



Umgebungsplan

Merkblatt für Baueingaben

Überblick

Ziel des Merkblatts

Das Merkblatt richtet sich an Bauherrschaften und Projektierende. Es zeigt im Sinne einer Checkliste die wichtigsten inhaltlichen und formalen Anforderungen an einen Umgebungsplan auf, inklusive Angaben zur Grünflächenziffer und zum ökologischen Ausgleich. Ziel ist es, die Planungsqualität der Umgebung zu steigern und das Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen.

Biodiversität beginnt vor der Haustüre: Die gezielte Gestaltung unserer Umgebung kann naturnahe Lebensräume schaffen und so die Vielfalt von Pflanzen und Tieren aktiv fördern. Ob in der Stadt oder auf dem Land, vielfältige Strukturen bieten unzählige ökologische Nischen. Bei der Bepflanzung sind einheimische Arten zu bevorzugen, denn sie sind perfekt an unsere Böden und unser Klima angepasst. Sie sind die unverzichtbare Basis für lokale Ökosysteme und bieten Insekten, Schmetterlingen und Kleintieren Nahrung und Unterschlupf.

Warum ein Plan zur Umgebungsgestaltung?

Gärten und Grünanlagen stehen in einer engen Wechselbeziehung mit Gebäuden und bestimmen massgeblich den Charakter und die Wohnqualität eines Quartiers. Sie übernehmen darüber hinaus wichtige Funktionen für die Erholung, die Biodiversität, den Wasserhaushalt und das lokale Klima. Die Ausgestaltung der Freiräume eines Bauvorhabens verdient deshalb die gleiche planerische Sorgfalt und Kreativität wie die Hoch- und Tiefbauten.

Wann ist ein Umgebungsplan erforderlich?

Grundsätzlich wird ein Umgebungsplan verlangt bei

- allen Neubauten (Arealüberbauungen, Mehr- und Einfamilienhäuser)
 - aussenraumrelevanten Um- und Anbauten
 - Gestaltungsplänen
 - Rodungen von Bäumen und Gehölzen
- Dies gilt auch bei Bauten ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaft).**

Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?

Der Umgebungsplan mit Erläuterungsteil (Legende, Beilagen Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich) ist mit der Eingabe des Baugesuchs einzureichen. Sofern ein Bauvorhaben spezielle Schutzmassnahmen z.B. für Bäume oder Gebäudebrüter erfordert, sind diese in einer separaten Beilage darzustellen.

Beispiel Darstellung Umgebungsplan

Aus dem Umgebungsplan sollen die Gestaltungsabsicht und das aussenräumliche Konzept hervorgehen. Der Massstab soll demjenigen der Baugesuchpläne entsprechen (generell 1 : 100). Der Plan soll durch Schnitte und Details ergänzt werden, z.B. bei Unterbauungen. Bleibende oder zu entfernende Elemente, Ausstattungen, Bäume und raumbestimmende Bepflanzungen sind farblich unterschiedlich darzustellen (Bestand – schwarz, Neu – rot, Abbruch – gelb).

Ausgangszustand

- Terrainsituation gemäss den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen
- Bauten und Anlagen
- Gewässer (z. B. offene / eingedolte Bäche) mit eingezeichnetem Gewässerabstand
- Wälder (v. a. Waldabstand gemäss PBG, §66) mit eingezeichnetem Waldabstand
- Schützenswerte / geschützte Lebensräume (z. B. Hecken, Magerwiesen) gemäss NHG, Art. 18
- Bestehende Bäume mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen und Angaben zu Stammumfang und Kronendurchmesser
- Bäume auf benachbarten Grundstücken, deren Kronen oder Wurzelraum durch das Bauvorhaben tangiert werden

A Bauten und Anlagen

- Unter- und oberirdische Bauten und Anlagen (inkl. Parkplätze)
- Mauern, Stützmauern, Treppen, Zäune und Rampen (mit Terrainkoten und Materialangaben)

B Terrain

- Terraingestaltung (bestehende und neue Höhenkurven bzw. Kotenangaben)
- Böschungen (Neigung, evtl. Stabilisierungsmassnahmen)
- Anschlusshöhen an benachbarte Grundstücke

C Flächen

- Flächenberechnung (Grünflächenziffer, Flächen für ökologischen Ausgleich, Spiel- und Ruheflächen). Diese Berechnungen sind auf dem Plan oder einer separaten Beilage zum Umgebungsplan aufzuführen. Die Flächen sind im Plan entsprechend zu kennzeichnen
- Belagsflächen (Wege, Plätze, Parkplätze, Abstellplätze Container und Velo) mit Angaben zu Material und Versickerungsfähigkeiten
- Zufahrten und Rampen mit Gefälle, Einmündungsradien und Sichtwinkel (gemäss Norm SN 640 273)
- Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrrastplätze

- Spielplätze (mit Angaben zur Ausstattung und zu den Flächen)
- Versickerungsflächen (Versickerungsanlagen, Retentionsbecken)
- Pflanz- und Ansaatflächen (Pflanzenliste und Saatgut)
- Ökologischer Ausgleich (inkl. Angaben zum Bodenaufbau)
- Dach-, Fassaden-, und Mauerbegrünungen

D Gehölze

- Zu fällende / zu erhaltende Gehölze
- Gehölze: Neu- und Ersatzpflanzungen (mit vollständigen deutschen oder botanischen Namen) Rodungsarbeiten dürfen nicht zwischen dem 1. April und dem 1. September ausgeführt werden (Art. 18 Abs.1 NHG, Art. 207 und 209 PBG, Art. 50 JG). Eine vorzeitige Baufreigabe für die Rodung ist bei der Dienststelle Baubewilligungen zu beantragen und ist mit Auflagen verbunden.

E Ausstattungen

- Entsorgungs- und Kompostierungsanlagen (z. B. Containerstandorte, Kompostplätze)
- Aussenbeleuchtung inkl. Farbtemperatur, Lichtschächte, Fahrradunterstand
- Unterflurcontainer

Legende

- ## Pflanzenliste

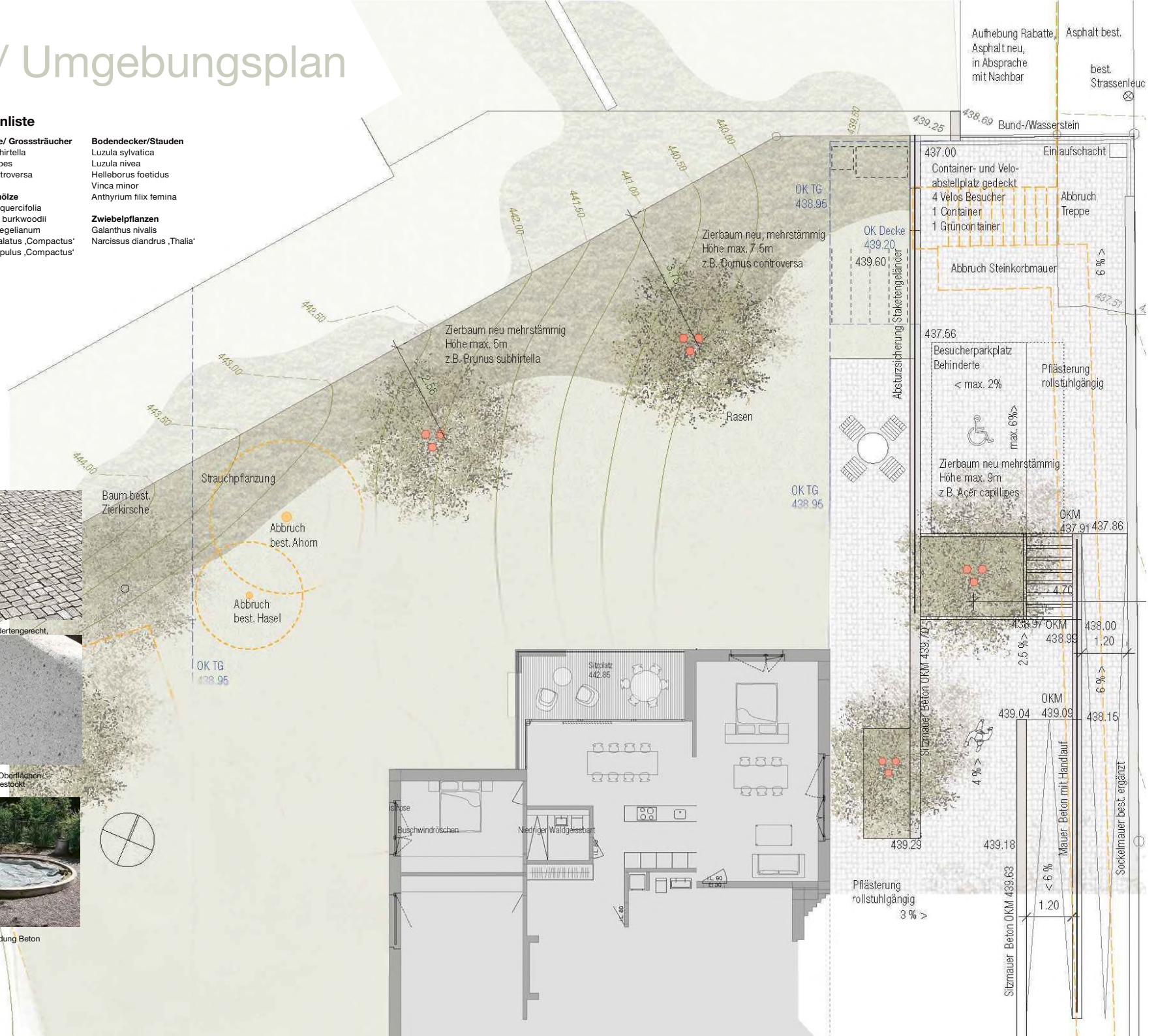
Galanthus nivalis
Narcissus diandrus ,Thalia'

- Pflegeleichte Strauchhecken gemischt
- 
- A photograph showing a garden path made of flat, irregular stones. The path is bordered on both sides by a dense, mixed hedge of various shrubs and ferns. In the background, a small white building with a dark roof is visible through the foliage.

Staudenpflanzung



Sandkastenumrandung Beton



Grünraumelemente

Übersicht der Grünraumelemente, die der ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet werden können.

Bezeichnung Element

Anrechenbare Fläche an den ökologischen Ausgleich

Gehölze



Wildhecke

Länge Hecke x 2m



Formhecke

Länge Hecke x 1m



Strauchbepflanzung

Kleine Straucharten:
1m² pro Strauch

Grosse Straucharten:
2m² pro Strauch



Baum

Kleine Bäume:
(≤15m Wuchshöhe)
20m² pro Baum

Grosse Bäume:
(> 15m Wuchshöhe)
40m² pro Baum

Wiesen und Fluren



Blumenrasen

0.6 x Fläche Blumenrasen
um neu mehrstä-
dte max. 5m
z.B. Prunus subhirtella



Blumenwiese

Fläche Blumenwiese



Staudenflur

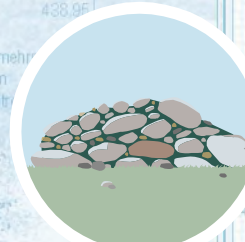
Fläche Staudenflur



Ruderalfläche

Fläche Ruderalfläche

Kleinstrukturen



Steinhaufen

Fläche Steinhaufen



Naturteiche

1.2 x Wasserfläche



Trockenmauer

Länge x Höhe Mauer



Nisthilfen

1m² pro Nisthilfe

Gebäudebegrünung



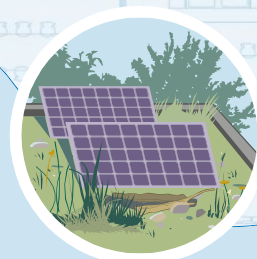
Vertikalbegrünung

Fläche der montierten
Kletterhilfe



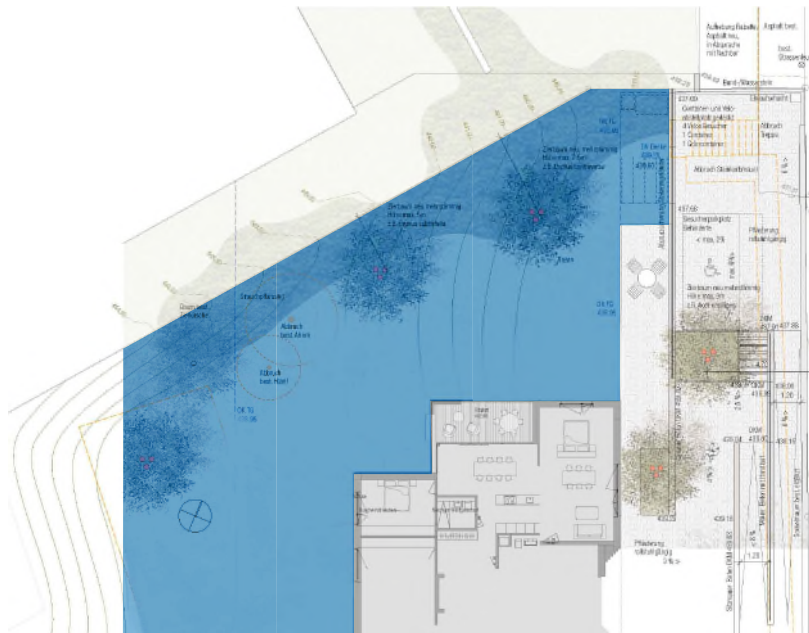
Extensive Dachbegrünung

Fläche Dachbegrünung



Intensive Dachbegrünung

Fläche der verwendeten
Grünraumelemente



Grünflächenziffer

Was ist eine Grünflächenziffer?

Als Grünflächen gelten Flächen, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Sie sind zwingend bodengebunden (nicht auf dem Dach, nicht in Pflanzgefässen). Die geforderte minimale Grünflächenziffer ist für alle Zonen in der Bau- und Zonenordnung definiert. In den Kernzonen wird die Grünfläche erst ab einer Grundstücksgrösse von 500m² verlangt.

Wie wird die Grünflächenziffer ausgewiesen?

Die Grünflächen sind in einem separaten Plan korrespondierend mit dem Umgebungsplan einzuzeichnen. Die Berechnung ist explizit auf dem Plan oder einer separaten Beilage zum Plan auszuweisen: Grünfläche/ anrechenbare Grundstücksfläche=GFZ in %.

Was zählt alles zur Grünflächenziffer?

Flächen, die an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen, dürfen nicht versiegelt sein. Einzelne Fusswegplatten in einer Rasenfläche oder zwischen Beeten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Nicht anrechenbar sind insbesondere Parkplätze (Abstellplatz, auch Veloabstellplatz), Terrassenplätze und Zugangswege, auch wenn der Belag sickertfähig ist. Unterbaute Flächen dürfen nur dann angerechnet werden, wenn der Bodenaufbau eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und diese nicht regelmässig austrocknet.

Bei einer Fassadenbegrünung ist der bodengebundene Teil der Bepflanzung als Grünfläche anrechenbar, nicht jedoch die Fassadenfläche.

Ökologischer Ausgleich

Was sind Flächen für den ökologischen Ausgleich?

Ökologische Ausgleichsflächen sind Grünraumelemente, die zu einer ökologisch wertvollen Umgebung beitragen. In der Bau- und Zonenordnung ist der minimale Anteil der Fläche definiert, die ökologisch wertvoll zu gestalten ist. Diese Flächen sind gemäss der Verordnung zum ökologischen Ausgleich bei Bauvorhaben zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Wie wird der ökologische Ausgleich ausgewiesen?

Die Flächen des ökologischen Ausgleichs sind in einem separaten Plan korrespondierend mit dem Umgebungsplan einzuzeichnen. Die Berechnung ist explizit auf dem Plan oder einer separaten Beilage zum Plan auszuweisen (ökologischer Ausgleich/ anrechenbare Grundstücksfläche=öA in %). Der Anteil der ökologischen Ausgleichsflächen ist für alle Zonen in der Bau- und Zonenordnung definiert. In den Kernzonen ist kein ökologischer Ausgleich gefordert.

Was zählt alles als ökologische Ausgleichsfläche?

Damit Grünraumelemente der ökologischen Ausgleichsfläche angerechnet werden können, müssen sie die Anforderungen gemäss der kommunalen Verordnung zum ökologischen Ausgleich erfüllen. Anrechenbare Grünraumelemente können kumuliert werden, z.B. ein Baum in einer Blumenwiese.

Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern (vgl. Verordnung zum ökologischen Ausgleich) oder auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind vollständig an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar, auch in Kombination mit einer PV-Anlage (vgl. SIA-Norm 312).

Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich

hSofern die oben beschriebenen Kriterien erfüllt sind, können Flächen gleichzeitig als Grünfläche und Fläche für den ökologischen Ausgleich ausgewiesen werden (z.B. Blumenwiese, Hecke). Grünflächen müssen zwingend bodengebunden sein, können aber auch nicht ökologisch wertvoll gestaltet sein (z.B. Rasen). Flächen des ökologischen Ausgleichs sind nicht zwingend bodengebunden – es können auch Dachflächen oder Fassaden ökologisch wertvoll gestaltet sein.

Unterhalt und Pflege

Der ökologische Wert von Grünraumelementen hängt wesentlich vom Unterhalt und der Pflege der Flächen ab. Damit diese Flächen auch langfristig ihre diversen ökologischen Leistungen erbringen können, ist ein fachkundiger Unterhalt erforderlich. Eine naturnahe Bewirtschaftung schafft und erhält Lebensräume für Tiere und Pflanzen, indem sie auf Chemie verzichtet, Strukturen wie Hecken, Totholz und Kleingewässer fördert, mit angepassten Schnitt- und Mahdtechniken (spät, hoch, zeitlich versetzt) arbeitet und heimische Arten bevorzugt.

Informationen zur Planung, Umsetzung, korrekten Pflege und dem Unterhalt der einzelnen Grünraumelemente finden Sie z.B. auf www.fokus-n.ch und bei Jardin Suisse.



Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Dienststelle Bewilligungen
Florhofstrasse 3
8820 Wädenswil
044 789 73 11
www.waedenswil.ch
[Version: März 2026]