

Checkliste zur Prüfung des Umgebungsplans eines Baugesuchs

Hilfestellung zur Umsetzung der PBG-Revision
«Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»
im Naturnetz Pfannenstil

Version 1 vom 15.1.2026

Prüfung Umgebungsplan eines Baugesuchs

Diese Checkliste dient dazu, Umgebungspläne zu prüfen. Seit dem Inkrafttreten von §238a PBG am 1. Dezember 2024 gelten neue und teils strengere Anforderungen an die Belange der Siedlungsökologie. Ebenso wurden die Grenzabstände für Gehölzpflanzungen auf den selben Zeitpunkt hin im EG ZGB halbiert, mit dem Ziel einer stärkeren Durchgrünung des Siedlungsgebietes mittels Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen.

An die Planenden und Bauherrschaften abzugebende Unterlagen:

Allgemeine Vorgaben

- Checkliste (als Leitfaden und zum selbst Ausfüllen)
- Grünräume gemäss §238a PBG gestalten, Naturnetz Pfannenstil (Version Januar 2026)
- Checkliste SIA 491/SN 586 491

Flora:

- Artenliste Inofflora (bezüglich Herkunft die entscheidende Datenbank)
- Pflanzenliste Naturnetz Pfannenstil
- Biodiversitätsindex Bäume (Grün Stadt Zürich, SWILD, Dez. 2021), kurze und lange Version
- Merkblatt einheimische Gehölze, Baudirektion, Fachstelle Naturschutz, Kanton Zürich, 2011
- Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz, 2022 (alle Arten verboten)
- Merkblatt Baumgruben mit Baums substrat 2.0, Grün Stadt Zürich (100-M-003)
- BeeFinder Artenliste für Gemeinde
- Regioflora/Floretia Artenliste für Gemeinde, verschiedene Lebensräume

Fauna, Gebäudebrüter:

- Broschüre Tierfallen, BirdLife Schweiz
- Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, BirdLife Schweiz

Allgemeine Angaben	Beurteilung
Baugesuch	
Adresse	
Bauherrschaft	
Architekt:in	
Landschaftsarchitekt:in	
Handelt es sich um einen Gestaltungsplan?	

Überprüfung Baugesuch	Beurteilung
Eingang der Unterlagen	
Datum Vorprüfung	
Datum inhaltliche Prüfung	

Vollständigkeitsprüfung des eingegebenen Umgebungsplans

Die nachfolgende Checkliste, dient dazu, die Bewilligungsfähigkeit eines Umgebungsplans zu überprüfen. Ein Umgebungsplan, der dazu dient, der Bauherrschaft den erwünschten Endzustand darzulegen, genügt den Anforderungen eines Baugesuchs meist nicht.

Die geforderten Unterlagen müssen alle relevanten Informationen in gut lesbarer Form darstellen. Der Informationsgehalt der Pläne sollte angemessen sein (keine »überladene« Umgebungspläne, keine Abbildungen von Herbstfärbung, blühenden Staudenbeeten, keine Lauftexte, etc.). Pflanzenlisten sollen in Tabellenform eingereicht werden.

Pläne und Unterlagen:	Abgegeben:	Erfüllt:
Ausgangszustand	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erfassung der bestehenden wichtigen Grünstrukturen. Insbesondere die Lebensräume, welche nach NHG potenziell geschützt sein könnten (Baumgruppen, Hecken, Gewässer), sind zu erfassen. <input type="checkbox"/> Geht aus dem Plan hervor, ob die Grünstrukturen erhalten, ersetzt oder beseitigt werden (Darstellung in schwarz (= Bestand), rot (= neu) und gelb (= Abbruch))? <input type="checkbox"/> Kann durch eine Anpassung der Anordnung der Gebäude und / oder Erschliessungsanlagen ohne unverhältnismässigen Eingriff ein erheblicher Vorteil für die Grundstücksbegrünung erzielt werden (bspw. Erhaltung eines Baums oder Schaffung eines nicht unterbauten Baumstandorts, Schaffung zusammenhängender Grünflächen)? 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Umgebungsplan	<p>Gibt der eingereichte Umgebungsplan hinreichend Auskunft über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrainverlauf, Höhenverhältnisse, Mauern, Böschungen, Geländer <input type="checkbox"/> Schnitte für besseres Verständnis der Höhenabwicklung <input type="checkbox"/> Unterbauung mit Keller und Tiefgarage sowie die Überdeckungsstärken <input type="checkbox"/> Beläge, Wege, Sitzplätze, Treppen, Terrassen etc. <input type="checkbox"/> Anordnung der Ausstattungen (Spiel- und Ruheflächen, Fahrzeugabstellplätze, innere Zufahrten, Containerabstellplätze usw.) inklusive Materialisierung <input type="checkbox"/> Durchlässe in Mauern/Zäunen für Tiere <input type="checkbox"/> Bestehende und/oder erhaltene Gehölze mit wissenschaftlicher Bezeichnung <input type="checkbox"/> Ökologisch wertvolle Flächen (Angaben gemäss Steckbriefen ökologisch wertvoller Lebensräume) <input type="checkbox"/> sonstige Grünflächen <input type="checkbox"/> Bepflanzung und Bäume auf benachbarten Grundstücken, deren Wurzelraum oder Krone durch Bauvorhaben tangiert werden <input type="checkbox"/> Sind die geeigneten Teile des Gebäudeumschwungs (insb. Vorgärten, weitere zusammenhängende, möglichst nicht unterbaute Flächen, erhaltenswerte wertvolle Grünstrukturen) in angemessenem Umfang (mind. 2/3 der nicht bebauten Fläche) als Grünflächen vorgesehen? <input type="checkbox"/> Sind mind. 18 % der Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Flächen vorgesehen? 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen

Pläne und Unterlagen:	Abgegeben:	Erfüllt:
Begrünung	Ist die vorgesehene Begrünung insgesamt ökologisch wertvoll, indem: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mehrheitlich einheimische Gehölze gemäss Pflanzenliste NNP oder Floretia.ch oder Gehölze mit Biodiversitätsindex >3, <input type="checkbox"/> mehrheitlich einheimische Wildstauden gemäss floretia.ch, <input type="checkbox"/> keine gebietsfremden invasiven Pflanzenarten verwendet werden (siehe infoflora.ch). <input type="checkbox"/> 50% der Grünflächen den Lebensräumen der Steckbriefe ökologisch wertvoller Lebensräume entsprechen. <input type="checkbox"/> Ab einer Grünflächengrösse von 100 m² mindestens zwei, ab einer Grösse von 200m² mindestens drei verschiedene ökologisch wertvolle Lebensräume geplant sind. <input type="checkbox"/> pro 50m² Grünraumfläche mindestens eine Kleinstruktur wie Ast- und Steinhaufen und Wildbienensandlinsen angelegt wird. 	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Bäume	<input type="checkbox"/> Das Bauvorhaben sieht <u>keine</u> Beseitigung eines vorhandenen Baumbestands vor, der: <ul style="list-style-type: none"> • noch vital ist • und einen erheblichen Wert hat für das Siedlungsbild, die Einordnung, den ökologischen Ausgleich oder das Stadtklima? • mit einer unerheblichen Anpassung des Bauvorhabens und Einschränkung der Grundstücksnutzung erhalten werden könnte <input type="checkbox"/> Ist ein angemessener Ersatz für die Beseitigung von Bäumen vorgesehen? <input type="checkbox"/> Sind, falls keine erhaltenswerten Bäume vorhanden sind, angemessene Neupflanzungen vorgesehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht erheblich eingeschränkt wird? <input type="checkbox"/> Weisen die gewählten Baumstandorte einen hinreichenden Wurzelraum für die Verankerung der gewählten Baumart bzw. -sorte und deren Wasserversorgung auf?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Versiegelung	<input type="checkbox"/> Sind nur diejenigen Flächen befestigt, die für ihre Funktionalität (teil-)versiegelt werden müssen, bspw. Zufahrten, Hauseingänge, Parkplätze, Sitzplätze? <input type="checkbox"/> Wurde bei den befestigten Flächen eine möglichst wasserdurchlässige Materialisierung gewählt, soweit dies die Funktionalität oder übergeordnetes Recht erlaubt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen

Pläne und Unterlagen:	Abgegeben:	Erfüllt:
Mengennachweise	<input type="checkbox"/> Flächenplan mit Anteilen Versiegelung, Grünfläche, ökologisch wertvolle Fläche, Versickerungsfläche etc. in m ² <input type="checkbox"/> Flächenanteile (der gesamten Grundstücksfläche in %): <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude • Befestigte Fläche • Grünfläche (mind. 2/3 der nicht bebauten Fläche) • Ökologisch wertvolle Fläche (mind. 18% der Grundstücksfläche) 	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Umgang mit Regenwasser	<input type="checkbox"/> Bezeichnung von Leitungen, Schächten, Retentions- oder Versickerungsflächen und den weiteren Anlagen der Entwässerung <input type="checkbox"/> AWEL-Regenrechner <input type="checkbox"/> Versickerungsfähigkeit, Dolendeckel und Einläufe, Ableitung Dach- oder Platzwasser zu Baumstandorten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Pflanzlisten, Staudenmischungen und Samenmischungen (xlsx oder pdf)	Gliederung in: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pflanzung: Bäume, Sträucher, Stauden, Dachbepflanzungen, etc. <ul style="list-style-type: none"> • wissenschaftlicher Name • deutscher Name • Angabe ob einheimisch oder nicht • Gehölze: Angabe Biodiversitätsindex für Strassenbäume (SWILD, 2021) <input type="checkbox"/> Ansaat: Samenmischungen für Blumenwiesen, Blumenrasen und Rasen, Ruderalstandorte, Magerwiesen, Dachbegrünungen, Retentionsbecken, Schotterrasen, Parkplätze/Rasengittersteine oder Kieschaussierungen, Saumgesellschaften bei Wildhecken etc. 	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen
Installationsplan	<input type="checkbox"/> Schutzmassnahmen für Bäume (Krone, Stamm, Wurzelraum) <input type="checkbox"/> Kranstandort und bestehende Gehölze <input type="checkbox"/> Baugruben mit Baumethode und bestehende Gehölze <input type="checkbox"/> Transportpisten und bestehende Gehölze	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Ergänzungen verlangen



Impressum

Herausgeberin

Naturnetz Pfannenstil

Diese Checkliste basiert auf den Checklisten des ARE
des Kantons Zürich sowie der Gemeinde Zumikon.

Naturnetz Pfannenstil
Rötelstrasse 84
8057 Zürich
T+41 43 366 83 90
naturnetz-pfannenstil.ch