

Teilrevision der Nutzungsplanung Pfäffikon (IVHB / Tumbelen Nord)

Antworten zu den Fragen zur Einführung der Grünflächenziffer

Im Zuge des Mitwirkungsverfahrens sind verschiedene Detailfragen gestellt worden, die in der Stellungnahme zu den Einwendungen nicht beantwortet wurden. Diese Beantwortung erfolgt nachstehend im Sinne einer Klärung und Erläuterung:

Frage 1: Heute kommt für die Grünflächen § 238 Abs. 3 PBG zur Anwendung. Wo ortet der Gemeinderat Missstände?

Antwort 1: Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) gilt in allen Gemeinden und ist in den jeweiligen Nutzungsplanungen Grundlage und Überlagerung zugleich. § 238 PBG kommt überall zur Anwendung. Der Gemeinderat erachtet einen Anteil an Grünfläche im Siedlungsgebiet als sehr wichtig. Darum wird der Gemeindeversammlung ein nach Zonen differenzierter Mindestanteil an Grünflächen mit einer Grünflächenziffer (GFZ) beantragt. Auf vielen Grundstücken wird der geforderte Mindestanteil an Grünflächen bereits erreicht, weil dies mit dem Wunsch nach einem Garten mit Bäumen, Stauden, Sträucher, Wiesen und Rasen einhergeht. Das anfallende Regenwasser kann auf den Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

Frage 2: Warum soll die heutige Regelung, basierend auf § 238 Abs. 3 PBG auf einmal nicht mehr genügen?

Antwort 2: § 238 PBG alleine sichert keinen Mindestanteil an Grünflächen. Zudem ersetzt die GFZ bisherige Freiflächenziffern, die nach aktuellem PBG nicht mehr geregelt sind und in den Gemeinden aufgehoben bzw. ersetzt werden müssen. Im Weiteren vgl. Antwort 1.

Frage 3: Wurden Bestandesaufnahmen von Hausumgebungen in der Wohnzone gemacht?

Antwort 3: Ja, für die Festlegung des Mindestanteils wurden Stichproben erhoben. Es hat sich gezeigt, dass viele Grundstücke die GFZ erreichen, jedoch nicht alle. Die GFZ soll helfen, bestehende Grünflächen zu sichern und bei Neuüberbauungen für einen ausreichenden Anteil sorgen. Es werden zum Schutze der Grundeigentümerschaften keine Stichproben zugestellt.

Frage 4: Welche Flächen umfassen die Wohnzonen und wie stehen diese im Verhältnis zur gesamten Gemeindefläche?

Antwort 4: 146 ha Wohnbauzonen, 261 ha Bauzonenfläche, 1947 ha Gemeindefläche

Frage 5: Wie begründet der Gemeinderat den sehr massiven Eingriff ins Privateigentum und in den Handlungsspielraum von Grundeigentümern?

Antwort 5: Der Gemeinderat beurteilt die GFZ als kein massiver Eingriff ins Privateigentum. Die GFZ ist eine qualitative Anforderung, welche Einfluss auf die Ausgestaltung eines Grundstücks mit. Die Dichtezeitler, Grundabstände, Fassaden- und Gesamthöhen und Vorgaben zur Nutzweise tun dies ebenso. Die GFZ verunmöglicht auch nicht das Ausschöpfen der maximal zulässigen Baumassenziffer, weil ohnehin Grundabstände eingehalten werden müssen und die Fassaden- und Gesamthöhen einen kleinen Gebäude-Fussabdruck mit entsprechendem Grünanteil erlauben.

Frage 6: Welchen messbaren Nutzen verspricht man sich? Sind Messreihen geplant?

Antwort 6: Grünflächen kühlen und erschweren die Bildung von Hitzeinseln, sorgen für Durchlüftung, bietet Lebensraum für Fauna und Flora und fördern die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Der Nutzen ist im Erläuterungsbericht umschrieben. Messreihen und spezielle Erhebungen im Zusammenhang mit der GFZ sind nicht vorgesehen.

Frage 7: Ist die Annahme richtig, dass die Regelung zur Grünflächenziffer, § 257 PBG, kumulativ zur Regelung § 238 Abs. 3 PBG erfolgen würde?

Antwort 7: Ja. Vgl. Antworten 1 und 2.

Frage 8: Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte heute bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen, im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?

Antwort 8: Die Fachperson Naturschutz wird im Zuge von bedeutenden Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten. Bei kleinen Bauvorhaben im Anzeigeverfahren kann darauf verzichtet werden. Das Bauamt entscheidet bei der Vorprüfung eines Baugesuchs über den Vernehmlassungskreis der Fachstellen. Die abschliessende Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde (Bauausschuss), welche für eine einheitliche Anwendungspraxis sorgt. Die Baukontrollen erfolgen durch das ordentliche Baukontrollorgan. Die Kompetenzen für die Ausfertigung eines Bauentscheides sind in der Gemeindeordnung definiert und verändern sich mit der Einführung einer GFZ nicht.

Frage 9: Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte bei einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?

Antwort 9: Die Kompetenzen verändern sich nicht. Vgl. Antwort 6.

Frage 10: Welche zusätzlichen Kompetenzen erhält er bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen?

Antwort 10: Die Kompetenzen verändern sich nicht. Vgl. Antwort 6.

Frage 11: Sind Zierrasen, Hochbeete, temporäre Schwimmbecken, Sandhaufen für Kinder in Grünflächen erlaubt? Wie verhält es sich mit Parkplätzen und Gartenwegen?

Antwort 11: Ja. Rasen gilt als Grünfläche. Hochbeete oder temporäre Schwimmbecken auf einer Grünfläche verändern die GFZ nicht, können jedoch auf versiegelten Hartbelägen auch nicht als Grünfläche geltend gemacht werden. Autoabstellplätze sind ungeachtet der Materialisierung keine Grünflächen (belebte Ausführungen mit z.B. Rasengittersteinen sind erwünscht). Gartenwege durch begrünte Gärten können der Grünfläche angerechnet werden, nicht jedoch befestigte Sitzplätze.

Frage 12: Sind Kletterpflanzen bei einer Einführung der GFZ noch erlaubt?

Antwort 12: Die GFZ nimmt keinen Einfluss auf die Pflanzenwahl. Bei der Pflanzenwahl ist § 238a PBG sowie die Positiv- und Negativliste der Gemeinde zu beachten.

Frage 13: Was für eine Bepflanzung und was für Installationen wären im Bereich von Kinderspiel- und Ruheflächen (siehe Art. 47) noch erlaubt, resp. was würde nicht an die Grünflächenziffer angerechnet?

Antwort 13: Bepflanzungen sind grundsätzlich erwünscht und erlaubt. Entscheidend für das Anrechnen von Kinderspiel- und Ruheflächen ist die gebaute Oberfläche. So sind Trampolin, Schaukel, Klettergerüst, Rutschbahn und Tischtennistische in einer Wiese oder einem Rasen möglich, ohne dass die GFZ reduziert wird. Eine Spielfläche in Beton, Asphalt, Kunstrasen oder Kunststoffbelag gilt nicht als Grünfläche, selbst wenn die Versickerung von Regenwasser nachgewiesen wird.

Frage 14: Damit sich die Grundeigentümer rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung ein Bild der Tragweite der geplanten Neuregelung machen können, bitten wir Sie um eine Publikation des Entwurfs der Ausführungsbestimmungen, einem Merkblatt mit einer Liste, was mit der Einführung der Grünflächenziffer auf dem Grundstück noch erlaubt und was verboten ist, eine Baum- und Pflanzenliste, auf der ersichtlich ist, was noch erlaubt und was verboten ist (inkl. deutschen Namen).

Antwort 14: Für die Verwendung von Pflanzen in der Umgebungsgestaltung verwendet das Bauamt eine Positiv- und Negativliste (aktueller Stand vom 1.10.2019) und stellt diese Bauherrschaften und Projektverfassenden zur Verfügung. Da die GFZ kantonale geregelt ist, wird auf eine Richtlinie oder auf ein Merkblatt verzichtet. Die Umschreibung in § 257 PBG ist ausreichend und es wird sich rasch eine Anwendungs-Praxis entwickeln.

Frage 15: Die GFZ ist mit Verboten und Einschränkungen verbunden. Werden allfällige Verstösse sanktioniert und gebüsst?

Antwort 15: Die Baubehörde ist sich bewusst, dass die Freiraumgestaltung einer Dynamik mit den Jahreszeiten und den sich verändernden Ansprüchen unterliegt. Dies war bisher so und wird auch künftig so sein. Mit der GFZ werden keine Pflegekonzepte verlangt. Ziel und Zweck ist, dass die minimalen Grünanteile auf jedem Grundstück bewahrt bleiben. Wer also seine Wiese durch einen Hartbelag ersetzt, muss damit rechnen, dies wieder rückgängig machen zu müssen. Die Gestaltung der Freiräume wird jedoch im gleichen Umfang kontrolliert wie bisher auch.

Frage 16: Wann treten die neuen Bestimmungen in Kraft?

Antwort 16: Die an einer Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung treten in Kraft, sobald die Genehmigung durch die Baudirektion rechtskräftig wird. D.h., sobald bestätigt ist, dass gegen den Genehmigungsbeschluss der Baudirektion keine Rechtsmittel (Rekurse) erhoben wurden bzw. wenn die Rekurse rechtskräftig entschieden sind, dürfen und müssen die beschlossenen Änderungen angewendet werden. Die Rechtskraft wird publiziert. Es gibt jedoch eine "negative" Voranwendung. Dies bedeutet, dass z.B. im Wissen um die geplante Grünflächenziffer eine Grundeigentümerschaft keinen Anspruch hat, ein Bauvorhaben mit zu kleinem Grünanteil noch "rasch" bewilligt zu bekommen. Das Bauamt achtet darauf, dass keine "missbräulichen" Bauentscheide gefällt werden.

Frage 17: Was ist der Auslöser, dass die Gemeinde eine Grünflächenziffer bei bestehenden Gebäuden vorschreibt, resp. was für Bauvorhaben lösen eine Anpassung aus?

Antwort 17: Bei Liegenschaften mit einem zurzeit zu kleinem Grünanteil resultiert aus der Einführung der GFZ keine unmittelbare Änderungspflicht. Bei solchen Liegenschaften kann z.B. die Heizung ersetzt, eine PV-Anlage auf dem Gebäudedach installiert oder Sanierungen und Grundrissänderungen im Gebäudebestand gemacht werden, ohne dass im dafür benötigten Bauentscheid eine Verbesserung des Grünanteils verlangt wird. Werden jedoch bewilligungspflichtige Baumassnahmen mit Auswirkungen auf die Umgebung geplant sind, z.B. Anbauten, Aufstockungen, Einbau von Einliegerwohnungen oder die Erstellung von zusätzlichen Autoabstellplätzen, muss dies mit der Einhaltung der GFZ einhergehen. Für allfällige begründete Härtefälle ist Art. 40 Abs. 2 BZO vorgesehen, der Ersatzmassnahmen erlaubt.

Frage 18: Bewilligungsverfahren, Vollzug und Kontrolle werden für die Grundeigentümer, aber auch für die Verwaltung bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer, aufwändiger. Mit welchem Mehraufwand wird seitens der Verwaltung gerechnet (Stellenprozent und mutmassliche Kosten)?

Antwort 18: Die GFZ führt zu keinem Mehraufwand, weil der Flächenanteil mit einem Situationsplan ganz einfach und übersichtlich nachgewiesen und überprüft werden kann. Dies war bei der Freiflächenziffer schon der Fall und dies ist auch beim Nachweis der Baumassenziffer so. Es ist vielmehr klärend, wenn ein Mindestmass nachgewiesen wird. Die Diskussionen, was nach § 238a PBG nun als «angemessener Umfang» oder «möglichst gering» zu betrachten ist, werden entschärft. Es fallen keine Mehraufwendungen an, womit sich auch die Frage nach zusätzlichen Stellenprozenten in der Gemeindeverwaltung erübrigt.

Frage 19: Fachpersonen neigen dazu, über das Ziel hinauszuschiessen. Welche Rechtsmittel stehen den Grundeigentümern zu?

Antwort 19: An den Kompetenzen und an den Rechtsmitteln verändert sich nichts. Vgl. Antwort 6.