



Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage
Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio
Fundaziun svizra per la protecziun da la cuntrada

Einschreiben

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Postfach
8090 Zürich

Bern, 19. Januar 2023
rr/sl, B25/23E313

3-fach

Beschluss des Stadtrats Zürich vom 7. Dezember 2022 (Nr. 1536/2022) betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung aus dem Inventar von Kat. Nr. LE1374 Leimbach

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) unterbreitet Ihnen hiermit gegen randvermerktes Vorhaben einen

Rekurs

gegen

Stadtrat von Zürich, Stadt Zürich, Stadthausquai 17, Stadthaus, 8001 Zürich

und

Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen,
Zugerbergstrasse 41b, 6300 Zug

Rekursgegner

mit folgenden

Anträgen:

1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, das Grundstück mit der Kat. Nr. LE1374 in Leimbach unter Schutz zu stellen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, die Schutzabklärung zu vervollständigen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.



Begründung

1. Formelles

Die SL ist eine gemäss eidgenössischem Recht zur Einsprache resp. Beschwerde befugte Organisation. Die Einsprache erfolgt fristgerecht innert Auflagefrist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Frage der Unterschutzstellung eines nach Art. 18 NHG betroffenen Lebensraumes, somit um die Erfüllung einer Bundesaufgabe.

2. Materielles

1. Die streitbetroffene Parzelle LE1394 liegt in Zürich-Leimbach in der Bauzone am Siedlungsrand hin zum Landschaftsschutzgebiet Albis sowie am Rütshlibach. Die Parzelle stellt damit ein Scharnier zwischen Siedlung und Schutzgebiet einerseits und zwischen südlichem Rütshlibach und nördlichem Maneggwald andererseits dar. Ein im Richtplan eingetragener Vernetzungskorridor verläuft über das Grundstück, und das Grundstück ist im kommunalen Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 «Uetliberg, nördliche Albiskette, Änlisberg, Allmend Brunau» erfasst. Die unbebaute Parzelle wurde in den letzten Jahrzehnten vernachlässigt. Der Boden blieb derweil weitgehend ungestört und unverdichtet, und es entwickelten sich neben einigen Obstbäumen und Schuppen insbesondere Hecken und Gehölze. Die Parzelle wird von der Bevölkerung mittlerweile «Fallätschegarte» genannt. Die einzigartige Strukturvielfalt und die kleinräumige Verzahnung unterschiedlicher Lebensraumtypen, die sich in den letzten 40 Jahren unter geringem menschlichen Einfluss auf der Parzelle entwickelt haben, bieten nun zahlreichen Pflanzen- und Tierarten ein Zuhause – darunter auch geschützten Arten auf der Roten Liste wie der erstmals in Zürich festgestellten Mopsfledermaus. Im vorliegenden Fall stellt sich unter diesen Vorzeichen die Frage, ob das Grundstück LE1394 – wie es der Rekursgegner beschlossen hat – ohne direkte Schutzmassnahmen zur Überbauung freigegeben werden kann oder ob es – gemäss Antrag der Rekurrentin – unter Schutz zu stellen ist. Konkret geht es vor allem darum, ob der Rekursgegner die wesentlichen Aspekte des Landschaftsschutzes und des Naturschutzes hat abklären lassen und ob die angeordneten Ersatzmassnahmen genügen. Zudem ist zu klären, welche Aspekte in die Interessen einzubeziehen sind und mit welchem Gewicht.

2. Umstritten sind unter anderem Aspekte des Landschaftsschutzes, namentlich die landschaftlichen Auswirkungen der horizontalen Vernetzungskorridore durch Baumgruppen und Gehölze entlang der Albiskette. Die SL ist der Überzeugung, dass bereits heute genügend Argumente vorliegen, um eine Unterschutzstellung zu verfügen. Eventualiter verlangen sie die Rückweisung der Angelegenheit, um den mangelhaft abgeklärten Sachverhalt zu ergänzen.

3. Nach § 203 Abs. 1 lit. a PBG sind «im Wesentlichen unverdorben Natur- und Kulturlandschaften» zu schützen. Die streitbetroffene Parzelle ist Teil des entsprechenden kommunalen Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 «Uetliberg, nördliche Albiskette, Änlisberg, Allmend Brunau». Infolge eines Berichts zum Landschaftsschutz vom 8. Juni 2022 (fortan: «Bericht Landschaftsschutz») kam der Rekursgegner zum Schluss, dass die Parzelle LE1394 bezüglich Landschaftsschutz nicht schutzwürdig sei. Die Parzelle lasse sich weder dem Naturraum Rütshlibach-Saum noch dem Kulturraum Ankenweid mit seinen verschiedenen Bewirtschaftungsformen (Rebberg, Streu-, Mager- oder Obstwiese) zuordnen. Deshalb «verunkläre» sie die Situation. Zugleich sei die Parzelle aber «an einer landschaftlichen und städtebaulichen Schlüsselstelle» gelegen und ein Neubau solle «der Landschaft möglichst Sorge tragen». (Beschluss, S. 3). Allerdings hat der Bericht Landschaftsschutz rechtsrelevante Eigenschaften des Schutzobjekts übersehen. Denn die Landschafts- und Naturschutzobjekte nach § 203 Abs. 1 lit. a PBG stehen im Kontext kantonaler Vorgaben der Richtplanung: Die Richtplanung soll u. a. «die räumlichen Voraussetzungen [...] für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern» (§ 18 Abs. 1 PGB). Dabei ist insbesondere anzustreben, dass «vielfältige, unter sich zusammenhängende Lebensräume erhalten und

geschaffen werden» und «schutzwürdige Landschaften sowie andere Objekte des Natur- und Heimatschutzes vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden» (§ 18 Abs. 2 lit. k und l PBG). Dies setzt der Richtplan mit dem Teilrichtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» um (§ 20 lit. a PBG).

4. Dieses vom Gesetzgeber vorgegebene Ziel der Vernetzung der Lebensräume erfasst der Richtplan als «ökologische Vernetzung» mit «Vernetzungskorridoren, Landschaftsverbindungen und Wildübergang»:

«Als durchgehende Bänder mit einheimischer naturnaher Bepflanzung dienen Vernetzungskorridore der funktionalen Verbindung von Populationen in getrennten Lebensräumen und erhöhen die Durchlässigkeit der Landschaft. In allen Vernetzungskorridoren sind Baumbestände möglichst zu erhalten oder zu erweitern.»

5. Um einen solchen Vernetzungskorridor mit besonderer Bedeutung der Baumbestände handelt es sich vorliegend, was der Bericht Landschaftsschutz (ebenso wie der Bericht zur Schutzwürdigkeit des Biotops vom 17. Juni 2022, fortan: Bericht Naturschutz) übersehen hat. Im Regionalen Richtplan (im GIS-Browser einsehbar) ist in der entsprechenden Abbildung deutlich erkennbar, dass die Parzelle LE1374 ein wesentliches Element des Vernetzungskorridors «Landschaft» ist.

6. Dass sich die Parzelle LE1394 in einem Vernetzungskorridor befindet, wird zudem durch das nationale ökologische Netzwerk REN bestätigt. Der relevante Kartenausschnitt des REN zeigt für den vorliegenden Fall, dass die Parzelle LE1374 fast vollständig und weitgehend deckungsgleich mit den Vernetzungskorridoren im Regionalen Richtplan erfasst wird. Die ökologische Bedeutung der Parzelle LE1374 auf Grund ihrer Lage am Siedlungsrand, der ökologischen Qualitäten und der zentralen Vernetzungsfunktion ist offensichtlich schon seit längerem von den nationalen und kantonalen Behörden erkannt worden.

7. Im vorliegenden Fall geht es darum, die angrenzenden schützenswerten Waldgesellschaften zu verbinden, konkret: das ökologisch sehr wertvolle Gebiet des Rütshlibachs mit den weiter nördlich gelegenen Wäldern. Dies machen die Waldentwicklungskarte und die Kartierung der Waldgesellschaften der Stadt Zürich deutlich.

8. Diese Vernetzung geschieht im vorliegenden Fall mit Gehölzen, weshalb diese im Richtplan besonders hervorgehoben werden und nach Art. 18 Abs. 1bis NHG (unter anderem) besonders Hecken und Feldgehölze zu schützen sind. Die Vernetzung von Süd nach Nord, quer über die Parzelle LE1374, ist auf der Karte «Vegetationshöhe» des Bundes (in der Mitte des Kartenausschnittes) gut zu erkennen.

9. Auch auf dem aktuellen Luftbild von Swisstopo ist deutlich ein Vernetzungskorridor mit Gehölzen sichtbar (unten mit Grün umrandet). Dieser ist weitgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich eingezeichneten Vernetzungskorridor. Dieser vorliegende Gehölzkorridor stellt einerseits eine räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets zum Siedlungsgebiet dar und bildet damit die raumplanerisch wichtige Funktion des Siedlungsrandes. Andererseits hat dieser Gehölzkorridor eine wichtige ökologische Funktion, indem er die Lebensräume im Maneggwald und entlang des Maneggbachs im Norden mit dem Rütshlibach im Süden vernetzt. Insbesondere bei Fledermäusen (aber auch anderen Säugetieren) ist bekannt, dass solche Gehölzstrukturen wichtige Leitstrukturen in ihrem Lebensraum darstellen und verschiedene Lebensräume vernetzen.

10. Die Bedeutung für die ökologische Vernetzung wurde mit dem Bericht Naturschutz bezüglich des Fledermausvorkommens auf der Parzelle LE1374 zwar einerseits deutlich bestätigt (S. 22). Die Vernetzungsfunktion wurde im Bericht Naturschutz dann aber (in Ziff. 3.4, S. 19 f.) nur sehr oberflächlich angesprochen und die Bedeutung der Parzelle LE1394 nicht genauer abgeklärt. Im Bericht Landschaftsschutz wurde die Bedeutung des Gehölzgürtels gar nicht wahrgenommen, weil es offenbar Überlegungen an der Schnittstelle zum Naturschutz nicht einbezogen hat. Der Bericht Landschaftsschutz verkennt deshalb den ökologischen, aber vor allem auch den räumlichen Wert von Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsraumes, welche gerade an diesem Ort gut sichtbar ausgebildet sind.

Fazit: Der Bericht Landschaftsschutz fasst den Auftrag zu eng. Indem es jegliche naturschützerische Aspekte vernachlässigt und insbesondere die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans übersieht, klärt es die Bedeutung des vorhandenen Gehölzgürtels nicht ab, der den nördlichen

Maneggwald mit dem südlichen Rüttschlibach verbindet. Der Bericht Landschaftsschutz kommt deshalb zum widersprüchlichen Schluss, dass das Grundstück LE1374 einerseits weder dem Naturraum Rüttschlibach-Saum noch dem Kulturraum Ankenweid mit seinen verschiedenen Bewirtschaftungsformen zuzuordnen sei, andererseits aber zugleich eine «städtebauliche Schlüsselrolle» übernehme. Richtigerweise hätte der Bericht die Bedeutung des Gehölzgürtels abklären müssen, womit es die wichtige Funktion der Parzelle LE1394 erkannt hätte: Diese ist mit ihrem Gehölzgürtel ein Scharnierstück zwischen Rüttschlibach und Maneggwald einerseits und zwischen dem Schutzgebiet Albis und der Siedlung andererseits. Folglich hat der Bericht Landschaftsschutz den entscheiderelevanten Sachverhalt nicht erstellt. Der vorliegende Beschluss ist deshalb aufzuheben und zur ergänzenden Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

11. Der vorliegende Bericht Naturschutz kommt (in Ziff. 4., S. 21 ff.) zum Schluss, dass ein Schutzobjekt i. S. d. NHG und i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. e und lit. g PBG vorliegt: Die Besonderheit der Parzelle liege darin, «dass sie für diverse geschützte oder seltene Tierarten als Lebensraum oder zumindest als Teilhabitat einen grossen Wert hat». Tabellarisch werden sodann verschiedene Eigenschaften aufgelistet, welche die Schutzwürdigkeit begründen. Schliesslich kommt der Bericht Naturschutz zum lapidaren Schluss: «Beurteilung: Schutzwürdigkeit ist gegeben». Wie bedeutend diese Schutzwürdigkeit aber ist, wird nicht weiter ausgeführt. Das erstaunt angesichts des Umstandes, dass die Berichtersteller national geschützte Pflanzen (Ziff. 2.2.2, S. 2 und Ziff. 3.1, S. 6) und vor allem mehrere Tiere (Ziff. 2.2.3, S. 2 ff. und Ziff. 3.3, S. 8 ff.) gefunden haben, die auf der roten Liste der potentiell gefährdeten Arten sind (v. a. S. 9: Mopsfledermaus und Langohrfledermaus mit nationaler und sehr hoher nationaler Priorität). Der Bericht erscheint schon aus diesem Grund unvollständig.

12. Noch mehr ins Gewicht fällt aber, dass die Berichtersteller offenbar einen derart eingeschränkten Auftrag bezüglich Zeitraum und Arten hatten, dass sie ihre Untersuchungen nicht ausreichend durchführen konnten. Entsprechende Hinweise ziehen sich durch den ganzen Bericht hindurch, was folgende Zitate belegen:

«Bei der Fauna konnte saisonal bedingt nur Teile des jährlichen Artenspektrums erfasst werden.

«Die Erhebungen von Tagfaltern und Heuschrecken beschränkte sich auf eine Begehung im April (18.04.2022). Bei geeigneter Witterung wurden alle Arten erfasst. Einige zusätzliche Funde wurden durch die Bearbeitergemeinschaft erbracht» (Bericht Naturschutz betreffend Tagfalter und Heuschrecken, S. 3) –

«Zur Beurteilung des Brutvogelvorkommens wurde überwiegend auf die vorhandene allgemeine Kartierung der Stadtvögel von 2019 zurückgegriffen. [...] Einige zusätzliche Funde wurden durch die Bearbeitergemeinschaft [...] erbracht» (Bericht Naturschutz betreffend Brutvögel, S. 3).

«Auch wenn der Begehungszeitpunkt noch etwas früh im Jahr war, ist davon auszugehen, dass die relevanten, wertbestimmenden Arten [der Flora] erfasst wurden» (Bericht Naturschutz betreffend Flora, S. 8).

«Entsprechend der Habitatausstattung der Parzelle könnten auch die in der Umgebung vorkommenden Rote Liste-Arten (Gemeine Eichenschrecke und Gemeine Sichelschrecke [8]) auf der Parzelle potentiell vorkommen» (Bericht Naturschutz betreffend Heuschrecken, S. 11).

«Der Bearbeiter der Artengruppe [...] schätzt, dass die Artenanzahl [der Nachtfalter] um ein Drittel höher liegt als an vergleichbaren Orten. Womöglich hängt das aber auch mit der ausserordentlich warmen Witterung im Frühjahr 2022 zusammen. Für das ganze Jahr hochgerechnet erwartet der Bearbeiter über 100 Arten» (Bericht Naturschutz betreffend Nachtfalter, S. 11).

«Aufgrund der sehr frühen Aufnahmezeit im April 2022 lässt sich keine abschliessende Artenliste erstellen, weil viele Wildbienenarten erst viel später im Jahr schlüpfen und nachweisbar sind. Erfahrungsgemäss kommen mindestens noch einmal so viele Arten vor wie bis Ende April nachgewiesen wurden, womit man mit einer Artenzahl von etwa 60 Arten rechnen kann. Das wäre für so eine kleine Fläche eine sehr hohe Artenvielfalt und zeigt den ökologisch hohen Wert der Fläche» (Bericht Naturschutz betreffend Wildbienen, S. 15).

13. Die ausgewählten Zitate zeigen somit deutlich auf, dass der angesetzte Bearbeitungszeitraum im April 2022 es nicht erlaubte, eine ausreichende Bestandesaufnahme der auf der fraglichen Parzelle vorkommenden Arten zu erstellen. Dass der Rekursgegner den Beobachtungszeitraum nicht ausdehnte, erstaunt deshalb, weil es das Gesetz ausdrücklich erlaubt, den Abklärungszeitraum auf zwei Jahre auszudehnen (§ 213 Abs. 3 PBG).

14. Ins Gewicht fällt zudem, dass die Bearbeiter offenbar auch nicht alle Arten untersuchen konnten – was sie explizit bei den Brutvögeln kenntlich machen. Dies gilt auch für die Insekten und namentlich die Käfer, die sehr artenreich sind und im Rahmen der zeitlich kurzen Untersuchungen wohl nur zu einem kleinen Teil erfasst werden konnten. Dies bedeutet, dass die Artenvielfalt auf der Parzelle LE1374 um ein Vielfaches unterschätzt wird. Nicht abgeklärt, aber zu erwarten sind insbesondere Vertreter folgender Arten:

15. Ebenfalls ins Gewicht fällt, dass die Berichtersteller die Pflanzen unzureichend untersucht haben; sie haben nicht einmal eine Pflanzenliste erstellt – samt den Gehölzen und ihrem Alter. Dies fällt besonders ins Gewicht, weil nach Art. 18 Abs. 1bis u. a. seltene Waldgesellschaften, Hecken und Feldgehölze besonders zu schützen sind und die Funktion des Baum- und Heckenbestandes für die Vernetzungsfunktion von besonderer Bedeutung ist. Diese Gehölze und halbschattigen Lebensräume sind für Tagfalter, welche besonders zahlreich samt gefährdeten Arten nachgewiesen wurden (Bericht Naturschutz, S. 13), von besonderer Bedeutung. Das gleiche gilt für Vögel, welche der Bericht Naturschutz aber nur unzureichend untersucht hat.

Fazit: Der Sachverhalt ist insofern – bezüglich der Beobachtungsperiode und des beobachteten Artenspektrums – nicht ausreichend erstellt. Auch aus diesem Grund rechtfertigt es sich, den Beschluss aufzuheben und zur umfassenden Abklärung zurückzuweisen. Namentlich Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Mass zu schützen (Art. 18 Abs. 1bis NHG). Dabei sind Mobilitätsansprüche der Arten oder Vernetzung ihrer Vorkommen in die Schutzabklärungen einzubeziehen (Art. 14 Abs. 3 lit. e. NHV). Diese Anliegen nehmen die oben erwähnten Vorgaben in der Richtplanung auf. Der Bericht Naturschutz erwähnt die Vernetzungsfunktion der Parzelle, ohne aber weiter auf die Vorgaben des Richtplans oder auf die lokalen Verhältnisse einzugehen (Ziff. 3.4). Namentlich eruiert der Bericht Naturschutz weder die genaue Lage des Vernetzungskorridors, noch ergründet er die Funktion von Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes, noch geht der Bericht der zentralen Frage nach, was mit dem Vernetzungskorridor passiert, wenn die Parzelle LE1394 überbaut würde. Bezüglich Hecken und Gehölze sowie bezüglich Vernetzungskorridor wurde der Sachverhalt unzureichend abgeklärt. Auch aus diesem Grund rechtfertigt es sich, den Beschluss aufzuheben und zur weiteren Abklärung zurückzuweisen.

16. Der Bericht Naturschutz will keine teilweise Unterschutzstellung empfehlen: Der Biotopkomplex funktioniere «nur als Ganzes, auch auf den weniger wertvollen Teilen stehen Bäume, Kleinstrukturen und Kleinbauten die für die bemerkenswerter Tierarten bedeutend sind». Zudem würde eine allfällige Teilüberbauung Störungen auf die Parzelle bringen (Bericht Naturschutz, S. 26). Dies ist aus fachlicher Sicht eine unbelegte Behauptung und widerspricht auch der Lösungsfindung in vielen anderen ähnlich gelagerten Fällen.

17. Somit hat der Bericht Naturschutz den entscheiderelevanten Sachverhalt unzureichend abgeklärt und einzig und allein auf Ersatzmassnahmen gesetzt. Art. 18 1ter NHG verlangt aber auch Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen am gleichen Ort! Dennoch werden nur Ersatzmassnahmen vorgeschlagen. Es wurde eben gerade nicht abgeklärt, ob der Schutz (wenigstens in Teilen) nach grösstmöglicher Wiederherstellung ohne Ersatzmassnahmen auskommt, zudem bieten sie keinen genügenden Ersatz für die vorgefundenen und namentlich für die gefährdeten Arten. Dies widerspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Sachen Art. 18 1ter NHG. Der Beschluss ist auch aus diesem Grund aufzuheben und zur ergänzenden Untersuchung zurückzuweisen.

18. Der Ersatz für einen beeinträchtigten Lebensraum muss möglichst gleichwertig sein und in derselben Gegend stattfinden. Das Ersatzobjekt muss ähnliche ökologische Funktionen übernehmen können wie das zerstörte. Damit soll gewährleistet werden, dass der neu geschaffene Lebensraum von den Pflanzen- und Tierarten, die durch das Projekt in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden, überhaupt besiedelt wird und der Landschaftshaushalt des betroffenen Raums im Gleichgewicht bleibt (BGer 1C_401/2020, E. 7.1 und 7.3; 1C_393/2014, E. 10.5, jeweils m. w. H.).

19. Der Technische Bericht Ersatzmassnahmen vom 4. November 2022 (nachfolgend: «Technischer Bericht») stellt insofern zurecht fest, dass sich die Ersatzmassnahmen an den Arten ausrichten müssen, die von der Parzelle LE1394 vertrieben würden (Technischer Bericht, Ziff. 3.2). Es sind dies vor allem gefährdete Fledermäuse und Brutvögel, für welche der Baum- und Gehölzbestand besonders wichtig ist. Die vorgefundene ökologisch wertvolle Artengemeinschaft auf der Parzelle LE1374 entspricht somit weitgehend nicht den typischen Arten der extensiven Landwirtschaft, sondern denjenigen, die auf von Gehölzen geprägte, halboffene Lebensräume im Wald- und Siedlungsraum angewiesen sind. Entsprechend kommen typische Arten der Fromentalwiesen auf der Parzelle LE1374 praktisch nicht vor.

20. Die Ersatzmassnahmen fokussieren allerdings auf Arten der Fromentalwiesen resp. Arten der extensiven Landwirtschaft. Das zeigt sich bereits in den Zielen nach Ziff. 3.1 und 3.2 des Technischen Berichts: Der Schwerpunkt der Ersatzmassnahmen liegt auf extensiv bewirtschafteten Wiesen und Obstgärten. Die Ersatzmassnahmen schaffen insofern Ersatz für die in den letzten Jahrzehnten am vorliegend fraglichen Ort verloren gegangenen Flächen, die ursprünglich mit Reben und Obstbaumkulturen bewirtschaftet wurden. Für die Parzelle LE1394 schaffen die Ersatzmassnahmen aber keinen ausreichenden Ersatz, weil den besonders bedeutenden Hecken und Gehölzen kaum Beachtung geschenkt und deren Vernetzungsfunktion gar nicht berücksichtigt wird. Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen sehen insbesondere keine vom Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen ausgenommenen Flächen vor. Als Ersatzmassnahme für den Verlust des Lebensraummosaiks auf der Parzelle LE1394, welches typisch ist für Lebensräume im oder am Siedlungsraum, sind sie daher gänzlich ungeeignet. Richtig und entscheidend ist die folgende Aussage des Berichts Naturschutz (auf S: 6): «Aus ökologischer Sicht liegt die Qualität der Fläche in ihrer Strukturvielfalt und kleinräumigen Verzahnung unterschiedlicher Lebensraumtypen, die sich in den letzten 40 Jahren unter geringem Nutzungseinfluss entwickeln konnten.» Für betroffenen Arten müssten aber eigentlich die Ersatzmassnahmen ein geeignetes alternatives Habitat bieten.

21. Wie oben erläutert, müssen die Ersatzmassnahmen gewährleisten, dass der neu geschaffene Lebensraum von den betroffenen Pflanzen und Tierarten besiedelt werden kann. Diesem Erfordernis werden die Ersatzmassnahmen schon aus zeitlicher Sicht nicht gerecht: Die vorgefundenen und namentlich die gefährdeten Arten sind zu einem grossen Teil an Gehölze und Hecken gebunden. Da diese Gehölze und Hecken aber langsam wachsen und erst mit 20-60 Jahren beginnen zu fruchten und Mikrohabitate auszubilden, ist ein Ersatz dieser Habitate mit den Ersatzmassnahmen nicht herbeiführbar. Dies widerspiegelt sich auch in den vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen, die keinen adäquaten Ersatz für die Lebensräume der diversen oben erwähnten Arten darstellen. Zudem ist die Parzelle an diesem Standort als Teil des horizontalen Vernetzungskorridors entlang der Albiskette unersetzlich: Dieser Aspekt der Vernetzungsfunktion der Parzelle wurde unterschätzt, ist jedoch gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV zwingend zu beachten. Die vorliegenden Ersatzmassnahmen würden folglich zu gravierenden Verlusten bei den Nachtfaltern, Fledermäusen, Käfern, Vögeln, Wildbienen und Amphibien führen. Die Ersatzmassnahmen sind deshalb ungenügend, weshalb der Beschluss auch aus diesem Grund aufzuheben ist. Zu dieser Gefahr äussert sich der Bericht in keiner Weise!

22. Die Vorinstanz hat die öffentlichen Interessen am Erhalt des Grundstücks falsch gewichtet: Für die Interessenabwägung müsste ganz besonders ins Gewicht fallen, dass Pflanzen (Ziff. 2.2.2 und 3.1, S. 6) und vor allem mehrere Tiere (Ziff. 2.2.3 und 3.3) gefunden wurden, die auf der roten Liste der potentiell gefährdeten Arten sind, und dass bei umfassender Abklärung noch weitere Pflanzen- und Tierarten gefunden worden wären. Namentlich die Mopsfledermaus eine stark gefährdete Art, die im Rahmen der Schutzabklärungen erstmals (!) in Zürich nachgewiesen wurde. Wie aufgezeigt, ist die Mopsfledermaus genau auf die Art von Habitat angewiesen, die das Grundstück bietet und von den Ersatzmassnahmen nicht wiederhergestellt werden können. Die Vorinstanz hat dies zu Unrecht nicht berücksichtigt. Schon aus diesem Grund muss die Parzelle LE1394 unter Schutz gestellt werden.

23. Die Vorinstanz gewichtet die finanzielle Interessen zu stark. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichts und der kantonalen Gerichte vermögen finanzielle Interesse für sich allein das öffentliche Interesse an Schutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (unter vielen: BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c; BRGE IV Nr. 0077/2016). Zwar können nach dieser Rechtsprechung sehr

erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses durchaus im Wege stehen. Hingegen müssen unter Umständen auch sehr grosse finanzielle Interessen öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Schutzmassnahmen erlassen könnte. Im vorliegenden Fall hat sich über Jahrzehnte ein Lebensraum am Siedlungsrand entwickelt, der einerseits eine wichtige Vernetzungsfunktion für die Landschaft und für die Natur erfüllt und andererseits zahlreiche und vor allem auch stark gefährdete Tierarten beherbergt. Weil die Ersatzmassnahmen kein adäquater, gleichwertiger Ersatz bieten können, ist das öffentliche Interesse am Erhalt des vorliegenden Naturraums höher zu gewichten als finanzielle Interessen. Das gilt selbst dann, wenn man vom genannten Wert der Parzelle ausgeht.

24. Die Vorgaben des Richtplans sind behördenverbindlich und müssen auch im Rahmen von Unterschutzstellungen in die Interessenabwägung einfließen. Dies hat der Rekursgegner nicht gemacht. Richtigerweise ist zu berücksichtigen, dass der kantonale und regionale Richtplan einen horizontalen Vernetzungskorridor vorschreiben und die Parzelle LE1394 einen wichtigen Teil dieses Korridors darstellt.

25. Der «Fallätschegarte» ist ebenso wie der vorliegende Fall wohl einzigartig: Auf der Parzelle LE1394 hat sich in den letzten ca. 40 Jahren eine aussergewöhnliche Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten etabliert. Der vom Rekursgegner eingeholte Bericht zum Naturschutz hat insbesondere hochgradig schutzwürdige Arten vorgefunden, z. B. die Mopsfledermaus mit hoher nationaler Priorität. Viele der vorgefundenen Arten sind an die unterschiedlichen kleinräumigen Lebensraumtypen gebunden, die sich vor Ort entwickelt haben. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Hecken und Gehölze, die sich über die letzten 40 Jahren unter geringem menschlichen Einfluss auf der Parzelle gebildet haben.

26. Die vom Rekursgegner eingeholten Berichte erkennen zwar wichtige Aspekte des Schutzobjekts. Die Berichte enthalten aber auch zahlreiche Unzulänglichkeiten: Für die naturschützerischen Abklärungen stand offenbar nur der Zeitraum im April 2022 zur Verfügung, weshalb zahlreiche Arten nicht erfasst werden konnten. Zudem fällt besonders ins Gewicht, dass die Berichte die Bedeutung des horizontalen Vernetzungskorridors zwischen Rüttschlibach und nördlichem Maneggwald verkennen - mitsamt seinen Bäumen, Gehölzen und Hecken erfüllt er eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen Rüttschlibach und Maneggwald sowie eine Abgrenzungsfunktion zwischen der Siedlung und der Schutzzone Albis. Die Parzelle LE1394 ist dabei ein zentrales Scharnierstück. Die Berichte und sodann die Vorinstanz wären zu anderen Schlüssen gekommen, wenn sie den Vernetzungskorridor mit seinen wesentlichen Eigenschaften – namentlich den vom Gesetzgeber explizit erwähnten Hecken und Gehölzen – ausreichend berücksichtigt hätten.

27. Die fehlende Berücksichtigung des Vernetzungskorridors samt seinen Hecken und Gehölzen führte sodann auch dazu, dass die Ersatzmassnahmen falsch ausgelegt werden: Die Ersatzmassnahmen mögen gut gemeint sein, sie vermögen aber viele Arten der Parzelle LE1394 nicht aufzunehmen, und sie genügen schon in zeitlicher Hinsicht nicht, wenn sich erst in 20 oder gar 40 (!) Jahren neue Lebensräume bilden sollen.

28. Man kann bereits mit den vorliegenden Abklärungen zum Schluss kommen, dass die Parzelle LE1394 unter Schutz zu stellen ist. Es ist ein sehr hohes öffentliches Interesse, die vorgefundene Artenvielfalt mitsamt zahlreichen gefährdeten Arten – zum Teil mit nationaler Priorität – zu bewahren. Das dagegen angeführte Interesse an baulicher Verdichtung hat andernorts mehr Berechtigung als an einem für Landschaft und Natur sehr sensiblen Ort. Angesichts der zahlreichen Lücken im relevanten Sachverhalt sollte der angefochtene Beschluss aber mindestens zur weiteren Abklärung zurückgewiesen werden.

Wir ersuchen Sie um Gutheissung des Rekurses und grüssen freundlich
STIFTUNG LANDSCHAFTSSCHUTZ SCHWEIZ (SL)



Kurt Fluri, Nationalrat
Präsident SL



Raimund Rodewald
Geschäftsleiter SL