichen D, E, G und II liegt eine mittlere bzw. geringe Gefährdung durch Hochwasser vor. Das im Situationsplan dargestellte Richtprojekt sieht keine neuen Bauten und Anlagen in diesen Baubereichen vor. Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ist die Hochwassersicherheit durch die Bauherrschaft nachzuweisen (z.B. Einschränkung der Nutzweise, grosszügige Freiflächen gegenüber dem Gewässer, Terrainerhöhungen, Objektschutzmassnahmen etc.).

6 Planungsverfahren

Es wird ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG aufgestellt. Da dieser die Erhöhung der in der Bau- und Zonenordnung definierten Überbauungsziffer vorsieht wird der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat Dietikon festgesetzt.

Anhörung und öffentliche Auflage

Der Stadtrat Dietikon hat den Entwurf des privaten Gestaltungsplans am 29. Juni 2015 zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage im Sinne von § 7 PBG sowie zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Während der Auflagefrist von 60 Tagen (Publikation am 3. Juli 2015) gingen eine Stellungnahme und zwei Einwendungen ein. Die Stellungnahme und eine Einwendung beziehen sich auf die Parkierungsregelung bei Reitsportanlässen. Die zweite Einwendung beinhaltet fünf Anträge zur zulässigen Nutzweise und den Grundmassen der Baubereiche. Es konnten sowohl die Stellungnahme als auch die beiden Einwendungen berücksichtigt werden. Damit kann auf die Erstellung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verzichtet werden.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan Fondli den kantonalen Amtsstellen zur Stellungnahme unterbreitet und im Vorprüfungsschreiben vom 12. Oktober 2015 dazu Stellung genommen. Im Vorprüfungsschreiben sind diverse Anträge und Hinweise zur Anpassung des Gestaltungsplans enthalten.

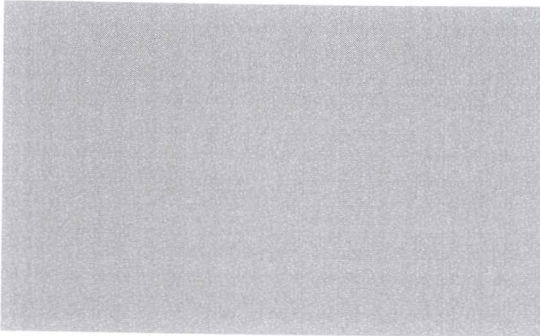
Zum einen sind die Flächen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans detaillierter zu regeln, da sich das Planungsgebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans befindet. In den Vorschriften ist zu regeln, dass die bestehenden Gebäude nach Art. 24 ff RPG resp. Art. 37a RPG zu beurteilen sind. Bezüglich Naturschutz sind Aussagen zum Bestand und den Auswirkungen zu machen sowie Massnahmen zu deren Erhaltung und ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufzunehmen. Es ist zu ergänzen, dass die Erstellung von Bauten nur möglich ist, wenn die lufthygienischen Mindestabstände eingehalten sind. Die Parkierung bei Reitsportanlässen ist lediglich zu erläutern und im Rahmen des polizeilichen Bewilligungsverfahren zu regeln. Zur Umwelt sind Präzisierungen bei den Regelungen zu den Uferstreifen, dem Boden und dem Hochwasserschutz notwendig.

Der Gestaltungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Durchsicht nochmals zugestellt. Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan Fondli mit den relevanten kantonalen Amtsstellen nochmals geprüft und im Mail vom 6. Juni 2016 dazu Stellung genommen. Es sind einzelne Anpassungen bezüglich Springplatz, Reithalle / Clubhaus, Uferstreifen und Darstellung erfolgt.

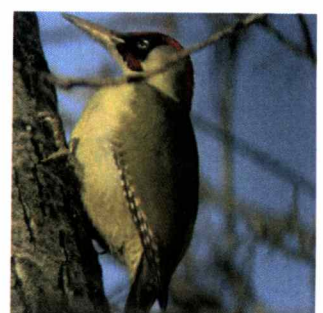
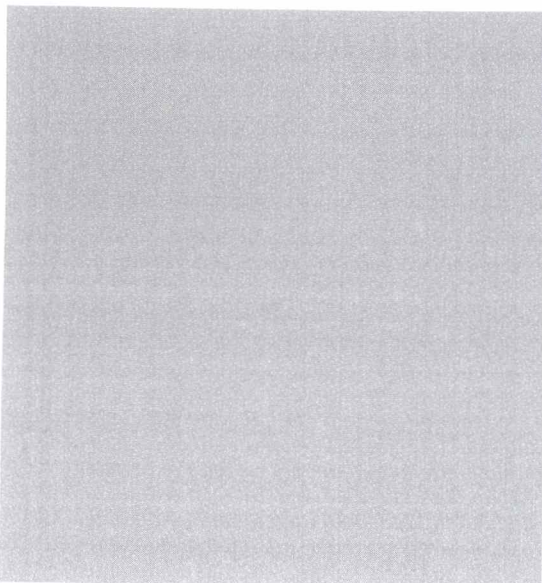
Genehmigungsverfahren

Nach der Zustimmung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat wird der Gestaltungsplan der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Der Beschluss des Gemeinderats wird publiziert. Während 30 Tagen kann gegen den Beschluss Beschwerde erhoben werden. Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

7 Anhang: Ökologische Ausgleichsmassnahmen



Teil Natur und Landschaft



14. Januar 2016

quadra gmbh
beraten/ gestalten/ projektieren/ realisieren

Nordstrasse 220
8037 Zürich

Tel. 043 366 83 90 Fax 043 366 83 91

Planwerkstatt AG
Raumplanung –
prozesse - Städtebau

Binzstrasse 39
8045 Zürich

Inhalt

1.	AUSGANGSLAGE	3
2.	GRUNDLAGEN UND AUFTRAG	3
2.1.	GRUNDLAGEN	3
2.2.	AUFTRAG	3
2.3.	AUSZUG KANTONALE VORPRÜFUNG, TEIL NATURSCHUTZ	4
2.4.	AUSZUG NATUR- UND HEIMATSCHUTZGESETZ.....	4
3.	IST-ZUSTAND: BESTEHENDE ÖKOLOGISCHE UND LANDSCHAFTLICHE WERTE.....	5
3.1.	HECKE / BAUMREIHE ENTLANG EICHERLIWEG	5
3.2.	STRUKTUREICHE KOPPELN IM SÜDEN	5
3.3.	KOPPELN VOR DEM GROSSEN STALL	6
3.4.	KOPPELN IM OSTEN ENTLANG FAMILIENGARTENWEG	6
3.5.	MITTELINTENSIVE MÄHWEIDE	6
3.6.	SPRINGPLATZ	6
3.7.	HAINBUCHENHECKE ENTLANG SPREITENBACHERSTRASSE	7
4.	AUSWIRKUNGEN DES GESTALTUNGSPLANES AUF DEN IST-ZUSTAND.....	7
4.1.	ALLGEMEIN / ÜBERSICHT	7
4.2.	BEGRIFFE.....	8
4.3.	IDENTIFIZIERUNG UND QUANTIFIZIERUNG DER FLÄCHEN- UND NUTZUNGSÄNDERUNGEN	8
4.4.	BILANZIERUNG ÖKOLOGISCHE VERLUSTE / WERTMINDERUNG	9
4.5.	FAZIT	10
5.	ERHALT UND SCHUTZ.....	10
6.	ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH UND ERSATZMASSNAHMEN.....	11
	ANHANG.....	12
	Anhang 1: Artenliste Gehölze Bestand	12
	Anhang 2: Planskizze Flächeneinteilung und Gehölze, 14.1.2015	12

1. Ausgangslage

Das Reitsportzentrum Fondli, Gemeinde Dietikon, soll um einen überdeckten Reitplatz, Parkierungsflächen und weitere Bauten und Anlagen erweitert werden. Dazu ist eine Erhöhung der Überbauungsziffer nötig. Aufgrund seiner Lage in der Erholungszone Sport ist dafür ein Gestaltungsplan zu erstellen. Das Büro Planwerkstadt hat den privaten Gestaltungsplan Fondli vom 27. Mai 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Für eine Bewilligung des Gestaltungsplanes sind u.a. Aussagen bezüglich Naturschutz zu konkretisieren.

2. Grundlagen und Auftrag

2.1. Grundlagen

Folgende Grundlagen werden verwendet:

- Privater Gestaltungsplan Fondli, Gemeinde Dietikon, Bericht nach Art. 487 RPV, Planwerkstadt, 27. Mai 2015
- Dietikon, Privater Gestaltungsplan Fondli – Kantonale Vorprüfung, ARE, 12. Okt. 2015
- Grundlageplan aus Übersichtsplan und Luftbild, GIS-Browser, 12. Jan. 2015

2.2. Auftrag

Gemäss der telefonischen Vereinbarung zwischen den Büros quadra gmbh und Planwerkstadt AG sowie den Aussagen der Kantonalen Vorprüfung sind folgende Arbeiten zu leisten:

- Aussagen bezüglich der bestehenden Grünflächen und Lebensräume (bestehende Werte)
- Auswirkungen der geplanten Bauten und Anlagen auf bestehende Grünflächen und Lebensräume
- Darstellung der Bestandesflächen im Situationsplan
- Massnahmen zu deren Erhaltung
- Ersatz- / ökologische Ausgleichsmassnahmen für die neu überbauten und versiegelten Flächen
- Darstellung der vorgesehenen Flächen für Ersatz- bzw. Ausgleichsmassnahmen im Plan
- Textbausteine für den Gestaltungsplan

2.3. Auszug Kantonale Vorprüfung, Teil Naturschutz

Naturschutz

Antrag: Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist mit Aussagen zu den bestehenden Grünflächen und Lebensräumen sowie zu den Auswirkungen der geplanten Bauten und Anlagen auf diese Grünflächen und Lebensräume zu ergänzen. Des Weiteren sind Massnahmen zu deren Erhaltung aufzuführen und als Ersatz für die neu überbauten und versiegelten Flächen sind ökologische Ausgleichsmassnahmen festzulegen. Die Bestandesflächen sowie die Bereiche für extensiv genutzte Standorte wie Hecken, Säume oder Magerrasen (inkl. ökologischer Ausgleichsmassnahmen) sind im Situationsplan abzubilden.

Begründung: Im gesamten Perimeter sind Grünflächen und Gehölzbestände vorhanden (im südwestlichen Teil in der Nähe der Stallungen befindet sich heute u.a. ein beachtlicher Baumbestand). Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV macht keine Aussagen über die Grünflächen und die Auswirkungen der geplanten baulichen Veränderungen auf diese.

· Durch die verschiedenen Neubauten werden über 27 Aren heutige Grünflächen überbaut und versiegelt. Insgesamt wird die Nutzung auf dem Areal dadurch intensiviert. Nach Art. 18 Abs. 1 bis NHG sind Hecken und Feldgehölze besonders zu schützen. Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichen Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen. Nach Art 18b Abs. 2 NHG sorgen die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken (...) oder andere naturnahe und standortgemässe Vegetation.

Antrag: In den Vorschriften ist ein Artikel zur Umgebungsgestaltung zu integrieren, welcher festhält, dass Hecken, Feldgehölze sowie Einzelbäume zu erhalten und, wenn nicht anders möglich, durch angemessenen Ersatz auf dem Areal wiederherzustellen sind. Des Weiteren sind im gesamten Perimeter einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden und auf die Verwendung von Zuchtformen und Hybriden ist zu verzichten.

2.4. Auszug Natur- und Heimatschutzgesetz

Art. 18 Schutz von Tier- und Pflanzenarten

Schutz von Tier- und Pflanzenarten

¹ Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen.

^{1bis} Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.¹

^{1ter} Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen.²

3. Ist-Zustand: Bestehende ökologische und landschaftliche Werte

3.1. Hecke / Baumreihe entlang Eicherliweg

Der wertvollste Lebensraum im Gestaltungsplan-Perimeter ist die Hecke/Baumreihe entlang des Eicherliweges im Südwesten des Perimeters. Sie wächst auf der Südseite des Zaunes (Holzpfosten mit Bänder), welcher die Pferde-Weiden vom Eicherliweg trennt. Die Baumreihe besteht aus einer Eiche, zwei Walnussbäumen und ca. 10 Eschen. Die Eiche sowie eine Esche sind stark mit Efeu überwachsen, was ihren Wert als Biotopbäume noch erhöht. Mehrere Baumstrünke sind als Totholz erhalten geblieben. Der Unterwuchs besteht hauptsächlich aus Brombeeren sowie Arten eines frischen, schattigen Krautsaumes. Der Saum ist sehr schmal und wird durch den Wiesenweg begrenzt. An diesen wiederum schliesst eine Böschung und eine nordexponierte Mähwiese an.



Abb. 1: Baumreihe im Südwesten des Perimeters mit efeubewachsener Eiche, Eschen und Brombeeren

3.2. Struktureiche Koppeln im Süden

Südlich der Baumreihe liegen mehrere kleinere Koppeln vor den Einzel-/Doppelställen. Die Flächen sind trotz der relativ intensiven Nutzung recht struktureich. Die Nutzungsstaffelung bewirkt eine Kleinteiligkeit, zudem bestehen unter/ entlang der Zäune kleine Säume mit etwas höherem Bewuchs. Mehrere Obstbäume, z.T. mit Brombeeren am Fuss, erhöhen den Struktureichtum zusätzlich. Entlang der festen Holzzäune wachsen Eschen, junge Eichen und Ahorne sowie Sträucher (Wolliger Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel). Vor den Ställen wachsen Einzelbäume (Eschen, Fichten, Birken). Entlang dem Familiengartenweg werden die Koppeln durch eine geschnittene Hainbuchenhecke abgegrenzt. Die Weiden sind aufgrund der Beschattung und ihrer Lage am Hangfuss relativ moosreich.

3.3. Koppeln vor dem grossen Stall

Die Koppeln vor dem grossen Stall weisen keine Bäume und Sträucher auf. Etwas Struktur wird durch die höheren Grasbestände zwischen den einzelnen Teilflächen gebildet. Die Flächen sind aus ökologischer Sicht nicht besonders wertvoll.

3.4. Koppeln im Osten entlang Familiengartenweg

Die intensiv genutzten Koppeln im Osten sind ebenfalls strukturärmer. Evtl. werden sie heute schon zeitweise als Parkierungsfläche genutzt. Auf der südlichsten Teilfläche wachsen eine Fichte sowie ein Walnussbaum mit einer schönen, wertvollen Asthöhle.

3.5. Mittelintensive Mähweide

Im Nordwesten des Perimeters liegt eine mittelintensiv genutzte, strukturarme Mähweide. Sie wird durch einen Holzzaun vom Eicherliweg abgetrennt. Entlang des Zaunes ist die Vegetation etwas krautreicher, es wachsen einzelne junge Gehölze (Eschen, Eichen). Im Osten grenzt sie an den intensiv genutzten Springplatz.



Abb. 2: Mittelintensiv genutzte Mähweide

3.6. Springplatz

Der Springplatz wird intensiv genutzt und weist einen niedrigen, grasreichen Bewuchs auf. Um die Hindernisse sind Fichten und Ziersträucher gepflanzt.

3.7. Hainbuchenhecke entlang Spreitenbacherstrasse

Im Norden zwischen dem heutigen Sandplatz und der Spreitenbacherstrasse liegen eine geschnittene Hainbuchenhecke sowie eine kleine, eher schattige, grasreiche Böschung. Die Einfahrt zum Betrieb wird durch eine Hängebirke und eine grosse Esche markiert.



Abb. 3: weitere ökologisch wertvolle Elemente (v.l.): Baumstrunk (Totholz), Astloch, Efeu, Holzzaun

4. Auswirkungen des Gestaltungsplanes auf den Ist-Zustand

4.1. Allgemein / Übersicht

Aufgrund des Projektes werden bestehende Grünflächen und bisher unversiegelte Flächen versiegelt oder überbaut. Für vorgesehene Um- und Neubauten werden Bäume gefällt. Insgesamt findet eine Intensivierung der Nutzung statt.

Nach Art. 18 Abs. 1 bis des NHG sind besonders schützenswerte Lebensräume, z.B. Hecken, sowie „weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.“ (z.B. Einzelbäume, Baumreihen) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie Wiederherzustellen oder es ist Ersatz zu leisten.

Zudem hat der Kanton nach Art. 18 Abs. 2 des NHG in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich zu sorgen.

4.2. Begriffe

Wiederherstellung: Mit der Wiederherstellung werden temporäre Eingriffe in gleicher Art, mit gleicher Funktion und in gleichem Umfang am Ort des Eingriffs behoben.

Ersatz: Mit dem Ersatz werden die Verluste in gleicher Art, mit gleicher Funktion und in gleichem Umfang an einem andern Ort oder in anderer angemessener Weise an einem anderen Ort wettgemacht. Der Ersatz soll die ökologische Gesamtbilanz in einem regionalen Rahmen wiederherstellen.

Ökologischer Ausgleich: Mit dem ökologischen Ausgleich sollen die Auswirkungen intensiver Nutzung innerhalb und ausserhalb von Siedlungen unabhängig von einem konkreten technischen Vorhaben kompensiert werden.

(Quelle: Kägi, B.; Stalder, A.; Thommen, M. (2002): Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz. Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Leitfaden Umwelt Nr. 11, Bern)

4.3. Identifizierung und Quantifizierung der Flächen- und Nutzungsänderungen

Tab. 1: Flächenänderungen und ökologische Wertminderung

Ausgangssituation Nutzung Teilflächen	Gestaltungsplan Nutzung Teilflächen	Fläche*	Ökologische Verluste/ Wertminderung, Ersatz
Baumreihe / Hecke entlang Eicherliweg	Keine Eingriffe	Total: 750 m ² Betroffen: 0 m ²	Keine Verluste, Bestand vollständig erhalten Falls trotzdem Beeinträchtigungen stattfinden: Wiederherstellung
Kleine Stallungen mit 4 Fichten, Hängebirke, 2–3 Eschen, mit Efeu bewachsener Nadelbaum (Baubereich E)	Ausbau kleine Stallungen: Umbau Gebäude (E)	Total: 1'000 m ² Betroffen: 200 m ²	Verlust von 4 Fichten, Hängebirke, 2–3 Eschen, mit Efeu bewachsener Nadelbaum: Ersatz
Strukturreiche Koppeln (Grünfläche) (Baubereich E)	Asphaltierte Vorplätze vor kleinen Stallungen	Total: 1'000 m ² Betroffen: 300 m ²	Verlust von unversiegelter Grünfläche: Ökologischer Ausgleich
Strukturreiche Koppeln mit Obstbäumen und bewachsenen Holzzäunen	Keine Eingriffe	Total: 4'500 m ² Betroffen: 0 m ²	Keine Verluste, Bestand erhalten Falls trotzdem Beeinträchtigungen stattfinden: Wiederherstellung

Koppeln vor grossem Stall, Grünfläche und Kiesweg (Baubereich C)	Asphaltierter Vorplatz, Kiesweg und Grünfläche	Total: 3'200 m ² Betroffen: 300 m ²	Verlust von unversiegelter Grünfläche: Ökologischer Ausgleich
Koppeln im Osten entlang Familiengartenweg mit Walnussbaum mit Baumhöhle und Berberitzenstrauch, Fichte (Baubereich D)	Parkierungsfläche Süd, unversiegelt (soll mittelfristig in Betrieb genommen werden)	Total: 1'500 m ² Betroffen: 450 m ²	Walnussbaum langfristig erhalten Verlust Fichte bei Bau des Parkplatzes: Ersatz Parkierungsfläche nicht versiegeln
Sandplatz unversiegelt, zeitweise überdacht (Baubereich A)	Überdeckter Reitplatz, versiegelt	Total: 1'200 m ² Betroffen: 1'200 m ²	Verlust unversiegelter Fläche: Ökologischer Ausgleich
Springplatz unversiegelt, begrünt (Baubereich I)	Überdeckter Reitplatz, versiegelt	Total: 900 m ² Betroffen: 900 m ²	Verlust unversiegelter Fläche: Ökologischer Ausgleich Verlust Fichten bei Hindernissen: kein Ersatz nötig
Springplatz unversiegelt, begrünt (Baubereich I)	Sandplatz unversiegelt	Total: 8'000 m ² Betroffen: 800 m ²	Verlust begrünter Fläche: Ökologischer Ausgleich Verlust Ziersträucher: kein Ersatz nötig
Hainbuchenhecke Wiesenbord Grosse „Hof-Esche“ und Hängebirke (Baubereich B, II)	Parkierungsflächen Nord Neugestaltung Haupterschliessung	Total: 1'000 m ² Betroffen: 400 m ²	Verlust Hainbuchenhecke und Wiesenbord: Ökologischer Ausgleich Verlust Hängebirke: Ersatz Hof-Esche wenn möglich erhalten, sonst Ersatz

* Die Flächen sind nur sehr grob ausgemessen.

4.4. Bilanzierung ökologische Verluste / Wertminderung

Total Verlust Grünfläche:

2'787 m²

Verlust mittlere bis grosse Einzelbäume:

rund 10 – 12 Stück

4.5. Fazit

Vom Richtprojekt bzw. den Nutzungsänderungen gemäss Gestaltungsplan betroffen sind rund 10 – 12 Einzelbäume (Eschen, Birken und Fichten sowie langfristig evtl. ein Walnussbaum mit Baumhöhle). Diese fallen nach Art. 18 NHG in den allgemein formulierten Teil als „für Flora und Fauna wichtige Lebensräume“. Diese sind auf dem Areal zu ersetzen.

Die wertvolle Hecke/Baumreihe entlang des Eicherliweges ist nicht vom Projekt betroffen. Sollte die Hecke/Baumreihe durch das Projekt trotzdem beeinträchtigt werden, ist sie wiederherzustellen.

Es gehen rund 2'800 m² Grünfläche mittelintensiver und intensiver Nutzung verloren. Dies führt zu einer Intensivierung der Nutzung. Diese Flächen sollen im Sinne des Ersatzes bzw. des ökologischen Ausgleiches durch entsprechend wertvollere Lebensräume ersetzt werden (vgl. Kap. 6)

5. Erhalt und Schutz

Folgende ökologisch und landschaftlich wertvollen Elemente sind zu erhalten:

- Baumreihe entlang Eicherliweg (keine Eingriffe)
- Strukturreiche Koppeln mit bewachsenen Holzzäunen im Süden / Westen (Eingriffe nur bei den Stallungen)
- Junge Obstbäume auf den strukturreichen Koppeln
- Walnussbaum mit Baumhöhle auf der südlichen Parkierungsfläche / südöstlichen Koppel am Familiengartenweg

Falls während der Bauphase Eingriffe in der Nähe der erhaltenswerten Elemente stattfinden, sind Schutzmassnahmen zu ergreifen. Werden sie beeinträchtigt, sind sie zu ersetzen.



Abb. 4: strukturreiche Koppel mit Bäumen, Holzzaun und saumartigem Bewuchs

6. Ökologischer Ausgleich und Ersatzmassnahmen

Es wird vorgeschlagen, für die Verluste der Bäume und unversiegelten Flächen folgende Massnahmen als Ersatz und für den ökologischen Ausgleich in den Gestaltungsplan aufzunehmen und umzusetzen:

- Pflanzung von 6 – 8 Einzelbäumen (einheimisch, standortgerecht) an geeigneten Stellen auf dem Areal
- Pflanzung einer artenreichen Hecke als Ergänzung zur Baumreihe entlang dem Eicherliweg (standortgerechte, einheimische Wildsträucher, 90 m x 2 m = 180 m²) (vgl. Abb. 2)
- Pflanzung von 4 Eichen in die neue Hecke entlang dem Eicherliweg
- Anlage eines min. 3m breiten Krautsaumes entlang der Hecke auf der heutigen Mähweide (3 m x 90 m = 270 m²)
- Evtl. Weiterzug der Hecke mit Krautsaum entlang des Wiesenweges bei den nördlichen Familiengärten (70 x 2 m Hecke + 70 x 3 m Krautsaum)

Hecke mit Krautsaum:

Die Hecke soll den Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen (BFF) Qualitätsstufe II gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) entsprechen (vgl. Agridea, 2015: Biodiversitätsförderung auf dem Landwirtschaftsbetrieb – Wegleitung). Dies bedeutet unter anderem:

- Die Breite des Gehölzes ohne Krautsaum beträgt min. 2 m
- Alle Strauch- und Baumarten sind einheimisch
- Pro 10 m durchschnittlich mind. 5 verschiedene Strauch- und Baumarten
- Mind. 20% der Sträucher sind dorntragend oder pro 30 m mindestens ein landschaftstypischer Baum
- Die Heckenpflege / Schnitt findet mind. alle acht Jahre statt, abschnittsweise und maximal auf einem Drittel der Fläche
- Der Krautsaum wird gestaffelt genutzt: die erste Hälfte ab 15. Juni, die zweite Hälfte frühestens ab 1. August (6 Wochen später)
- Der Einsatz eines Mähaufbereiters ist verboten
- Herbstweide ist erlaubt

Die Einhaltung der Anforderungen gemäss DZV garantieren eine sachgerechte, ökologisch wertvolle Anlage, Nutzung und Pflege der neuen Hecke mit Krautsaum. Falls die Bewirtschafter Direktzahlungen beziehen und die Fläche als BFF anmelden, können sie dafür Beiträge beziehen.

Anhang

Anhang 1: Artenliste Gehölze Bestand

Abkürzung (vgl. Plan)	Art (latein)	Art (deutsch)
BV	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
BP	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
CP	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
CS	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
CA	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
EE	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
FE	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
HH	<i>Hedera helix</i>	Efeu
JR	<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
LD	<i>Larix decidua</i>	Lärche
PA	<i>Picea abies</i>	Fichte
QR	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
R	<i>Rubus ssp.</i>	Brombeere
VL	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Anhang 2: Planskizze Flächeneinteilung und Gehölze, 14.1.2015

GESTALTUNGSPLAN FONDLI, DIETIKON

TEIL NATUR & LANDSCHAFT

FLÄCHEN BILANZ RICHTPROJEKT, ERGÄNZT

MASSSTAB 1:1000 / A3

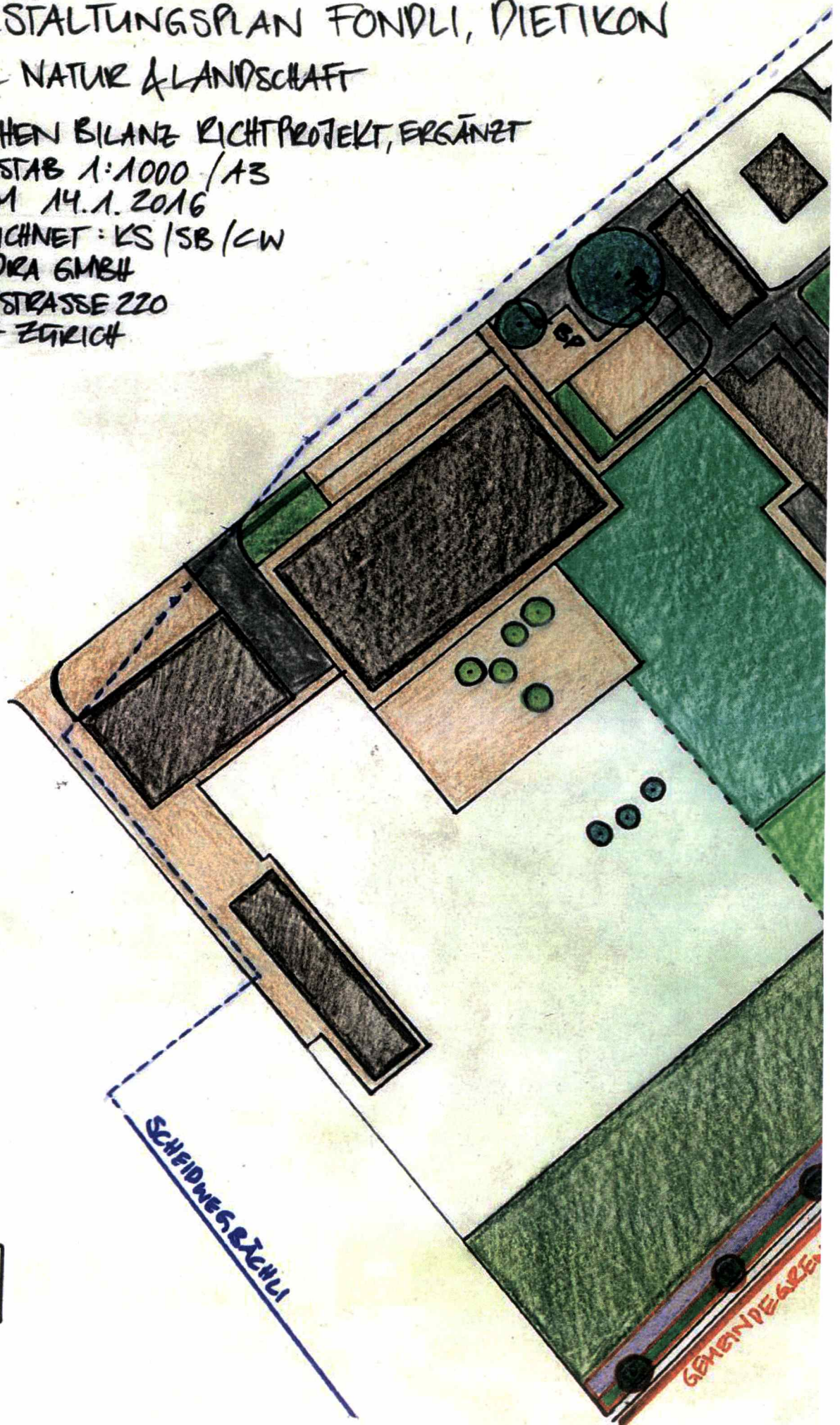
DATUM 14.1.2016

GEZEICHNET: KS / SB / CW

QUADRA GMBH

NORDSTRASSE 220

8037 ZÜRICH



Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan "Fondli" Inkraftsetzung

Dietikon. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 05.04.2017 verfügt:
Die Planfestsetzung des privaten Gestaltungsplans "Fondli", welchem der Gemeinderat Dietikon am 8.12.2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
Die Beschlüsse wurden am 21. April 2017 im Amtsblatt des Kantons und in der Lim-mattaler Zeitung öffentlich bekannt gemacht.
Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. September 2017 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden.
Der private Gestaltungsplan "Fondli" tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.
Stadt Dietikon

00213085