

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Gemeinde Hünenberg  
Bau und Planung  
Postfach 261  
6331 Hünenberg

T direkt 041 728 54 97  
susanna.etter@zg.ch  
Zug, 30. Juni 2020  
HU-2018-063

**Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte»,  
Familie Boog, Drälikon  
Gemeinde Hünenberg**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 haben Sie uns die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung Hünenberg (BO Hünenberg) im Zusammenhang mit der Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) an der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Teiländerungen Zonenplan «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte» Mst. 1: 5'000 vom 29. November 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Teiländerung Bauordnung «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte» vom 29. November 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Bereichsplan «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte», Anhang 5 Teilrevision Bauordnung, Mst. 1:2'000 vom 29. November 2019 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teiländerung Zonenplan «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte» vom 29. November 2019 (orientierender Bestandteil);
- Umgebungsgestaltungsplan Mst. 1:1'500 vom 6. November 2019 (wegleitender Bestandteil);
- Umgebungsgestaltungsplan, Erläuterungen, vom 6. November 2019;
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember 2019.

Gestützt auf die Mitberichte der kantonalen Fachstellen lautet unser Vorprüfungsbericht wie folgt:

## 1. Ausgangslage

Die Familie Boog betreibt in der Gemeinde Hünenberg in der vierten Generation einen Landwirtschaftsbetrieb. Dieser hat sich seit 1987 von einem reinen Milchwirtschaftsbetrieb in den spezialisierten Gemüse- und Beerenbetrieb «Buuregarte» entwickelt. Der Betrieb produziert Früchte und Gemüse von hoher Qualität und hat eine überregionale Bedeutung aufgrund der vorliegenden Abnahmeverträge mit bspw. Migros Zentralschweiz oder Engrosmarkt Zürich (siehe Anhang A.1 Betriebskonzept des Planungsberichts). Zudem betreibt er lokale und regionale Direktvermarktung. Der Familienbetrieb stellt damit für den Kanton Zug einen lokalen Nahrungsmittelproduzenten dar, der zudem von überregionaler Bedeutung ist.

Der Gemüse- und Beerenbetrieb entspricht in seiner Produktionsart der schweizweit gängigen Landwirtschaftsproduktion. Wie dem Planungsbericht entnommen werden kann, investiert die Familie Boog seit mehreren Jahren marktbedingt in den geschützten Anbau mit Substratkulturen. Heute findet die Gemüse- und Früchteproduktion auf dem Landwirtschaftsbetrieb «Buuregarte» mehrheitlich in Folientunnel statt und ist damit bodenunabhängig. Damit der Landwirtschaftsbetrieb der Familie Boog auch in Zukunft marktfähig bleiben und die hohe Qualität weiterhin gewährleisten kann, ist die geschützte Produktion in Folientunnel zwingend notwendig. Gleichzeitig ist ein gewisser Spielraum erforderlich, der eine laufende Entwicklung und Anpassung der Produktion ermöglicht. Die Existenz des Landwirtschaftsbetriebs in diesem Marktsegment ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Daher ist der Weiterbestand des Betriebs auf die Schaffung einer entsprechenden Speziallandwirtschaftszone zwingend angewiesen.

Die Produktion, die über die innere Aufstockung hinausgeht, ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (Art. 37 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000; RPV; SR 700.1). Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und der BO Hünenberg soll nun auf der Fläche von rund 11.5 ha eine Speziallandwirtschaftszone für die bodenunabhängige Gemüse- und Früchteproduktion geschaffen werden (Art. 16a Abs. 3 Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG); SR 700). Damit wird für den Landwirtschaftsbetrieb die notwendige Zonenkonformität hergestellt und damit dessen Fortbestehen gesichert.

Die geplante Speziallandwirtschaftszone befindet sich auf den Grundstücken Nrn. 2 und 4 im Gebiet Drälikon der Gemeinde Hünenberg. Diese dient der überwiegend bodenunabhängigen Gemüse- und Beerenproduktion. Die Speziallandwirtschaftszone unterteilt sich gemäss Bereichsplan in die Teilräume: Hof (1.3 ha), Gewächshaus (5.2 ha) und Tunnel (5.0 ha).

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Standortwahl, FFF und Perimeter**

Die Anforderungen an Gebiete für die bodenunabhängige Landwirtschaft legt der kantonale Richtplan fest. Der Bundesrat genehmigte den entsprechenden Text L 1.2.1 (BGS 711.31).

Gemäss Richtplan können die Gemeinden Speziallandwirtschaftszonen in der Stadt-, der Zwischen- oder der Kulturlandschaft ausscheiden. Dabei muss ein konkretes Projekt vorliegen. Mit der bereits realisierten bodenunabhängigen, gedeckten Produktion in Folientunnel liegt ein konkretes Projekt schon heute vor. Gemäss Kapitel 4.3 des Planungsberichts wurde die Gysi + Berglas AG aus Baar beigezogen, um ein erstes Richtprojekt des Glashauses zu entwerfen und die generelle Machbarkeit der Gewächshäuser zu prüfen. Da ein solches Projekt eine langfristige Absicht darstellt, wird im Planungsbericht nur ein erstes Referenzprojekt abgebildet.

Weiter führt der Richtplan Kriterien auf, die im Rahmen der Interessenabwägung abzuhandeln sind. Konkret zeigen die Gemeinden auf, wie die Speziallandwirtschaftszone mit den verschiedenen Interessen, wie bestehende Erschliessung, Immissionen auf Wohngebiete, Schutz des Landschafts- und Ortsbilds, Schutz von Kulturgütern und Denkmälern sowie FFF, abgestimmt sind. In diesem Zusammenhang ist auf die Vollzugshilfe des Bundes zur Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen hinzuweisen, mit der ein Leitgerüst für die Interessenabwägung vorgegeben wird. Diese umfasst demnach folgende Punkte:

- Bezeichnung von Ausschlussgebieten;
- Standortauswahl und Standortbeurteilung;
- Massgebliche Standorteigenschaften.

Im Planungsbericht wird diesbezüglich u. a. auf die kantonale Positivplanung verwiesen. Diese zeigt die Ausschlusskriterien und die daraus resultierenden Potentialgebiete für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen im Kanton Zug auf. Im Planungsbericht sind neben den bereits abgehandelten Kriterien aus dem kantonalen Richtplan auch die oben erwähnten Punkte aus der Vollzugshilfe des Bundes zu berücksichtigen. Die Speziallandwirtschaft befindet sich in einem Landschaftsschongebiet, das für die Naherholung genutzt wird. Die Erholung und die landschaftliche Einordnung stellen demnach zentrale Standorteigenschaften dar, die in der Interessenabwägung ebenfalls abzuhandeln sind. Hinsichtlich der Einpassung in die Landschaft ist im Planungsbericht eine Fokussierung auf mögliche nachgelagerte Bauprojekte (Glashäuser) feststellbar. Der gedeckte Anbau in Folientunnel wird schon heute betrieben und ist damit bereits ablesbar. Die grundsätzliche Einordnung ist somit auch unabhängig von möglichen weiteren Bauprojekten (Glashäusern) zu begründen.

Die Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» liegt auf Fruchtfolgeflächen (FFF). Gemäss aktuellster Vollzugshilfe zum Sachplan FFF sind bei Gewächshäusern die für dauerhafte Bauten und Anlagen beanspruchten Flächen vom kantonalen Kontingent der FFF abzuziehen. Dies betrifft vorliegend den geplanten Bereich Gewächshaus von 5.2 ha. Das kantonale Kontingent

umfasst heute 3'192 ha FFF. Langfristig sichern muss der Kanton 3'000 ha FFF. Vorhaben, die mehr als 3 ha FFF benötigen, sind rechtzeitig dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) mitzuteilen. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) stellte die vorliegende Planung im Juni 2018 dem ARE und dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) zu. Aufgrund deren Rückmeldung führte das ARV die bereits erwähnte Positivplanung, eine umfassende Planung für bodenunabhängige spezielle Landwirtschaftszonen, durch.

Mit der Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» gehen somit rund 5 ha FFF verloren, die dem kantonalen Kontingent abgezogen werden. Der Verlust dieser hochwertigen Böden ist aus agronomischer Sicht zu bedauern. Aus Sicht des nationalen Interesses der Landesversorgung wird der Verlust der FFF mit einer erhöhten Nahrungsmittelproduktion in der neuen Zone überkompensiert. Der landwirtschaftliche Output auf den rund 5 ha Gewächshäusern ist deutlich höher, dies dank kontrollierten Wachstumsbedingungen. Zudem ermöglicht die Produktion im geschützten Anbau eine Verlängerung der Anbauphase, eine Reduktion des Pflanzenschutzmitteleinsatzes und eine höhere Nährstoffeffizienz gegenüber Freilandkulturen.

Die Speziallandwirtschaftszone befindet sich gemäss der Teilkarte G 9 des kantonalen Richtplans mehrheitlich in der Kulturlandschaft sowie im westlichsten Teil gegen die Reuss in der Naturlandschaft. Die räumliche Gliederung des kantonalen Richtplans stellt keine parzellenscharfe Abgrenzung dar. Dies unterstrich der Kantonsrat, als er bewusst im Rahmen des Beschlusses G 9.1 gegenüber dem Regierungsrat die Raumtypen etwas «relativierte». Er ergänzte den Beschluss mit «schematisch dargestellten» Raumtypen. Der Kantonsrat unterstrich mit dieser Ergänzung, dass im Rahmen von nachfolgenden Planungen diese Raumtypen nicht parzellenscharf und im Einzelfall zu prüfen sind. Auch durch seine hohe Flughöhe des Richtplans mit einem Massstab von 1:25'000 ist eine auf die Situation angepasste Auslegung der räumlichen Gliederung erforderlich.

Vorliegend ist die Landschaft stark anthropogen geprägt: Die Reuss fliesst kanalisiert durch einen Damm und eine SBB Hochspannungsleitung überquert die neue Speziallandwirtschaftszone. Eine unterirdische Verlegung der Leitung ist aufgrund der Spannungsproblematik bei SBB Leitungen kein Thema. Um den Hochwasserschutz gewährleisten und die Vorgaben des Bundes erfüllen zu können, muss der Reussdamm nun erhöht und deshalb landseitig verbreitert werden. Zur Erfüllung der Vorgaben aus dem Gewässerschutzgesetz zum Gewässerraum und zur Revitalisierung muss der Damm landseitig, im nordwestlichen Bereich der neuen Speziallandwirtschaftszone, um den Wald beim Beugerank geführt werden. Weiter wird die Reussebene seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt, was sich auf die Landschaft ausgewirkt hat. Die eigentliche Naturlandschaft befindet sich vielmehr im Reusspitz mit der Maschwander Allmend als Moorlandschaft von nationaler Bedeutung (Nr. 251). Dies wird auch durch das BLN Gebiet Nr. 1305 «Reusslandschaft» verdeutlicht, welches nördlich der Mühlauerbrücke ausgeschieden wurde. Es sind aber weitergehende Massnahmen zur Aufwertung der an die Reuss angrenzenden Gebiete zu treffen.

Die mit der Speziallandwirtschaftszone notwendigen ökologischen Aufwertungsmassnahmen sind im Umgebungsgestaltungsplan festgehalten. Ob der neue Dammfuss landseitige allenfalls für umgebungsgestalterische Massnahmen, wie bspw. Wildhecken, zur Verfügung steht, hängt von der konkreten Ausgestaltung des Reussdammprojekts ab. Aktuell wird geprüft, ob der landseitige Dammfuss im vorliegenden Bereich flacher projektiert und so für ökologische Aufwertungsmassnahmen genutzt werden könnte. Der Umgebungsgestaltungsplan soll neu ein Bestandteil der BO Hünenberg bilden (Anhang 6). Diese Ergänzung im Anhang ist nicht notwendig, da der Hinweis auf den Umgebungsgestaltungsplan und die Bestimmungen zu dessen Umsetzung mit § 22 Abs. 3 und 4 der BO Hünenberg ausreichend sind. Zudem ist der Perimeter der neuen Speziallandwirtschaftszone nicht deckungsgleich mit dem Umgebungsgestaltungsplan. Die ökologischen Aufwertungen müssen aber ein verbindlicher Teil der neuen Spezialzone sein, denn nur so lässt sich die Speziallandwirtschaftszone am vorgeschlagenen Standort verantworten. Der Kanton schlägt vor, diese ökologisch relevanten Umgebungsflächen in der Bauordnung als «Naturraum» zu bezeichnen und im Bereichsplan (Anhang 5) entsprechend festzuhalten.

**Vorbehalt:** Der Perimeter der Speziallandwirtschaftszone ist so zu fassen, dass sämtliche Massnahmen (Vernetzung, Umgebungsgestaltung) innerhalb der neuen Zone zu liegen kommen. Diese darf, abhängig von der Ausgestaltung des neuen Reussdamms im vorliegenden Bereich, maximal bis an den projektierten Dammfuss bzw. -kamm reichen. Letzteres wird aktuell geprüft. Der geplante Dammverlauf ist beim Tiefbauamt einzuholen.

**Vorbehalt:** Der Plan im Anhang 5 der BO Hünenberg muss ebenfalls den gesamten Perimeter umfassen. Zusätzlich sind neben den Räumen «Hof», «Gewächshaus» und «Tunnel» neu ein vierter Genehmigungsinhalt einzufügen: «Naturraum».

**Vorbehalt:** § 22c Abs. 2 der BO Hünenberg ist mit dem «Naturraum» zu ergänzen. Auf den letzten Satz in Abs. 2 kann verzichtet werden, da ein Plan per se die Grösse und Lage festlegt.

## 2.2. Vernetzungskorridor

Die vorgeschlagenen Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind grundsätzlich zu begrüßen. Der kantonale Richtplan (L 6.1.2.) verpflichtet Kanton und die Gemeinden, die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten und zu verbessern. Sie ergreifen entsprechende Massnahmen. Die neue Speziallandwirtschaftszone tangiert den überregionalen Wildtierkorridor entlang der Reuss. Durch die Einrichtung dieser Zone verschlechtert sich die Durchgängigkeit für Wildtiere gegenüber einer bodenabhängigen Landwirtschaft. Die vorliegende Planung muss somit einen von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Vernetzungskorridor in geeigneter Qualität ausscheiden. Dieser muss grundeigentümerverbindlich gesichert sein.

Der hier tangierte überregionale Wildtierkorridor ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen Luzern – Zug – Aargau. Die Zielarten des Korridors sind Reh, Feldhase, Fuchs, Dachs, Baum- marder, Biber, Eichhörnchen sowie diverse Kleinsäugetiere. Die nutzbare Breite des Korridors muss den Bedürfnissen dieser Arten entsprechen. Ein Korridor mit angemessener Breite ge- währt den Tieren die optische Lenkung und gewährt eine natürliche Konkurrenz- oder Jäger- Beute-Situationen. Der 320 m lange und 15 m breite Korridor zwischen Folientunneln und Ge- wächshäusern wird als Bewegungsachse für Wildtiere diesen Ansprüchen nicht gerecht. Der Grundlagenbericht für die Richtlinie «Planung und Bau von Wildtierpassagen an den Ver- kehrswegen»<sup>1</sup> ist Richtschnur für die Ausscheidung eines Wildtierkorridors. Sinngemäss ist vor- liegend ein möglichst störungsfreier Streifen von mindestens 50 m mit entsprechenden Leit- strukturen und Strukturelementen wie Ast- und Steinhaufen notwendig. Diese Leit- und De- ckungsstrukturen sind umso wichtiger, da sich die für die Wildtiere nutzbare Breite des Korri- dors durch die geplante Speziallandwirtschaftszone massgeblich reduziert (siehe Beilage 1).

Der Korridor ist auf einer Breite von 50 m ab dem projektiertem Dammfuss (siehe Beilage 2) – allenfalls Dammkamm – auszuscheiden. Davon sind die ersten 30 m extensiv zu bewirtschaften und mit Leit- und Deckungsstrukturen zu versehen. Die restlichen 20 m stehen für ungedeckte Freilandkulturen zur Verfügung. Im gesamten Korridor dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Auf die Wildtierversetzung in der Mitte des Grundstücks kann verzichtet werden. Die Umsetzung dieser Anforderung ist umgehend an die Hand zu nehmen, spätestens jedoch mit dem ersten Baugesuch. § 22c Abs. 4 der BO Hünenberg ist entsprechend anzupassen.

Mit geeigneten Leitstrukturen schafft dieser Vorbehalt ein für Wildtiere funktionaler Vernet- zungskorridor, der die ökonomischen Interessen der Landwirtschaft berücksichtigt, der Natur- landschaft im Richtplan Rechnung trägt sowie den nötigen Schutz für die Wildtiere vor Erho- lungssuchenden auf dem Dammweg bietet. Die vorgeschlagene Breite ist dabei auf das not- wendige Minimum ausgelegt.

Der Vernetzungskorridor darf weder beleuchtet noch umzäunt werden. Zudem darf er nicht durch akustische Abwehrmassnahmen beeinträchtigt werden. Die Lichtemission der Tunnel- und Treibhausbereiche ist auf das zwingend Nötige zu reduzieren.

**Vorbehalt:** Zur Sicherstellung der Vernetzung ist ein 50 m breiten Korridor parallel des pro- jektierten Reussdamms – gemessen ab landseitigem Dammfuss oder -kamm – auszuscheiden. Dieser ist auf einer Breite von 30 m extensiv zu bewirtschaften sowie mit Leitstrukturen zu versetzen. Daran anschliessend sind die Flächen auf einem Streifen von 20 m für bodenabhängige, ungedeckte Freilandkulturen anzu- ordnen. Die Ausscheidung der Zone, der Plan im Anhang 5 der BO Hünenberg und der Umgebungsgestaltungsplan sind entsprechend anzupassen.

---

<sup>1</sup> vgl. Eidgenössisches Department für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) 2001: Grundlagenbe- richt für die Richtlinie «Planung und Bau von Wildtierpassagen an Verkehrswegen». Bern: S. 6.

**Vorbehalt:** § 22c Abs. 4 der BO Hünenberg ist anzupassen. Es ist nur der erste Satz stehen zu lassen, die restlichen Bestimmungen zum Vernetzungskorridor sind zu streichen. Im Sinne einer Vereinfachung können § 22c Abs. 3 und 4 der BO Hünenberg zusammengefasst werden.

**Vorbehalt:** Spätestens mit der ersten Baueingabe muss ein Beleuchtungskonzept vorgelegt werden, dass auf sämtliche Lichtemissionen eingeht. In der BO Hünenberg ist eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen. Zudem ist sicherzustellen, dass keine akustischen Abwehrmassnahmen eingesetzt werden.

### 2.3. Einpassung in die Landschaft

Die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) weist darauf hin, dass das Gebiet im Landschaftsschongebiet liegt. Eine sorgfältige Einpassung ist erforderlich. Die massive Ausdehnung der Folientunnel fand erst in den letzten Jahren statt. Die Speziallandwirtschaftszone ist so zu gestalten, dass eine gestufte Abfolge vom intensiven Betrieb (Hof) in die Landschaft und im Speziellen gegen die Reuss (Naturlandschaft) hinaus erfolgt. Die unter Kapitel 2.2 geforderte Ausdehnung des Vernetzungskorridors auf eine Breite von 50 m entspricht dieser Abstufung und wird begrüsst.

Da die geplanten Gewächshäuser mit einer Höhe von 7 m fast doppelt so hoch wie die Folientunnel sind, treten diese viel stärker in Erscheinung. Zudem sind die Gewächshäuser fest mit dem Boden verbundene und können nicht mehr verschoben werden. Eine Abstufung ist somit auch in den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen mit Folientunnel und Gewächshäusern für die landschaftliche Einpassung wichtig. Dies setzt voraus, dass die gedeckten Anbauflächen bezüglich ihrer Ausdehnung aufeinander abzustimmen sind. Eine sukzessive Abfolge von Naturraum (extensiv, Vernetzung) bis zu Intensivlandwirtschaft (bebaut mit Glashaus) kann mit dem grossflächigen Gewächshausbereich, der gemäss Bereichsplan ungefähr 5 ha umfasst, nicht umgesetzt werden. Der Gewächshausbereich muss demzufolge reduziert werden. Dieser ist mindestens um die Fläche des verbreiterten Vernetzungskorridors, bei Beibehaltung des Folientunnelbereichs, zu verkleinern. Die Ausdehnung des Korridors entlang der Reuss soll also zu Lasten des Gewächshausbereichs geschehen.

Hohe Bäume rund um das Areal sind für die landschaftliche Einpassung entscheidend. Bei Neupflanzungen stellt sich der Sichtschutz erst nach mehreren Jahren ein. Daher ist die geplante Umgebungsgestaltung so rasch wie möglich, das heisst ab der ersten Phase, umzusetzen, wie dies mit dem neuen § 22c Abs. 4 der BO Hünenberg gefordert wird. Innerhalb der Speziallandwirtschaftszone sind im Hofbereich sowie südlich davon (Gewächshaus- und Tunnelbereich) Baumbestände vorhanden. Im Umgebungsplan werden keine Angaben dazu gemacht, ob diese bestehen bleiben oder durch die Realisierung der Gewächshäuser eliminiert werden.

Der Umgebungsplan ist entsprechend zu ergänzen. Um die Anlage besser abschirmen zu können, sind zwingend zusätzliche Bäume in diesem Bereich notwendig. Vor allem aus der Fernsicht von oben bringen die geplanten Hecken zu wenig. Insbesondere wenn die Glashäuser mit einer Höhe von 7 m fast doppelt so hoch sind wie die heutigen Folientunnel.

**Vorbehalt:** Der Bereich für die Gewächshäuser ist mindestens um die Fläche des verbreiterten Vernetzungskorridors zu verkleinern.

**Vorbehalt:** Im Umgebungsbereich ist aufzuzeigen, wie mit dem vorhandenen Baumbestand innerhalb der Speziallandwirtschaftszone umgegangen wird. Bei den bestehenden und geplanten Hecken sind zusätzliche Bäume in der ersten Phase zu pflanzen, damit sie ihre Funktion als Sichtschutz erfüllen können, wenn der weitere Ausbau erfolgt. Dies ist in der Bauordnung verbindlich festzuhalten.

#### 2.4. Hochwasserschutz, Reussdammsanierung

Die geplante Zone grenzt beim Beugerank direkt an den Reussdamm, der sanierungsbedürftig ist. Gemäss Richtplan ist die Reuss im Abschnitt Reusshalde bis Zollhaus zu renaturieren (L 8.1.3). Der Kanton erarbeitete ein Hochwasserschutzprojekt und unterbreitete dieses dem Bund und den direkt betroffenen Grundeigentümern. Der Damm wird westlich der neuen Zone leicht erhöht und landeinwärts verbreitert. Weiter nördlich folgt der Damm dem östlichen Waldrand im Beugerank.

Heute bietet der Reussdamm weder für die Landwirtschaft und deren Infrastruktur noch für die geplante Zone einen genügenden Hochwasserschutz. Es muss mit einem unkontrollierten Dambruch ab einem ca. 30-jährlichen Ereignis gerechnet werden. Der Kanton sorgt für den angemessenen Hochwasserschutz (Bundesgesetzes über den Wasserbau (WGB); SR 721.100). Die vorliegende Planung ist mit dem Hochwasserprojekt zu koordinieren.

Das Hochwasserschutzprojekt ist zwingend auf ökologischen Massnahmen angewiesen. Die Aufweitung der Reuss im Beugerank ist ein zentrales Element dieser Forderungen. Dazu braucht es Flächen, welche mittels Realersatz abgetauscht werden. Zurzeit besteht noch keine Einigung mit den Grundeigentümern.

Für den Bau des neuen Dammkörpers ist eine landseitige Zugänglichkeit erforderlich. Auch der am Dammfuss liegende Auflastfilter braucht Platz. Der Unterhalt des Damms ist auf Arbeitsflächen angewiesen. Ein nicht bebauter Vernetzungskorridor dient auch für die Intervention bei Extremereignissen und für dammbautechnische Ergänzungen (Entwässerung, Böschungsfuss-sicherung). Der neue Dammverlauf mit den notwendigen Flächen kollidiert mit der geplanten neuen Zone. Mit dem nun vorgeschlagenen Vernetzungskorridor lässt sich die Flächenbeanspruchung befriedigen. Auf eine Gewässerbaulinie kann voraussichtlich verzichtet werden.



Der neue Damm ist auf ein hundertjähriges Ereignis dimensioniert. Also einmal in hundert Jahren ist mit einem Versagen des Dammes zu rechnen. Die neue Zone resp. die Gewächshäuser liegen im Überflutungsgebiet. Die Überflutungshöhe beträgt wenige Dezimeter. Bei einem Dambruch auch mehr. Der Hochwasserschutz ist in erster Linie durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten. Zukünftige Bauten und Anlagen in der neuen Spezialzone, welche die heute vorhandenen zu schützenden Werte erhöhen, dürfen erst nach Realisierung des kantonalen Hochwasserschutzprojektes bewilligt werden. Weiter sind bauliche Massnahmen und Objektschutzmassnahmen zu fordern. Mit dieser Kaskade lässt sich das Vorsorgeprinzip der Raumplanung umsetzen.

**Vorbehalt:** Die neue Zone, der Anhang 5 der BO Hüenberg und der Umgebungsgestaltungsplan müssen den Flächenbedarf des neuen Dammbauwerks berücksichtigen. Mit dem aktuellen Projektstand steht die kantonseigene Reussparzelle (neuer Damm und Fläche zwischen neuem Damm und Reuss) für die Umgebungsgestaltung nicht zur Verfügung und muss ausserhalb der Zone verbleiben. In wie weit der landseitige Dammfuss allenfalls für die Umgebungsgestaltung genutzt werden könnte, wird aktuell geprüft.

**Vorbehalt:** Die Gestaltung mit Hecken, Steinhäufen und sonstigen Strukturen muss ausserhalb eines Mindestabstands von 5 m vom projektierten, landseitigen Dammfuss erfolgen.

**Vorbehalt:** Die Bauordnung ist mit einer Bestimmung betreffend Bewilligungsfähigkeit neuer Bauten und Anlagen im Sinne des Vorsorgeprinzips und konkreter baulicher Objektschutzmassnahmen zu ergänzen.

## 2.5. Trink- und Brauchwasserversorgung

Gemäss Planungsbericht erfolgt die Trink- und Brauchwasserversorgung aus dem bestehenden Sodbrunnen (Gebäude, Assek. Nr. 148b). Für den Grundwasserbezug besteht keine kantonale Bewilligung (Gesetz über die Gewässer (GewG); BGS 731.1). Ein Wasseranschluss ans Netz der WWZ AG ist vorhanden.

Gemäss dem Betriebskonzept arbeiten auf dem Betrieb neben den Familienmitgliedern rund 20 ganzjährig Angestellte sowie in der Sommersaison rund 90 Personen. Diese Personen brauchen Trinkwasser. Heute dient der Sodbrunnen für all diese Personen als Trinkwasserquelle. Der Kanton fordert ab 5 Haushaltungen die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone. Vorliegend ist dies nicht möglich, weil der Sodbrunnen im überbauten Hofgebiet liegt. Die Trinkwassernutzung aus dem Sodbrunnen ist spätestens mit dem Baubewilligungsverfahren aufzuheben. Falls der Sodbrunnen weiterhin als reduzierte Trinkwasserquelle dient und keine Schutzzone ausgeschieden wird, ist der Betriebsinhaber bei Abgabe des Trinkwassers zur Einhaltung der lebensmittelrechtlichen Vorgaben verpflichtet.

Die Brauchwassernutzung (Bewässerung, Waschwasser) aus dem Sodbrunnen sowie den allfälligen regelmässigen Wasserbezug aus der Reuss bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Diese ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen. Der Planungsbericht ist bezüglich der Brauchwassernutzung zu ergänzen.

**Vorbehalt:** Die Trinkwassernutzung aus dem Sodbrunnen, für die eine Schutzzonenpflicht besteht, ist spätestens mit dem Baubewilligungsverfahren aufzuheben. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wie zukünftig die Trinkwasserversorgung des Betriebs erfolgt.

**Vorbehalt:** Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, wieviel Brauchwasser aus dem Sodbrunnen zur Versorgung des Betriebs notwendig ist. Insbesondere ist auch der erhöhte Brauchwasserbezug bei anhaltender Trockenheit anzugeben. Falls ein regelmässiger Wasserbezug aus der Reuss erforderlich ist, ist dies anzugeben.

## 2.6. Abwasserentsorgung aus dem Gemüse verarbeitenden Betrieb

Der Planungsbericht verweist auf die Bewilligung aus dem Jahr 1997 für die Einleitung von Rüstabwasser in den Binnenkanal. Damals hielt das Wasser aus der Gemüsewaschanlage die Qualitätsziele der Verordnung über Abwassereinleitungen ein. Der Binnenkanal ist ein gewässerökologisch sensibles Gewässer mit einem einzigartigen Fischbestand. Für die Einleitung des Abwassers in den Binnenkanal (wie bisher) ist sicherzustellen, dass dadurch keine übermässige Belastung des Binnenkanals entsteht, andernfalls ist die Einleitung des Abwassers in die Kanalisation zu prüfen.

Inzwischen veränderten sich die betrieblichen Abläufe und die verarbeiteten Gemüsemengen. Auch sind die Anforderungen gestiegen (Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; GSchV; SR 814.201). Das Spektrum an Abwässern aus der Gemüseverarbeitung ist heute gross: Es reicht von praktisch unbelastet bis stark belastet und bis hin zu mit synthetischen Stoffen belasteten Reinigungsmitteln. Alle diese Abwässer sind fachgerecht zu behandeln und korrekt zu entsorgen. Dieser Punkt ist im Planungsbericht zu ergänzen. Insbesondere hat das ins Gewässer eingeleitete Abwasser den Anforderungen der GSchV zu entsprechen. Es ist aufzuzeigen, ob das Rüstabwasser wiederverwertet werden kann (Abwasserrecycling).

**Vorbehalt:** Die korrekte Behandlung und fachgerechte Entsorgung des Abwassers aus dem Gemüsebetrieb sind gemäss «Stand der Technik» zu überprüfen.

## 2.7. Zulässige Bauten im Teil «Hof» und «Gewächshaus»

Mit § 22c Abs. 6 der BO Hünenberg wird der Zweck des Hofes festgelegt. Dieser dient demnach dem Anbau, der Verarbeitung, der Lagerung, dem Verkauf der Produkte sowie der Wohnnutzung. Umbauten und Neubauten können für die beschriebenen Nutzungen bewilligt werden. Eine Konkretisierung der baulichen Möglichkeiten im Hof ist mit der Anpassung der BO Hünenberg nicht vorgesehen. Auf das Erwähnen des Wohnens ist zu verzichten. Dies ist durch die bundesrechtlichen Bestimmungen der Landwirtschaftszone, die auch für die Speziallandwirtschaftszone gelten, vorgegeben. Die baulichen Weiterentwicklungen gelten nicht fürs Wohnen. Es wird begrüsst, dass im Hof die Umnutzung bestehender Gebäude dem Neubau vorzuziehen sind und bei Baueingaben aufgezeigt werden muss, wie mit den vorhandenen Nutzungsreserven umgegangen wird, wie dies im Planungsbericht festgehalten wird. Eine verbindliche Bestimmung findet sich in der Teilrevision der BO Hünenberg nicht.

Die allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die genannten Nutzungen regelt das Bundesrecht (Art. 34 RPV). Demnach darf die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein. Bauten für Verarbeitungsarbeiten, deren Charakter industriell-gewerblicher Art ist, erfordern einen Standort in der Bauzone (Art. 34 Abs. 2 Bst. b RPV). Gemäss §22c Abs. 8 der BO Hünenberg sind im Teil «Gewächshaus» Anlagen zur Aufbereitung denkbar. Dies widerspricht dem Konzentrationsprinzip der Raumplanung. Alle betriebsnotwendigen Anlagen zur Aufbereitung sind ausschliesslich auf den «Hof» zu beschränken.

Die Tabelle 5 im Planungsbericht umfasst die aktuelle und geplante Nutzung der bestehenden Gebäude auf dem Landwirtschaftsbetrieb. Die Tabelle entspricht nicht dem heute rechtmässigen Zustand. Die aufgezeigten zukünftigen Nutzungen sind in ihrer Gesamtheit nicht bewilligungsfähig. Die angegebenen Nutzungen sind in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

§ 22c Abs. 13 der BO Hünenberg regelt den Rückbau der Zone, sofern der Betrieb nicht mehr betrieben wird. Die beiden letzten Sätze der Bestimmung sind umzuformulieren in: Ausgenommen sind Gebäude, welche bewilligt sind und welche für die zonenkonforme Nutzung der Landwirtschaftszone notwendig sind.

**Vorbehalt:** Die Bestimmungen gemäss §22c Abs. 6 und 10 der Teilrevision der BO Hünenberg sind, so wie sie formuliert sind, nach Art. 34 RPV bundesrechtswidrig und müssen daher angepasst und konkretisiert werden.

## 3. Weiteres Vorgehen

Die Teilrevision Ortsplanung Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Urnenabstimmung beschlossen werden. Sofern die vorliegenden Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Teiländerung Ortsplanungsrevision Speziallandwirtschaftszone «Buuregarte» ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

#### **4. Bedeutung der Vorprüfung**

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Florian Weber  
Regierungsrat

#### Beilagen:

- Beilage 1: Übersicht Wildtierbewegungsachsen vom 20. April 2020
- Beilage 2: Skizze Vernetzungskorridor vom 20. April 2020
- Teiländerungen Zonenplan «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte» Mst. 1: 5'000 vom 29. November 2019 (2-fach)
- Teiländerung Bauordnung «Speziallandwirtschaftszone Buuregarte» vom 29. November 2019 (2-fach)

#### Kopie ohne Beilagen per Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektionssekretariat
- Landwirtschaftsamt
- Amt für Wald und Wild
- GIS-Fachstelle
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt
- Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Baugesuche und Ortplanung (Beilagen: je 1 Expl. Teilrevision Zonenplan und Bauordnung)