



## Gemeinderat Fällanden

### Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 7. September 2021

0.0.0            Übergeordnete Erlasse 215  
Revision Planungs- und Baugesetz (PBG); Klimaangepasste Siedlungsentwicklung; Stellungnahme

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

#### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14. Mai 2021 hat die Baudirektion Kanton Zürich eingeladen, zur Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» im Rahmen der Vernehmlassung bis spätestens 17. September 2021 Stellung zu nehmen.

Der fortschreitende Klimawandel stellt den Kanton Zürich vor verschiedene Herausforderungen. Ursache für den menschengemachten Klimawandel ist der Ausstoss von Treibhausgasen wie Kohlendioxid, Methan oder Lachgas. Der Kanton Zürich begegnet dem Klimawandel mit einer Doppelstrategie. Einerseits werden Massnahmen ergriffen, um den Treibhausgasausstoss zu vermindern, andererseits werden Vorkehrungen getroffen, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen, und die Anzahl Sommer- und Hitzetage (mind. 25°C resp. 30°C) sowie der sogenannten Tropennächte (Lufttemperatur > 20°C) nehmen deutlich zu. Insbesondere in dicht bebauten Gebieten führt dies vermehrt zu einer erhöhten Wärmebelastung.

Mit der Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» sollen deshalb planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, mit denen gezielt auf den Klimawandel und dessen Auswirkungen reagiert werden kann. Da die Thematik des Klimawandels erst in den letzten Jahren sehr aktuell geworden ist, enthalten das PBG sowie seine ausführenden Verordnungen nur wenige Bestimmungen, die es den politischen Gemeinden ermöglichen, auf die Herausforderungen der Klimaerwärmung angemessen reagieren zu können. Dies soll nun angepasst werden.

Neben der Teilrevision des PBG sieht die Vorlage auch die Anpassung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), der Bauverfahrensverordnung (BBV) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vor. Zudem sind Anpassungen der Bestimmungen der nachbarrechtlichen Pflanzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) sowie der Pflanzabstände gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) in der Vernehmlassungsvorlage enthalten.

Tendenziell sind städtische Gemeinden mehr von den Auswirkungen der Klimaerwärmung betroffen als ländliche. Der Kanton möchte daher möglichst auf starre Vorgaben verzichten und vielmehr das notwendige Instrumentarium zur Verfügung stellen, um im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung und im Vollzug sachgerecht auf die sich stellenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung reagieren zu können (sog. Kann-Bestimmungen). In wenigen Fällen sieht die vorliegende Gesetzesrevision dennoch abschliessende Bestimmungen vor (sog. Muss-Bestimmungen), so zum Beispiel hinsichtlich der Umgebungsgestaltung von Neubauten oder grösseren Umbauten.

#### *Gestaltungsgrundsätze (§ 18 Abs. 2 lit. o VE-PBG)*

Das PBG umschreibt in § 18 eine Reihe von Zielen und Grundsätzen, die mit der Richtplanung im Siedlungsgebiet angestrebt werden sollen. Neu wird mit Abs. 2 lit. o ergänzt, dass die negativen Folgen der Klimaerwärmung im Siedlungsgebiet für Mensch, Natur und Infrastrukturanlagen minimiert werden.

Es stellt sich jedoch die Frage, warum diese Zielsetzung nur auf das Siedlungsgebiet beschränkt wird.

#### *Sicherung von Kaltluftströmen (§ 49a Abs. 4 VE-PBG, § 10 lit. p VE-VDNP)*

Kaltluftströme versorgen das Siedlungsgebiet mit kalter Luft und tragen somit zur Minderung der Hitzebelastung bei. Deren Sicherung ist im Rahmen der heutigen Gesetzgebung jedoch nur unzureichend möglich. Die Stellung von Bauten kann die Kaltluftströme positiv beeinflussen, jedoch gegenwärtig nur in wenigen Zonen auf Stufe BZO geregelt werden. Kaltluftströme sind nicht an Zonengrenzen gebunden und betreffen meist grossflächige Gebiete. Daher wird argumentiert, dass eine Regelung über einzelne Zonenvorschriften oder Sondernutzungsplanungen nicht zielführend sei. Neu soll den Gemeinden mit § 49a Abs. 4 VE-PBG die Möglichkeit eingeräumt werden, bei wesentlichem öffentlichem Interesse Perimeter zu definieren, in denen die Stellung und Dimensionierung der Bauten hinsichtlich wesentlicher, lokal vorhandener Kaltluftströme geregelt werden kann. Es sollen nur für Perimeter relevanter Kaltluftströme spezifische Regelungen zum Schutz und Erhalt erlassen werden. Dies ist umfassend mit möglicherweise entgegenstehenden Interessen (wie z. B. Anliegen des Ortsbild- oder Lärmschutzes) abzuwägen. Als Grundlage für die Ermittlung der wesentlichen Kaltluftströme dienen die detaillierten Klimaanalyse-Karten, die im GIS-Browser abgerufen werden können. Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen wird entsprechend um einen neuen Ergänzungsplan «Stellung und Dimensionierung von Bauten» ergänzt.

#### *Baumschutz und Baumpflanzpflicht (§§ 76 und 309 VE-PBG)*

Bäume tragen unmittelbar und in ihrer Umgebung massgebend zur Hitzeminderung bei. Die Wirkung bedarf eines gewissen Wachstumsstadiums, weshalb dem Erhalt des Baumbestandes eine grosse Bedeutung zukommt. Ersatzpflanzungen sind unter anderem durch die geltenden Pflanzabstände zum Nachbargrundstück und zu Strassen oder eine Unterbauung des Gebäudeumschwungs (z. B. Tiefgaragen) eingeschränkt. Die angepasste Regelung in § 76 VE-PBG stärkt die bisherigen Möglichkeiten, indem neu auch der Baumschutz flächendeckend (wie heute die Baumpflanzpflicht) festgelegt werden darf, beispielsweise für Bäume ab einem bestimmten Stammumfang. Dies dient sowohl siedlungsgestalterischen wie auch siedlungsklimatischen/ökologischen Zielsetzungen. Zudem wird mit der Erweiterung der Be-  
willigungspflicht für das Fällen von Bäumen mit Baumpflanzpflicht (resultierend aus Baumschutz oder -pflanzpflicht) ein dauerhafter Bestand gesichert (vgl. § 309 lit. n VE-PBG).

*Pflanzabstände (§§ 169 ff. VE-EG ZGB; § 27 VE-VErV)*

Die heute geltenden Pflanzabstände auf privatem Grund schränken die Wahl möglicher Baumstandorte relativ stark ein. Im Zusammenhang mit der angestrebten inneren Verdichtung des Siedlungsgebiets wird dies noch verstärkt. Die Abstände auf privaten Grundstücken sind im EG ZGB geregelt und betragen für grosse Bäume 8 m, für kleinere Bäume 4 m – häufig besteht auf Baugrundstücken gar kein Platz für Baumpflanzungen. Der Grossteil der bestehenden Bäume steht aber heute innerhalb der geltenden Pflanzabstände (in der Stadt Zürich über 85 % der Bäume). Ersatzpflanzungen wären dort nicht möglich, was zu Beeinträchtigungen der Siedlungsqualität führen würde.

Die vorgeschlagene Verringerung der Pflanzabstände im EG ZGB soll die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im von Bauten freibleibenden Grenzabstand ermöglichen. Mit einem neuen Abstand von mindestens 2 m soll sichergestellt werden, dass die Zugehörigkeit einer Pflanze klar ersichtlich ist und das Hauptwurzelwerk auf dem Pflanzgrundstück bleibt. Bei Verlust können Bäume innerhalb von zwei Jahren an gleicher Stelle ersetzt werden, wenn die Einhaltung des ordentlichen Abstands nicht möglich ist.

Der Pflanzenabstand gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen wird in der VErV geregelt. So haben Bäume in der Regel einen Abstand von 4 m und andere Pflanzen einen Abstand von mindestens 0.5 m ab Strassengrenze einzuhalten. Mit der Vorlage soll der Spielraum für Baumpflanzungen vergrössert werden, indem die Abstandsregelung der VErV innerhalb des Siedlungsgebiets aufgehoben wird – bei Wahrung der Verkehrssicherheit (entschädigungslose Beseitigung von Pflanzen innerhalb von Sichtweiten und Lichtraumprofilen). Ausserorts kann der Abstand in bestimmten Situationen, vorbehaltlich der Verkehrssicherheit, auf 2 m verringert werden.

*Unterbaute Bodenflächen (§ 256a VE-PBG; § 257 VE-PBG; § 12 VE-ABV)*

Aktuell lässt das PBG eine vollständige Unterbauung von Baugrundstücken zu (§ 269 PBG). Selbst wenn die Gemeinden Abstandsvorschriften für unterirdische Bauten oder Unterverbaubauten vorsehen, können diese durch Näherbaurechte umgangen werden. Tatsächlich weisen neuere Gebäude meist einen sehr viel grösseren unterirdischen als oberirdischen Fussabdruck auf.

Als Baumstandorte sind unterbaute Bereiche ungeeignet. Der beschränkte Wurzelraum lässt höchstens eine Pflanzung von kleineren bis mittelgrossen Bäumen zu. Eine natürliche Versickerung von Regenwasser kann zudem nicht mehr stattfinden. Damit bleibt auch der kühlende Verdunstungseffekt weitgehend aus.

Die Vorlage unterbreitet deshalb zwei Vorschläge zur Einschränkung der Unterbauung. Dabei soll ein angemessener Bereich möglichst unversiegelt sein, um die natürliche Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen. Es soll nach der Vernehmlassung entschieden werden, welcher der beiden Regelungsansätze weiterverfolgt werden soll.

- Regelungsvorschlag 1 (Anknüpfung an Grünflächenziffer) ermöglicht den Gemeinden, die Anrechnung von unterbauten Flächen an die Grünflächenziffer einzuschränken. Diese Regelung hängt davon ab, dass eine Grünflächenziffer in der BZO besteht oder eingeführt wird und bei dieser die Anrechenbarkeit von unterbauten Flächen beschränkt wird. Der Vorteil der Anknüpfung des Unterbauungsverbots an die Grünflächenziffer liegt darin, dass die nicht unterbaute Fläche auch unversiegelt bleibt und begrünt werden muss.

- Regelungsvorschlag 2 (Eigenständige Unterbauungsziffer) sieht die Einführung einer eigenständigen Unterbauungsziffer vor (§ 256a VE-PBG). Diese ermöglicht den Gemeinden, den Anteil der Grundstücksfläche festzulegen, der nicht unterbaut werden darf. Die Unterbauungsziffer gewährleistet jedoch nicht, dass diese Flächen oberirdisch nicht versiegelt oder überbaut werden. Hierfür können sich die Gemeinden auf § 238 a Abs. 3 VE-PBG berufen, der eine möglichst geringe Versiegelung der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen verlangt.

*Umgebungsgestaltung (§§ 71, 238a, 244a und 309 VE-PBG; § 12 VE-ABV; §§ 3, 5 und 23 VE-BVV)*

Die Begrünung des Gebäudeumschwungs soll neu losgelöst von der Ästhetikvorschrift (§ 238 Abs. 1 PBG) in einer eigenen Bestimmung geregelt werden. Diese soll neben der gestalterischen auch eine siedlungsklimatische und ökologische Funktion haben. Die Regelung soll direkt angewendet werden können und bedarf keiner ausführenden Bestimmung in der BZO. Die bisherige «Kann-Vorschrift» hinsichtlich einer angemessenen Begrünung des geeigneten Gebäudeumschwungs wird zu einer verbindlichen Forderung.

Die Regelung soll eine vielfältige, dauerhafte Begrünung auch mit schattenspendenden Bäumen und Sträuchern sichern, die in einem angemessenen Umfang auch dem ökologischen Ausgleich dient. Gleiches gilt für die anrechenbaren Grünflächen der Grünflächenziffer. Die Beschaffenheit einer solchen soll neu in der ABV definiert werden.

Ausserdem soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, insbesondere auch von Parkierungsflächen, gefordert werden, um die Versickerung und die damit verbundene kühlende Verdunstung zu fördern. Künftig sollen Umgebungspläne bei Neubauten und Umbauten, die für den Gebäudeumschwung wesentlich sind, immer zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden müssen. Damit soll den erhöhten Anforderungen an die Begrünung Rechnung getragen werden. Wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung werden zudem einer Bewilligungspflicht unterworfen.

*Gebäude- und Mauerbegrünung (§76 a VE-PBG)*

Gebäude- und Mauerbegrünungen können einen essenziellen Beitrag zur Kühlung der Umgebung leisten. Zurzeit fehlen im PBG die rechtlichen Grundlagen, um in der BZO eine Fassaden- oder Mauerbegrünung festzusetzen. Hingegen können Dachbegrünungen gestützt auf § 76 PBG bereits heute vorgeschrieben werden. Jedoch fehlt eine explizite Grundlage, um eine Begrünungsqualität zu regeln.

§ 76a ermöglicht den Gemeinden, die Begrünung von Mauern, Fassaden und Flachdächern in der BZO oder gebietsweise vorzuschreiben. Dabei soll neben der Art der Bepflanzung auch der Art der erforderlichen Bewässerung Rechnung getragen werden. Damit Begrünungsmassnahmen an Gebäuden keinen negativen Einfluss auf die bauliche Ausnutzung haben, werden sie bei den Massen und der Anrechnung an die Nutzungsziffer privilegiert.

## **Erwägungen**

Der Gemeinderat Fällanden begrüsst die beabsichtigten Anpassungen im Rahmen der vorliegenden PBG-Revision. Mit dieser werden die (planungs-)rechtlichen Grundlagen geschaffen, um die klimaangepasste Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Ebenfalls wird begrüsst, dass vorwiegend «Kann-Vorschriften» erlassen werden. So steht den Gemeinden einerseits der nötige Handlungsspielraum zur Verfügung und andererseits können örtliche Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

VE-PBG § 18 Abs. 2 lit. o

*... die negativen Folgen der Klimaerwärmung im Siedlungsgebiet für Mensch, Natur und Infrastrukturanlagen minimiert werden.*

Antrag

Der Zusatz «im Siedlungsgebiet» soll ersatzlos gestrichen werden.

Begründung

Es soll auch ausserhalb des Siedlungsgebiets, beispielsweise in Erholungszonen, möglich sein, Vorgeben zu Begrünung, Versickerung etc. machen zu können.

VE-PBG § 49a Abs. 4

*Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise zum Schutz des Lokalklimas oder einer differenzierten städtebaulichen Entwicklung, kann für ganze Zonen oder gebietsweise die Stellung und die Dimensionierung der Bauten näher geordnet werden. Die Bau und Zonenordnung kann die Begründung eines Näherbaurechts ausschliessen.*

Antrag

Die Bezeichnung «Lokalklima» ist sehr undifferenziert und ist darum näher zu umschreiben oder durch einen klar bestimmten Begriff zu ersetzen.

Begründung

Unbestimmte Rechtsbegriffe führen zu Unklarheiten und Unsicherheiten bei der Auslegung, was zu Rekursen führen kann.

Der Artikel soll wie folgt ergänzt werden:

*«Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise zum Schutz oder zur Verbesserung des Lokalklimas oder...»*

Es soll nicht nur der Schutz, sondern auch die Verbesserung des Lokalklimas angestrebt werden.

VE-PBG § 71 Abs. 2 lit. c

*Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie Grünflächen*

Antrag

Die Erweiterung «sowie Grünflächen» ist zu streichen.

Begründung

Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil der Umgebungsanlagen und daher selbstredend mit enthalten.

§ 71 Abs. 2 soll mit einem neuen lit. g «Schutz und Verbesserung des Lokalklimas» ergänzt werden.

Das Thema Lokalklima muss auch von Arealüberbauungen berücksichtigt werden.

VE-PBG § 76a Abs. 1

*Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise die Begrünung von Mauern, Fassaden und Flachdächern vorschreiben. Sie kann Regelungen treffen hinsichtlich...*

Antrag

Die Einführung einer Regelung zur «Gebäude- und Mauerbegrünung» ist zu streichen.

Begründung

Dass Gebäude und Mauern begrünt werden sollen/können, wird grundsätzlich begrüsst, jedoch

können die Regelungen zu Vollzugsschwierigkeiten führen. Nicht jede Mauer und nicht jede Fassade (technisch, gestalterisch, örtlich) eignet sich zur Begrünung. Zudem müsste seitens Gemeinde sichergestellt werden, dass die Begrünungen dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden. Es müssten wiederkehrend entsprechende Kontrollen vor Ort durchgeführt werden. Ressourcenbedingt (finanziell und personell) werden die Gemeinden dazu aber kaum in der Lage sein.

Für Fassadenbegrünungen könnte eine «Kann-Vorschrift» eingeführt werden, damit situativ und objektspezifisch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens solche Begrünungen verlangt werden können.

Die Regelung zur Dachbegrünung soll nicht auf Flachdächer begrenzt werden.

Es können sich auch andere Dachformen zur Begrünung eignen.

VE-PBG § 76a Abs. 1, lit. a  
*der Qualität der Begrünung*

Antrag

Falls dieser neue Artikel eingeführt wird, sollten im Erläuterungsbericht die Qualitätsmerkmale einer Begrünung dargelegt werden.

Begründung

Damit Begrünungen klimawirksam sind, müssen sie eine gewisse Qualität aufweisen. Die Prüfung der Qualität erfordert aber entsprechendes Fachwissen, das bei den Gemeinden (noch) nicht vorhanden ist. Es ist daher absehbar, dass die Begrünungspflicht nicht eingeführt oder mangelhaft geprüft wird.

VE-PBG § 76a Abs. 1, lit. b

*der Kombination der Begrünung mit weiteren Nutzungen wie Energiegewinnung und Erholungsnutzung*

Antrag

Die Regelung ist zu streichen.

Begründung

Bei dieser Regelung handelt es sich um eine schwierige Verknüpfung mit Zusatznutzungen, die andere baurechtliche Rahmenbedingungen aufweisen.

VE-PBG § 76a Abs. 2

*Gebäude- und Mauerbegrünungen sind samt der hierfür erforderlichen Vorrichtungen für die Einhaltung von Abstandsvorschriften, Längen- und Höhenmassen sowie für die Berechnung von Nutzungsziffern unbeachtlich.*

Antrag

Dieser Absatz ist zu streichen.

Begründung

Gebäude- und Mauerbegrünungen sowie Rankgerüste sind ohnehin bereits mit der aktuellen Rechtslage weder abstandspflichtig noch betreffen sie allfällige Nutzungsziffern.

VE-PBG § 238a Abs. 1

*Wo die Verhältnisse es zulassen, sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bäume und Sträucher sind dabei möglichst zu erhalten oder neu zu pflanzen.*

Antrag

Klärung der unbestimmten Rechtsbegriffe.

Begründung

Die neue Regelung enthält, wie der gegenwärtige § 238 Abs. 3 PBG, viele unbestimmte Rechtsbegriffe («Verhältnisse zulassen», «geeignete», «möglichst»), womit den Behörden weiterhin ein grosser Ermessensspielraum zusteht oder die Regelung wirkungslos bleibt.

VE-PBG § 238a Abs. 2

*Ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten. Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen enthalten.*

Antrag

Der Wortlaut ist wie folgt zu ändern:  
«Der Gebäudeumschwung ist wo nötig im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten. Die Bau- und Zonenordnung regelt die weiteren Einzelheiten.»

Begründung

Es ist nicht in jedem Einzelfall ein angemessenes öffentliches Interesse oder die tatsächliche Möglichkeit zur Schaffung eines ökologischen Ausgleichs gegeben. Dieser ist nur dort zu schaffen, wo ein öffentliches Interesse besteht. Dieses ist in der jeweiligen Bau- und Zonenordnung genau zu definieren.

VE-PBG § 238a Abs. 3

*Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Antrag

Diese Regelung ist streichen.

Begründung

Der dauerhafte Erhalt der Begrünung stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar.

VE-PBG § 257 Abs. 2

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

Antrag

Der Wortlaut soll wieder analog PBG § 257 Abs. 2 geändert werden.

Begründung

Als anrechenbare Grünflächen kann auch eine Kombination aus natürlichen und bepflanzten Bodenflächen gelten.

VE-PBG § 257 Abs. 4

*Die Bau- und Zonenordnung kann die Anrechenbarkeit von unterbauten Bodenflächen an die anrechenbare Grünfläche einschränken. Als unterbaut gelten Bodenflächen über unterirdischen Bauten und Anlagen, Unterniveaubauten oder entsprechenden Gebäudeteilen. Die anrechenbare Fläche wird analog der oberirdischen Fassadenlinie bestimmt.*

Antrag

Diese Regelung ist zu streichen.

Begründung

Ziel und Zweck der Bestimmung sind grundsätzlich begrüssenswert. Für den baurechtlichen Vollzug ist die Regelung jedoch zu kompliziert und

sie führt mutmasslich zu einer Überforderung von Projektierenden und Behörden. Die Gestaltungsfreiheit wird zudem stark eingeschränkt und es ist mit Interessenkonflikten zu rechnen (z. B. Infrastrukturanlagen wie Retentionsbecken, Vorgaben zu den Pflichtabstellplätzen, die unterirdisch anzuordnen sind etc.).

VE-PBG § 257 Abs. 5

*Die Bau- und Zonenordnung kann die teilweise Kompensation von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen.*

Antrag

Diese Regelung ist zu streichen.

Begründung

Es ist nicht erkennbar, wie die Bestimmung in der BZO umgesetzt werden soll.

VE-PBG § 292 Abs. 2

*Ausgenommen hiervon sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, kleinere technisch bedingte Aufbauten und offene Einrichtungen für den sommerlichen Wärmeschutz wie begrünte Pergolen, Markisen oder Sonnensegel.*

Antrag

Der Wortlaut ist analog § 252 PBG wieder wie folgt zu ändern: «Ausgenommen hiervon sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, kleinere technisch bedingte Aufbauten.»

Begründung

Offene Einrichtungen tangieren die Vorgaben für Dachaufbauten nicht bzw. unterliegen nicht der einschränkenden Regelung für Dachaufbauten. Es muss vermieden werden, dass mit der Aufzählung («begrünte Pergolen, Markisen oder Sonnensegel») der Anschein erweckt wird, dass auch witterungsunabhängige Installationen bewilligungsfähig sind. Die Ästhetikregelung von § 292 (Dachgeschosse müssen als solche erkennbar sein) darf mit dieser Bestimmung nicht unterlaufen werden.

VE-PBG § 309 lit. f <sup>bis</sup>

*wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung, ...*

Antrag

Der unbestimmte Wortlaut «wesentliche Veränderung» bedarf einer Klärung.

Begründung

Die «Wesentlichkeit» ist genauer zu definieren. Der Bewilligungspflicht unterliegen sollten nur Veränderungen der Umgebungsgestaltung, die hinsichtlich Klima wichtige Bereiche betreffen (ökologische Ausgleichsflächen, Bäume, Sträucher, Veränderung unversiegelter oder begrünter Flächen etc.).

VE-ABV § 12 Abs. 1

*Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, welche einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.*

Antrag

In den Materialien ist näher zu umschreiben, wann «natürliche Bodenflächen» und «natürliche Versickerungseigenschaften» vorliegen.

Begründung

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind kaum mehr unveränderte, d. h. natürliche Bodenflächen vorhanden. Ebenfalls sind die Versickerungseigenschaften nicht einfach zu erheben.

VE-BVV § 3 lit. d

*Umgebungsplan im Massstab 1:100 mit Angaben über:*

- *die Höhen des massgebenden und des gestalteten Terrains,*
- *die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs,*
- *die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen (Leitungen, Schächte, Versickerungsanlagen, Rückhaltebecken usw.) als Informationsinhalt soweit darstellbar.*

Antrag

Auf die Forderung der Einreichung eines Umgebungsplans im Massstab 1:100 ist zu verzichten.

Begründung

Je nach Bauvorhaben genügt ein Umgebungsplan im Massstab 1:200. Bei Grossbauvorhaben sind Projektpläne auch im Massstab 1:200 möglich und beurteilbar. Wesentlich sind das Vorliegen und der Inhalt eines Umgebungsplans.

VE-BVV § 3 Abs. 2

*Die Einreichung des Umgebungsplans mit der Baueingabe ist bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung zwingend.*

Antrag

Die Regelung wird begrüsst.

Begründung

Ausser bei Arealüberbauungen (§ 73 Abs. 1 PBG) und Bauten in Ortsbildschutzzonen (§ 238 Abs. 2 PBG) konnte bisher keine Pflicht zur Einreichung eines Umgebungsplans mit der Baueingabe hergeleitet werden. Mit der neuen Bestimmung in § 3 Abs. 2 VE-PBG wird nun klargestellt, dass bei Neubauten und Umbauten mit Auswirkungen auf die Umgebung mit der Baueingabe auch zwingend ein Umgebungsplan vorliegen muss.

VE-EG-ZGB

*Pflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Antrag

Die vorgeschlagene Reduktion der Pflanzabstände wird grundsätzlich begrüsst. Dennoch sollte ein gewisser minimaler Abstand beibehalten werden.

Begründung

Die Aufhebung eines Pflanzabstands führt zu nachbarschaftlichen Konflikten, bei denen die Baubehörden, trotz mangelnder Zuständigkeit (Privatrecht), regelmässig konsultiert werden. Nicht nur das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grundstücksgrenzen, sondern auch die Pflege der Bepflanzungen wird

durch die Aufhebung eines Abstands deutlich erschwert. Bei einem grosskronigen Baum nahe an einer Grundstücksgrenze stellen sich weitergehende Probleme, falls z. B. auf der Nachbarparzelle eine unterirdische Baute (keine Grenzabstandspflicht) erstellt werden soll. Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung wird durch die Beibehaltung eines Abstands für Pflanzen nicht vereitelt.

VE-EG-ZGB § 169 Abs. 1

*Sträucher müssen gegenüber nachbarlichen Grundstücken keinen Abstand einhalten.*

Antrag

Die heutige Regelung ist beizubehalten oder aber es ist ein Pflanzabstand zu definieren.

Begründung

Begründung siehe oben. Ein Pflanzabstand ist beizubehalten, wobei dieser z. B. auf 50 cm reduziert werden könnte.

VE-EG-ZGB § 169 Abs. 2

*Wird aufgehoben*

Antrag

Die Änderung ist zu verwerfen oder aber die Bestimmung ist anzupassen. Ein gewisser minimaler Abstand sollte beibehalten werden.

Begründung

Ein Pflanzabstand erscheint weiterhin sinnvoll.

VE-EG-ZGB § 170 Abs. 1

*Bäume dürfen nicht näher als 2 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden.*

Antrag

Die Bestimmung ist mit folgendem Inhalt zu ergänzen: «Auf rechtzeitiges Begehren des betroffenen Nachbarn haben sie an der Grenze unter der Schere gehalten zu werden.» Wobei der Begriff «rechtzeitig» noch genauer zu umschreiben wäre.

Begründung

Mit der neuen Abstandsregelung für Grossbäume sind die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück beträchtlich. Daher erscheint es zweckmässig, eine nachbarschützende Bestimmung aufzunehmen.

VE-VErV § 27 Abs. 1

*Innerorts unterliegen Pflanzen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit, insbesondere die Sichtweiten und die Lichtraumprofile, und die Sicherheit des Strassenkörpers müssen jederzeit eingehalten sein.*

Antrag

Grundsätzlich wird eine Reduktion des Pflanzabstands gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen begrüsst. Es erscheint aber zweckmässig, einen Mindestabstand festzulegen (z. B. 50 cm).

Begründung

Ein Pflanzabstand von 0 m ist technisch nicht zweckmässig. Zudem verhindert eine Regelung eines Pflanzabstands eigentumsrechtliche Konflikte (z. B. wenn ein Stamm eine Grundstücksgrenze tangiert bzw. überstellt, was ist mit dem Wurzelbereich?). Zudem ist die Freihaltung des

Trottoirs von Bepflanzungen (Sträucher) ein wichtiger Aspekt (Sicherheit und Unterhalt).

VE-VERV § 27 lit. 1<sup>bis</sup>

*Ausserorts gelten bei Pflanzen folgende Abstände von der Strassengrenze:*

- a. bei Bäumen 4 m, gemessen ab der Mitte des Stammes,*
- b. bei anderen Pflanzen ein Abstand, bei dem sie nicht in den Lichtraum hineinragen, bei Sträuchern und Hecken aber mindestens 0,5 m.*

Antrag

Auf die Unterscheidung von «innerorts» und «ausserorts» hinsichtlich Pflanzabständen ist zu verzichten.

Begründung

Massgebend ist die Verkehrssicherheit, die ja in jedem Fall gewährleistet sein muss – unabhängig davon, ob es sich um eine Inner- oder Ausserortsstrasse handelt. Wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (signalisierte Geschwindigkeit und Sichtverhältnisse), sollten die Pflanzabstände auch ausserorts verringert werden.

Fragestellung zur Vorlage

VE-PBG Einführung einer Unterbauungsziffer

Frage 1

Die vorgeschlagenen planungsrechtlichen Massnahmen werden befürwortet.

Antwort

Ja

Frage 2

Die Regelung der Unterbaubarkeit soll an die Grünflächenziffer geknüpft werden (Variante 1).

Ja

Frage 3

Für die Regelung der Unterbaubarkeit sollen beide Möglichkeiten ermöglicht werden. Den Gemeinden soll wahlweise eine eigenständige Unterbauungsziffer wie auch Regelung der Unterbaubarkeit über die Grünflächenziffer zur Verfügung stehen.

Nein

## **Beschluss**

1. Die Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen für eine «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die zuständigen kantonalen Stellen werden ersucht, die Anregungen und Änderungsanträge gemäss den Erwägungen bei der weiteren Bearbeitung der gesetzlichen Grundlagen zu berücksichtigen.
3. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Vernehmlassung im Sinne der Erwägungen auszufüllen und fristgerecht digital einzureichen.

4. Im Weiteren schliesst sich der Gemeinderat Fällanden den Stellungnahmen des VZGV und der ZPG an.

**Mitteilung durch Protokollauszug**

– Akten

Für richtigen Protokollauszug:

Brigit Frick, Protokollführerin

Versand: 9. September 2021