Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Gossau ZH

HEV Bezirk Hinwil

Worum geht es?

- **Einführung einer Grünflächenziffer**, die neu das Verhältnis zwischen Grünfläche und Grundstücksfläche vorschreibt,
- **Vorgaben zur Umgebungsgestaltung**, die vorschreiben, wie Gärten neu zu gestalten sind,
- **Vorgaben zur Anzahl Velo- und Motorabstellplätze**, die neu zu erstellen sind,
- Pflicht zur **Begrünung von Dächern**,
- Einführung **Baumschutz** und **Baumpflanzpflicht**.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Gossau ZH

HEV Bezirk Hinwil

Haus- und Wohneigentümer, aber auch Mieter, nehmen Ihre Verantwortung im eigenen Interesse wahr!

- Haus-, Wohneigentümer und Mieter sind stolz auf Ihr Haus, Ihre Wohnung, die Umgebung und den Garten.
- 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 von Haus-, Wohneigentümern und Mietern ohne Vorschriften, **auf freiwilliger Basis,** bereits viel getan.
- **Der HEV setzt auf Motivation durch Sensibilisierung und Information, anstatt auf mehr Vorschriften, Bürokratie und Bevormundung.**

Neuer § 238 a PBG

HEV Bezirk Hinwil

- **Seit dem 1. Dezember 2024 ist der neue § 238a PBG in Kraft.**
- Der neue Paragraph enthält gegenüber der bisherigen Regelung, **viele weitgehende und einschränkende Vorgaben**.
- **Schwerpunkte sind:** Begrünung, Ökologie, Speicherung und Versickerung von Wasser sowie Bäume.
- Aus Sicht des HEV ist der neue Paragraph bereits sehr einschränkend und stellt einen massiven Eingriff in das Grundeigentum dar.
- **Die Umsetzungshilfe der Baudirektion zu § 238a umfasst 29 Seiten!**
- Der Gemeinderat Gossau, will darüber hinaus mit der Einführung der Grünflächenziffer, einem Baumschutz und einer Baumpflanzpflicht noch weitere, sehr einschränkende Bestimmungen erlassen, **obwohl die Gemeinden dazu nicht verpflichtet ist.**

Wortlaut, neuer § 238a PBG, gültig seit dem 1. Dezember 2024

HEV Bezirk Hinwil

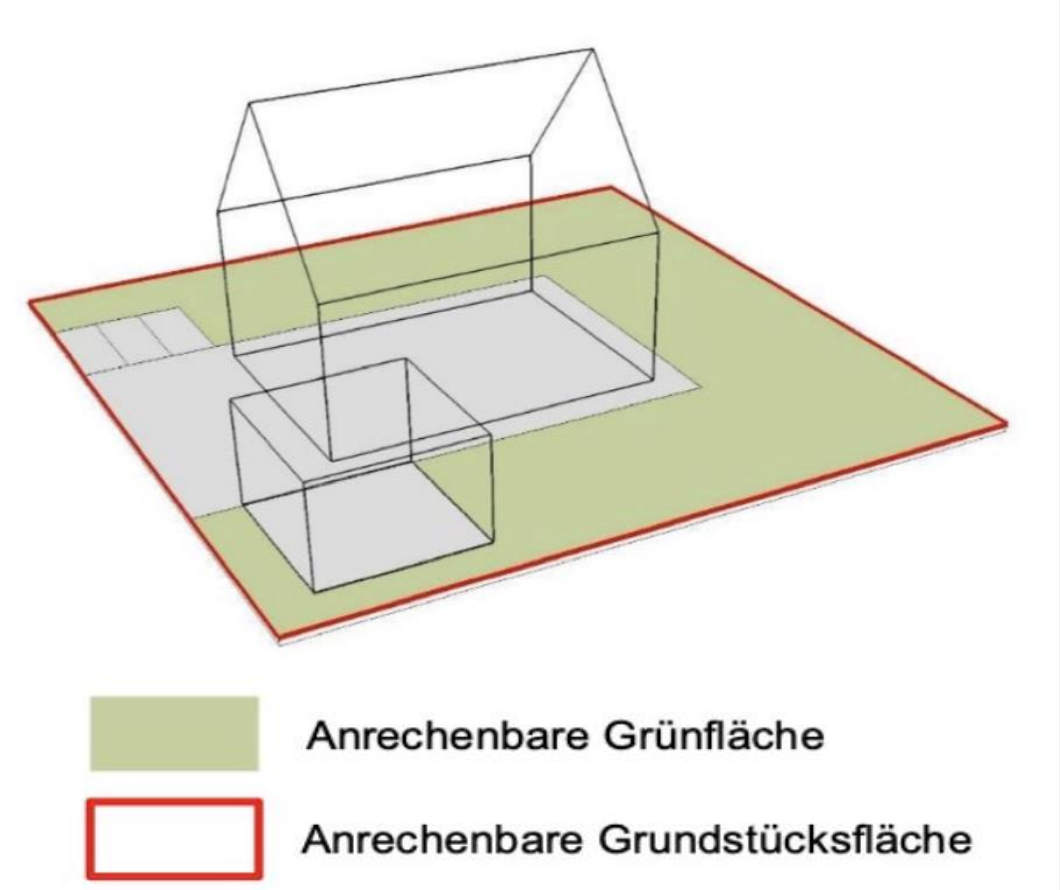
Begrünung im Besonderen (Gestaltung)
[1] **Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.**
[2] Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
[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 Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
Bemerkungen **Zum Beispiel ist neu für versiegelte Flächen** (inkl. Kies- und Schotterflächen) **eine Bewilligung nötig.**

Grünflächenziffer § 257 PBG

Einführung der Grünflächenziffer in den Wohn-, Zentrums-, Gewerbe- und Industriezonen als quantitative Anforderung:

§ 257 Abs.1 PBG
Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Bemerkung:
Die Einführung der Grünflächenziffer ist ergänzend zu § 238a und ist freiwillig. Gemeinden sind dazu nicht verpflichtet! Sie ist ein sehr massiver Eingriff. **Daher verzichten viele Gemeinden darauf.**



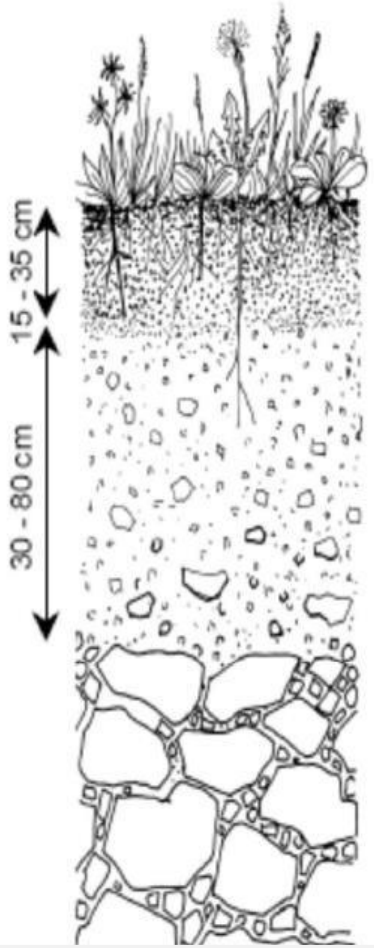
Grünflächenziffer, Auszug aus Vollzugshilfe, Beispiel Würenlos

HEV Bezirk Hinwil

Schema Bodenaufbau

A- und B-Horizont sollen im Minimum 50 bis 80 cm Höhe aufweisen.

Überdeckungen z.B. über Tiefgaragen von 30 cm erfüllen die Vorgaben an eine Grünflächenziffer nicht!
Würenlos fordert mind. 50 cm.



> **A-Horizont, Oberboden, Humus**: oberster mineralischer Horizont, mit Humus angereichert, durchwurzelt, belebt, dunkel.
Horizontmächtigkeit: ca. 15 - 35 cm

> **B-Horizont, Unterboden**: bräunlich – rostfarben, mit verwittertem Ausgangsgestein und ausgewaschenen Anteilen aus dem A-Horizont, durch-wurzelt, weniger belebt.

Der B-Horizont kann bei wenig entwickelten Böden fehlen.
Horizontmächtigkeit: ca. 30 - 80 cm

Quelle Skizze: Kanton Aargau; Departement Bau, Verkehr und Umwelt

HEV Bezirk Hinwil

Keine Anrechnung an die Grünflächenziffer

Rasengittersteine und andere nicht verfugte Beläge werden heute z.B. in der Industrie- und Gewerbezone bei der Freifläche angerechnet.
Bei der Grünflächenziffer ist das nicht mehr der Fall!

Dachbegrünung, Baumschutz und Baumpflanzpflicht

HEV Bezirk Hinwil

Gossau ZH hat die Absicht, basierend auf § 76a und § 76 PBG folgende weiteren Bestimmungen in die BZO aufzunehmen:

- **Art 33, Dachbegrünung**
  [1]Alle nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs, auch Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten, sind zu begrünen. Dies, soweit technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, jedoch auch dort, wo PV-Anlagen installiert sind.

- **Art. 33a, Baumschutz**
  Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimeter (Durchmesser von 31,84cm) gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, ist bewilligungspflichtig. Massnahmen, welche die bewilligungspflichten Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

- **Art. 33b, Baumpflanzpflicht**

  Pro 300 m^2 anrechenbare Grundstücksfläche ist in allen Bauzonen ausser in der Industriezone mindestens ein standortgerechter Baum oder hochwachsender Busch nachzuweisen oder bei Unterzahl zu pflanzen. Einschränkend ist der Aussichtsschutz gemäss dieser Verordnung zu beachten.

Bemerkungen: Diese Vorgaben sind Kann-Formulierungen und müssen von den Gemeinden **nicht** übernommen werden!

Umgebungsgestaltung

HEV Bezirk Hinwil

Art 33c, Umgebungsgestaltung

[1] *Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Schotterbeete zulässig.*

[2] ***Die Umgebungsgestaltung hat möglichst unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien zu erfolgen wie hinsichtlich Wahl von standortgerechten Pflanzen, Versickerung und Retention von Meteorwasser, naturnaher Terraingestaltung oder Eindämmung der Lichtverschmutzung.***

[3] *Der Siedlungsrand ist als ökologischer und ortsbaulicher Übergang sorgfältig zu prüfen.*

Regelungen sind zusätzlich zu § 238a und der Grünflächenziffer § 257.

Fazit: Völlige Überregulierung.

Autoabstellplätze und Veloabstellplätze

HEV Bezirk Hinwil

Art 32 und 32a, Autoabstellplätze

Bemerkungen:

Neuregelung ist vor allem durch das Gewerbe kritisch zu prüfen.

Ebenfalls die Möglichkeit mit einem Mobilitätskonzept die Zahl der Abstellplätze zu reduzieren.

Art 32b, Velo- und Motorabstellplätze

Bemerkungen:

Neuregelung ist in Bezug auf die Anzahl Veloabstellplätze und die Vorgaben dazu, vor allem durch das Gewerbe kritisch zu prüfen.

Auszug aus Entwurf Gossau: Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. *Diese müssen gut zugänglich, an zweckmässiger Lage und in der Regel witterungsgeschützt und sicher abschliessbar angeordnet werden.*

Autoabstellplätze und Veloabstellplätze

HEV Bezirk Hinwil

Erfahrung aus der Stadt Zürich

Zu viele Autos in der Siedlung Leutschenbach

ZO 25. Febr. 2025

Wohnsiedlung Seit März 2024 steht die Wohnsiedlung Leutschenbach in Seebach. Die Stadt als Vermieterin strebte eine durchmischte, familienfreundliche und autoarme Siedlung an. Ein Grossteil der Bewohnerinnen und Bewohner muss schriftlich auf ein Auto verzichten. Für die ganze Wohnsiedlung gibt es nur 115 Parkplätze. Nur wer aus gesundheitlichen Gründen oder wegen Schichtarbeit auf ein Auto angewiesen ist, darf eins besitzen.

So autoarm wie ursprünglich geplant scheint die Siedlung aber doch nicht zu sein. Wie TeleZüri berichtet, sind vor den Eingängen der Wohnungen zahlreiche Autos parkiert. Die Besucherparkplätze sind bis spät in die Nacht besetzt. Recherchen des Lokalsenders zeigen allerdings: Besuch ist das nicht, die Autos lassen sich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung zuordnen.

Die Veloeinstellhalle hingegen steht praktisch leer, wie Aufnahmen des Lokalsenders zeigen. Von den 500 Veloplätzen ist ein Bruchteil ist besetzt.

Kornel Ringli, Sprecher der Liegenschaften Stadt Zürich, sagt, dass das gar nicht in ihrem Sinn sei, aber «wir drücken im Moment ein Auge zu, weil noch nicht alle Mieter eingezogen sind». Aktuell seien 80 Parkbewilligungen ausgestellt und 120 Gesuche abgelehnt worden. Ab April will die Stadt überprüfen, ob die Mieterinnen und Mieter trotz unterschriebener Verzichtserklärung ein Auto haben. (red)

Geplante BZO Gossau

HEV Bezirk Hinwil

Stopp der Bevormundung und noch mehr Bürokratie!

- Bundesverfassung Art. 26 Abs. 1 «Das Eigentum ist gewährleistet».
- Eigenverantwortung und Selbstbestimmung stehen für uns im Vordergrund. Wir wehren uns gegen die fortschreitende Bevormundung und eine weitere Überregulierung.
- Der Entwurf der BZO von Gossau enthält viele unnötige Regelungen, die sehr stark ins Privateigentum eingreifen. Diese gilt es mit aller Kraft zu verhindern.
- Der HEV Bezirk Hinwil lädt Sie ein, bis am 25. März 2025 eine Einwendung zu machen.
- Versand einer Mustereingabe an alle 491 HEV Mitglieder in Gossau
- Wichtig ist auch Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung.

Danke für Ihre Unterstützung!