

## raum, umwelt + verkehr

Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon  
Telefon 044 835 82 30  
ruv@dietlikon.org

### Gestaltungsplanverfahren

Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen. Es darf dabei von der Grundordnung abgewichen werden.

Besteht in einem bestimmten Gebiet ein wesentliches öffentliches Interesse beispielsweise an einer differenzierten baulichen Verdichtung, am Ortsbild-, Landschafts- oder Immissionsschutz (Lärmvorbelastung), so kann dieses Gebiet im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet werden.

Es wird zwischen öffentlichem und privatem Gestaltungsplan unterschieden.

Ein öffentlicher Gestaltungsplan ist nur zulässig, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Die Federführung liegt dann bei der Gemeinde.

Private Gestaltungspläne werden von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern aufgestellt. Erstreckt sich der Gestaltungsplan über verschiedene Parzellen, müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer damit einverstanden sein, denen **mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören**. Gestaltungspläne durchlaufen ein offizielles Planungsverfahren und werden mit der Genehmigung der Baudirektion und nach Abschluss der Rekursfrist rechtsgültig. Der Zeitbedarf hängt stark von der sorgfältigen Vorbereitung, der Komplexität und der politischen Bedeutung des Vorhabens ab. In der Regel dauert das Verfahren von der kommunalen Vernehmlassung / Vorprüfung bis zum rechtsgültigen Gestaltungsplan **mindestens eineinhalb Jahre**. Die gesetzlichen Bestimmungen finden sich im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich unter § 83 ff. PBG.

In der nachfolgenden Darstellung ist ein „Standard“-Ablauf eines **privaten Gestaltungsplans** ersichtlich.

Ablauf	Zeitbedarf
• „Werkstattgespräch“ mit RUV (Erläuterung und Beratung zu Entwicklungsabsichten)	offen
• Entwurf Gestaltungsplan (GP) auf Grundlage eines Richtprojekts	offen
• Kommunale Vernehmlassung / Vorprüfung	2-3 Monate
• Überarbeitung und Bereinigung Gestaltungsplan	2-3 Monate
• Öffentliche Auflage	2 Monate
• Kantonale Vorprüfung (meist parallel zu öff. Auflage)	3-4 Monate
• Bereinigung GP und eventl. Ausarbeitung Bericht zu den Einwendungen	offen
• Beurteilung und Verabschiedung GP durch Baubehörde	offen
• Zustimmung GP durch Gemeinderat oder Gemeindeversammlung	offen
• Genehmigung Kanton	3-5 Monate
• Rekursfrist und Inkraftsetzung	ab 1 Monat

Der „Standard“-Ablauf eines **öffentlichen Gestaltungsplans** sieht wie folgt aus:

Ablauf	Zeitbedarf
• Begleitetes Verfahren oder Studienauftrag (abhängig von der Grösse und Lage der Grundstücke bzw. des Areals)	offen
• Erarbeitung Richtprojekt	offen
• Entwurf Gestaltungsplan (GP)	offen
• Kommunale Vernehmlassung / Vorprüfung	2-3 Monate
• Überarbeitung und Bereinigung Gestaltungsplan	2-3 Monate
• Kantonale Vorprüfung	3-4 Monate
• Überarbeitung und Bereinigung Gestaltungsplan	offen
• Öffentliche Auflage	2 Monate
• Bereinigung GP und Ausarbeitung Bericht zu den Einwendungen	offen
• Beurteilung und Verabschiedung GP durch Baubehörde	offen
• Beurteilung und Verabschiedung GP durch Gemeinderat	offen
• Festsetzung GP durch Gemeindeversammlung	offen
• Genehmigung Kanton	3-5 Monate
• Rekursfrist und Inkraftsetzung	ab 1 Monat

### **Ansprechpartner der Gemeinde Dietlikon**

Leiter Abteilung Raum, Umwelt + Verkehr:

Philipp Schneider

044 835 82 32

[philipp.schneider@dietlikon.org](mailto:philipp.schneider@dietlikon.org)