

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Oberrieden, Alte Landstrasse 32 | 33, 8942 Oberrieden

Begleitung durch:

Jean-Luc Meier, Gemeinderat Ressortvorsteher Hochbau

Laura Heid, Abteilungsleiterin Hochbau

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

+41 44 250 58 80

planpartner.ch

Bearbeitung:

Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Noelle Reich, MSc ETH in Raumentwicklung & Infrastruktursysteme

Titelbild

Prägende Bäume auf dem Platz vor dem Schulhaus an der Kirchstrasse (30112_28A_250526_Begehung)

Übersichtsplan Grünflächen im Bestand (30108-05G_230712_Grundlagen.aprx)

Ablage Bilder

30114_05A_250812_PlaBer_Bilder



INHALT

1	Einleitung	4
2	Umsetzung klimaangepasste Siedlungsentwicklung	5
2.1	Bäume (§ 76 PBG und § 238a PBG)	5
2.2	Begrünung der Gebäudeumgebung (§ 238a PBG)	8
2.3	Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeit (§ 257 PBG)	11
2.4	Abstände unterirdischer Bauten (§ 269 PBG)	12
2.5	Pflanzabstände	14
2.6	Exkurs: PBG-Anpassungen ohne Nachvollzug in der BZO (Kann-Bestimmungen)	15
3	Auswirkung der Teilrevision	19
4	Verfahren	20
4.1	Planungsablauf	20
4.2	Verfahrensschritte	20
A	Anhang	22
A 1	Fallbeispiel 1	22
A 2	Fallbeispiel 2	23
A 3	Fallbeispiel 2	24



1 EINLEITUNG

Letzte BZO-Teilrevision	Am 5. Juni 2025 hat die Gemeindeversammlung die BZO-Teilrevision «Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte» festgesetzt. Neben der IVHB-Einführung wurden u.a. der Grosse Grundabstand aufgehoben, in den Wohn- und WG-Zonen ein halbes anrechenbares Untergeschoss eingeführt und eine generelle Begrünungspflicht von Flachdächern verankert. Auf Basis einer Einzelinitiative wurde zudem die Abschaffung der kommunalen Mehrwertabgabe beschlossen.
Inhalte der Teilrevision	Seither sind neue Themen an die Politik und die Behörden getragen worden. Die Anliegen sollen nicht vermischt und die Vorlage nicht überladen werden. Die vorliegende Vorlage fokussiert auf die Umsetzung von Massnahmen zur klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Änderungen mehrheitlich aufgrund PBG-Revision).
Ausblick weitere Revisionspakete	Es besteht die Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen weiterer Teilrevisionen die Verdichtung der Bahnhofgebiete sowie den Umgang mit den Kernzonen anzugehen.
Keine Änderung der Systematik	Bei den Änderungen an der Bau- und Zonenordnung handelt es sich um eine Teilrevision. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung wird beibehalten.



2 UMSETZUNG KLIMAANGEPASSTE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Gesetzesrevision
«klimaangepasste
Siedlungsentwicklung»

Mit der PBG-Revision sowie weiterer Gesetze und Verordnungen unter der Bezeichnung «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» stehen den Gemeinden neue rechtliche Instrumente zur Verfügung, um Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas auf kommunaler Stufe einzufordern. Die PBG-Revision ist seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft.

kantonale Umsetzungshilfe
verfügbar

Die kantonalen Behörden stellen den Gemeinden eine umfassende Umsetzungshilfe zur Verfügung, die auch Musterbestimmungen für die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung enthält. Die nachstehenden Textabschnitte basieren im Wesentlichen auf den vom Kanton Zürich zur Verfügung gestellten Unterlagen.¹

2.1 Bäume (§ 76 PBG und § 238a PBG)

verschiedene Regelungen auf
Gesetzesebene

§ 76 PBG – spezifischer Erhalt und Ersatz von Bäumen
«Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung und den Ersatz von näher bezeichneten Bäumen und Baumbeständen sowie zonen- oder gebietsweise von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorschreiben. Sie kann zonen- oder gebietsweise die angemessene Neupflanzung von Bäumen vorschreiben. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.»

Der Erhalt, der Ersatz und die Anordnung von Neupflanzungen von näher bezeichneten Baumbeständen waren bisher schon möglich. Neu ist die Möglichkeit, Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm in der BZO generell als erhaltenswert zu bezeichnen.

§ 238a Abs. 3 PBG – genereller Erhalt und Ersatz von Bäumen

«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 Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.»

§ 238a Abs. 5 PBG – generelle Grundstücksbegrünung

«Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.»

¹ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/arbeitshilfe-musterbestimmung/umsetzungshilfe-klimaangepasste-siedlungsentwicklung.html>



Ziel Bäume gewinnen mit zunehmendem Alter an Wert (bspw. Biodiversität, Ortsbild) und entfalten eine grössere klimatische Wirkung (bspw. Hitzeminderung, Luftreinigung). Die Bau- und Zonenordnung kann daher zonen- oder gebietsweise die Erhaltung von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorschreiben.

Inhalt rechtskräftige BZO fokussiert auf Kernzonen und Parkplätze In der BZO ist bereits die Vorschrift verankert, dass in Kernzonen markante Bäume oder Baumgruppen gemäss § 76 PBG zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen (Art. 11 Abs. 9 BZO) sind.

Zudem sind oberirdische Parkplätze in allen Zonen mit Schattenbäumen zu versehen (Art. 23a BZO).

2.1.1 BZO-Revisionsinhalt

Sensibilisierung für allgemeinen Grundsatz

Art. 36d Abs. 1 – Erhalt von Bäumen

Zum Schutz des Baumbestands wird der allgemeine Grundsatz aus dem übergeordneten Recht (§ 238a Abs. 3 PBG) i.S. einer hilfreichen Information und Sensibilisierung z.H. der Grundeigentümerschaften wiederholt.

differenzierte Vorgabe in Bezug auf die Grundstücksfläche

Art. 36d Abs. 2 und 3 – Erhaltung und/oder Neupflanzung von Bäumen

Zugunsten der Hitzeminderung, des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet und des Siedlungsbildes wird der Nachweis von Baumstandorten eingeführt. Die Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden. Aus diesem Grund macht die neue Regelung in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgrösse differenzierte Vorgaben in Bezug auf Anzahl und Grösse der geforderten Bäume. Um die Vorgabe auch bei Bauvorhaben, die mehrere Grundstücke umfassen, einfordern zu können, wird eine Verbindung zu der relevanten Fläche des Bauvorhabens geschaffen. Die Differenzierung bezweckt, dass für grössere Bauvorhaben grössere Bäume als bei kleineren Bauvorhaben eingefordert werden können. Die massgebende Grösse zur Bestimmung der Baumanzahl ist derjenige Bereich der anrechenbaren Grundstücksfläche, der nicht mit Gebäude überstellt ist. Die kantonalen Mustervorschriften schlagen einen Wert von 200 m² der nicht mit Gebäudeüberstellten Grundstücksfläche vor mit dem Verweis, dass auch ein anderes Mass eingeführt werden könne. Die Gemeinde Oberrieden adaptiert den Vorschlag (vgl. vergleichende Rechenbeispiele im Anhang).

Die genannten Grössen Kategorien der Bäume (gross- und klein-kronig) werden definiert.



Art. 36d Abs. 4 – Wuchsgrösse

Wuchsgrössere Vegetationen haben eine stärkere klimatisierende Wirkung als kleine oder reine Grünflächen, weil sie zusätzlich zur Verschattung durch die Verdunstung von Wasser über ihre Blätter und tiefe Wurzeln mehr kühlen.

Artenwahl via Liste im Anhang
der BZO

Art. 36d Abs 5 – Baumartenwahl

Die neue Vorschrift soll sicherstellen, dass tatsächlich wertvolle Baumarten ausgewählt werden. Die Vorgaben nach Art. 36b Abs. 1 (generelle Anforderungen an Grünflächen) werden im Hinblick auf die Wahl der Baumart somit konkretisiert. Die Liste im Anhang der BZO stellen auf die Fachdokumentation «Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel» und damit auf einen in Fachkreisen anerkannte Kenngrösse ab. Der Biodiversitätsindex ordnet den Baumarten einen entsprechenden Wert zu. Die Liste im Anhang der BZO enthält Baumarten ab einem Indexwert von 3 aufwärts, wobei die Angaben zum Indexwert informativer Natur ist. Die Liste unterscheidet zwischen Strassen- und Parkbäumen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht jeder Standort im Siedlungsraum den gleichen Belastungen ausgesetzt ist.

Die Liste bildet den aktuellen Stand der Wissenschaft ab. Die Formulierung, wonach «in der Regel» Baumarten gemäss der Liste im Anhang der BZO vorzusehen seien, bspw. aus gestalterischen Gründen Ausnahmen zu bewilligen oder neue wissenschaftliche Erkenntnisse akzeptieren zu können, ohne eine formelle Anpassung der Baumartenliste vornehmen zu müssen.

ausreichender Wurzelraum
zugunsten der Entwicklung
eines Baumes / seiner
Lebenserwartung entscheidend

Art. 36d Abs. 6–8 – Standortvoraussetzungen für Bäume

Das Volumen des Wurzelraums ist für die Entwicklung des Baumes sowie für die Erhöhung seiner Lebenserwartung entscheidend. In der BZO werden neu Vorschriften verankert, welche bezwecken, dass eine gesunde Pflanzgrundlage für Bäume geschaffen wird, um deren Wachstum und Gedeihen nicht einzuschränken resp. zu verunmöglichen. Zur Aufnahme von Wasser und Nährstoffen muss der Baum im Wurzelraum ausgreifen können. Folglich sollen Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen wenn immer möglich auf nicht unterbauten Flächen erfolgen. Bei Baumstandorten in befestigten Flächen ist eine ausreichende Wasserversorgung durch Versickerung nicht gewährleistet. Dieser mangelnden Situation kann mit wasserdurchlässigen Belägen, der Zuleitung von Regenwasser aus angrenzenden Flächen oder einer Regenwasserspeicherung begegnet werden.



2.2 Begrünung der Gebäudeumgebung (§ 238a PBG)

Die neue Regelung «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 [vgl. Kap. 2.1]

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

«⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.»

Als Hilfsmittel für den unmittelbaren Vollzug wird den Gemeinden im Rahmen der kantonalen Umsetzungshilfe eine Checkliste mit zu prüfenden Aspekten zur Verfügung gestellt.

Ziel Nebst dem, dass sich die Gebäudeumgebung auf das Erscheinungsbild auswirkt (§ 238 PBG), leistet sie einen wertvollen Beitrag zum Lokalklima und zur Ökologie. Die positive Klimawirkungen unversiegelter und insbesondere von begrünten Flächen liegen in der Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, in der Minderung der Abflussspitzen bei Regenereignissen sowie in der Erhöhung der Biodiversität.

Inhalt rechtskräftige BZO Art. 37 schreibt in Abs. 1 vor, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern Spiel- und Erholungsflächen im Umfang von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzflächen zu erstellen sind. Abs. 3 regelt unter anderem, dass sie den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten sind. Weitere qualitative Anforderungen fehlen.

2.2.1 BZO-Revisionsinhalt

§ 238a PBG ist eine direkt anwendbare Bestimmung. Die Gemeinde Oberrieden erlässt gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG ausführende Bestimmungen.

*ökologisch wertvolle
Begrünung fördern*

Art. 36b Abs. 1 und 2 – Anforderungen an Grünflächen

§ 238a Abs. 1 PBG schreibt u.a. vor, dass Grünflächen (in angemessenem Umfang) ökologisch wertvoll sein müssen. Das revidierte PBG räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, die Qualität der ökologisch wertvollen Begrünung in der BZO aufzunehmen. Die wesentlichen Beurteilungskriterien für den ökologischen Wert der Begrünung werden in der BZO festgehalten. Entscheidend für den ökologischen Wert ist neben der Wahl von mehrheitlich einheimischen Arten und Sorten auch eine hohe Pflanzen-



und Strukturvielfalt (kleinräumiger Wechsel von möglichst vielfältigen Vegetationsstrukturen, hoher Blütenreichtum, Sand- und Kiesbereiche, Totholz, Steinhäufen, modellierte Oberflächen, Wasserflächen etc.). Gebietsfremde invasive Pflanzenarten sind verboten. Die Grundsätze der Begrünung gelten für alle Grünflächen, d.h. nicht nur für die anrechenbaren Grünflächen gemäss. § 257 PBG i.V.m. § 12 ABV und damit auch für die begrünten Dachflächen.

Flächen entlang von Verkehrswegen aufwerten

Art. 36c Abs. 1 und 2 – Vorgärten

Vorgärten leisten einen Beitrag für den Siedlungsraum, indem sie die Aufenthaltsqualität entlang von Verkehrswegen in ästhetischer, wie auch in klimatischer Hinsicht erhöhen. Es handelt sich bei den Vorgärten um Teile der Grundstücksflächen entlang von Verkehrswegen, die im Baulinien- oder Strassen- bzw. Wegabstand liegen. Diese sind häufig mit einem ober- und unterirdischen Bauverbot belegt, weshalb sich diese Grundstücksteile besonders gut für die Anordnung von Grünflächen i. S. Art. 36b Abs. 1 BZO eignen. Besondere Situationen wie bspw. publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen werden berücksichtigt und Abweichungen in begründeten Fällen zugelassen. Bestehende Vorgärten, welche die Anforderungen nicht erfüllen, geniessen grundsätzlich Besitzstandsgarantie (§ 357 PBG). Werden an der Umgebung wesentliche und damit bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen (§ 309 Abs. 1 lit. o PBG), ist zu klären, ob das jeweilige Vorhaben Anpassungen an Vorgärten bewirken. Aber auch weniger tiefgreifende Veränderungen können u. U. eine Anpassung auslösen. Dies wäre bspw. der Fall, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände behoben würden (gestützt auf § 358 Abs. 4 PBG). Dies könnte eine (teilweise) Anpassung an die Anforderungen von § 238a PBG auslösen. Vorbehalten bleibt die Zumutbarkeit im Einzelfall.

Wasserdurchlässige Beläge fördern

Art. 36e Abs. 1–3 – Oberflächenmaterialisierung

Es sollen möglichst viele Flächen für die Verdunstung, für die Versickerung und Wasserspeicherung für den Grünraum und Retention von Regenwasser zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sind wasserdurchlässige Oberflächen zu bevorzugen.

*Regelung zur Versiegelung
obsolet*

Versiegelung

Mit Ausnahme der Gewerbezone G6 und der Zone für öffentlichen Bauten wurde mit der letzten BZO-Teilrevision «Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte»² in allen Zonen eine Grünflächenziffer festgelegt. Die maximal zulässige versiegelte Fläche ergibt sich aus der Fläche des Gebäudeumschwungs abzüglich der für die Erfüllung der Grünflächenziffer

² Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2025



erforderlichen Grünflächen. Auf eine Regelung der maximal zulässigen Versiegelung kann daher verzichtet werden. Aufgrund von § 238a Abs. 2 PBG gilt ohne Weiteres, dass auch die nicht an die Grünflächenziffer anrechenbaren Flächen nur so weit versiegelt werden dürfen, als dies notwendig ist.

Spiel- und Erholungsflächen in begründeten Fällen Teil der Grünfläche

Art. 37 Abs. 4 – Spiel- und Erholungsflächen

Je nach Ausgestaltung erfüllen Spiel- und Erholungsflächen nicht die Anforderungen an anrechenbare Grünflächen. Letztere sind in § 257 Abs. 2 PBG als «natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen» definiert. Die «natürlichen³ und bepflanzten⁴ Bodenflächen» sind wiederum in § 12 ABV definiert. Sofern die Spiel- und Erholungsflächen die zugehörigen Anforderungen für die ganze Fläche erfüllen, werden sie vollumfänglich an die anrechenbare Grünfläche angerechnet. Je nach Grundstückssituation kann es erforderlich werden, die Spiel- und Erholungsflächen an die Grünflächen mit anzurechnen, selbst wenn die Gestaltung nicht mit der Definition gemäss § 257 PBG i.V.m. § 12 ABV kongruent sind, um gleichzeitig sowohl das vorgegebene Mass zu den Spiel- und Erholungsflächen als auch das Mass der Grünflächen zu erreichen. Mit dem Änderungsvorschlag werden die Spiel- und Erholungsflächen Teil der Grünflächen und selbst dann bis zu einem Anteil (max. die Hälfte) an diese angerechnet, wenn sie aufgrund der angestrebten Nutzung nicht oder nicht vollständig begrünt werden können. Um als Bestandteil der Grünflächen zu gelten, sollen sie soweit möglich unversiegelt und mit Begrünungselementen ausgestaltet werden (z.B. Kiesplatz, der durch einen Baum beschattet wird). Die Formulierung lässt es zu, im Vollzug die konkret geplante Nutzweise zu berücksichtigen.

³ § 12 Abs. 1 ABV: Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

⁴ § 12 Abs. 2 ABV: Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.



2.3 Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeit (§ 257 PBG)

Die neuen Regelungen Neuer Abs. 4:

«Die Bau- und Zonenordnung kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen. Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten auch dauernd begrünte Fassadenteile.»

Abs. 1 definiert die Grünflächenziffer als Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Abs. 2 konkretisiert, dass als natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen, gelten.

Zur Klärung der Begrifflichkeiten wurde auch § 12 ABV angepasst:

«¹ Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.»

«² Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.»

Ziel Die Einführung der Kompensationsmöglichkeit für die anrechenbaren Grünflächen begünstigt die Einführung einer Grünflächenziffer auch in Zonen mit hoher baulicher Dichte, schafft Spielraum für die Planung und fördert die Multifunktionalität des Gebäudeumschwungs.

Inhalt rechtskräftige BZO Die BZO enthält derzeit keine entsprechenden Regelungen.

BZO-Revisionsinhalt
Art. 36f Die Ziele der Grünflächenziffer sollen grundsätzlich nicht geschwächt werden. Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind immer zulässig. Um situationsgerecht reagieren zu können und die Flexibilität zu erhöhen, wird in begründeten Ausnahmefällen eine Kompensationsmöglichkeit eingeführt. Die Massnahmenauswahl, welche von der Gemeinde als besonders wirksam erachtet wird, ist in der BZO abschliessend geregelt. Die Kompensation darf nur in untergeordnetem Umfang erfolgen. Darunter wird ein Mass von einem Drittel bis maximal der Hälfte verstanden.

Die Bezugsgrösse zur Beurteilung der Qualität der Dachbegrünung wird gegenüber den Musterbestimmungen angepasst (Wasserrückhaltekapazität in l / m² anstatt Substratschicht in mm). Damit kann die Vorschrift in Relation zur allgemeingütigen Anforderung nach Art. 32 Abs. 1 gesetzt werden. Diese setzt neben der



Vorgabe einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung eine Wasserrückhaltekapazität von 45 l / m² voraus.

Massnahmen, welche einer Kompensation der anrechenbaren Grünflächen dienen, müssen Anforderungen erfüllen, die über die generellen Vorgaben hinausgehen. Damit begrünete Dachflächen als Kompensationsmassnahme in Frage kommen, wird eine Wasserrückhaltekapazität von 65 l / m² gefordert. Dieses Retentionsvolumen ist ab einer Substrathöhe von ca. 100 mm umsetzbar.⁵

2.4 Abstände unterirdischer Bauten (§ 269 PBG)

Keine neue Regelung	§ 269 PBG war nicht Teil der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung»: «Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.»
Inhalt rechtskräftige BZO	Die BZO regelt gegenwärtig nur den Abstand unterirdischer Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen. Gemäss Art. 36 Abs. 1 BZO muss dieser mindestens 3,5 m betragen.
BZO-Revisionsinhalt Art. 36 Abs. 1, 3 und 4	Begrünungen mit Bäumen und Sträuchern werden begünstigt, wenn der Wurzelraum nicht unterbaut ist. Ohne zusätzliche Regelung in der BZO unterliegen unterirdische Gebäude keinen Vorschriften über Grenzabstände gegenüber Drittgrundstücken. Aus diesem Grund wird für unterirdische Bauten ⁶ und Unterniveaubauten ⁷ gegenüber rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3,0 m eingeführt. Um eine sinnvolle Nutzbarkeit der Grundstücke nicht zu verunmöglichen und lokalen Gegebenheiten wie Grenzbaurechten und zweckmässiger Anordnung der Erschliessung (bspw. Zufahrt in unterirdische Einstellhallen) Rechnung zu tragen, darf dieser bis auf 0.5 m reduziert werden, solange die Reduktion entlang einer anderen Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird.

Diese neuen Regelungen schränken die Bebaubarkeit von kleineren Grundstücken stärker ein als jene von grösseren Grundstücken. Aus diesem Grund wird ein Schwellenwert von 300 m² anrechenbarer Grundstücksfläche eingeführt, ab welcher die Regelungen zum Tragen kommen. Begründete Abweichungen sind

⁵ Handwerk+Bau Artikel «Retention mit Gründächern» vom 30.03.2022

⁶ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter tiefer gelegten Terrain liegen (§ 2b ABV).

⁷ Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen (§ 2c ABV).



zudem bei besonderen örtlichen Verhältnissen möglich, um dem Prinzip der Verhältnismässigkeit zu genügen.

Eine Übersicht über die Verteilung der Grundstücksgrössen zeigt, dass mit dem festgelegten Schwellenwert von 300 m² bei rund einem Drittel aller Grundstücke Abweichungen möglich sind. In der Kernzone KA sind aufgrund der kleinteiligen Struktur bei der Hälfte und in den Zonen KB und W3 55 bei rund 42 % aller Grundstücke Abweichungen möglich.

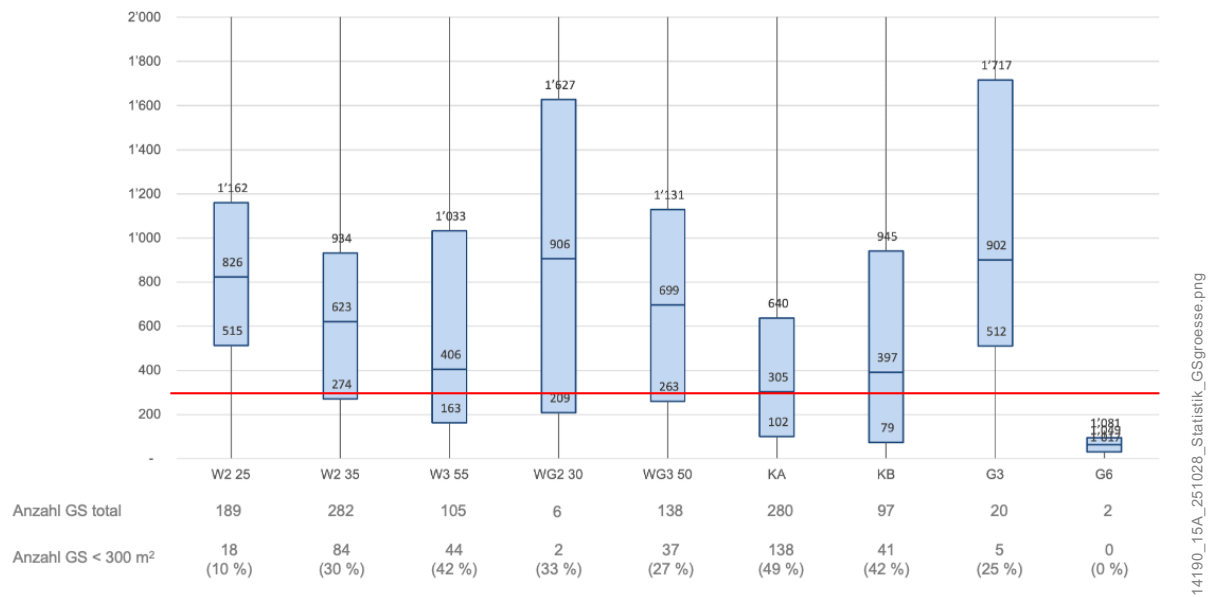


Abb. 1 Statistische Verteilung der Grundstücksgrössen (in m²) nach Zonenart (ohne Zone für öffentliche Bauten), inkl. Medianwerte



2.5 Pflanzabstände

Die neuen Regelungen Mit der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurden auch die einzuhaltenden Pflanzabstände neu definiert. Das im EG ZGB⁸ definierte Abstandsmass gegenüber einem nachbarlichen Grundstück beträgt bei grossen Bäumen 4 m (vorher 8 m) und bei kleineren Zierbäumen 2 m (vorher 4 m). Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Masse weiterhin unterschritten werden. Auch gegenüber Strassen wurden die Pflanzabstände verkleinert. So sieht die VErV⁹ neu vor, dass Bäume innerorts einen Abstand von 2 m einhalten müssen. Ausserorts bleibt es bei 4 m. Sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, kann in Einzelfällen ein kleinerer Abstand bewilligt werden.

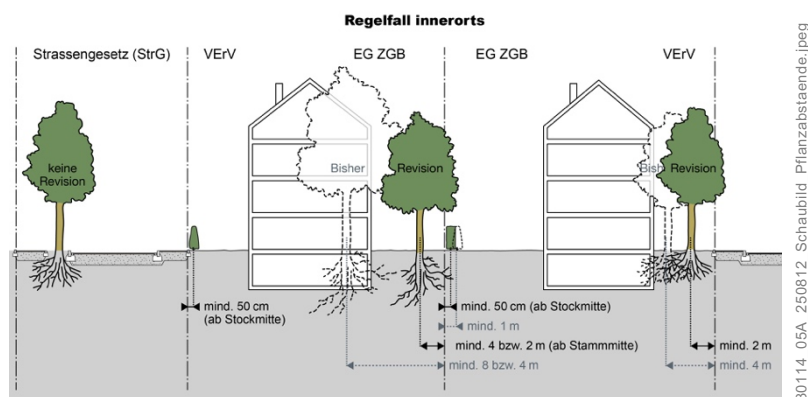


Abb. 2 Schaubild zu den neu geltenden Abstandsmassen (Quelle: Webseite Umsetzungshilfe «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» Kanton Zürich)

Ziel Die Anpassungen bezwecken, die Möglichkeiten zur Pflanzung von Bäumen zu vergrössern.

Inhalt rechtskräftige BZO Die BZO enthält derzeit keine entsprechenden Regelungen.

BZO-Revisionsinhalt
Art. 36 Abs. 5 Im Baulinienbereich gilt in der Regel ein ober- und ein unterirdisches Bauverbot, weshalb sich diese Bereiche aufgrund des zur Verfügung stehenden Wurzelraums besonders gut für das Pflanzen von Bäumen eignen. Neben der Begünstigung von Baumstandorten gegenüber benachbarten Grundstücken (vgl. Kap. 2.5) werden mit der revidierten BZO auch Baumstandorte entlang von Strassen gefördert, indem die Möglichkeit aus dem übergeordneten Recht (VErV), die Baumabstände gegenüber Strassen zu reduzieren, generalisiert wird.

⁸ Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

⁹ Verkehrserschliessungsverordnung



2.6 Exkurs: PBG-Anpassungen ohne Nachvollzug in der BZO (Kann-Bestimmungen)

2.6.1 Stellung und äussere Abmessung der Bauten (§ 49a Abs. 4 PBG)

Die neue Regelung «Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, insbesondere zum Schutz und zur Verbesserung des Lokalklimas sowie zur differenzierten baulichen Entwicklung, können für ganze Zonen oder gebietsweise unter Gewährleistung der zulässigen Ausnützung die Stellung und die äusseren Abmessungen der Bauten näher geregelt werden. Die Begründung eines Näherbaurechts kann ausgeschlossen werden; davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten.»

Ziel Eine Regelung über die Stellung und / oder die äusseren Abmessungen der Bauten dient der Sicherung von relevanten Kaltluftströmen und dadurch der Minderung der Hitzebelastung, insbesondere durch nächtliche Abkühlung. Zusätzlich zu den generellen Grundmassen können bspw. die Stellung der Bauten zum Hang, spezifische Längenbeschränkungen, freizulassende Querschnitte oder eine bestimmte Körnigkeit festgelegt werden. Die zulässige Ausnützung der Grundordnung ist dabei zu gewährleisten. Die Regelungen können zonen- oder auch gebietsweise erfolgen. Bezieht sich die Regelung auf ein bestimmtes Gebiet oder werden Baubereiche festgesetzt, ist dies in einem Ergänzungsplan darzustellen.

Eine solche Regelung setzt den Nachweis eines wesentlichen öffentlichen Interesses voraus. Die Einführung einer entsprechenden Vorschrift kann nur auf Basis einer vorgängigen Interessenabwägung zwischen Sicherung eines Kaltluftstroms zum Schutz des Lokalklimas mit anderen Anliegen der Siedlungsentwicklung und den privaten Interessen an der Grundstücksnutzung erfolgen.

Inhalt rechtskräftige BZO Mit Ausnahme weniger Zonen (z.B. Kernzonen) konnten die Stellung und die äussere Abmessung von Bauten bisher nicht näher geregelt werden.

Verzicht BZO-Anpassung Aufgrund der Hanglage und begünstigt durch den Bezug zum See (talwärts wirkende, nächtliche Luftzirkulation begünstigt durch Konvektionseffekte über dem relativ warmem Wasserkörper) liegt der gesamte Siedlungsbereich der Gemeinde Oberrieden im «Einwirkungsbereich Kaltluft». Aufgrund der verhältnismässig feinen Körnigkeit und bereits intensiven Durchgrünung funktioniert der flächenhafte Kaltluftabfluss / -durchlass sehr gut. Aus diesem Grund wird auf eine entsprechende Regelung verzichtet.

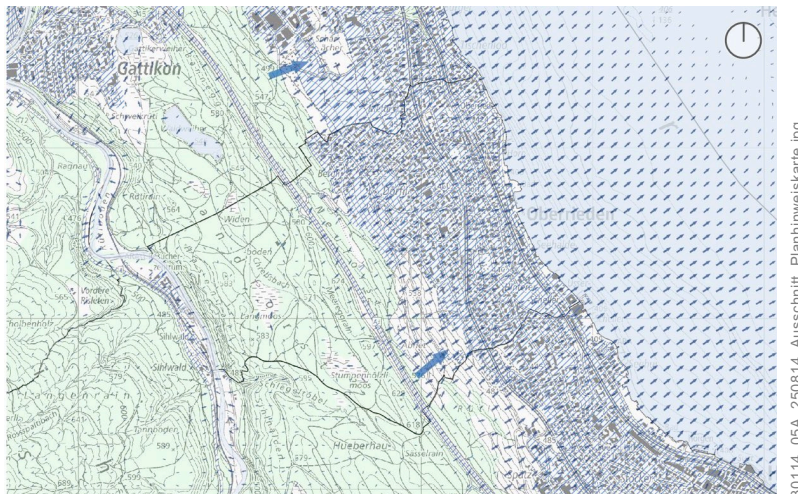


Abb. 3 Klimamodell 2024: Ausschnitt Planungshinweiskarte (Quelle: Geoportail Kanton Zürich, Zugriff 14.08.2025)

2.6.2 Dachbegrünung (§ 76a PBG)

Die neue Regelung ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise die Begrünung von Flachdächern vorschreiben.

² Sie kann den Umfang und die Qualität der Begrünung regeln, unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen wie Energiegewinnung und Erholung.

³ Dachbegrünungen, einschliesslich der dazu erforderlichen Vorrichtungen, sind für die Einhaltung der Höhenmasse und die Berechnung der Nutzungsziffern unbeachtlich.

Ziel Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Kühlung, zur Retention und Verdunstung von Regenwasser und zur Biodiversität. Je nach Begrünungsintensität entlasten sie auch die Kanalisation.

Verzicht BZO-Anpassung Bereits mit der letzten BZO-Teilrevision wurde Art. 32 Abs. 1 eingeführt, wonach «Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m² ökologisch wertvoll zu begrünen [sind], auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Dachbegrünung beziehungsweise der Dachaufbau haben eine Wasserrückhaltekapazität von mind. 45 l/m² nachzuweisen.»

Der Rechtsdienst ARE bestätigte auf Anfrage, dass die Begrünungspflicht von Flachdächern sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude gilt. Eine ausdrückliche Regelung bspw. für Garageneinfahrten oder Garagengebäude ist nicht notwendig



Die Gemeinden haben neu die Möglichkeit, die Qualität der Begrünung zu regeln. Art. 32 Abs. 1 schreibt eine ökologisch wertvolle Begrünung (vgl. Kap. 2.2) vor. Sowohl extensiv als auch intensiv begrünte Dächer können ökologisch wertvoll ausgestattet sein. Es handelt sich hierbei um verschiedene Intensitäten der Begrünung, die sich in der Höhe der Substratschicht unterscheiden (extensiv: ca. 100–150 mm, intensiv: ca. 120–300 mm). Ein wesentlicher Vorteil der intensiven Dachbegrünung liegt darin, dass die Temperatur- und Feuchteverhältnisse ausgeglichen sind und mehr Wurzel- und Bodenlebensraum zur Verfügung steht. Trotzdem wird auf eine Pflicht für eine intensive Dachbegrünung verzichtet.

In der BZO erfolgt auch kein explizites Verwendungsverbot invasiver gebietsfremder Arten. Diese Vorgabe ist indirekt in der Anforderung an eine «ökologisch wertvolle Begrünung» enthalten resp. deren Verwendung wird dadurch ausgeschlossen.

2.6.3 Berücksichtigung Lokalklima bei Arealüberbauungen (§ 71 PBG)

Die neue Regelung ¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b) kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c) Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen **sowie ökologischer Wert der Begrünung**,
- d) Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e) Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f) Art und Grad der Ausrüstung,
- g) **Berücksichtigung des Lokalklimas.**

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

Ziel Aufgrund ihrer Grösse und Dichte wirken sich Arealüberbauungen auf das Lokalklima aus. Die Berücksichtigung des Lokalklimas und der Begrünung bei Arealüberbauungen war bisher nicht vorgeschrieben. Diese Lücke wurde mit der PBG-Revision nun geschlossen.



Keine BZO-Anpassung
notwendig

Bei § 71 PBG handelt es sich um direkt anwendbare Bestimmungen, weshalb auf kommunaler Stufe keine weiterführenden Regelungen getroffen werden müssen. Die Bauherrschaft hat im Baubewilligungsverfahren den entsprechenden Nachweis zu erbringen.



3 AUSWIRKUNG DER TEILREVISION

Wärmebelastung Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Durchschnittstemperaturen und dadurch eine stärkere Wärmebelastung. Die Temperatur wird durch unterschiedliche Gegebenheiten beeinflusst, u.a. durch die Luftzirkulation, die Beschattung und die Verdunstungsoberflächen.

Der Einwirkungsbereich der Kaltluft wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert. Aufgrund der Hanglage der Gemeinde Oberrieden in Kombination mit der verhältnismässig feinen Körnigkeit resultiert ein flächenhafter Kaltluftabfluss.

Durch die Transpiration (Vegetation) und die Evaporation (Land- oder Wasserflächen) wird der Umgebungsluft Wärmeenergie entzogen, wodurch sich die Lufttemperatur der unmittelbaren Umgebung abkühlt (Verdunstungseffekt). Mit den Bestimmungen zu Grünflächen und zur Baumförderung werden Verdunstungsoberflächen über das ganze Gemeindegebiet hinweg gefördert.

Siedlungsökologie Der Grünflächenanteil in der Gemeinde Oberrieden ist beachtlich. Das grüne Erscheinungsbild wird mit den vorgeschlagenen Änderungen in der BZO aufrechterhalten und quantitativ sowie qualitativ weiter gefördert. Die Grundsätze zur Begrünung, die Baumförderung, Vorgaben zu Baumarten und zu den Vorgärten wirken sich sowohl positiv auf die Biodiversität als auch auf das Ortsbild aus.

Berücksichtigung übergeordnete Vorgaben Die Gemeinde Oberrieden nutzt ausgehend von der Gesetzesrevision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» die Möglichkeit zur punktuellen Verankerung klimawirksamer Vorgaben in der kommunalen Nutzungsplanung. Ein Schwerpunkt liegt bei der Baumförderung. Weiter werden für die neuen allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG ausführende BZO-Bestimmungen erlassen.



4 VERFAHREN

4.1 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung sieht die folgenden Schritte vor:

Was	Wann
Vorberatung in der Ortsplanungskommission	29. September 2025
Beschluss Gemeinderat	ca. Mitte November 2025
Kantonale Vorprüfung (90 Tage)	ca. ab Dezember 2025
Öffentliche Auflage (60 Tage)	ca. ab Dezember 2025
Verabschiedung in Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	ca. März 2026
Gemeindeversammlung	ca. Juni 2026

Tab. 1 Planungsablauf

4.2 Verfahrensschritte

4.2.1 Erarbeitung in der Ortsplanungskommission

Der Entwurf der Vorlage «BZO-Teilrevision – Umsetzung klimangepasste Siedlungsentwicklung» wurde von der Ortsplanungskommission gespiegelt. Die Rückmeldungen sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.

4.2.2 Beratung Gemeinderat

Die Vorlage wurde vom Gemeinderat am 2. Dezember 2025 beraten. Er beschloss, die Vorlage für die kantonale Vorprüfung und für die öffentliche Auflage freizugeben.

4.2.3 Kantonale Vorprüfung

Kapitel wird gemäss Ergebnis ergänzt werden



4.2.4 Öffentliche Auflage und Anhörung

Kapitel wird gemäss Ergebnis ergänzt werden



A ANHANG

Fallbeispiele Baumförderung

Hinweis: Durchmesser simulierte Baumkronen 8 m bzw. 12 m

A 1 Fallbeispiel 1

Grundstücksfläche: 720 m²

Gebäudefläche: 141 m²

Differenz: 579 m²

Variante BZO

Fall b)

$579 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 2 \text{ (2.3) kleinkr. Bäume}$



30114_13A_251030_Baumfoerderung_V2_Fallbsp1_Ber.jpg

Abb. 4 Baumförderung, Fallbeispiel 1 BZO

Variante kantonale Musterbestimmung

$579 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 3 \text{ grosskr. Bäume}$

oder bspw. $2 \text{ grosskr. und } 3 \text{ kleinkr. Bäume}$



30114_13A_251030_Baumfoerderung_Mb_Fallbsp1_Ber.jpg

Abb. 5 Baumförderung, Fallbeispiel 1 kant. Musterbestimmung



A 2 Fallbeispiel 2

Grundstücksfläche: 435 m², d.h. Fall b)

Gebäudefläche: 131 m²

Differenz: 304 m²

Variante BZO

Fall b)

304 m² / 250 m² = 1 (1.2) kleinkr. Baum



30114_13A_251030_Baumfoerderung_V2_Fallbsp2_Ber.jpg

Abb. 6 Baumförderung, Fallbeispiel 2 BZO

Variante kantonale Musterbestimmung

304 m² / 200 m² = 2 (1.5) grosskr. Baum

oder bspw. 1 grosskr. und 1 kleinkr. Baum



30114_13A_251030_Baumfoerderung_Mb_Fallbsp2_Ber.jpg

Abb. 7 Baumförderung, Fallbeispiel 2 kant. Musterbestimmung



A 3 Fallbeispiel 2

Grundstücksfläche: 2193 m²

Gebäudefläche: 420 m²

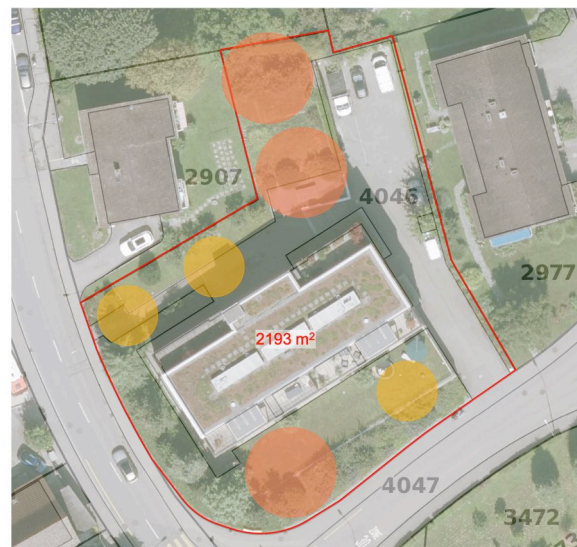
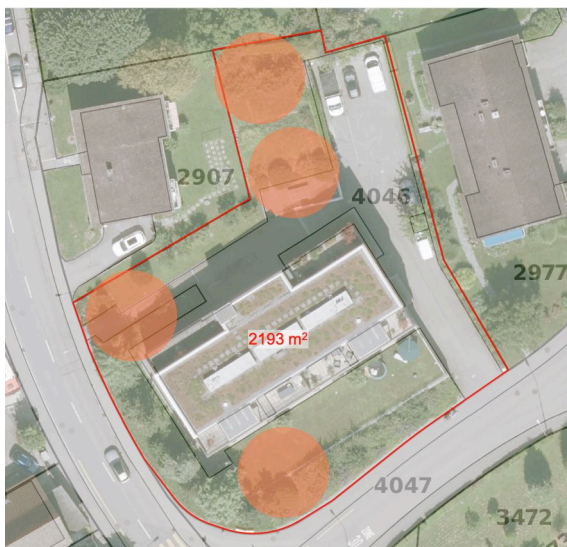
Differenz: 1773 m²

Variante BZO

Fall a)

1773 m² / 500 m² = 4 (3.6) grosskr. Bäume

oder bspw. 3 grosskr. und 3 kleinkr. Bäume



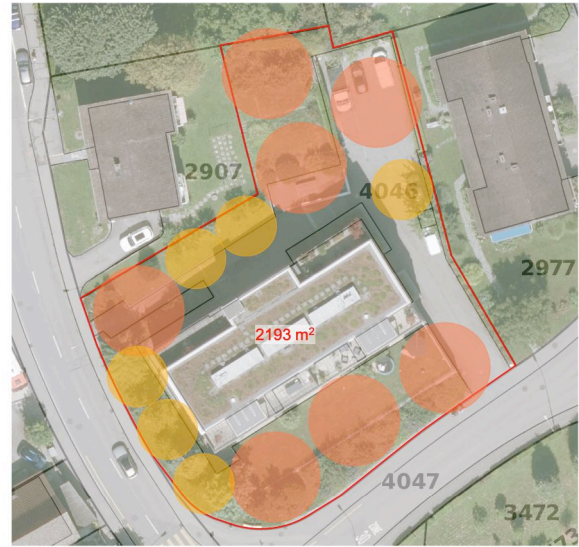
30114_13A_251030_Baumfoerderung_V2_Fallbsp3_Ber.jpg

Abb. 8 Baumförderung, Fallbeispiel 3 BZO

Variante kantonale Musterbestimmung

1773 m² / 200 m² = 9 (8.7) grosskr. Bäume

oder bspw. 7 grosskr. und 6 kleinkr. Bäume



30114_13A_251030_Baumfoerderung_Mb_Fallbsp3_Ber.jpg

Abb. 9 Baumförderung, Fallbeispiel 3 kant. Musterbestimmung