



Vollzugshilfe Grünflächenziffer

Gestützt auf Ziffer 8.5 Anhang 1 BauV
sowie ergänzende Anforderungen gemäss § 66 Abs. 5 BNO
und festgelegte Grünflächenziffern in § 13 Abs. 4 BNO (DRZ), § 14 Abs. 3 BNO (WG), § 15
Abs. 2 BNO (W2E, W2, W3), § 16 Abs. 4 BNO (GE),
Entwurf BNO: Stand öffentliche Auflage

Entwurf als Beilage C2
zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung
vom 2. April 2024 bis 2. Mai 2024

Stand: 12. Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck der Vollzugshilfe	1
2	Grünflächenziffer (GZ).	1
3	Anrechenbare Grünfläche (aGrF)	2
4	Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	4
5	Nutzungsübertragung	4
6	Überwiegend einheimische Bepflanzung	4
7	Baubewilligungsverfahren	5
8	Inkraftsetzung	5

Quellenverzeichnis

- ❖ Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Würenlos (Entwurf 12. Februar 2024)
- ❖ Interkantonale Vereinbarung (Konkordat) vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) - Anhang 1: Begriffe und Messweisen
- ❖ Interkantonale Vereinbarung (Konkordat) vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) - Anhang 2: Skizzen
- ❖ IVHB-Erläuterungen, Stand: 3. September 2013
- ❖ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2020)
- ❖ Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (Stand: 27. Februar 2023)
- ❖ Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (Stand: 1. Januar 2018)
- ❖ Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998 (Stand: 12. April 2016)

1 Zweck der Vollzugshilfe

Gestützt auf die Planungsgrundsätze wurde mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welche der Regierungsrat am genehmigte, in der Dorfrandzone (DRZ), der Wohn- und Gewerbezone (WG), den Wohnzonen (W2E, W2, W3) und der Gewerbezone (GE) eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Vollzugshilfe zeigt auf, wie die Grünflächenziffer anzuwenden und was unter einer überwiegend einheimischen standortgerechten Bepflanzung zu verstehen ist.

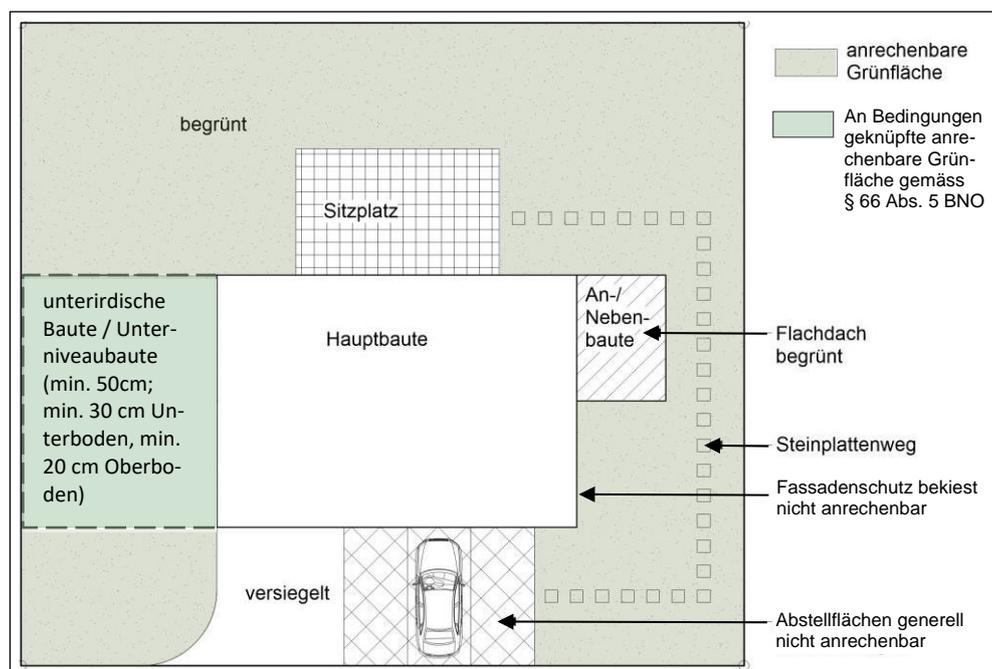
Die Einführung der Grünflächenziffer bezweckt insbesondere, dass

- ❖ gesundheitliche und soziale Aspekte wie attraktive Grün-, Aufenthalts- und Freizeiträume zur Steigerung des Wohlbefindens und zu attraktiven Wohnumfeldern beitragen.
- ❖ ästhetische, kulturelle und wirtschaftliche Aspekte wie hohe Attraktivität des Siedlungsraumes, Weiterführung historischer umgebungsgestalterischer Merkmale und Marktwertsteigerungen erreicht werden können.
- ❖ siedlungsökologische Aspekte wie Versickerung von Oberflächenwasser, Verminderung von Schadstoffbelastungen, klimagerechte Siedlungsentwicklung und Förderung von Biodiversität vermehrt zum Tragen kommen.

2 Grünflächenziffer (GZ).

Gemäss Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur BauV wird die Grünflächenziffer wie folgt definiert:

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).



In den IVHB-Erläuterungen ist unter Ziff. 8.5 Abs. 1 und 2 folgendes festgehalten:

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht überbaut werden darf und unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und - in beschränktem Umfang - ökologische Funktionen.

Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (siehe dazu Ziff. 3 anrechenbare Grünfläche).

3 Anrechenbare Grünfläche (aGrF)

Gemäss Ziffer 8.5 des Anhangs 1 zur BauV wird die anrechenbare Grünfläche wie folgt definiert:

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

In den IVHB-Erläuterungen ist unter Ziff. 8.5 Abs. 4 folgendes festgehalten:

Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

- a. natürlich oder bepflanzt sind, und
- b. nicht versiegelt sind und
- c. nicht als Abstellfläche dienen.

Zu a: Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums "natürlich" oder zumindest "bepflanzt" ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, auch wenn sie grün erscheinen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung * (ohne Versiegelung, flächig durchlässig), nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen einzelnen Schrittplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden.

Zu b: Nicht versiegelte Flächen im Sinne des Konkordats können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss (die Anforderungen an die Mächtigkeit der Erdüberdeckung sind in § 66 Abs. 5 BNO festgehalten).

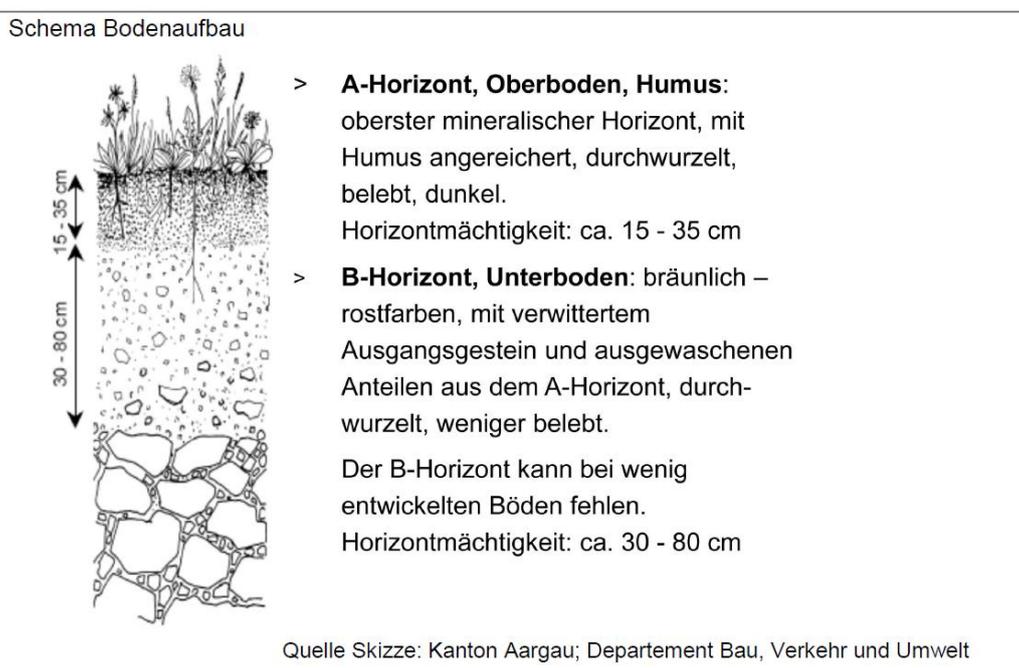
Zu c: Keine anrechenbare Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

* Als Steingarten mit minimaler Bepflanzung werden im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV Kies- und Splitgärten sowie Ruderalflächen erwähnt. Kies- und Splitgärten zeichnen sich durch ein nährstoffarmes Substrat aus. Hier wird die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Als Ruderalflächen versteht man Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter, auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen.

Ergänzend werden gemäss § 66 Abs. 4 BNO reine Schottergärten nicht zugelassen. Diese werden teilweise auch Schotter-schüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist.

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).



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).

4 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Gemäss Ziffer 8.1 des Anhangs 1 zur BauV wird die anrechenbare Grundstücksfläche wie folgt definiert:

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.
Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Praxisbeispiel:

- ❖ Der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereich "Grünflächenziffer gemäss § 15 Abs. 2 BNO" kann grundsätzlich in der Ausnutzungsziffer und der Grünflächenziffer als anrechenbare Grundstücksfläche eingerechnet werden. Ausgenommen davon sind Strassen- und Verkehrsflächen im Gemeingebrauch in Analogie zu § 111 Abs. 1^{bis} BauG.

5 Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gilt auch für die Grünflächenziffer als eine der vier nach IVHB zulässigen Nutzungsziffern. Die Nutzungsübertragung ist in § 34 Bauverordnung wie folgt geregelt:

Der Gemeinderat kann die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung über eine Zonengrenze ist nur innerhalb von Sondernutzungsplänen und Arealüberbauungen zulässig.

Praxisbeispiel:

- ❖ Liegt eine Bauparzelle oder eine Strasse zwischen zwei Grundstücken, ist ein Nutzungstransfer nicht statthaft.

6 Überwiegend einheimische standortgerechte Bepflanzung

Die Vorgabe gemäss § 15 Abs. 2 BNO lautet: "Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen."

Unter einheimischen Pflanzen sind Pflanzen zu verstehen, die in der jeweils neusten Auflage der Flora Helvetica (zur Zeit: Lauber et al. 2018) aufgeführt sind. Ausgenommen sind die Probepflanzen der schwarzen Liste und der Beobachtungsliste von Info Flora sowie die im Anhang der Freisetzungsverordnung aufgeführten invasiven Pflanzen.

Standortgerecht ist eine Bepflanzung, wenn sie mit einheimischen Arten erfolgt, und wenn auch gleichzeitig berücksichtigt wird, ob der Boden der Pflanzenart entspricht, d.h. sauer oder kalkhaltig, trocken oder nass, sonnig oder schattig, tiefgründig oder locker ist. Standorttypisch sind

also Pflanzen, die bei ähnlichen Bodenverhältnissen sowie bei entsprechender Exposition und Höhenlage in einer natürlichen Pflanzengesellschaft vorkommen.

Überwiegend bedeutet auf mindestens drei Vierteln der Grünfläche, welche nicht von Wiesen oder Rasen eingenommen wird. Auf dem anderen Viertel dürfen ausschliesslich gärtnerisch verwendete Pflanzen eingesetzt werden, wobei auf eine standortgerechte und die Biodiversität nicht hemmende Pflanzenwahl zu achten ist. Dadurch wird eine angemessene ökologische Qualität angestrebt. Auch hier sind die oben erwähnten Problempflanzen ausgeschlossen.

7 Baubewilligungsverfahren

Auf bereits überbauten Grundstücken sowie bei bestehenden Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung erfolgt die Sicherstellung der Grünflächenziffer bei allen baulichen Massnahmen, die eine Fläche von mehr als 40 m² umfassen.

Nach Rechtskraft der Baubewilligung kann die Gemeinde eine Überprüfung der Begrünung und des Bodenaufbaus der anrechenbaren Grünflächen durchführen.

8 Inkraftsetzung

Diese Vollzugshilfe Grünflächenziffer wurde vom Gemeinderat Würenlos am **XX.XX.XXXX** beschlossen und per sofort in Kraft gesetzt.

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Anton Möckel

Daniel Huggler