

Verordnung zum ökologischen Aus- gleich bei Bauvorhaben (ÖAV)

xx.xx.202x

Inhaltsübersicht

I.	Zweck und Geltungsbereich	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Geltungsbereich	1
II.	Anrechenbarkeit	1
	Art. 3 Anrechenbare Grünraumelemente	1
	Art. 4 Anforderungen an die Anrechenbarkeit bei Neugestaltung	2
	Art. 5 Anrechenbarkeit von Grünraumelementen im Bestand	4
	Art. 6 Kumulierung von Grünraumelementen	4
III.	Pflege und Unterhalt der Grünraumelemente	5
	Art. 7 Pflege und Unterhalt	5
IV.	Baubewilligungsverfahren	5
	Art. 8 Umgebungsplan	5
	Art. 9 Abnahme der Umgebung	5
V.	Inkraftsetzung und Aufhebungen bisherigen Rechts	5
	Art. 10 Inkraftsetzung	5

Der Gemeinderat,

gestützt auf Artikel 18b Absatz 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Artikel 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, § 238a Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich sowie Artikel 39 der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 30. September 2024 (Stand Festsetzung)

beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften dienen. Der ökologische Ausgleich zielt darauf ab, Verluste an Naturnähe aufgrund einer intensiven Nutzung zu kompensieren.

Art. 2 Geltungsbereich

Der ökologische Ausgleich ist in den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbezon, den Industrie- und Gewerbezon sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen anzuwenden.

II. Anrechenbarkeit

Art. 3 Anrechenbare Grünraumelemente

Folgende Grünraumelemente können als Flächen des ökologischen Ausgleichs angerechnet werden:

- a. Blumenwiese
- b. Blumenrasen
- c. Staudenflur
- d. Ruderalfläche
- e. Strauchbepflanzung
- f. Wildhecke
- g. Formhecke
- h. Extensive Dachbegrünung
- i. Intensive Dachbegrünung
- j. Vertikalbegrünung
- k. Baum
- l. Kleinstruktur
 - 1. Trockenmauer
 - 2. Steinhaufen
 - 3. Naturteiche
 - 4. Nisthilfen

Art. 4 Anforderungen an die Anrechenbarkeit bei Neugestaltung

¹ Damit Grünraumelemente der ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet werden können, müssen sie die Anforderungen in Tabelle 1 erfüllen.

² Die Angaben zur Flächengrösse erfolgen in Quadratmeter. Die Grünraumelemente Sträucher, Hecken, Vertikalbegrünung, Bäume und Nisthilfen werden in Quadratmeter umgerechnet (Tab. 1).

Tabelle 1: Voraussetzung für die Anrechenbarkeit von Grünraumelementen an den ökologischen Ausgleich und Berechnung der anrechenbaren Fläche bei Neugestaltung.

Grünraumelement	Voraussetzung für Anrechenbarkeit	Anrechenbare Fläche an den ÖA
a. Blumenwiese	– Verwendung einheimisch gewonnenes Saatgut* mit mehr als 30 Arten	Fläche Blumenwiese
b. Blumenrasen	– Verwendung einheimisch gewonnenes Saatgut mit min. 20% Blumenanteil*	0.6 x Fläche Blumenrasen
c. Staudenflur	– Anteil einheimische Stauden** min. 60% – mindestens 5 angepflanzte Arten	Fläche Staudenflur
d. Ruderalfläche	– kein gebrochenes Gestein, Schotter, – Substrataufbau >30cm – Steine verschiedener Korngrössen und einem Feinanteil (< 1 mm) – einheimische Pflanzenarten bzw. spontanbewuchs – kein Vlies / Folie	Fläche Ruderalfläche
e. Strauchbepflanzung (einzeln, kleine Gruppe)	– einheimische Arten**	Kleine Straucharten* (<=2m Wuchshöhe): 1 m ² pro Strauch Grosse Straucharten* (> 2m Wuchshöhe): 2 m ² pro Strauch
f. Wildhecke	– 80% einheimische Arten** – ab 5 Sträuchern pro 10m – Lineare Anordnung	Länge Hecke x 2 m
g. Formhecke	– 100% einheimische Arten** – ab 5 Sträuchern pro 10m – Lineare Anordnung	Länge Hecke x 1 m

h. Extensive Dachbegrünung (nicht als Freiraum genutzt)	– Die Vegetationstragschicht (Substrat) min. 12 cm – Mächtigkeit Substrat variierend (Hügel und Senken) – Die Substratmischung variiert in ihrer Zusammensetzung. – 50-70% des Substrats: Korngrösse 0.2-6 cm. – Standortgemässe Samen und Sprossen – Ergänzende Strukturelemente (z.B. Sand- und Steinlinsen)	Fläche Dachbegrünung, unter Berücksichtigung Art. 4 Abs. 3.
i. Intensive Dachbegrünung (als Freiraum genutzt)	– Die Grünraumelemente entsprechen den Elementen gemäss Tabelle 1.	Anrechenbare Fläche der verwendeten Grünraumelemente gemäss Tabelle 1.
j. Vertikalbegrünung	– standortgerechte Arten – bodengebunden – Fachmässig konstruierte Kletterhilfe	Fläche der montierten Kletterhilfe(n)
k. Baum***	– Standortgerechte Arten	*Kleine Bäume (≤ 15 m Wuchshöhe) = 20 m ² pro Baum *Grosse Bäume (>15 m Wuchshöhe) = 40 m ² pro Baum
l. Kleinstruktur		
l1. Trockenmauer	– Lokale Gesteinsarten – kein Mörtel	Länge x Höhe Mauer (Freistehende Mauern x 2)
l2. Steinhaufen	– Fachmässig konstruiert – Korngrösse, vorwiegend 20-40 cm	Fläche Steinhaufen
l3. Naturteiche	– Fachmässig konstruierte, naturnahe Teiche, Schwimmteiche, bepflanzte Filterzonen von Naturpools	1,3 x Wasserfläche Naturpool = Fläche bepflanzte Filterzone
l4. Nisthilfen	– Fachmässig konstruierte Nisthilfen für Gebäudebrüter oder für Wildbienen	1 m ² pro Nisthilfe

* Gemäss den Angaben von Info Flora bzw. des Produzenten

** Gemäss den Angaben von Info Flora

*** Bäume in Pflanztrögen werden als Strauchpflanzungen behandelt

³ Werden begrünte Dachflächen teilweise oder vollständig von einer Solaranlage überdeckt, wird die Fläche der Solarmodule von der anrechenbaren Fläche abgezogen.

Art. 5 Anrechenbarkeit von Grünraumelementen im Bestand

¹Grünelemente im Bestand können gemäss Tabelle 2 dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden.

Tabelle 2: Voraussetzung für die Anrechenbarkeit von Grünraumelementen an den ökologischen Ausgleich und Berechnung der anrechenbaren Fläche im Bestand.

Grünraumelement	Voraussetzung für Anrechenbarkeit	Anrechenbare Fläche an den ÖA
a. Blumenwiese	– Unterhalt gemäss Merkblatt	gemäss Tabelle 1
b. Blumenrasen	– Unterhalt gemäss Merkblatt	gemäss Tabelle 1
c. Staudenflur	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
d. Ruderalfläche	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
e. Strauchbepflanzung (einzeln, kleine Gruppe)	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
f. Wildhecke	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
g. Formhecke	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
h. Extensive Dachbegrünung (nicht als Freiraum genutzt)	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
i. Intensive Dachbegrünung (als Freiraum genutzt)	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
j. Vertikalbegrünung	– gemäss Tabelle 1	Fläche der montierten Kletterhilfe(n) / Bewachsene Fläche
k. Baum		gemäss Tabelle 1
l. Kleinstruktur		
l1 Trockenmauer	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l2 Steinhaufen	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l3 Naturteiche	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1
l4 Nisthilfen	– gemäss Tabelle 1	gemäss Tabelle 1

Art. 6 Kumulierung von Grünraumelementen

¹ Werden Bäume und Strauchpflanzungen in Flächen gepflanzt, die dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, können die anrechenbaren Flächen kumuliert werden.

² Grenzen Wildhecken oder Formhecken an Flächen, die dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, können die anrechenbaren Flächen kumuliert werden.

III. Pflege und Unterhalt der Grünraumelemente

Art. 7 Pflege und Unterhalt

¹ Ökologische Ausgleichsflächen sind gemäss den Merkblättern der Stadt Wädenswil zu den einzelnen Grünraumelementen zu pflegen und zu unterhalten.

² Grünraumelemente des ökologischen Ausgleichs sind bei Abgang oder deren Entfernung im gleichen Umfang zu ersetzen.

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 8 Umgebungsplan

Die Grünraumelemente des ökologischen Ausgleichs sind bei der Umgebungsgestaltung im geforderten Umfang zu berücksichtigen und im Umgebungsplan, der gleichzeitig mit dem Baugesuch eingereicht wird, gemäss Art 3, lit. d BVV, auszuweisen.

Art. 9 Abnahme der Umgebung

Die Abnahme der Umgebung bzw. des ökologischen Ausgleichs erfolgt im Rahmen der ordentlichen Bauabnahme.

V. Inkraftsetzung und Aufhebungen bisherigen Rechts

Art. 10 Inkraftsetzung

¹ Der Stadtrat legt das Datum für das Inkrafttreten dieser Verordnung nach der Genehmigung durch den Gemeinderat fest.

Genehmigt mit Beschluss des Gemeinderats vom XX 202X.

Mit Beschluss des Stadtrats vom XX 202X auf den XX 202X in Kraft gesetzt.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11