



## Abstimmungsvorlage

Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte»

– Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung

# Gemeindliche Urnenabstimmung vom Sonntag, 9. Juni 2024

## Orientierungsversammlung

Dienstag, 21. Mai 2024, 20.00 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

## Website

Auf der gemeindlichen Website [www.huenenberg.ch](http://www.huenenberg.ch) sind sämtliche Unterlagen zur Abstimmung aufgeschaltet.



Gemeinde Hünenberg

# Informationen zur Abstimmung

## Hinweis betreffend Stimmrecht / Stimmrechtsausweis

Stimmberechtigt sind alle gemäss § 27 der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in der Gemeinde Hünenberg wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB; SR 210). Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach erfolgter melderechtlicher Anmeldung bei den Einwohnerdiensten ausgeübt werden.

## Briefliche Stimmabgabe

Denken Sie daran, bei schriftlicher Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen, alle Stimmzettel ins grüne Stimmzettelcouvert zu legen und dieses zu verschliessen.

## Urnenöffnungszeiten

### Vorurne

Einwohnerdienste, Gemeindehaus:  
Mittwoch, 5. und Freitag, 7. Juni 2024,  
08.00 bis 11.45 Uhr und 13.30 bis 17.00 Uhr

### Haupturne

Einwohnerdienste, Gemeindehaus:  
Sonntag, 9. Juni 2024, 10.00 bis 11.30 Uhr

## Rechtsmittel


### Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17bis des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt; BGS 171.1) vom 4. September 1980 in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (WAG; BGS 131.1) vom 28. September 2006, kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Entdeckung des Beschwerdegrundes, spätestens jedoch am zehnten Tag nach der amtlichen Veröffentlichung der Ergebnisse im Amtsblatt, einzureichen (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

---

### Impressum

Herausgeber	Einwohnergemeinde Hünenberg
Titelfoto/Fotos	©Kurt Schmied, ©Andreas Busslinger
Auflage	6'200

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are green fields and a large blue text box. The middle ground shows a river on the left, a power line tower, and several long, parallel rows of white plastic-covered agricultural beds. The background features rolling green hills under a clear sky.

## Öffentliche Orientierungsversammlung vom Dienstag, 21. Mai 2024, 20.00 Uhr, Saal «Heinrich von Hünenberg»

Die wesentlichen Inhalte der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung (inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung) werden vorgestellt. Die Bevölkerung erhält die Möglichkeit, anschliessend Fragen zu stellen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Wichtigste in Kürze	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Weiterentwicklung	6
1.3. Planungsinstrumente	6
1.4. Verfahren	7
1.5. Abstimmungsempfehlung	7
2. Einleitung	8
2.1. Rechtliche Grundlagen	8
2.2. Positivplanung des Kantons / Prüfen alternativer Standorte	9
2.3. Meilensteine der Planung	10
3. Inhalte der Teilrevision	10
3.1. Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung)	10
3.2. Abhängigkeit Reussdammprojekt	11
3.3. Ziele und Mehrwerte der Planung	11
3.4. Planungsmittel und Unterlagen	12
3.4.1. Teilrevision Zonenplan und Teilrevision Bauordnung (beide verbindlich)	12
3.4.2. Umgebungsgestaltungsplan (wegleitend)	20
3.5. Landschaftliche Einpassung und Blendwirkung	22
3.6. Umwelt	22
3.7. Energie	23
3.8. Erschliessung	24
4. Verfahren	25
4.1. Kantonale Vorprüfung	25
4.2. Öffentliche Auflage	25
4.2.1. Einwendung 1	25
4.2.2. Einwendung 2	27
4.2.3. Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einwendungen	28
5. Argumente der Gegnerschaft	31
6. Was geschieht bei einem Nein?	31
7. Abstimmungsfrage	32
7.1. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	32
7.2. Stellungnahme der Parteien und Kommissionen	33
7.2.1. Parteien	33
7.2.2. Kommissionen	33
8. Einsicht in Dokumente	34

# 1. Das Wichtigste in Kürze

## 1.1. Ausgangslage

Der Betrieb «Buuregarte» liegt derzeit in der Landwirtschaftszone, in welcher ausschliesslich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind. Die Familie Boog bewirtschaftet den Hof in Drällikon seit etwas mehr als 100 Jahren. In den letzten 35 Jahren hat sich der Betrieb weg von der Milchwirtschaft hin zu einem Beeren- und Spezialgemüsebaubetrieb entwickelt. Bereits vor 27 Jahren wurden die ersten Kulturen mit Folien vor Regen und Hagel geschützt. Ebenfalls wurden die Pflanzen immer häufiger im Substrat, das

heisst ohne Erde, angebaut. Der Anbau unter Folien und im Substrat ist für den Betrieb deshalb von grosser Bedeutung, weil damit Pflanzenschutz- und Düngemittel stark reduziert werden können. Im Jahr 2013 entschied das Bundesgericht, dass Garten- und Gemüsebaubetriebe in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform seien, wenn sie insgesamt überwiegend bodenabhängig, das heisst direkt in der Erde, produzierten. Dieses Urteil hatte zur Folge, dass der Grossteil der Anbaumethoden der Familie Boog am heutigen Standort nicht mehr als zonenkonform eingestuft werden konnte.



## 1.2. Weiterentwicklung

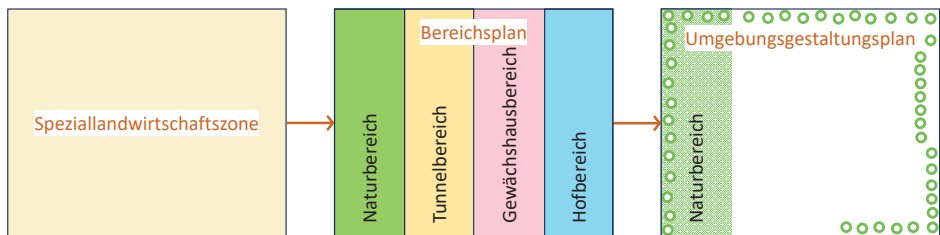
Für die Weiterführung des Betriebs «Buuregarte» in der heutigen Form muss das Gebiet Drälikon in eine Speziallandwirtschaftszone (SPZ) nach Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) umgezont werden. Innerhalb der Speziallandwirtschaftszone ist es explizit erlaubt, bodenunabhängig im Substrat zu produzieren. Das bedeutet, die Pflanzen werden auf dem Boden oder in der Höhe ohne Erde (beispielsweise in Kokosfasern) angepflanzt. Ebenfalls ist in der Speziallandwirtschaftszone die grossflächige Überdachung der Kulturen von der Pflanzung bis zur Ernte erlaubt. Der Standort Drälikon wird von der Baudirektion des Kantons Zug als Gebiet definiert, welches sich für eine Speziallandwirtschaftszone eignet.

## 1.3. Planungsinstrumente

Die Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone im Bereich Drälikon erfolgt im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung. Diese Teilrevision wurde vom Ingenieurbüro Ackermann+Wernli AG, Aarau, im Auftrag der Buuregarte Boog AG (Familie Boog) und in Begleitung der zuständigen Stellen von Kanton und Gemeinde erarbeitet. Das Betriebskonzept des «Buuregarte» galt als wesentliche Grundlage für die Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone.

Mit dem Bereichsplan werden die Flächen innerhalb der Speziallandwirtschaftszone definiert, in denen Folientunnel wie auch Regendächer und netze zulässig sind. Der begleitende Umgebungsgestaltungsplan dient zur Einpassung der vorgesehenen Anlagen in das Landschaftsbild und zur Sicherstellung eines 50 m breiten Wildtierkorridors entlang der Reuss.

Erklärung der verschiedenen Planungsmittel



## 1.4. Verfahren

Bei der Planung der Speziallandwirtschaftszone ergaben sich wesentliche Abhängigkeiten zur laufenden Sanierung des Reussdamms, welche zu Verzögerungen führten. Da inzwischen provisorisch definiert wurde, wo künftig der Übergang vom Reussdamm zum Gelände geschaffen wird, ist die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone möglich.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gab es von drei Parteien Einwendungen. Eine Einwendung wurde im Rahmen der Einwendungsgespräche zurückgezogen. Diese Einwendungen bezogen sich vor allem auf den Sichtschutz, die Blendwirkung und auf das Erscheinungsbild der Umgebung. Aufgrund der Einwendungen wurden am ursprünglichen Projekt entsprechende Verbesserungen vorgenommen. Anstelle der geplanten, eher langsam wachsenden Hecke im Osten und der Säuleneichen-Reihe im Süden werden rasch wachsende Pyramiden-Schwarz-Pappeln gepflanzt. Die konkreten Massnahmen sind im Umgebungsgestaltungsplan ersichtlich.

## 1.5. Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission sowie die Ortsparteien empfehlen die Annahme der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung unter Kenntnis der Einwendungen.

## 2. Einleitung

Im Gebiet Drälikon soll der bestehende landwirtschaftliche Familienbetrieb «Buuregarte» zur Wahrung der Zonenkonformität von der Landwirtschaftszone in eine Speziallandwirtschaftszone umgezont werden. Die Speziallandwirtschaftszone stellt die bodenunabhängige Bewirtschaftung sicher und ist substantiell für eine langfristige Sicherung des heutigen Betriebs.

In den neuen Bestimmungen der Bauordnung (Art. 22b und 22c) zur Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» wird in einem Bereichsplan als Anhang der Bauordnung die Aufteilung der Speziallandwirtschaftszone in vier Bereiche definiert: Hofbereich, Gewächshausbereich, Tunnelbereich und Naturbereich. Dieser Bereichsplan dient als Abgrenzung der Bereiche innerhalb der Speziallandwirtschaftszone und regelt Lage und Fläche der einzelnen Bereiche.

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone wurde ein Umgebungsgestaltungsplan erarbeitet, welcher wegleitenden Charakter hat. Basierend auf dem Naturbereich gemäss Bereichsplan werden ökologisch relevante Umgebungsflächen und naturräumliche Massnahmen zur besseren Einpassung der Bauten und Anlagen in der Umgebung festgelegt. Innerhalb des Naturbereichs entlang der Reuss wird zur Sicherung der überregionalen Wildtierbewegungssachse ein Wildtierkorridor von 50 m Breite ausgeschieden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 9. November bis 11. Dezember 2023 gingen drei Einwendungen, insbesondere zum Thema Sichtschutz und Blendwirkung, ein. Durch Anpassungen am Umgebungsgestaltungsplan wurde eine Einwendung zurückgezogen.

Mit der Annahme der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. des Bereichsplans als Anhang der Bauordnung würde die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone ermöglicht.

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 16a Abs. 2 RPG). Als innere Aufstockung gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5000 m<sup>2</sup> beträgt. Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht (Art. 37 RPV). Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird (Art. 16a Abs. 3 RPG). Der Kanton legt im Rahmen seiner Richtplanung oder auf



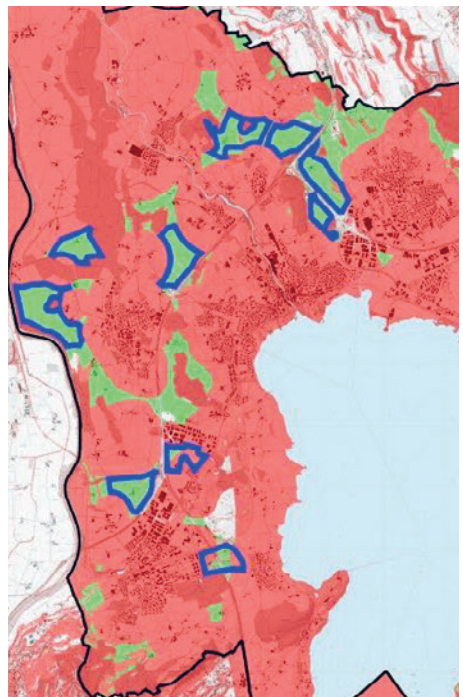
dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen fest, die bei der Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zu beachten sind [...] (Art. 38 RPV). Mit anderen Worten: Wenn über die innere Aufstockung hinausgehend produziert werden soll, sind Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion nur in Speziallandwirtschaftszonen möglich. Die Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen durch die Gemeinden sind im kantonalen Richtplan aufgeführt (Richtplantext L 1.2). Gemäss kantonaalem Richtplan können die Gemeinden Speziallandwirtschaftszonen für die bodenunabhängige Landwirtschaft oder für den produzierenden Gartenbau nur in der Stadt-, der Zwischen- oder der Kulturlandschaft ausscheiden. In der Naturlandschaft sind solche Speziallandwirtschaftszonen ausgeschlossen. Es muss ein konkretes Projekt vorliegen.

## 2.2. Positivplanung des Kantons / Prüfen alternativer Standorte

Die Grundlage für die Gemeinden zur Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen hat die Baudirektion des Kantons Zug mit der Positivplanung geschaffen. Darin werden die Vorgaben des Richtplans im Ausschlussverfahren verortet und jene Flächen bestimmt, welche sich aus Sicht des Kantons als Standorte für Speziallandwirtschaftszonen eignen. Der Standort Drälikon wird als Gebiet definiert, welches sich aus Sicht des Kantons für eine Speziallandwirtschaftszone eignet. An diesem Standort kann aufgrund der bestehenden Umgrenzung durch den Binnenkanal und seiner Bepflanzung eine gute landschaftliche Einpassung der Infrastrukturen erreicht werden.

Eine Prüfung anderer Eignungsgebiete hat gezeigt, dass für den Betrieb «Buuregarte» zurzeit kein Alternativstandort zur Verfügung steht. Eine Verlagerung der Flächen mit bodenunabhängiger Produktion in eine Industriezone wäre zwar raumplanungsrechtlich denkbar, jedoch nicht praktikabel (fehlende Wirtschaftlichkeit). Alternativstandorte in der Gewerbezone stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Positivplanung des Kantons (Ausschnitt)



- Ausschlusskriterien
- Potentialgebiete Speziallandwirtschaftszone
- Geeignete Flächen in der Landwirtschaftszone, Kiesabbauzone (Ark) und Deponiezone (Aba)

## 2.3. Meilensteine der Planung

2016 – 2019	Erarbeitung Planungsdokumente (Zonenplan, Bauordnung)
Januar – Juni 2020	Kantonale Vorprüfung
Juni 2020 – Dezember 2022	Abhängigkeit Umsetzung Reussdammprojekt
Januar 2023 – September 2023	Überarbeitung Planungsdokumente (Zonenplan, Bauordnung)
November – Dezember 2023	1. Öffentliche Auflage
März 2024	Vor-Orientierungsveranstaltung für Parteien und Kommissionen
Mai 2024	Orientierungsveranstaltung für die Bevölkerung
Juni 2024	Urnenabstimmung

### Bei Annahme der Teilrevision:

Juni/Juli 2024	2. Öffentliche Auflage mit Beschwerdemöglichkeit *
----------------	--

\* Verwaltungsbeschwerde – Gemäss § 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) muss die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung nach erfolgter Annahme durch das Stimmvolk im Amtsblatt publiziert sowie während 20 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses hat (§ 41 Abs. 3 PBG).

## 3. Inhalte der Teilrevision

### 3.1. Ortsplanungsrevision (Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung)

Die Grundlage für die räumliche Entwicklung von Gemeinden bildet die Nutzungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und der Bauordnung sowie der Richtplanung, bestehend aus einer Richtplankarte und einem Richtplantext. Die rechtskräftige Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Hünenberg trat im Jahr 2004 in Kraft. Somit wurden die Dokumente vor fast 20 Jahren zuletzt einer Gesamtrevision unterzogen. Ortsplanungen

sind in der Regel alle 15 Jahre zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Anfang 2020 wurde die Arbeit an der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hünenberg aufgenommen. Ziel dieser Revision ist es, gemeinsam mit der Hünenberger Bevölkerung und allen Interessierten festzulegen, wie sich die Gemeinde künftig räumlich entwickeln soll.

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» hat bereits im Jahr 2016 – also vor der Ortsplanungsrevision – begonnen. Teilrevisionen der Nutzungsplanung, welche weit vor der Ortsplanungsrevision begonnen haben, dürfen der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Aufgrund der Abhängigkeit zum Reussdammsanierungsprojekt hat die Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» einen langen Planungshorizont in Anspruch genommen. Um die Planung nicht noch weiter zu verzögern, wird diese weiterhin als der Ortsplanungsrevision vorgelagerte Teilrevision durchgeführt. Der Prozess der Ortsplanungsrevision wird voraussichtlich noch bis Herbst 2025 dauern.

### 3.2. Abhängigkeit Reussdammpjekt

Der Damm zwischen Reussshalde und Sinslerbrücke im Gemeindegebiet von Hünenberg muss aufgrund von dessen Alter, Bauweise und heutiger Hochwassergefährdung saniert werden. Das Projekt beinhaltet neben der Erhöhung auch die Umgestaltung des Dammes und Renaturierungsmassnahmen. Ein Bauprojekt wurde ausgearbeitet (Tiefbauamt des Kantons Zug; Gruner Bertold Eicher AG) und ist in der Vernehmlassung.

Zwischen der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» und der Reussdammsanierung bestehen Abhängigkeiten, da der Verlauf des neuen Dammfusses die Grenze der Speziallandwirtschaftszone im Süden definiert. Aufgrund des Planungs-

standes des Dammprojekts ist eine Abstimmung beider Projekte und die Nutzung von Synergien möglich, was sowohl der Kanton Zug wie auch die Gemeinde Hünenberg unterstützen.

### 3.3. Ziele und Mehrwerte der Planung

Der landwirtschaftliche Familienbetrieb «Buuregarte» ist ein in Hünenberg etabliertes Familienunternehmen. Die Ziele der geplanten Speziallandwirtschaftszone sind die zonenkonforme Weiterführung des Betriebs und die Sicherstellung von künftigen Ausbaumöglichkeiten auf dem neuesten Stand der Technik. Dabei wird im Zusammenhang mit den zunehmenden Herausforderungen des Klimas insbesondere die Erstellung von Gewächshäusern langfristig in Betracht gezogen. Mit der Erstellung von Gewächshäusern könnte der Wasserbedarf zusätzlich reduziert und der Einsatz von Pestiziden – und damit der Eintritt von Rückständen in die Umwelt – weiter reduziert werden.

Die Speziallandwirtschaftszone ermöglicht die Weiterentwicklung des Betriebes unter Berücksichtigung der weiteren Interessen (Natur, Landschaft, Erholung etc.). Mit dem Umgebungsgestaltungsplan werden ökologische und naturräumliche Massnahmen vorgesehen, welche die landschaftliche Einpassung der bestehenden Bauten und Anlagen in der Umgebung verbessern. Unter anderem aufgrund der Einwendungen wurden die Einsicht in die Parzelle sowie die Blendwirkung erneut auf Optimierungen

überprüft. In diesem Zusammenhang wurden weitere Massnahmen ausgearbeitet und im Umgebungsgestaltungsplan festgehalten. Die bisher geplanten Hecken, Sträucher und Einzelbäume, die als ökologisch wertvoller Lebensraum im Südosten der Parzelle vorgesehen waren, werden durch eine Sichtschutzwand aus Pappeln ersetzt. Die Abstriche im Bereich der ökologischen Funktionalität dieser Pappel-Reihe werden zugunsten des Sichtschutzes in Kauf genommen. Die ökologisch wertvollen Massnahmen liegen im 50 m breiten Vernetzungskorridor an der Reuss, welcher langfristig durch die Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» gesichert wird.

### 3.4. Planungsmittel und Unterlagen

Neben dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, welcher orientierenden und erläuternden Charakter hat, umfasst die Planungsvorlage die nachfolgenden Bestandteile:

#### 3.4.1. Teilrevision Zonenplan und Teilrevision Bauordnung (beide verbindlich)

Die bestehende Landwirtschaftszone für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau wird in eine Speziallandwirtschaftszone umgezont. Die Speziallandwirtschaftszone gemäss dem neuen Art. 22b in der Bauordnung ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die

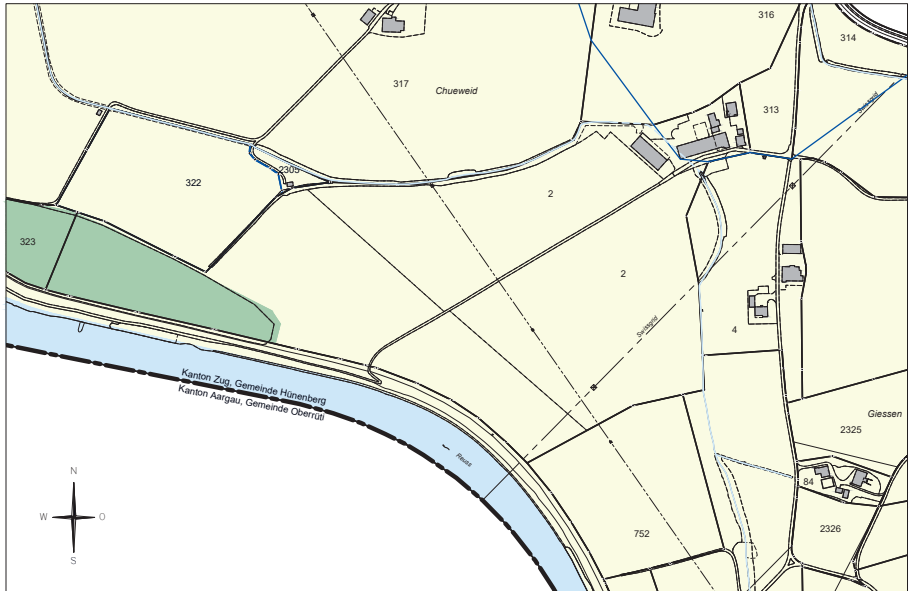
innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone wird in der Bauordnung ein Umgebungsgestaltungsplan gefordert.

Die Zonenabgrenzung erfolgt innerhalb der Grundstücks-Nr. 2 und anhand des Böschungsfusses des Reussdammprojekts.

Die geplante Speziallandwirtschaftszone liegt gemäss Bodenkarte der Landwirtschaftsfläche (Quelle: GIS Kanton Zug) hauptsächlich auf Fruchtfolgeboden und sehr gutem Wies- und Weideland. Gestützt auf die Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) können gemäss Art. 22c der Bauordnung im Tunnelbereich die naturbelassenen Böden auch während der Nutzung mit Tunneln weiterhin als Fruchtfolgeflächen gelten, sofern die Qualitätskriterien gemäss Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erfüllt sind. Innerhalb des Tunnelbereichs können nach dem Bereichsplan somit grossflächig Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben. Im Gewächshausbereich ist dies jedoch nicht möglich. Trotz der Überdeckung mit Plastikfolien, Regennetzen oder Glashäusern muss der Boden auch in Zukunft in jedem Fall naturbelassen bleiben. Dadurch wird gewährleistet, dass nach dem Rückbau der Überdeckung der Boden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Bodenqualität wieder zur Fruchtfolgefläche aufgewertet werden kann.

## Teilrevision Zonenplan vom 26. März 2024

### Rechtskräftiger Zonenplan



#### Genehmigungsinhalt

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung





-  Landwirtschaftszone L

#### Informationsinhalt

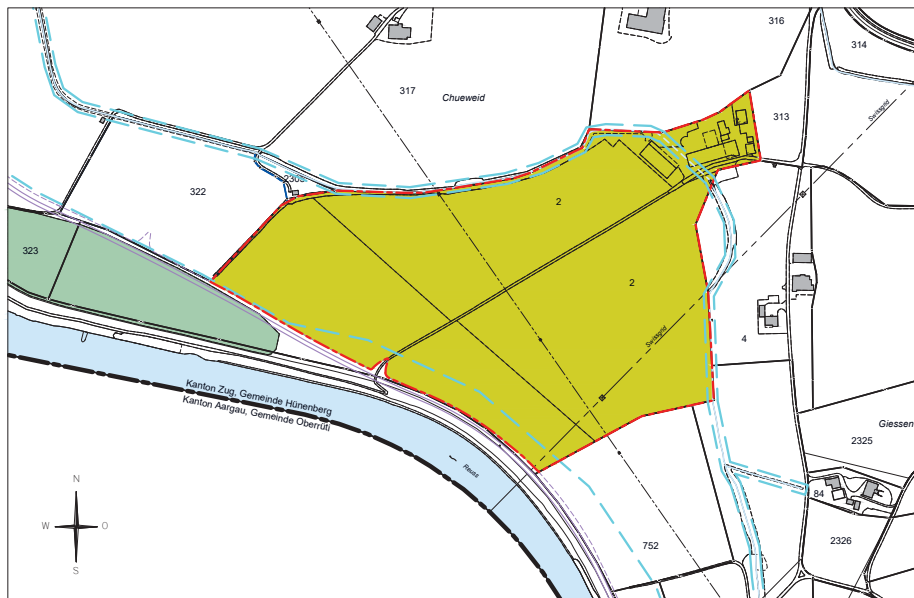
Kantonale Nicht-Bauzonen

-  Grundwasserschutzzone 1-3 GS1 - GS3

Weitere Informationen

-  Wald
-  Gewässer
-  Fliessgewässer offen / eingedolt
-  Kantonsgrenze

## Revision Zonenplan



### Genehmigungsinhalt

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung

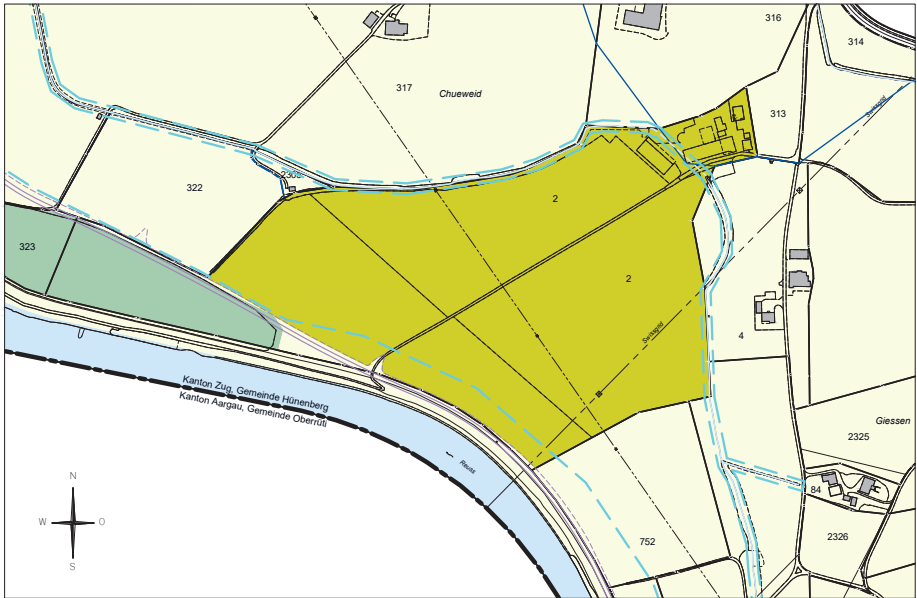
- - - - - Perimeter Speziallandwirtschaftszone Buuregarte
- Speziallandwirtschaftszone Buuregarte

### Informationsinhalt

Weitere Informationen

- / - Fließgewässer offen / eingedolt
- - - - - Gewässerraum (Entwurf SKW, Stand: Februar 2024)
- - - - - Reussdammprojekt: Dammkrone / Böschungsfuss (Stand: Dezember 2022)
- - - - - Kantonsgrenze

## Geänderter Zonenplan



### Genehmigungsinhalt

Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung

- Speziallandwirtschaftszone Buuregarte
- Landwirtschaftszone L

### Informationsinhalt

Kantonale Nicht-Bauzonen

- Grundwasserschutzzone 1-3 GS1 - GS3

Weitere Informationen

- Wald
- Gewässer
- Fließgewässer offen / eingedolt
- Gewässerraum (Entwurf SKW, Stand: Februar 2024)
- Reussdamprojekt: Dammkrone / Böschungsfuss (Stand: Dezember 2022)
- Kantonsgrenze










Gemäss Art. 22c der Bauordnung wird die Speziallandwirtschaftszone in Bezug auf die Art der Nutzung in vier Bereiche unterteilt: Hofbereich, Gewächshausbereich, Tunnelbereich und Naturbereich. Die Teilbereiche sind in ihrer Lage und Fläche im Bereichsplan als Anhang der Bauordnung verbindlich geregelt. Der Bereichsplan dient als Abgrenzung der Bereiche innerhalb der Speziallandwirtschaftszone, für welche konkrete Bestimmungen in der Bauordnung festgelegt sind. Mit den festgelegten Tunnelbereichen und Gewächshausbereichen werden die Flächen innerhalb der Speziallandwirtschaftszone begrenzt, in denen Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig sind. Die Erstellung von Gewächshäusern wird langfristig in Betracht gezogen, wenn die klimatischen Herausforderungen (insbesondere langanhaltende Trockenperioden) zunehmen.











1. Der Hofbereich dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung sowie dem Verkauf der Produkte.
2. Im Gewächshausbereich sind Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig. Es können Treibhäuser und Gewächshäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m errichtet werden.
3. Im Tunnelbereich sind Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig. Die zulässige Höhe für Bauten und Anlagen beträgt maximal 5 m.
4. Der Naturbereich dient der Sicherstellung des Vernetzungskorridors für Wildtiere als wichtige Verbindungsachse entlang der Reuss, der Naturlandschaft und dem ökologischen Ausgleich.

Legende

Genehmigungsinhalt

-  Speziallandwirtschaftszone Buuregarte
-  Hofbereich
-  Gewächshausbereich
-  Tunnelbereich
-  Naturbereich

Informationsinhalt

-  Reussdammpjekt: Dammkrone / Böschungsfuss (Stand: Dezember 2022)
-  Freihaltestreifen, 5 m
-  Vernetzungskorridor (Freilandkulturen, ungedeckt), 20 m
-  Vernetzungskorridor (extensiv mit Leitstrukturen), 30 m
-  Gewässer
-  Fliessgewässer offen / eingedolt
-  Gewässerraum (Entwurf SKW, Stand: Februar 2024)
-  Grundwasserschutzzone 1-3 GS1 - GS3
-  Wald
-  Kantonsgrenze

## Synopse der Teilrevision der Bauordnung (Auszug Art. 22, bestehend, Art. 22b, neu und Art. 22c, neu)

Folgende Bestimmungen werden neben dem Bereichsplan als Anhang 5 in die Bauordnung aufgenommen ([Zusätzliche Bestimmungen in blauer Farbe](#)):

Geltendes Recht	Teilrevision «Buuregarte»
	Der Erlass SRS 7.1-1 (Bauordnung vom 28. November 2004) (Stand 1. März 2022) wird wie folgt geändert:

### Art. 22 Landwirtschaftszonen

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

---

### Art. 22b Speziallandwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

<sup>2</sup> Zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

---

### Art. 22c Speziallandwirtschaftszone (SPZ) «Buuregarte»

<sup>1</sup> Die SPZ «Buuregarte» dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

<sup>2</sup> Die SPZ «Buuregarte» wird aufgeteilt in vier Bereiche: Hofbereich, Gewächshausbereich, Tunnelbereich und Naturbereich. Der Bereichsplan ist als Anhang 5 Bestandteil der Bauordnung.

<sup>3</sup> Der Umgebungsgestaltungsplan vom 3. August 2023 (revidiert am 19. März 2024) gemäss Art. 22b Abs. 2 gilt als wegleitend. Die Massnahmen des Umgebungsgestaltungsplans sind spätestens mit dem ersten Baugesuch umzusetzen.

Geltendes Recht	Teilrevision «Buuregarte»
-----------------	---------------------------

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung, Gliederung, Reflexion sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Bei einer etappierten Überbauung des Gewächshausbereichs ist im ersten Baugesuch bereits die Gesamtüberbauung aufzuzeigen und für diese ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Die Lichtemission der Tunnel- und Treibhausbereiche ist dabei auf das zwingend Notwendige zu reduzieren. Akustische Massnahmen zur Abwehr von Wildtieren und Vögel sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Der Hofbereich dient dem Anbau, der Aufbereitung, der Lagerung sowie dem Verkauf der Produkte. Umbauten und Neubauten können für die beschriebenen Nutzungen bewilligt werden, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.

<sup>6</sup> Im Tunnel- und im Gewächshausbereich sind sowohl Folientunnel wie auch Regendächer und -netze zulässig. Es sind Substrat-, Topf- sowie Erdkulturen zulässig. Eine Umzäunung dieser Bereiche ist nicht zulässig. Der Boden muss mit Ausnahme der betriebsnotwendigen Erschliessungs- und Rangierflächen naturbelassen sein. Diese sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten.

<sup>7</sup> Im Tunnelbereich beträgt die zulässige Höhe für Bauten und Anlagen maximal 5 m. Sie dürfen ganzjährig stehen gelassen werden. Innerhalb des Tunnelbereichs können die naturbelassenen Böden weiterhin als Fruchtfolgeflächen (FFF) angerechnet werden, sofern sie die Qualitätskriterien gemäss Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erfüllen. Die Bodenqualität ist alle 3 Jahre durch eine qualifizierte Fachperson zu prüfen und die Ergebnisse der kantonalen Bodenfachstelle zuzustellen.

<sup>8</sup> Im Gewächshausbereich können Treibhäuser und Gewächshäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 7 m errichtet werden. Gewächshäuser sind CO<sub>2</sub>-neutral zu beheizen. Die Anlagen können komplett geschlossen werden.

<sup>9</sup> Der Naturbereich dient der Sicherstellung des Vernetzungskorridors für Wildtiere als wichtige Verbindungsachse entlang der Reuss, der Naturlandschaft und dem ökologischen Ausgleich. Der Vernetzungskorridor darf weder belichtet noch umzäunt werden.

<sup>10</sup> Bei der Projektierung von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ist der Hochwasserschutz zu gewährleisten. Der Nachweis für einen ausreichenden Objektschutz ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>11</sup> Bei Aufgabe der pflanzenbaulichen Produktion oder bei geänderter Nutzung sind alle Bauten und Anlagen des Tunnel- und Gewächshausbereiches abubrechen sowie Terrainveränderungen rückgängig zu machen. Die Flächen sind wieder zu Fruchtfolgeflächen aufzuwerten. Es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Ausgenommen sind Gebäude, welche bewilligt sind und welche für die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone notwendig sind.

### 3.4.2. Umgebungsgestaltungsplan (wegleitend)

Der Umgebungsgestaltungsplan ist gemäss dem neuen Art. 22b der Bauordnung zwingender Bestandteil zur Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone. In einem Kurzbericht sowie in einem Umgebungsgestaltungsplan vom 3. August 2023 (revidiert am 19. März 2024) sind die Elemente zur landschaftlichen Einpassung beschrieben und lokalisiert. Der Umgebungsgestaltungsplan präzisiert den Naturbereich gemäss Bereichsplan und ist wegleitend. Dieser dient als Beurteilungsgrundlage und ist richtungweisend für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren.

Es sind gezielte Massnahmen vorgesehen, welche die Einpassung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild verbessern. Aufgrund der geplanten Nutzungsintensivie-

rung sind zudem Massnahmen vorgesehen, welche die Wildtierdurchlässigkeit weiterhin gewährleisten und einen ökologischen Ausgleich schaffen. Zur Sicherstellung der überregionalen Wildtierbewegungsachse wird entlang der Reuss ein 50 m breiter Wildtierkorridor ausgeschieden. Agrofutura hat in Zusammenarbeit mit der Familie Boog die bestehenden ökologischen Elemente wie Bäume und Hecken erfasst und weitere neue Elemente als Ausgleichsmassnahmen (artenreiche Heuwiese, Heckenelemente, Einzelbäume, Ast- und Steinhäufen) definiert. Nebst der ökologischen Aufwertung definiert der Umgebungsgestaltungsplan auch Massnahmen zur verbesserten Einpassung der Infrastrukturen in die Landschaft. Die Massnahmen des Umgebungsgestaltungsplans sind spätestens mit dem ersten Baugesuch in der Speziallandwirtschaftszone zu realisieren.

#### Legende


##### Genehmigungsinhalt

 Speziallandwirtschaftszone Buuregarte

##### Natur und Landschaft

 Bereich "Naturraum"

 artenreiche Fromentalwiese

 Baum bestehend

 Baum Neupflanzung



Hecke bestehend



Hecke Neupflanzung



Ast- und Wurzelstockhäufen



Steinhäufen



Sandhäufen

##### Informationsinhalt


 Reussdammprojekt: Dammkrone / Böschungsfuss (Stand Dezember 2022)

 Freihaltstreifen, 5 m

 Vernetzungskorridor: bodenabhängige, ungedeckte Bewirtschaftung, 20 m

 Vernetzungskorridor: extensive Nutzung mit Leitstrukturen, 30 m

 Naturbereich

 Nutzung als Grünland: Dauerwiese / ext. Wiese

##### Beschreibung Baumarten

Aho: Spitzahorn

Bi: Hängebirke

Birne: Hochstamm-Obstbaum

Ei: Stieleiche

Erl: Grauerle

Esch: Esche

Misp: Mispel

Nu: Nussbaum

PSP: Pyramiden-Schwarz-Pappel

Salw: Salweide

SchEr: Schwarzerle

Tan: Blautanne

Wei: Weide sp.



### 3.5. Landschaftliche Einpassung und Blendwirkung

Der Betrieb «Buuregarte» liegt im Landschafts- und Freizeitraum Reuss-Lorze, welcher als überregional bedeutsamer Natur- und Landschaftsraum sowie identitätsprägendes Landschaftselement deklariert wird. Der Landschafts- und Freizeitraum Reuss-Lorze hat jedoch nicht nur eine hohe Bedeutung für die Naherholung, sondern auch für die Landwirtschaft.

Grundsätzlich kann aufgrund der bestehenden Umgrenzung der Speziallandwirtschaftszone durch den Binnenkanal und seiner Bepflanzung eine gute landschaftliche Einpassung der Infrastrukturen erreicht werden. Mit dem erstellten Umgebungsgestaltungswegplan werden, basierend auf dem Naturbereich, gezielte Massnahmen vorgesehen, welche die Einpassung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild verbessern und einen ökologischen Ausgleich schaffen. Die Massnahmen zur verbesserten landschaftlichen Einpassung entlang der Ost- und Südgrenze reduzieren die Lichtreflexionen auf das Wohngebiet, wodurch die Immissionen als gering eingestuft werden können.

Die Strukturierung und Anordnung der Bereiche werden so festgelegt, dass eine kontinuierliche Nutzungsexpensivierung vom Betriebsstandort bis zur Reuss erreicht wird. Die künftige Bebauung mit Gewächshäusern gliedert sich damit direkt an den Hofbereich an. Die Anliegen zur Konzentration und landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen werden damit berücksichtigt. Die

bestehenden Landschaftsqualitäten können so gewahrt und der Schutz der Naturwerte gewährleistet werden.

Art. 22c (SPZ «Buuregarte») der Bauordnung schreibt vor, dass Bauten und Anlagen bezüglich kubischer Gestaltung, Gliederung, Reflexion sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten sind, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Bei einer etappierten Überbauung des Gewächshausbereiches ist bereits im ersten Baugesuch die Gesamtüberbauung und für diese ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

### 3.6. Umwelt

Der «Buuregarte» ist SwissGAP zertifiziert. Darin ist die Lagerung, der Umgang und die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie organischen und anorganischen Düngern geregelt. Die Richtlinien der Koordinationsgruppe Tessin und Deutschschweiz (KIP) für den ökologischen Leistungsnachweis (ÖLN) werden auf dem Hof der Familie Boog eingehalten. Die Düngungsnormen werden berücksichtigt, Mengen und Merkmale des Substrats im Betriebsheft festgehalten und das Über-/ Restwasser (Perkolat) der Erdbeeren wird gesammelt und weiterverwendet.

Auf dem Betrieb «Buuregarte» werden das Gemüse und die Beeren für den Verkauf vor Ort auf dem Rüstplatz und im Rüstraum mit Grundwasser aus dem Sodbrunnen von der Erde befreit, gerüstet und verpackt. Es werden keine chemischen Reinigungsmittel verwendet. Das durch den Waschvorgang

des Gemüses verschmutzte Wasser fliesst anschliessend durch einen Schlammsammler und wird in den Binnenkanal geleitet. Da lediglich Grundwasser und keine chemischen Reinigungsmittel beim Waschen des Gemüses verwendet werden, sind die Kriterien und Anforderungen an die Einleitung in Gewässer gemäss Ziffer 31 Lebensmittelverarbeitung Anhang 3.2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) erfüllt. Ebenso werden die Grenzwerte gemäss Anhang 3.1 GschV eingehalten. Im Rahmen der ÖLN-Kontrolle (alle acht Jahre) werden sämtliche Anforderungen an die Produktion überprüft. Die Verarbeitung, Lagerung und der Verkauf von Lebensmitteln liegen in der Zuständigkeit des Amtes für Verbraucherschutz. Dieses überprüft in jährlichen Kampagnen stichprobenweise verschiedene Aspekte. Die Beurteilung der Abwasserqualität ist Sache des Amtes für Umwelt. Programme wie SwissGAP überprüfen regelmässig die Vermarktung sowie den Anbau. Die Vermarktung wird jährlich und der Anbau alle drei Jahre überprüft.

Die Belastung der Umwelt kann mittels der Bewässerungs- und Düngungsanlagen möglichst geringgehalten werden. Das installierte Bewässerungssystem wird auf die Sonneneinstrahlung und den exakten Bewässerungs- und Düngungsbedarf je Tunnel und Kultur abgestimmt. Dadurch wird der Bedarf an Wasser und Düngemittel klein gehalten und ein übermässiger Eintritt in die Umwelt vermieden. Auch die Wiederverwendung des Restwassers der Erdbeeren für die Düngung der Freilandkulturen sowie das Bestreben nach einem geschlossenen System dient dem Schutz der Umwelt. Insbesondere in

einem Gebiet mit einem hohen mittleren Grundwasserspiegel ist der Eintritt von Schadstoffen möglichst gering zu halten.

Gemäss Art. 22c der Bauordnung muss der Boden mit Ausnahme der betriebsnotwendigen Erschliessungs- und Rangierflächen naturbelassen sein. Die Erschliessungs- und Rangierflächen sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten. Die Lichtemissionen sind auf das Notwendige zu reduzieren. Falls künftig Gewächshäuser erstellt werden, kann der Wasserbedarf und der Einsatz von Pestiziden – und damit der Eintrag von Rückständen in die Umwelt – weiter reduziert werden. Gewächshäuser stellen ein geschlossenes System dar, welches effizienter kontrolliert werden kann.

### 3.7. Energie

Auf der Liegenschaft Drälikon 14 (Assekuranznummer 148b+148h) wurde im Jahr 2012 eine 1'311 m<sup>2</sup> grosse Photovoltaikanlage installiert. Die elektrische Anlageleistung beträgt ungefähr 217 kWp und die jährliche Produktion ungefähr 205'000 kWh. Durch die Photovoltaikanlage kann sich der Betrieb teilweise selbstständig mit Strom versorgen.

Bei hoher Lichteinstrahlung steigt der Bedarf an Wasser. Zusätzlich wird mehr Energie für die Kühlung benötigt. Somit steht der Bedarf an Wasser, Strom und Licht im Gleichgewicht. Die zusätzlich benötigte Energie wird wiederum direkt von der Photovoltaikanlage produziert. Aktuell werden die Anbauanlagen nicht beleuchtet, wodurch der Ener-

gieverbrauch gering gehalten werden kann. Art. 22c der Bauordnung schreibt vor, dass die Lichtemissionen der Tunnel- und Treibhausbereiche auf das zwingend Notwendige zu reduzieren ist.

In der neuen Speziallandwirtschaftszone werden sogenannte Agri-PV-Anlagen bewilligungsfähig sein. Bei der Agri-PV wird eine Agrarfläche gleichzeitig zur Nahrungsmittelproduktion und Energiegewinnung genutzt. Diese Anlagen werden in Zukunft bei einigen Spezialkulturen (Beeren, Obst, Gemüse) eingesetzt und die herkömmlichen Witterungsschutzsysteme ablösen. Um dies jedoch flächendeckend zu erreichen, bedarf es noch einiger Forschung.

Himbeeren können bereits heute mit Agri-PV-Anlagen geschützt werden, da sie im Sommer genügend Licht haben. Der Betrieb «Buuregarte» ist diesbezüglich bereits in Kontakt mit einem Hersteller solcher Anlagen. Nach heutigem Stand könnten die Sommersätze der Himbeeren mit Agri-PV geschützt werden. Dies würde einer Anlage von rund 1100 kWp entsprechen. Der «Buuregarte» geht davon aus, dass in wenigen Jahren auch weitere Kulturen mit Agri-PV geschützt werden können.

### 3.8. Erschliessung

Der Betrieb «Buuregarte» ist über die Giesenstrasse an die Drälikerstrasse angebunden und somit durch die Nähe zu einer Kantonsstrasse verkehrstechnisch gut erschlossen. Der durchschnittliche tägliche Verkehr betrug auf der Kantonsstrasse (Drälikerstrasse) im Jahr 2015 rund 6'100 Fahrten. In einer Fahrtenabschätzung vom Jahr 2017 werden durch den Betrieb «Buuregarte» 55 Fahrten pro Tag durch den motorisierten Individualverkehr verursacht, wobei rund 70 % Besucher-Fahrten sind. Die durch den Betrieb verursachte Anzahl Fahrten wird sich in Zukunft kaum ändern. Ein Ausbau der Giesenstrasse oder der Kantonsstrasse wird durch die Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone nicht notwendig.



## 4. Verfahren

### 4.1. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat zur Teilrevision der Speziallandwirtschaftszone mit Datum vom 30. Juni 2020 Stellung genommen. Darin wurde festgehalten, dass diese im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Urnenabstimmung beschlossen werden kann.

Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eingegangenen Vorbehalte konnten vollständig eingearbeitet werden. Damit kann eine Genehmigung der kantonalen Baudirektion in Aussicht gestellt werden.

Bis zur Genehmigung und Ausführung des Reussdammsanierungsprojektes bestehen für die Speziallandwirtschaftszone weiterhin Abhängigkeiten und Unsicherheiten. Diesen gilt es in der Folge im Rahmen des Baugesuchsverfahrens Rechnung zu tragen.

### 4.2. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage aller Planungunterlagen fand vom 9. November 2023 bis 11. Dezember 2023 statt. Die Teilrevision des Zonenplans und die neuen Bestimmungen (Art. 22b und Art. 22c) der Bauordnung, inklusive des Bereichsplans als Anhang der Bauordnung, sind verbindliche Bestandteile der Abstimmungsvorlage. Der Umgebungsgestaltungsplan vom 3. August 2023 (revidiert am 19. März 2024) ist begleitender Bestandteil.

Aufgrund der Einwendungen, den Gesprächen mit den Einwendern und den dadurch erfolgten Änderungen des Umgebungsgestaltungsplans vom 19. März 2024 nimmt der Gemeinderat zu den Einwendungspunkten nachfolgend Stellung.

#### 4.2.1. Einwendung 1

Eingabe vom 7. Dezember 2023 bezüglich Sichtschutz von der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhaldenstrasse 25

*Sehr geehrte Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte*

*Als Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhaldenstrasse 25 erheben wir im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft folgende Einwendungen:*

*Die Landwirtschaftszone «Buuregarte» ist von der Hanglage im Westen Hünenbergs (Gebiete Sonnhaldenstrasse und St. Wolfgangstrasse) klar einsehbar. Wie im Umgebungsplan, datiert vom 03.08.2023, unter Punkt 2 erwähnt wird, ist der Blick von dieser Hanglage geprägt von Folientunnels. Nun soll in Zukunft der Bau von deutlich höheren Gewächshäusern (7 m) möglich werden. Wenn die Verfasser des Umgebungsplanes schon heute bestätigen, dass der aktuelle Blick durch Folientunnel geprägt ist, muss man davon ausgehen, dass der vorgesehene Sichtschutz für die künftigen, deutlich höheren, Gewächshäuser ungenügend ist (siehe*

untenstehende Fotos). Sofern die heute bestehenden Hecken nur durch Verlängerungen ergänzt werden, wird dies vor allem für die höher am Hang gelegenen Gebäude keinen genügenden Sichtschutz bieten. Ebenfalls dürfte der Schutz gegen allenfalls auftretende Lichtimmissionen und Lichtreflexionen zu gering sein.

Aufgrund der erwähnten Einwendungen ersucht die Stockwerkeigentümergeinschaft den Gemeinderat, deutlich verbesserte Massnahmen für den Sichtschutz der Gebäude am Hang entlang der Sonnhaldenstrasse und der St. Wolfgangstrasse einzufordern. Dies kann erfolgen, indem zusätzliche Baumreihen und Hecken innerhalb der gesamten Zone vorgeschrieben werden.

### Fotos vom 6. Dezember 2023



Sicht ab Sonnhaldenstrasse



Sicht ab Weinrebenkapelle



Sicht ab St. Wolfgangstrasse

*Die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung «Spezialwirtschaftszone Buuregarte» sind ein sehr grosses Entgegenkommen gegenüber einem einzelnen Landwirtschaftsbetrieb. Es gilt aber auch die Interessen der Bewohner rund um das Gebiet Sonnhaldenstrasse und St. Wolfgangstrasse zu schützen. Die Stockwerkeigentümer ersuchen den Gemeinderat, die Einwendungen zu berücksichtigen.*

#### 4.2.2. Einwendung 2

Eingabe vom 4. Dezember 2023 bezüglich Sichtschutz und Beleuchtung von der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhaldenstrasse 15 – 23.

*Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Dame und Herren Gemeinderäte*

#### **Sichtschutz**

*Bezüglich der vorerwähnten Teilrevision der Ortsplanung erhebe ich im Namen und im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft Sonnhaldenstrasse 15 – 23 als deren Verwalterin fristgemäss nachfolgende Einwendungen:*

*Der vorgesehene Sichtschutz ist ungenügend und nicht geeignet, die Bewohner der Sonnhalde vor Lichtimmissionen und Lichtreflexionen ausreichend zu schützen. Der Planungsbericht hält zwar fest, dass die bestehenden Tunnel und die geplanten*

*Gewächshäuser Lichtemissionen und Lichtreflexionen verursachen. Die blosser Verlängerung der bestehenden Hecke kann diese Immissionen nicht verhindern, zumal die geplanten Gewächshäuser fast doppelt so hoch werden, wie die bestehenden Folientunnel.*

*Der von der kantonalen Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung gemachte Vorbehalt, dass in der geplanten Hecke zusätzlich Bäume zu pflanzen sind, vermag keinen genügenden Schutz zu bieten. Die Baudirektion hat zwar richtig erkannt, dass die geplante Heckenverlängerung keinen Schutz bietet gegen Immissionen an höher gelegenen Standorten, sondern nur in der Fläche oder an ganz leicht erhöhten Standorten. Die Baudirektion hat aber nicht die richtigen bzw. nicht ausreichende Schlüsse aus dieser Erkenntnis gezogen. Wenn man aus ebenerdiger Position an die geplante Anlage schaut, mag der Schutz gewährleistet sein, aber je höher die beeinträchtigten Grundstücke und Gebäude gelegen sind, desto weniger Abschirmung bieten die geplante Hecke und Bäume. Vorliegendenfalls verhält es sich so, dass der grösste Teil der von den Immissionen betroffenen Grundstücke erhöht am Hang gelegen sind und damit von den beabsichtigten Schutzmassnahmen kaum profitieren. Den berechtigten Interessen einer Vielzahl von Hünenbergerinnen und Hünenbergern, die am Hang oberhalb der geplanten Sonderzone wohnen, wird durch die geplanten spärlichen und minimalen Massnahmen in keiner Art und Weise Rechnung getragen.*

*Es sind deshalb geeignete Schutzmassnahmen gegen die Lichtreflexionen zu treffen, die auch die am Hang höher gelegenen Gebäude und Grundstücke entsprechend schützen. Dies kann dadurch erreicht werden, dass nicht nur aussen an der geplanten Anlage eine Hecke mit Bäumen gepflanzt wird, sondern auch innerhalb der Anlage nach einer bestimmten Breite von Gewächshäusern Hecken- und Baumreihen gepflanzt werden müssen, sodass diese auch den höher am Hang gelegenen Gebäuden und Grundstücken ausreichend Schutz bieten. Es ist aufzuzeigen, in welchem Abstand die Reihen zu pflanzen sind, damit die Lichtreflexionen auch bei höherem Sichtwinkel nicht stören.*

## **Beleuchtung**

*Unzulässige Immissionen werden auch durch die künstliche Beleuchtung der Tunnel und Treibhäuser verursacht. Der von der kantonalen Baudirektion gemachte Vorbehalt, mit Baueingabe sei ein Beleuchtungskonzept vorzulegen, ist nicht ausreichend, sondern ist zu unklar und zu unverbindlich. Es sind wiederum auch in dieser Hinsicht die Interessen der zahlreichen Bewohner am Hang oberhalb der geplanten Produktionsanlage gebührend zu berücksichtigen. Es wird beantragt, dass eine künstliche Beleuchtung der Tunnel und Treibhäuser nicht erlaubt, sondern generell verboten wird.*

*Sollte ein grundsätzliches Beleuchtungsverbot nicht möglich sein, so muss das von der kantonalen Baudirektion verlangte Beleuch-*

*tungskonzept rechtzeitig vorliegen und von der kantonalen Baudirektion vorgeprüft werden. Insbesondere ist vor der Abstimmung klarzustellen, ob und in welchem Umfang eine künstliche Beleuchtung der Anlage vorgesehen ist.*

*Abschliessend ersuche ich Sie, sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, sehr geehrte Dame und Herren Gemeinderäte, diesen Einwendungen stattzugeben und sie entsprechend zu berücksichtigen.»*

### **4.2.3 Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einwendungen**

#### **Sichtschutz (betrifft Einwendung 1 und Einwendung 2)**

Aufgrund der bestehenden Umgrenzung der Speziallandwirtschaftszone durch den Binnenkanal und seiner Bepflanzung kann eine gute landschaftliche Einpassung der Infrastrukturen erreicht werden. Mit dem erarbeiteten Umgebungsgestaltungsplan werden, basierend auf dem Naturbereich, gezielte Massnahmen vorgesehen, welche die Einpassung der vorgesehenen Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild verbessern.

Gegen die Blendwirkung werden äusserlich – unter Berücksichtigung der jeweiligen Kulturen – über die Sommermonate Schattiernetze angebracht. Die Kulturen sind zudem von Nord-Westen nach Süd-Osten zu erstellen, so dass sich lediglich die Morgensonne in Richtung bewohntes Gemeindegebiet reflektiert. Die stärkere Nachmittags- und

Abendsonne scheint aus Süden und Westen auf die Folientunnel, wodurch keine Reflexion auf das bewohnte Gebiet entsteht.

Im Umgebungsgestaltungsplan gibt es bestehende Elemente (Kap. 3.1) und neue Elemente (Kap. 3.2), welche die Einbettung der aktuellen und künftigen Infrastrukturen in das Landschaftsbild begünstigen sollen. Für eine verbesserte Einbettung der Anlagen in die Landschaft fehlen vor allem in der südlichen Hälfte des Grundstücks Nr. 2 Sichtschutzelemente. Aus betrieblicher Sicht wird dies dahingehend begründet, dass höhere Elemente an diesen Standorten die Anlagen beschatten. Um die – unter Berücksichtigung des bestehenden Interessenkonflikts – optimale Kaschierung der aktuellen und künftigen Infrastruktur zu gewährleisten, werden die bestehenden Lücken ausgefüllt, insbesondere in den noch nicht bestockten Ost- und Südrändern des Grundstücks Nr. 2.

Die geplanten naturräumlichen Massnahmen im Umgebungsgestaltungsplan zur Abschirmung der bestehenden und geplanten Anlagen gegenüber der Umgebung und Vorkehrungen gegen die Blendwirkung wurden auf deren Wirkung und Optimierung hin überprüft.

Anstelle der geplanten Hecke mit den eher langsamwachsenden Schwarzerlen, Stieleichen und Hängebirken als Überhälter im Osten und der Säuleneichen-Reihe im Süden, werden Pyramiden-Schwarz-Pappeln gepflanzt. Als Vorteil der Pappeln gegenüber den anderen Pflanzen wird einerseits das schnelle Wachstum (bis zu 70 cm/Jahr)

und andererseits die beachtliche maximale Höhe von 25 – 30 m erachtet. Damit erreichen die Pappeln die Höhe der bestehenden Obstbaum-Reihe in gut 10 Jahren und bieten damit einen deutlich verbesserten Sichtschutz gegenüber der aktuellen Situation. Die Pappeln hätten bei der Pflanzung bereits eine Höhe von 4 – 5 m in einem Abstand von 4 m zueinander. Im Bereich der Freileitung müssen die aktuell geltenden Sicherheitsanforderungen von Swissgrid eingehalten werden. Direkt unterhalb der Stromleitung dürfen die Pyramiden-Schwarz-Pappeln eine maximale Höhe von 10 m erreichen. Sobald die neu gepflanzten Pappeln unter der Leitung diese Höhe erreichen, werden sie sporadisch eingekürzt. Auf jeweils 30 m nördlich und südlich der Leitung dürfen die Pappeln sukzessive an Höhe zunehmen. Die restlichen Pappeln sind in ihrer maximalen Höhe uneingeschränkt. Zusätzlich wird östlich der bestehenden Birnbaum-Reihe ebenfalls eine Pappel-Reihe gepflanzt. Die Pappel-Reihe parallel zu der Obstbaum-Reihe wird unter anderem auch als Ersatz für die Birnbäume, bei allfälligen Abgängen der Birnbäume, angelegt.

Mit dieser Anpassung wird die bisher geplante Hecke mit einheimischen Sträuchern und Einzelbäumen als ökologisch wertvoller Lebensraum durch eine «Sichtschutzwand aus Pappeln» ersetzt. Die Abstriche im Bereich der ökologischen Funktionalität dieser Pappel-Reihe wird zugunsten des Sichtschutzes in Kauf genommen. Die ökologisch wertvollen Massnahmen liegen im Westen des Grundstücks Nr. 2 im Vernektzungskorridor.

Die Pflanzung einer weiteren Baumreihe innerhalb der Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» wird als nicht zielgerichtet erachtet, da sie für den Landwirtschaftsbetrieb erhebliche Nachteile mit sich ziehen würde:

- Eine zusätzliche Baumreihe würde die Anlagen beschatten, was zu vermehrten Krankheiten an den Pflanzen sowie weniger Ertrag führen würden. Gegen die Krankheiten müssten zusätzliche Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden, was es zu vermeiden gilt.
- Die zusätzlichen Bäume würden viel Fläche in Anspruch nehmen, die ansonsten durch den Betrieb produktiv genutzt werden kann. Der Landwirtschaftsbetrieb verzichtet bereits auf die produktive Bewirtschaftung von mehr als 25'000 m<sup>2</sup> zugunsten der Vernetzung der Wildtierkorridore und der Biodiversität (Naturbereich).

gesuchs eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die neue Bestimmung von Art. 22c Abs. 4 Bauordnung trägt dem Rechnung, indem bei einer etappierten Überbauung des Gewächshausbereichs bereits im ersten Baugesuch die Gesamtüberbauung aufzuzeigen und für diese ein Beleuchtungskonzept vorzulegen ist. Die Lichtemission der Tunnel- und Treibhausbereiche ist dabei auf das zwingend Notwendige zu reduzieren. Das Baugesuch und das Beleuchtungskonzept sind von der kantonalen Baudirektion zu prüfen.

Die Umschreibung der Art und des Umfangs der künstlichen Beleuchtung, wie sie der Betrieb zukünftig einzusetzen plant, wird im Planungsbericht ergänzt. Seitens des Betriebes wird beabsichtigt, die Emissionen zusätzlich mittels spezieller Schirme zu reduzieren. Auch diese Massnahme wird im Planungsbericht ergänzt und soll im Beleuchtungskonzept Berücksichtigung finden.

## **Beleuchtung (betrifft Einwendung 2)**

Ein generelles Verbot von Beleuchtungen für die Tunnel und Treibhäuser würde einer rechtlichen Prüfung kaum standhalten. Vielmehr kommt das im Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) verankerte Vorsorgeprinzip zur Anwendung, wonach Lichtemissionen – unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung – so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Es ist mithin aufgrund eines konkreten Bau-

## 5. Argumente der Gegnerschaft

Es haben sich bis Redaktionsschluss keine weiteren der Gemeinde bekannten wesentliche Minderheiten oder Gruppierungen (ausgenommen der Einwanderer) dagegen ausgesprochen. Es wird daher auf die Argumente des Kapitels 4.2 mit den Einwendungen verwiesen.

## 6. Was geschieht bei einem Nein?

Wird die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung abgelehnt, wird das Gebiet nicht als Speziallandwirtschaftszone ausgedehnt. Die Bewirtschaftung hätte den konventionellen landwirtschaftlichen Zonenbestimmungen nachzukommen (vgl. Rechtliche Grundlagen, Seite 8). Somit wäre eine dauerhafte Installation von Folientunnels nicht möglich. Die zonenfremden Bauten und Anlagen müssten rückgebaut oder als Wandertunnel umgenutzt werden. Insofern wäre eine Neuausrichtung des Betriebes wohl unumgänglich. Durch das erhöhte Produktionsrisiko würde vor allem die Vielseitigkeit und der nachhaltige Anbau des Betriebs abnehmen.

## 7. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung unter Kenntnis der Einwendungen zustimmen?

### 7.1. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Damit der Familienbetrieb «Buuregarte» in der bestehenden Form weitergeführt und sich marktgerecht weiterentwickeln kann, empfiehlt der Gemeinderat den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

---

**JA**

zur Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung unter Kenntnis der Einwendungen.

---



## 7.2. Stellungnahme der Parteien und Kommissionen

### 7.2.1. Parteien

#### **Die Mitte Hünenberg**

JA – Wir alle schätzen es, Beeren und Gemüse aus der Umgebung konsumieren zu können. Mit einem Ja zur Umzonung wird der «Buuregarte» noch ökologischer. Zudem trägt der Wildtierkorridor entlang des Reussdamms zur Biodiversität bei. Der Familie Boog liegt ihr Betrieb sehr am Herzen – uns von der Mitte Hünenberg auch, darum sagen wir Ja.

#### **FDP Hünenberg**

JA – Die FDP Hünenberg unterstützt das Anliegen einstimmig. Die Familie Boog produziert seit über 100 Jahren dank innovativen Verfahren hochwertige Produkte auf ressourcen- und umweltschonende Weise. Wir freuen uns, wenn der «Buuregarte» uns auch die nächsten 100 Jahre mit besten Beeren und Gemüsesorten aus der Reusebene beliefern kann.

#### **SVP Hünenberg**

JA – Die SVP Hünenberg stimmt der Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» einstimmig zu. Es ist wichtig, dass eine regional produzierende, lokal verankerte und zukunftsgerichtete Landwirtschaft in Hünenberg unterstützt wird. Durch ein Ja zur Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» können weiterhin Gemüse und Früchte lokal und nachhaltig in unserer Gemeinde produziert werden.

#### **Grünes Forum Hünenberg**

JA – Das Grüne Forum sagt Ja zur Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» Boog. Wir unterstützen die lokale Produktion und die damit verbundenen Bemühungen zur Verminderung von Pestiziden/Fungiziden und den geplanten ökologischen Aufwertungen der Umgebung.

#### **SP Hünenberg**

JA – Die SP von Hünenberg unterstützt das Anliegen der Familie Boog zur Umzonung in eine Speziallandwirtschaftszone einstimmig. Mit dem vielfältigen Angebot, welches die Familie der Bevölkerung in der Region anbietet, können viele Emissionen verhindert werden. Die professionelle Produktion erfolgt nach schweizerischem Standard, der einen ökologischen Nutzen aufweist.

### 7.2.2. Kommissionen

#### **Planungs- und Baukommission**

JA – Die Planungs- und Baukommission unterstützt die lokale Produktion, die damit verbundenen Bemühungen zur Verminderung von Pestiziden/Fungiziden und die geplante ökologische Aufwertung der Umgebung einstimmig. Die besagte Blendeinwirkung auf die Bewohner Sonnhalde etc. erachtet die Kommission als marginal, bzw. die Situation verbessert sich ja eher gegenüber dem Ist-Zustand.

## 8. Einsicht in Dokumente

Die Originale der beschriebenen Planungsmittel, der Planungsbericht sowie die nicht erledigten Einwendungen liegen mit dem Versand der Abstimmungsvorlage zur öffentlichen Einsicht im Gemeindehaus auf. Diese können auch auf der gemeindlichen Website [www.hueneberg.ch](http://www.hueneberg.ch) abgerufen werden.



### Dokumente

Teilrevision Zonenplan vom 26. März 2024	Seite 13/*
Bereichsplan als Anhang der Bauordnung vom 26. März 2024	Seite 16/*
Teilrevision Bauordnung vom 26. März 2024	Seite 18/*
Umgebungsgestaltungsplan vom 3. August 2023 (revidiert am 19. März 2024, wegleitend)	Seite 21/*
Bericht Umgebungsgestaltungsplan (wegleitend)	*
Planungsbericht (orientierend)	*
Vorprüfungsbericht des Kantons Zug vom 30. Juni 2020	*
Betriebskonzept der Familie Boog	*
Einwendungen	Seite 25/*

\* Alle Dokumente sind auf der Website aufgeschaltet sowie öffentlich im Gemeindehaus aufgelegt.



## Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

---

# JA

zur Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung  
inkl. Bereichsplan als Anhang der Bauordnung unter  
Kenntnis der Einwendungen.

---

