

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) Pfäffikon ZH Gemeindeversammlung vom 16. Sept. 2024

Geplante Einführung einer Grünflächenziffer in Pfäffikon

Wichtig zu wissen!

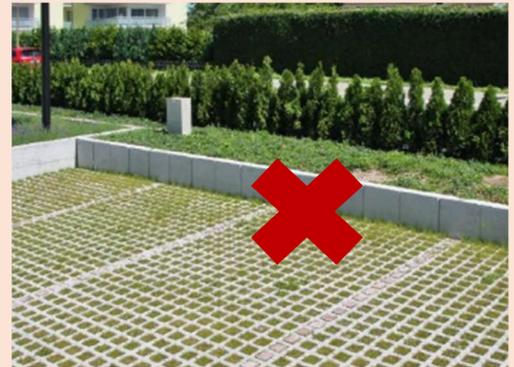
Die Freiflächenziffer und die geplante **Grünflächenziffer** weisen grosse und wesentliche Unterschiede auf!

Zur Freifläche zählen heute alle nicht überdachten Flächen.

- **Obwohl das Wasser gut versickern kann**, zählen Plätze aus Rasengittersteinen und anderen nicht verfugten Steinen und Platten, **im Gegensatz zur Freiflächenziffer, nicht mehr zur Grünflächenziffer!**
- Die Vorgaben an den Bodenaufbau und die Dicke der Humus- und Erdschichten sind sehr hoch.
- Dazu kommen bei der Grünflächenziffer sehr einschränkende Vorschriften bezüglich Pflanzen und Bäumen.

Nebst Wohnzonen ist davon auch die Industrie- und Gewerbezone betroffen.

Werden nicht an die Grünflächenziffer angerechnet!



Grundeigentümer, nehmen Ihre Verantwortung im eigenen Interesse wahr!

- Gärten leisten bereits heute einen grossen Beitrag zur Klimaverbesserung und Schönheit unserer Gemeinde.
- Es ist wichtig, dass Regenwasser und Schmelzwasser auf den einzelnen Grundstücken gut versickern kann.
- Es ist im Interesse von Grundeigentümern, dass sich Neophyten nicht ausbreiten.
- Im Bereich der Biodiversität wird **auf freiwilliger Basis**, bereits viel gemacht.
- **Die geplante Einführung einer Grünflächenziffer ist weder liberal noch freiheitlich, sondern geprägt vom Geist der Bevormundung.**

Darum braucht es aus Sicht der SVP ein Nein

- Der neue Paragraph 238 a PBG (Planungs- und Baugesetz) wird bereits eine grosse Einschränkung gegenüber der heutigen Praxis bringen.
- Damit sollen zuerst Erfahrungen gesammelt werden.
- **Der neue § 238 a erfüllt die Ziele für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.**
- Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer basierend auf § 257 PBG führt zu einer massiven Überregulierung und schränkt die Nutzung von Grundstücken stark ein.
Sie verhindert in vielen Fällen eine massvolle Verdichtung.
- Fachpersonen weisen darauf hin, dass der Vollzug viel Interpretationsspielraum aufweist.
- **Die Gemeinde ist nicht bereit Ausführungsbestimmungen zu erlassen.**
- **Gemeinden sind nicht gezwungen, eine Grünflächenziffer einzuführen.**
- Viele Gemeinden (z.B. Illnau-Effretikon, Hittnau, Fehraltorf, Russikon, Volketswil, Gossau, Wetzikon, Dietlikon, Elgg, etc.), kennen keine Grünflächenziffer in Wohnzonen.
- In Industrie- und Gewerbebezonen kennen ebenfalls vielen Gemeinden keine Grünflächenziffer (Hittnau, Bauma, Wetzikon, Gossau, Rafz, Grüningen, etc.)
- Die Umsetzung ist mit zusätzlicher **Bürokratie, Zeitaufwand und Kosten** verbunden.
- In der **Kernzone** wird vernünftigerweise auf eine Grünflächenziffer verzichtet.
- **Recht viele Grundstücke werden die Anforderungen an die Grünflächenziffer nicht erfüllen.** Bei verschiedenen baubewilligungspflichtigen Massnahmen kann ein **Rückbau** von bestehenden Plätzen, Pergolen, Gewächshäusern, Kleinbauten, etc. angeordnet werden.

Informationen zum § 238, neuem § 238 a und angepasstem § 257 PBG

Stand Verabschiedung im Kantonsrat am 8. April 2024. Inkraftsetzung in Bälde.

§ 238 aktuell (Stand PBG 1.4.24 – 124) Heutige Grundlage für die Umgebungsgestaltung.	Variante § 238 Beschluss Kantonsrat vom 8. April 2024
Gestaltung § 238 ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.	unverändert
² Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.	unverändert
³ Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden.	Abs. 3 wird aufgehoben. Neu § 238 a
⁴ Genügend angepasste energetische Verbesserungen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solaranlagen, werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.	unverändert

Neuer § 238 a PBG «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich, Beschluss KR 8. April 2024

Begründung im Besonderen

§ 238 a ¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücknutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begründung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bemerkungen

Abs. 3 in § 238 PBG wird ersetzt durch den neuen § 238 a PBG (Muss - Bestimmung).

Zum Beispiel ist neu für versiegelte Flächen (inkl. Kies- und Schotterflächen) eine Bewilligung nötig.

Der Gemeinderat geht weder in seinem Beschluss noch im Erläuterungsbericht auf den neuen § 238 a PBG ein.

Baubewilligungsverfahren

- Die anrechenbaren Grünflächen sind im Umgebungsplan zur Baueingabe detailliert auszuweisen und ggf. durch Schnitte (zur Prüfung einer ausreichenden Überdeckung) zu belegen.

Auszug aus einer Stellungnahme eines sehr bekannten Planungsbüros

Die Definition der Grünfläche lässt viel Interpretationsspielraum offen.

Was ist zu tun

Andere Gemeinden setzen auf **Motivation durch Information, Sensibilisierung, Anreize und Aktionen.**

Solche Massnahmen erzielen dazu eine flächendeckende Wirkung über eine Vielzahl von Grundstücken.

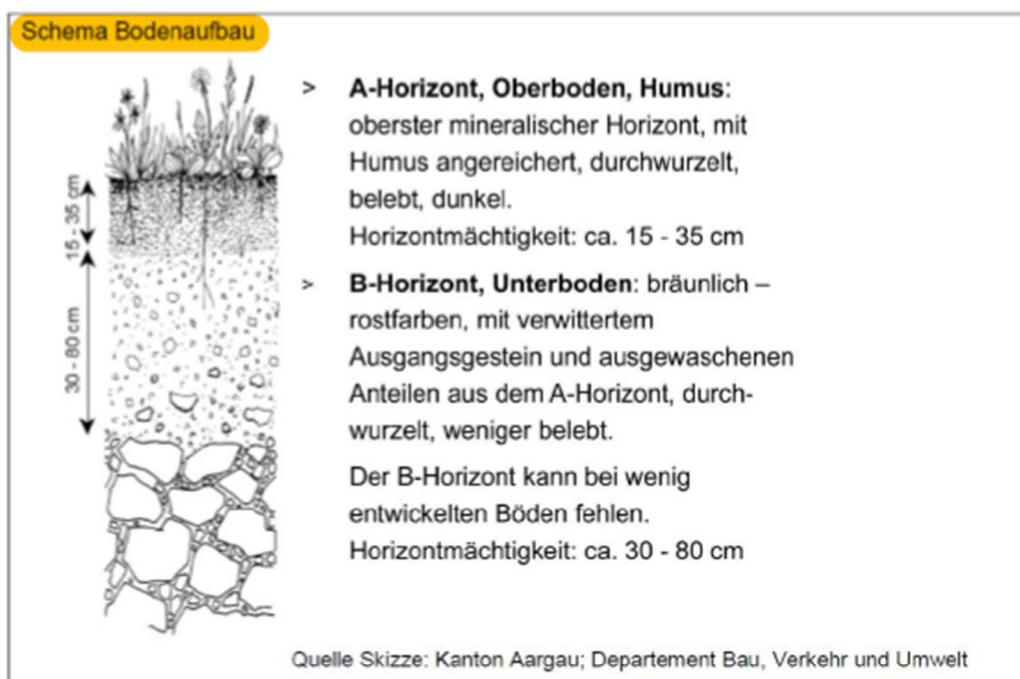
Auszug aus Vollzugshilfe Grünflächenziffer Gemeinde Würenlos Stand 12. Febr. 2024
 Entwurf als Beilage zur öffentlichen Auflage Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung.

Kriterien für die Bodenbeschaffenheit von Grünflächen sind:

Die Grünfläche muss einen natürlichen Bodenaufbau aufweisen. Als Boden gilt nur die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können (USG Art. 7, Abs. 4bis). Natürlicher Boden (gemäss nachfolgendem Schema) besteht aus Oberboden (Humus, A-Horizont) und Unterboden (B-Horizont). Darunter folgt der C-Horizont (wenig belebtes, schwach verwittertes wasserdurchlässiges Ausgangsgestein). Die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) strebt die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit an (Art. 1). Dies umfasst einen intakten Stoffhaushalt, mit natürlicher Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität sowie einen naturnahen Wasserhaushalt (vergleichbar zu natürlich gewachsenem Boden in der Umgebung).

Kanton

Solothu



Soloth

Beispiele / Erläuterungen:

- ❖ Begrünte Dachflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Parkfelderflächen mit Rasengittersteinen und dergleichen werden nicht an die Grünfläche angerechnet.
- ❖ Eine Überdeckung mit natürlichem Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt gemäss Bodenschutzverordnung kann angerechnet werden, wenn der Unterboden (B-Horizont) eine Dicke von mindestens 30 cm hat und der Oberboden (A-Horizont) mindestens 20 cm mächtig ist und aus natürlich gewachsenem Bodenmaterial, idealerweise vom Standort selbst, besteht (kein Bauschutt; kein Aushubmaterial aus dem C-Horizont).

Solothurn (strengere Regeln ab 2022) Auszug aus der Broschüre Baukonferenzen Solothurn 2022

Bemerkung: Die Einführung von strengeren Regeln ist nach einer Einführung der Grünflächenziffer jederzeit auch in Pfäffikon ZH möglich. Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben dazu nichts mehr zu sagen.

§ 36 KBV Grünflächenziffer

- ✓ Natürliche oder bepflanzte (d. h. genügend humusiert) Flächen, Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Ruderalflächen, Schrittplatten.
- ✓ Minimal begrünte Steingärten ohne Folie.
- ✓ Baumäquivalente, falls im kommunalen Reglement vorgesehen.
- ✗ Schwimmbäder.
- ✗ Überdachte Flächen, selbst wenn diese natürlich sind (so stellt beispielsweise auch die Fläche unter einer Pergola keine Grünfläche dar).
- ✗ Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten oder dergleichen, auch wenn diese nicht verfugt sind und das Meteorwasser versickern kann. Auch Holzroste über natürlichen Flächen gelten nicht (mehr) als Grünfläche. Kunstrasen kann nie Grünfläche sein.
- ✗ Parkplätze und andere Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit.

Zählt nicht zur Grünflächenziffer (Bsp. Nidwalden)

12 Baudirektion Nidwalden, Richtlinie Grünflächenziffer



Begrünte Flachdächer

Freiflächen aktuell, Grünflächenziffer geplant

Zonen		<u>Freiflächenziffer</u> heute minimal	Grünflächenziffer geplant neu minimal
Kernzone		0 %	0 %
Weilerkernzone		0 %	0 %
Zone für öffentliche Bauten		0 %	0 %
Zentrumszonen	Z 3.5	20 %	10 %
	Z 4.0	20 %	10 %
	Z 6.5	-	15 %
Wohnzonen	W 1.25	-	40 %
	W 1.45	-	40 %
	W 1.6 (W1.7)	-	35 %
	W 2.1 (W 2.2)	-	35 %
	W 2.6 (W 2.7)	-	35 %
Industrie- und Gewerbebezonen	IG I	15 %	10 %
	IG II	-	10 %

Beispiele

1. Grundstück in der Wohnzone 1,25, mit 600 m² Grundstückfläche, Grünfläche 40 % davon = 240 m².
2. Grundstück in der Industrie- und Gewerbezone IG I oder IG II mit 1000 m² Grundstückfläche, Grünfläche 10 % davon = 100 m². IG I heute 15 % Freifläche, IG II heute keine Freifläche.

Wichtig: Die Definition der Grünflächenziffer und der Freiflächenziffer ist nicht vergleichbar.

Die Grünflächenziffer ist sehr einschneidend!

Plätze mit Rasengittersteinen oder anderen nicht verfugten Steinen – bei denen das Wasser versickern kann – werden im Gegensatz zur Freifläche bei der Grünfläche nicht mehr angerechnet. Eine Überdeckung wird angerechnet, wenn diese aus einem natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt gemäss Bodenschutzverordnung besteht.

Oberboden, A-Horizont 20 – 35 cm

Unterboden, B Horizont 30 – 80 cm

Die Parteiversammlung der SVP Pfäffikon ZH empfiehlt Ihnen, an der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024, die Einführung einer Grünflächenziffer in Pfäffikon ZH, abzulehnen.

Pfäffikon ZH, 8. September 2024