



G.-Nrn. R1S.2023.05008, R1S.2023.05011 und R1S.2023.05014
BRGE I Nr. 0145/2023

Entscheid vom 14. Juli 2023

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt, Baurichterin Beatrice Bosshard,
Baurichterin Michaela Burch, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen

Rekurrierende

R1S.2023.05008

Stiftung A, [...]

vertreten durch [...]

R1S.2023.05011

Stiftung B, [...]

R1S.2023.05014

1. IG C, [...]

2.-27. [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegner

1. Stadtrat Zürich, [...]

vertreten durch [...]

Mitbeteiligte

2. D, [...]

Nr. 2 vertreten [...]

betreffend

Beschluss des Stadtrats [...], Natur- und Landschaftsschutz, Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung aus dem Inventar, Verpflichtung zu Ersatzleistungen, Vertragsgenehmigung, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2022 verzichtete der Stadtrat von Zürich auf die Unterschutzstellung des Grundstücks Kat.-Nr. 1 und entliess dieses aus dem Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO-29.00 "Üetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend Brunau").

B.

Gegen diesen Entscheid erhob die Stiftung A mit Eingabe vom 17. Januar 2023 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides, die Belassung des streitbetroffenen Grundstücks im Inventar und die Unterschutzstellung als Naturschutzobjekt. Vorsorglich sei den Eigentümerinnen/Eigentümern der Parzelle Kat. 1 Leimbach unter Androhung der Straffolgen des Art. 292 StGB zu verbieten, Änderungen an der Vegetation und am Terrain vorzunehmen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Zürich.

C.

Ein weiterer Rekurs erfolgte mit Eingabe vom 19. Januar 2023 durch die Stiftung B. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, das betroffene Grundstück unter Schutz zu stellen. Eventualiter sei der Beschluss aufzuheben und der Rekursgegner einzuladen, die Schutzabklärung zu vervollständigen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

D.

Ein dritter Rekurs erfolgte mit Eingabe vom 20. Januar 2023 seitens der IG C und 26 Mitrekurrierenden. Sie beantragten, der Beschluss sei aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, das streitbetroffene Grundstück unter Schutz zu stellen bzw. eventualiter die Schutzabklärungen zu vervollständigen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E.

Mit Verfügungen vom 18., 20. und 25. Januar 2023 wurden die Rekurseingänge unter den Geschäfts-Nrn. R1S.2023.05008 (Stiftung A, nachfolgend Rekurrentin 1), R1S.2023.05011 (Stiftung B, nachfolgend Rekurrentin 2) und R1S.2023.05014 (IG C und Mitrekurrierende, nachfolgend Rekurrentenschaft 3) vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

F.

Mit Eingaben vom 20., 23. und 27. Februar 2023 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die Mitbeteiligte Rekursgegnerin beantragte mit Eingaben vom 20., 23. und 27. Februar 2023 ebenfalls die Abweisung der Rekurse unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. In den Verfahren G.-Nrn. R1S.2023.05011 und R1S.2023.05014 beantragte sie zudem eine Umtriebsentschädigung.

G.

Mit Eingabe vom 10. März 2023 erstattete die Rekurrentin 1 eine Replik. Die beiden anderen Rekurrentschaften verzichteten mit Eingaben vom 20. und 27. März 2023 auf eine weitere Vernehmlassung. Die Dupliken im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05008 datieren vom 4. April 2023.

Mit Eingabe vom 27. Februar 2023 zog die Rekurrentin 24 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014 ihren Rekurs zurück.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 21. März 2023 wurde der Antrag auf Anordnung vorsorglicher Massnahmen im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05008 abgewiesen.

I.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse beziehen sich auf dasselbe Schutzobjekt und denselben Beschluss. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen. Die Aktenverweise beziehen sich, wo nichts anderes vermerkt, auf das Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05008.

2.

Mit Eingabe vom 27. Februar 2023 zog die Rekurrentin 24 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014 ihren Rekurs zurück. Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014 ist daher, soweit er durch die Rekurrentin 24 erhoben wurde, als durch Rückzug erledigt abzuschreiben.

3.1.

Die Rekurrentinnen 1 und 2 sind gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b Natur- und Heimatschutzgesetz NHG in Verbindung mit der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie das Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Personen (VBO) zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf deren Rekurse einzutreten.

3.2.

Die IG C stützt ihre Rekurslegitimation auf die egoistische Verbandsbeschwerde.

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Ein als juristische Person konstituierter Verband kann in diesem Rahmen insbesondere zur Wahrung der eigenen Interessen den Rechtsmittelweg beschreiten. Er kann aber auch - im eigenen Namen, aber gewissermassen stellvertretend - die persönlichen Interessen seiner Mitglieder geltend machen, wenn es sich um solche handelt, die er nach seinen Statuten zu wahren hat, die der Mehrheit oder doch einer Grosszahl seiner Mitglieder gemeinsam sind und zu deren Geltendmachung durch Rekurs jedes dieser Mitglieder befugt wäre (sogenannte egoistische Verbandsbeschwerde; vgl. BGE 142 II 80, E. 1.4.2.). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; sie sollen die Populärbeschwerde ausschliessen.

Die Wahrung der Interessen der Mitglieder muss zu den statutarischen Aufgaben des Verbands gehören. Es muss ein enger, unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem statutarischen Vereinszweck und dem Gebiet bestehen, in welchem die fragliche Verfügung erlassen worden ist (vgl. BGE 136 II 539, E. 1.1, BGr 1C_566/2017 vom 22. März 2018, E. 6, sowie VB.2017.00194 vom 24. August 2017, E. 2.1.). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt (s. Statuten der IG in act. 5.1., R1S.2023.05014).

Die Bestimmung von § 338a PBG verlangt zunächst, dass die Mitglieder, deren Interessen der rekurrierende Verband vertritt, in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streitgegenstand stehen und stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von diesem betroffen sind. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse setzt voraus, dass sie mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangen bzw. einen Nachteil abwenden.

Die in eigener Sache Rekurrierenden Nrn. 2 bis 23 und 25 bis 26 sind gleichzeitig Mitglieder der Interessengemeinschaft. Es handelt sich um Bewohnerinnen und Bewohner von Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft

zum streitbetroffenen Grundstück. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und weil der Verzicht auf Schutzmassnahmen die Überbauung des Grundstücks ermöglicht, ist jeder von ihnen im Sinne von § 338a PBG legitimiert. Damit ist sowohl die Legitimation der Interessengemeinschaft wie auch der übrigen genannten, für sich selbst Rekurrierenden, gegeben. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auch auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R1S.2022.05014 einzutreten.

4.1.

Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 1 im Halte von 5'505 m² liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) am Rand des Siedlungsgebiets. Es bestehen Wiesenpartien, Überreste von Hochstammobstbäumen, Kleinstrukturen wie Büsche und Asthaufen, Gemüse- und Blumenbeete sowie diverse Schöpfe und Gehege für die Kleintierhaltung. Gemäss dem angefochtenen Beschluss habe die langjährige Unternutzung und die damit einhergehende Verwilderung dazu geführt, dass sich ein vielfältiges Biotop gebildet habe.

Das Grundstück ist als Objekt Nr. 29 im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) verzeichnet (KSO-29.00 "Üetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend Brunau"). Inventarziel ist die ungeschmälerterte und unversehrte Erhaltung der typischen Erscheinungsformen und des naturnahen Aspekts des Objekts.

4.2.

Aus Anlass einer Unterschriftensammlung von Anwohnerinnen und Anwohnern liess die Vorinstanz die Schutzwürdigkeit des Grundstücks einerseits aus Sicht des Landschaftsschutzes und andererseits bezüglich Lebensräume, Flora und Fauna (Biotop) mit jeweils einem Gutachten abklären. Im angefochtenen Beschluss wird dazu folgendes erwogen:

Das Gutachten zur Schutzwürdigkeit als Biotop zeige, dass auf der Parzelle weder explizit schützenswerte Lebensraumtypen gemäss Anhang 1 NHV noch geschützte oder gefährdete Pflanzenarten vorkommen würden. Hingegen seien geschützte sowie einzelne gefährdete Tierarten gemäss der nationalen Roten Liste vom Bundesamt für Umwelt nachgewiesen worden, darunter zwei Amphibienarten, zwei Fledermausarten und eine Reptilienart.

Vermutet würden einige weitere geschützte oder gefährdete Arten, die in der nahen Umgebung beobachtet worden seien und aufgrund des geeigneten Lebensraums auch auf der Parzelle mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten seien. Der Wert der Parzelle ergebe sich aus Sicht Naturschutz aus dem vielfältigen Strukturmosaik als Ergebnis der relativen Ungestörtheit durch Unternutzung der letzten 40 Jahre. Für die vorgenannten, gemäss Roter Liste seltenen Tierarten, komme der Parzelle deshalb eine Bedeutung als Lebensraum oder Jagdgebiet zu. Deshalb beurteilten die Gutachtenden die Parzelle aus fachlicher Sicht insgesamt als schutzwürdig im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG und Art. 14 Abs. 3 NHV, obwohl weder schützenswerte Lebensraumtypen noch geschützte oder gefährdete Pflanzenarten auf der Parzelle vorkommen würden. Jedoch sei das Biotop nicht unersetzbar.

Hinsichtlich des Landschaftsschutzes sei gemäss dem entsprechenden Gutachten die Geomorphologie des Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 für die Stadt Zürich prägend. Mit seinen Felssporen, Erosionstrichtern, Einschnitten und Bächen sei die Albis-Ostflanke topografisch fein strukturiert und ihr Formenreichtum beeindruckend. Städtebaulich habe sich am Üetliberg eine schlüssige Bebauungs- und Freiraumstruktur entwickelt. Eine logische, bandartige Abfolge unterschiedlicher Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumtypen strukturiere den Übergang von Albisrieden und Wiedikon hoch zum Üetliberg bzw. vom Entlisberg über die Sihl nach Zürich-Leimbach hoch in den Natur- und Erholungsraum am Albisgrat. Das Zusammenspiel dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Primärstruktur mit den in Ost-West-Richtung verlaufenden, bestockten Bachtobeln schaffe ein vielfältiges, abwechslungsreiches, gut nutzbares, identitätsstiftendes Wohn- und Lebensumfeld.

Die streitbetroffene Parzelle liege am Fuss der Fallätsche, einem einzigartigen Felstrichter und dem grössten Molasseaufschluss in der weiteren Umgebung von Zürich. Das Gutachten komme jedoch zum Schluss, dass die Parzelle in ihrer heutigen Erscheinung aus geomorphologischer und landschaftlicher Sicht nicht schutzwürdig sei. In ihrem heutigen Zustand verunkläre sie die geomorphologische Typologie des Ortes. Sie lasse sich weder dem Naturraum Rüttschli-Bachsaum noch dem Kulturraum Ankenweid mit seinen verschiedenen Bewirtschaftungsformen (Rebberg, Streu-, Mager- oder Obstwiese) zuordnen. Dementsprechend sei die Parzelle gemäss Gutachten aus Sicht Landschaftsschutz kein Schutzobjekt im Sinne vom § 203

Abs. 1 lit. a PBG, weshalb eine Bebauung grundsätzlich möglich sei. Aus überkommener Sicht sei die Parzelle wohl deshalb bereits 2017 nicht in den Perimeter der kantonalen Schutzverordnung einbezogen worden. Durch die Lage an einer landschaftlichen und städtebaulichen Schlüsselstelle sollte jedoch eine allfällige Bebauung der Landschaft möglichst Sorge tragen.

Zur Interessenabwägung wird erwogen, die Verunmöglichung der Bebauung des rechtskräftig der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesenen Grundstücks widerspreche dem politischen Willen zur städtebaulichen Verdichtung und zur Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet, der dem verfassungsmässigen Grundsatz der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung (BV) entspreche. Über die geltende BZO hinaus sei das Quartier Zürich-Leimbach mit der jüngsten Revision des kommunalen Richtplans als Gebiet mit baulicher Verdichtung bezeichnet worden. Die über die BZO hinausgehende Ausschöpfung des Verdichtungspotenziales orientiere sich dabei an dem Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum bis 2040 aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der angestrebten Stärkung von Leimbach im System der im kommunalen Richtplan vorgesehenen Quartierzentren. Somit entspreche die Bebauung der Parzelle mehreren sehr hoch zu gewichtenden raumplanerischen und damit öffentlichen Interessen. Schliesslich liege die letzte BZO-Gesamtrevision nur sechs Jahre zurück und der kommunale Richtplan sei erst im Jahr 2022 in Kraft getreten. Für den Erhalt der Baumöglichkeiten gemäss BZO spreche somit auch die Planbeständigkeit.

Hinzu komme das private Interesse der Grundeigentümerschaft an einer zonenkonformen baulichen Nutzung der Parzelle, die zum Zeitpunkt des Erwerbes durch die gegenwärtige Grundeigentümerschaft nicht als Objekt des Naturschutzes inventarisiert gewesen sei; das Vertrauen in den nicht vorhandenen Inventareintrag in Bezug auf den Naturschutz sei angemessen zu berücksichtigen. Weiter wird ausgeführt, eine partielle Schutzanordnung - bei der nur eine Teilfläche der Parzelle geschützt werde - werde aus Sicht des Naturschutzes als nicht sinnvoll beurteilt, da der Biotopkomplex nur als Ganzes funktioniere. Eine Teilüberbauung hätte ausserdem Störungen auf die Parzelle zur Folge, die den Naturschutzwert erheblich beeinträchtigen würden. Eine vollumfängliche Unterschutzstellung und das damit einhergehende Bauverbot würden jedoch einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung gleichkommen. Gemäss Bericht der Schätzungskommission sei von

einem Verkehrswert des Grundstücks von rund 43 Millionen Franken auszugehen. Solche finanziellen Interessen des Gemeinwesens seien im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung grundsätzlich ebenfalls mit zu berücksichtigen, wenn auch nicht mit erstrangiger Bedeutung. Demnach stünden dem Interesse am Erhalt des Naturschutzobjekts die öffentlichen Interessen der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens, die innere Verdichtung und Schaffung von Wohnraum auf Stadtgebiet, die Beständigkeit der Planungsinstrumente sowie das damit einhergehende Vertrauen der Grundeigentümerin in die Rechts- und Planungssicherheit, das private Interesse an einer Überbaubarkeit der Parzelle im Sinne der BZO sowie schliesslich das öffentliche, fiskalische Interesse an der Vermeidung einer Entschädigungsleistung wegen materieller Enteignung in Folge einer integralen Unterschutzstellung entgegen.

Bei der Interessenabwägung seien neben der Schutzwürdigkeit insbesondere auch die Bedeutung des Biotops für die betroffenen Arten, seine Vernetzungsfunktion sowie seine biologische Eigenart und sein typischer Charakter zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit der Parzelle basiere auf dem Vorkommen zahlreicher Tierarten. Jedoch sei das Objekt nicht unersetzlich. Bei der geschützten oder gefährdeten Fauna handle es sich um mobile Tierarten. Würden neue Lebensraumstrukturen in der unmittelbaren Nähe angeboten, könnten diese von den mobilen Arten besiedelt werden. Bei sachgerechter Anlage liessen sich die genannten Lebensräume an geeigneter Stelle innerhalb von 10 bis 25 Jahren in gleicher oder gar besserer Qualität wiederherstellen.

Im Ergebnis lasse sich eine Unterschutzstellung des streitbetroffenen Grundstücks aufgrund der entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen nicht rechtfertigen, zumal die auf der Fläche nachgewiesenen Arten nicht standortgebunden und dementsprechend nicht darauf angewiesen seien, dass das Biotop an Ort und Stelle erhalten werde. Vielmehr könnten die nachgewiesenen Arten durch Ersatzmassnahmen gebührend erhalten bleiben und geschützt werden. Die Bauherrschaft sei jedoch in Nachachtung von Art. 14 Abs. 7 NHV zu angemessenen Ersatzmassnahmen zu verpflichten.

Zu den Ersatzmassnahmen erwog die Vorinstanz, es sei ein Projekt für konkrete Ersatzmassnahmen erarbeitet worden. Auf den gemeindeeigenen Nachbarparzellen Kat.-Nrn. 2, 3, 4, 5 und 6 seien ausreichend geeignete

Flächen als Ersatzlebensräume vorhanden. Die Stadt werde 144 Aren Land gegen eine Entschädigung zur Verfügung stellen.

5.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

6.

Die Rekurrentschaft 3 stellt folgenden prozessualen Antrag: "Es seien die natürlichen und juristischen Personen zu benennen, welche die beiden Berichte zum Landschaftsschutz und zum Naturschutz sowie den Technischen Bericht zu den Ersatzmassnahmen verfasst haben". Die Vorinstanz reichte die betreffenden Berichte zu den Akten (act. 10.3, 10.4 und 10.7.). Daraus sind die jeweiligen Verfasser ersichtlich, womit auf den Antrag nicht weiter einzugehen ist.

7.1.

Die Rekurrentin 1 bringt vor, die Interessenabwägung der Vorinstanz sei falsch, weil die Schweizer Regierung in Montreal das Kunming-Montréal Biodiversity Framework unterzeichne, dessen Ziel es sei, den Biodiversitätsverlust weltweit bis 2030 zu stoppen und umzukehren. Weiter bestehe noch gar kein Bauprojekt, weshalb eine Interessenabwägung gar nicht möglich sei.

Sodann gehe die Vorinstanz über ihre Zuständigkeit hinaus, indem sie aufgrund einer Interessenabwägung einer hypothetischen Immobilienpromotion den Vorrang gebe. Es gehe hier nur um die Feststellung der Schutzwürdigkeit. Auch eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 18 Abs. 1ter NHG sei gegenstandslos. Bei der Feststellung der Schutzwürdigkeit gemäss Art. 18 NHG seien nur die schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen zu berücksichtigen. Diese Interessenabwägung sei nicht zu verwechseln mit der vom Stadtrat angewendeten Interessenabwägung gemäss Art. 18 Abs.

1ter NHG, welche die Zulässigkeit des Eingriffs betreffe (Fahrländer in Kommentar NHG, 2. Auflage, Art. 18 Rz 12, letzter Abschnitt, Seite 443). Der durch den Antrag auf Feststellung der Schutzwürdigkeit bestimmte Streitgegenstand sei einzig die Schutzwürdigkeit. Es handle sich um ein Verfahren betreffend Feststellung gemäss Art. 14 Abs. 5 NHV. Auch die Frage des Ersatzes könne sich erst im Verfahren betreffend die Zulässigkeit des Eingriffs stellen.

7.2.1.

Art. 18 Abs. 1 NHG statuiert die Verpflichtung, dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind dabei Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG). Während der Bundesrat Biotope von nationaler Bedeutung bezeichnet, deren Lage bestimmt und die Schutzziele festlegt (Art. 18a Abs. 1 NHG), sorgen die Kantone für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG).

Art. 18 NHG verschafft keinen unmittelbar kraft Bundesrechts rechtswirksamen Biotopschutz. Vielmehr haben die Kantone (bzw. die Gemeinden) die zu schützenden Räume vorerst im Einzelfall zu bezeichnen (RB 1999 Nr. 129). Laut Art. 14 Abs. 5 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV sehen die Kantone ein zweckmässiges Feststellungsverfahren vor, mit dem möglichen Beeinträchtigungen schützenswerter Biotope sowie Verletzungen der Artenschutzbestimmungen des Artikels 20 vorgebeugt werden kann. Im Kanton Zürich wird das Verfahren in den Bestimmungen von §§ 203 PBG und in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) geregelt. Von Bedeutung sind insbesondere die Inventare (§ 203 Abs. 2 PBG. §§ 4 ff. KNHV).

Sowohl bei der Ausscheidung der Biotope als auch bei der Anordnung von Schutzmassnahmen trifft die zuständigen Behörden die Pflicht, die sich gegenüberstehenden privaten und öffentlichen Interessen abzuwägen (BGE 118 Ib 485, E. 3b). Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3

BV). Gemäss Art. 18 NHG ist den "schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen" (Art. 18 Abs. 1 Satz 2 NHG). Die Bestimmung von Art. 18 Abs. 1 NHG verlangt indes bei einer verfassungskonformen Auslegung eine umfassende Interessenabwägung der betroffenen unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen. Nicht verwechselt werden dürfen die Interessenabwägungen nach Art. 18 Abs. 1 und 1ter NHG. Die erste betrifft die Zulässigkeit einer Schutzanordnung, die andere die Zulässigkeit eines Eingriffs in ein schützenswertes Biotop (Karl-Ludwig Fahrländer, Kommentar NHG, Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl Ludwig Fahrländer (Hrsg.), 2. Auflage 2019, Art. 18 Rz. 12).

7.2.2.

Entgegen der Auffassung der Rekurrentin 1 steht vorliegend kein blosses Feststellungsverfahren in Frage und hätte sich die Vorinstanz mit dem angefochtenen Beschluss nicht auf die blosser Feststellung der Schutzwürdigkeit beschränken müssen. Als für Schutzmassnahmen zuständige Instanz (§ 211 Abs. 2 PBG) lag es nach dem oben Ausgeführten in ihrer Kompetenz zu entscheiden, ob Schutzmassnahmen anzuordnen oder ob darauf zu verzichten ist. Es besteht keine Beschränkung des "Streitgegenstandes" auf die Feststellung der Schutzwürdigkeit.

Sodann ist es trotz den Zielsetzungen des Biodiversitätsrahmenwerks von Kunming-Montréal nicht ausgeschlossen, beim hier streitbetroffenen Grundstück auf Schutzmassnahmen zu verzichten. Anzuwenden ist eidgenössisches und kantonales Recht. Auch Art. 78 Abs. 5 BV steht einem Verzicht auf Schutzmassnahmen nicht entgegen, zumal vorliegend kein Moor und keine Moorlandschaft in Frage steht. Der absolute Schutz der in Art. 78 Abs. 5 BV explizit genannten Moore und Moorlandschaften lässt sich nicht auf andere Biotope im Sinne von Art. 18 NHG ausdehnen. Bei der Prüfung von Schutzmassnahmen durfte und musste daher das Gebot der Verhältnismässigkeit beachtet und eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Zur Berücksichtigung und Gewichtung der privaten Interessen ist das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts nicht erforderlich. Es genügt die Kenntnis der zonengemässen Bebauungsmöglichkeiten bzw. der ökonomischen Auswirkungen einer allfälligen Unterschutzstellung (vgl. Schätzungsprotokoll der Schätzungscommission, act. 10.5).

Die Rügen erweisen sich damit als unbegründet.

8.1.

Die Rekurrentin 1 kritisiert das Gutachten Landschaftsschutz. Es sei nicht Sache des Gutachtens, sich zur Interessenabwägung zwischen Landschaftsschutz und einer noch nicht feststehenden Grossüberbauung zu äussern. Dies lasse Zweifel an der Unabhängigkeit der Experten und Expertinnen aufkommen. Die Lage des betroffenen Grundstücks werde zu Recht als eine "landschaftliche und städtebauliche Schlüsselstelle" bezeichnet. Es würden jedoch wesentliche Punkte ausser Acht gelassen. Zu erwähnen sei insbesondere der im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich eingezeichnete Vernetzungskorridor, welcher in Form einer ökologisch sehr wertvollen linearen Gehölzstruktur zwischen Maneggwald/-bach und dem Rüttschlibach entlang des Siedlungsrandes heute noch relativ intakt vorhanden sei. Das Grundstück bilde einen wesentlichen Teil dieses Gehölz- resp. Vernetzungskorridors. Der Grundzonenplan BZO stehe im Widerspruch zum rechtlich übergeordneten Regionalen Richtplan der Stadt Zürich und zu Art. 17 RPG. Beim Inventar KSO 29 Üetliberg handle es sich um Bestimmungen, welche das streitbetreffene Grundstück als Schutzzone gemäss Art. 17 RPG bezeichnen würden. Eine Entlassung aus den Schutzinstrumenten gemäss Art. 17 RPG könne nur im Planungsverfahren erfolgen, wobei die kantonalen Behörden zuständig seien. Die Auswirkungen einer derart grossen Überbauung seien zu bedeutend, als dass sie im Baubewilligungsverfahren ohne vorheriges Planungsverfahren bewilligt werden könnten.

Die Rekurrentin 2 und die Rekurrentenschaft 3 weisen ebenfalls auf den Vernetzungskorridor hin, wobei die Baumbestände eine besondere Bedeutung hätten. Es gehe darum, die angrenzenden schützenswerten Waldgesellschaften zu verbinden, konkret das ökologisch sehr wertvolle Gebiet des Rüttschlibachs mit den weiter nördlich gelegenen Wäldern. Diese Vernetzung geschehe mit Gehölzen, weshalb diese im Richtplan besonders hervorgehoben würden und nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG (unter anderem) besonders Hecken und Feldgehölze zu schützen seien. Der Gehölzkorridor stelle einerseits eine räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets zum Siedlungsgebiet dar und bilde damit die raumplanerisch wichtige Funktion des Siedlungsrandes. Andererseits habe er eine wichtige ökologische Funktion, indem er die Lebensräume im Maneggwald und entlang des Maneggbachs im Norden mit dem Rüttschlibach im Süden vernetze. Insbesondere bei Fledermäusen (aber auch anderen Säugetieren) sei bekannt, dass solche Ge-

hölzstrukturen wichtige Leitstrukturen im Lebensraum darstellen und verschiedene Lebensräume vernetzen würden. Die Bedeutung für die ökologische Vernetzung sei mit dem Bericht Naturschutz bezüglich des Fledermausvorkommens auf der streitbetroffenen Parzelle zwar einerseits deutlich bestätigt, im Übrigen aber nur sehr oberflächlich angesprochen und die Bedeutung der Parzelle nicht genauer abgeklärt worden. Der Bericht Landschaftsschutz habe Überlegungen an der Schnittstelle zum Naturschutz nicht einbezogen und den ökologischen, aber vor allem auch den räumlichen Wert von Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsraumes verkannt, welche gerade an diesem Ort gut sichtbar ausgebildet seien. Der Bericht Landschaftsschutz komme zum widersprüchlichen Schluss, dass das betroffene Grundstück einerseits weder dem Naturraum Rüttschlibach-Saum noch dem Kulturraum Ankenweid 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 7 erkannt hätte. Die Parzelle sei ein Scharnierstück zwischen Rüttschlibach und Maneggwald einerseits und dem Schutzgebiet Albis und der Siedlung andererseits.

8.2.

Die Vorinstanz entgegnet, das landschaftsschutzrechtliche Gutachten enthalte keine Interessenabwägung. Das kommunale Landschaftsschutzgebiet KSO 29.00 erstrecke sich über den Üetliberg und die Albiskette bis zur Sihl bzw. darüber hinaus. Gemäss Objektblatt (act. 10.2) sei das Schutzziel die ungeschmälerte und unversehrte Erhaltung der typischen Erscheinungsformen und des naturnahen Aspektes in Zusammenarbeit mit den am Landschaftsschutzobjekt anstossenden Gemeinden. Der Perimeter des kommunalen Inventarobjekts KSO 29.00 sei weitgehend deckungsgleich mit dem Perimeter der kantonalen Verordnung zum Schutz des Üetliberg-Albis, Teilgebiet Üetliberg Nord (Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden Stallikon, Uitikon und der Stadt Zürich) vom 17. Januar 2017 (SVO Üetliberg). Gemessen an den Schutzzielen und den darauf ausgerichteten Schutzbestimmungen der kantonalen Verordnung, komme dem kommunalen Inventarobjekt insbesondere im Bereich des streitbetroffenen Grundstücks, keine eigenständige Bedeutung mehr zu.

Mit Bezug auf das kommunale Landschaftsschutzgebiet sei das landschaftsschutzrechtliche Gutachten folgerichtig zum Ergebnis gelangt, dass sich gesamträumlich die geomorphologische Grobstruktur am Üetliberg gut mit dem Stadtkörper verknüpfe. Eine logische, bandartige Abfolge unterschiedlicher Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumtypen strukturiere den Übergang von Albisrieden und Wiedikon hoch zum Üetliberg bzw. vom Äntlisberg über die Sihl nach Zürich Leimbach hoch in den Natur- und Erholungsraum am Albigrat. Aus dem Schutzziel des kommunalen Inventars lasse sich deshalb nichts ableiten, was gegen eine Bebauung des streitbetroffenen Grundstücks spreche. Es sei aus geomorphologischer und landschaftlicher Sicht nicht schutzwürdig bzw. nicht freizuhalten.

Aus Sicht der übergeordneten richtplanerischen Festlegungen sei für das streitbetroffene Grundstück lediglich die Festlegung eines Vernetzungskorridors von Bedeutung. Die Festlegung des bestehenden kantonalen Landschaftsschutzgebiets überlagere das streitbetroffene Grundstück nicht. Leimbach gehöre gemäss regionalem Richtplan zum durchgrünten Stadtkörper, welcher gemäss Zielzustand auch Vernetzungskorridore einschliesse. Vernetzungskorridore seien überlagernde Festlegungen. Die Grundnutzung bleibe gewährleistet. Wie der Verlauf der Festlegung nördlich des streitbetroffenen Grundstücks belege, der über bebautes Gebiet führe, sei der Vernetzungskorridor nicht auf freigehaltene, unbebaute Grundstücke angewiesen, um seine Funktion zu erfüllen.

Der neue kommunale Richtplan der Stadt Zürich sehe im Bereich des streitbetroffenen Grundstücks lediglich eine Festlegung bezüglich Siedlungsentwicklung vor ("Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016"). Die Festlegungen "Siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf" und "Ökologischer Vernetzungskorridor" überlagerten das Grundstück nicht. Die Vernetzungskorridore seien der Richtplanung entsprechend nicht parzellenscharf, sondern lediglich schematisch festgelegt. Der Korridor, der sich entlang des östlichen Hangs der Albiskette erstreckt, sei kaum von Gehölzen geprägt. Im Grunde genommen bilde der offene Übergangsbereich zwischen Wald und Siedlung den Korridor, wobei der Waldrand als Leitstruktur diene. Dies relativiere die Bedeutung des Gehölzbestandes auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 entscheidend. Die Hauptfunktion des Korridors bestehe darin, grossräumige Wanderbewegungen von Wildtieren zu ermöglichen, sie sei somit nicht primär landschaftsschutzrelevant. Wildtiere würden sich kaum an den

im Plan festgelegten Korridor halten, der weiter nördlich durch einen bereits überbauten Bereich führe, sondern orientierten sich vielmehr an bestehenden natürlichen Linien wie dem Waldrand. Deshalb sei die Lage des Baugrundstücks innerhalb des schematischen Vernetzungskorridors nicht von grosser Bedeutung und beeinträchtige eine Überbauung der Parzelle die Funktion des Korridors nicht.

8.3.

Die Mitbeteiligte bringt vor, die Frage der Schutzwürdigkeit in landschaftlicher Hinsicht stelle sich einzig, weil das Grundstück Teil des inventarisierten kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjektes KSO 29 sei. Die Rekurrentin 1 verkenne, dass sich das Gutachten Landschaftsschutz mit der landschaftlichen Einbettung des einzelnen Grundstücks in das grossflächige Landschaftsschutzobjekt befasse und nicht mit kleinteiligen schützenswerten Lebensräumen, wie dem Vernetzungskorridor zwischen Maneeggwald/-bach und Rütshlibach, der dem Themenbereich Naturschutz zuzurechnen sei. Hierzu äussere sich das Gutachten Naturschutz.

8.4.1.

Das Gebiet des kommunalen Landschaftsschutzobjektes KSO-29.00 "Üetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend Brunau" erstreckt sich weiträumig entlang der östlichen Flanke der Albis-Kette mit dem Üetliberg, von Leimbach im Süden bis Albisrieden im Norden. Insbesondere in Leimbach reicht der Perimeter weit in das bebaute Siedlungsgebiet hinein. Gemäss Inventarblatt (act. 10.2) liegt seine Bedeutung in der Vielfältigkeit, der starken morphologischen Ausprägung und im Reichtum an seltenen Pflanzen- und Tierarten. Die Bäche seien zum Teil wegen der Seltenheit der Fauna von Bedeutung. Das Schutzziel ist die ungeschmälerte und unversehrte Erhaltung der typischen Erscheinungsformen und des naturnahen Aspektes in Zusammenarbeit mit den am Landschaftsschutzobjekt anstossenden Gemeinden.

Das Gebiet des kommunalen Landschaftsschutzobjektes wird zum grössten Teil überlagert vom kantonalen Landschaftsschutzobjekt Albiskette (kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Objekt-Kategorie geomorphologisch geprägte Landschaften), von den Schutzzonen gemäss Verordnung zum Schutz des Üetliberg-Albis, Teilgebiet Üetliberg Nord (Landschafts- und Naturschutzgebiet von überkommunaler Bedeutung) und vom BLN-Gebiet

Albiskette-Reppischtal. Das streitbetroffene Grundstück liegt ausserhalb dieser Schutzobjekte.

8.4.2.

Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Gebiet Leimbach mit Fokus auf die Parzelle Kat.-Nr. 1 liegt ein Gutachten vor (act. 10.3, nachfolgend "Gutachten Landschaftsschutz"). Geklärt wurde, ob mit Fokus auf die geomorphologischen und erdgeschichtlichen Besonderheiten Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle abgeleitet werden können. Gemäss Gutachten ist die streitbetroffene Parzelle aus der Sicht von Geomorphologie und Landschaft nicht schutzwürdig. Die Begründung dafür hat die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss erwägungsweise wiedergegeben (s. oben, E. 4.2.). Die Rekurrierenden bringen nichts vor, was diese Beurteilung in Frage stellt.

Die vom Rekurrenten 1 im Gutachten monierte Interessenabwägung zwischen Landschaftsschutz und Überbauung des Grundstücks ist nicht ersichtlich. Somit kann den Zweifeln an der Unabhängigkeit der Verfasser des Gutachtens nicht gefolgt werden.

Der im regionalen Richtplan eingetragene Vernetzungskorridor ist keine geomorphologische oder landschaftliche Besonderheit und wurde daher im Gutachten zu Recht nicht berücksichtigt. Vernetzungskorridore sind Teil des Freiraumverbundes und bezeichnen die für die ökologische Vernetzung wesentlichen Bereiche unterschiedlicher Ausprägung. In allen Vernetzungskorridoren sind Baumbestände möglichst zu erhalten oder zu erweitern, und eine einheimische, naturnahe Bepflanzung wird angestrebt. Vorliegend handelt es sich um einen Vernetzungskorridor Typ Landschaft. Seine Ausprägung liegt in überwiegend landwirtschaftlich genutzten und parkartigen Flächen mit einer hohen Dichte ökologisch wertvoller Habitate (Magerwiesen, Obstgärten, Hecken usw.). Die Hauptfunktion besteht in der Vernetzung für grossräumige Wanderbewegungen von Wildtieren. Er verläuft entlang des westlichen Siedlungsrandes von Altstetten bis nach Leimbach und teils durch bebauten Gebiet. Als Massnahmen sieht der Richtplan die Aufhebung oder Reduktion der Trennwirkung von Verkehrsinfrastrukturen durch bauliche oder andere geeignete Massnahmen zur Steigerung der Durchlässigkeit und Biotopqualität vor (z.B. mittels Revitalisierung von Bächen, ökologisch wert-

voller Umgebungsgestaltung, Verkehrslenkung, Überdeckung usw.; s. Regionaler Richtplan Stadt Zürich vom 7. März 2023, Richtplantext, Ziff. 3.7.1. ff.).

Zumal der hier in Frage stehende Vernetzungskorridor auch durch bereits bebautes Gebiet verläuft und der Richtplan auf die durchgängige Ausgestaltung der Verkehrsinfrastrukturen in diesem Bereich abzielt, ist es nicht erforderlich, das streitbetreffene Grundstück von Bauten freizuhalten, um die Funktion des Vernetzungskorridors zu gewährleisten. Auch die richtplanerische Forderung, Baumbestände in Vernetzungskorridoren seien möglichst zu erhalten oder zu erweitern, kann nicht so weit gehen, dass Grundstücke, die in demselben Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeordnet sind, nicht überbaut werden sollen. Ansonsten würde sich der Richtplan als widersprüchlich und die geltende Zonenordnung als richtplanwidrig herausstellen.

Nach dem Gesagten lässt sich aus dem Vernetzungskorridor gemäss dem regionalen Richtplan keine Schutzwürdigkeit der streitbetreffenen Parzelle im Sinne der Schutzziele des kommunalen Landschaftsschutzobjekts KSO-29.00 ableiten. Der Richtplaneintrag des Vernetzungskorridors zielt nicht auf den Erhalt eines Natur- oder Landschaftsschutzobjektes.

8.4.3.

Soweit die Rekurrierenden beanstanden, der Bericht zum Landschaftsschutzobjekt KSO-29.00 hätte die ökologische Bedeutung des "Gehölzgürtels" und dessen räumlichen Wert abklären müssen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Mit "Gehölzgürtel" bzw. "Gehölzkorridor" meinen sie die Baumbestände auf dem streitbetreffenen Grundstück, auf den überbauten Grundstücken nördlich davon und nochmals weiter nördlich zwischen Waldrand und Überbauung (s. Rekursschrift Rekurrentschaft 3, Abbildung 6). Dass diese Bäume eine räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes zum Siedlungsgebiet darstellen sollen, wie die Rekurrierenden vorbringen, trifft nicht zu, weil das Landschaftsschutzgebiet im fraglichen Bereich auch das Siedlungsgebiet umfasst. Die ökologische Bedeutung des streitbetreffenen Grundstücks als Biotop und namentlich die Vernetzungssituation wurden im separaten Bericht der quadra gmbh (act. 10.4, nachfolgend "Gutachten Naturschutz") untersucht. Diese sachliche Abgrenzung des gutachterlich zu klärenden Sachverhalts erscheint mit Blick auf die Ziele der Inventarisierung als Landschaftsschutzobjekt KSO-29.00 als sachgerecht.

Sodann zitieren die Rekurrentschaften 2 und 3 das Gutachten Landschaftsschutz falsch. Darin ist nicht davon die Rede, dass das streitbetroffene Grundstück eine "städtebauliche Schlüsselrolle" übernehme. Im Gutachten (S. 14) wird ausgeführt, dass "der Ort" (an dem sich das Grundstück befindet) "an einer landschaftlichen und städtebaulichen Schlüsselstelle" liege. Ein Widerspruch dazu, dass sich die Parzelle weder dem Naturraum Rüttschli noch dem Kulturraum Ankerweid zuordnen lasse, ist nicht ersichtlich.

Insgesamt vermögen die Rekurrierenden der gutachterlichen Beurteilung, wonach die Parzelle Kat.-Nr. 1 in ihrer heutigen Erscheinung aus der Sicht von Geomorphologie und Landschaft nicht schutzwürdig sei, nichts entgegenzuhalten.

8.4.4.

Die Aufnahme in ein Inventar im Sinne von § 209 PBG stellt keine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 PBG dar, insbesondere keine Massnahme des Planungsrechts (§ 205 lit. a PBG). Somit trifft es nicht zu, dass das streitbetroffene Grundstück einer Schutzzone gemäss Art. 17 RPG zugewiesen sein müsste. Weil das streitbetroffene Grundstück von keiner planungsrechtlichen Schutzmassnahme erfasst wird, bedarf es auch keiner Aufhebung einer solchen Schutzmassnahme in einem entsprechenden Verfahren.

Eine Überbauung ist sodann nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses. Damit ist von vornherein nicht zu prüfen, ob vorgängig zum baurechtlichen Bewilligungsverfahren ein planungsrechtliches Verfahren durchzuführen wäre.

Auch diese Rügen erweisen sich daher als unbegründet.

9.1.

Die Rekurrentin 2 und die Rekurrentschaft 3 beanstanden, laut dem Bericht Naturschutz sei die Schutzwürdigkeit gegeben, indes ergebe sich nicht, wie bedeutend die Schutzwürdigkeit sei, obwohl national geschützte Pflanzen und vor allem mehrere Tiere gefunden worden seien, die auf der Roten Liste der potentiell gefährdeten Arten seien. Der Bericht erscheine bezüglich der Beobachtungsperiode und des beobachteten Artenspektrums sodann als unvollständig. Der angesetzte Bearbeitungszeitraum im April 2022 habe es

nicht erlaubt, eine ausreichende Bestandesaufnahme der vorkommenden Arten zu erstellen. Zudem hätten die Bearbeiter offenbar nicht alle Arten untersuchen können, namentlich bei den Brutvögeln, aber auch bei den Insekten und den Käfern. Deshalb werde die Artenvielfalt auf der Parzelle um ein Vielfaches unterschätzt. Auch die Pflanzen seien unzureichend untersucht worden. Es fehle eine Pflanzenliste. Nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG seien seltene Waldgesellschaften, Hecken und Feldgehölze besonders zu schützen und die Funktion des Baum- und Heckenbestandes sei für die Vernetzungsfunktion von besonderer Bedeutung.

Auch bezüglich des Vernetzungskorridors sei der Sachverhalt unzureichend abgeklärt worden. Der Bericht Naturschutz erwähne die Vernetzungsfunktion der Parzelle, ohne aber weiter auf die Vorgaben des Richtplans oder auf die lokalen Verhältnisse einzugehen. Weder sei die genaue Lage des Vernetzungskorridors eruiert, noch die Funktion des Baum-, Gehölz- und Heckenbestandes ergründet, noch die zentrale Frage beantwortet worden, was mit dem Vernetzungskorridor passiere, wenn die Parzelle Kat.-Nr. 7 überbaut würde. Der Gehölzbestand sei von Bedeutung für die Brutvögel und die hochgradig gefährdeten Fledermausarten.

Gemäss dem Bericht Naturschutz funktioniere der Biotopkomplex "nur als Ganzes, auch auf den weniger wertvollen Teilen stehen Bäume, Kleinstrukturen und Kleinbauten, die für die bemerkenswerten Tierarten bedeutend sind". Zudem würde eine allfällige Teilüberbauung laut Bericht Störungen auf die Parzelle bringen. Dies sei, so die Rekurrierenden weiter, aus fachlicher Sicht eine unbelegte Behauptung und widerspreche auch der Lösungsfindung in vielen anderen ähnlich gelagerten Fällen. Eine teilweise Unterschutzstellung, und in diesem Rahmen die Beibehaltung des Vernetzungskorridors, sei zu Unrecht nicht geprüft worden.

9.2.

Die Vorinstanz führt aus, die Schutzabklärung sei nicht im Rahmen einer durch die Grundeigentümerschaft ausgelösten Provokation erfolgt, weshalb das Veränderungsverbot nicht ohne Zustimmung der Eigentümerschaft habe verlängert werden können (§ 209 Abs. 3 PBG). Deshalb habe sichergestellt werden müssen, dass die Abklärung der Schutzwürdigkeit bis Ende Mai 2022 abgeschlossen sei. Damit sei der Zeitraum für die Feldarbeit relativ eng bemessen gewesen.

Dennoch seien sowohl der Rekursgegner als auch die mit der Begutachtung Beauftragten der Ansicht gewesen, dass dank den gewonnenen Kartierungsergebnissen, in Kombination mit den bereits sehr guten Datengrundlagen sowie der Expertise der verschiedenen Artenspezialisten eine abschliessende Abklärung der Schutzwürdigkeit möglich sei. Es sei wahrscheinlich, dass mit ausgedehnteren Kartierungen zusätzliche Arten hätten nachgewiesen werden können. Aber es seien keine Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten gewesen, die den Schutzgrad des Biotops in einer Weise erhöht hätten, dass die Interessenabwägung zugunsten einer Unterschutzstellung ausgefallen wäre. Eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit setze keine vollständigen Kartierungen aller Arten voraus. Eine solche wäre schlicht nicht leistbar und auch nicht üblich. Auch bezüglich Artengruppen könne eine Schutzabklärung nicht den Anspruch haben, alle Tierarten nach den 27 offiziellen Roten Listen zu kartieren.

Betreffend der Bedeutung der Gehölze und Hecken weist die Vorinstanz darauf hin, es stünden keine sehr alten Bäume mit mächtigem Stamm auf dem streitbetreffenen Grundstück, weshalb das Quartierpotenzial für Fledermäuse gering sei. Der Gehölzbestand sei Teil des Jagdlebensraums einiger Fledermausarten, darunter vor allem häufige Arten wie die Zwergfledermaus. Diese anspruchslose Art sei nicht auf den Gehölzbestand angewiesen. Die Mopsfledermaus sowie die Langohrfledermaus seien hingegen nur bei 0,2 % bis 0,1 % aller Rufsequenzen erfasst worden. Der Gehölzbestand sei somit nur kurz von diesen Arten überflogen worden. Zudem hätten diese Arten Jagdgebiete, die bis 10 ha gross seien. Die Parzelle Kat.-Nr. 1 sei nur ein äusserst kleiner Teil ihrer Jagdlebensräume. Die Mopsfledermaus gelte zudem als typische Waldart, die sich nur selten weit vom Wald entferne. Im Vergleich zu den direkt angrenzenden und grossen zusammenhängenden Waldflächen der Albiskette sei die Bedeutung des kleinen Gehölzbestands auf dem streitbetreffenen Grundstück stark zu relativieren. Die Abklärung der Schutzwürdigkeit sei im Ergebnis angemessen und im erforderlichen Grad aussagekräftig, weshalb kein Grund für eine Rückweisung bestehe.

Betreffend einer teilweisen Unterschutzstellung führt die Vorinstanz aus, es würden sich auf dem streitbetreffenen Grundstück keine Teilflächen oder Einzelelemente identifizieren lassen, die besonders schutzwürdig seien und deshalb an Ort und Stelle zu erhalten wären. Sowohl die Gehölze als auch die verschiedenen Tiernachweise seien über die ganze Parzelle verstreut.

Es lasse sich keine räumliche Konzentration an Naturwerten ausmachen. Das Nebeneinander von kleinräumigen und heterogenen Lebensräumen und die hohe Strukturvielfalt seien im Verbund ökologisch wertvoll. Nur die Summe sei von Bedeutung, nicht aber die Einzelteile. Daher lasse sich kein Bereich sinnvoll ausscheiden, der unter Schutz gestellt werden könnte. Bei einer teilweisen Überbauung sei davon auszugehen, dass während der Bauarbeiten aufgrund der grossen Störungsquellen die meisten Arten aus dem Restgrundstück verdrängt würden. Die Wahrscheinlichkeit, dass die anspruchsvolleren Arten (wie zum Beispiel lichtscheue Fledermausarten) einen deutlich verkleinerten Schutzbereich wieder nutzen würden, sei als gering einzustufen, da dieser direkt an die Überbauung angrenzen würde und somit auch nach Fertigstellung und Bezug der Wohnbauten grossen Störungen ausgesetzt wäre. Ein Biotopkomplex der vorliegenden Art lasse sich zudem nicht so einfach unter Schutz stellen, weil sich das Biotop durch ausbleibende Nutzung und Pflege entwickelt habe und nicht stabil sei. Bei Fortsetzung der natürlichen Dynamik und Prozesse würde die Parzelle irgendwann verwalden und ihren heutigen Wert als Biotop unweigerlich einbüßen.

Wie eine Teilunterschutzstellung mache auch eine Wiederherstellung auf der Parzelle selbst wenig Sinn. Die Voraussetzungen für eine Wiederbesiedlung durch die relevanten Arten seien aufgrund der reduzierten Fläche und die Nähe zu Störfaktoren nicht gegeben.

9.3.1.

Nach Art. 18 Abs. 1 NHG ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG enthält eine Umschreibung, welche Gebiete als Biotope Schutz verdienen. Ein bestimmter Lebensraum ist dann ein Biotop von regionaler oder lokaler Bedeutung, wenn ihm die Schutzwürdigkeit nach den Kriterien von Art. 14 Abs. 1 NHV zugesprochen werden kann. Massgebend für die Bewertung sind dabei die gemäss Anhang 1 NHV aufgeführten ökologischen Kennarten, die nach Art. 20 und Anhänge 2 und 3 NHV geschützten Pflanzen- und Tierarten einschliesslich der gemäss Anhang 4 NHV kantonal geschützten Arten sowie die vom Bundesamt für Umwelt BAFU erlassenen oder anerkannten Roten Listen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten. Je seltener und bedeutender die an einem Ort vorkommende Tier- und Pflanzenwelt ist,

umso strengere Schutzmassnahmen sind zu treffen (VB.1999.00101 vom 20. Januar 2023, E. 5.b, mit Hinweis auf BGE 118 Ib 485, E. 3b).

Die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Biotopschutz sind auch bei Unterschutzstellung aufgrund des kantonalen Rechtes zu beachten (RB 1990 Nr. 70 = BEZ 1990 Nr. 3). Das kantonale Recht listet die Schutzobjekte in § 203 Abs. 1 PBG auf. Danach sind unter anderem im Wesentlichen unverdorrene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachsung (lit. a) wie auch wertvolle Bäume und Baumbestände, Feldgehölze und Hecken (lit. f) Schutzobjekte. Entsprechend Art. 18b Abs. 2 NHG hält § 13 Abs. 2 KNHV fest, dass zudem als Naturschutzobjekte Flächen bezeichnet werden können, welche dem ökologischen Ausgleich durch Vernetzung oder Wiederherstellung von Biotopen und Landschaften dienen sollen. Mit dieser kantonalrechtlichen Regelung kann in ausreichendem Masse dem vom Bundesrecht verstärkten Biotopschutz nachgekommen werden (VB.1999.00101 vom 20. Januar 2000, E. 5.b).

9.3.2.

Die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Grundstücks als Biotop wurde gutachterlich festgestellt und ist insofern unbestritten. Kritisiert wird, der Sachverhalt sei hinsichtlich des Vorhandenseins von Pflanzen- und Tierarten unvollständig untersucht worden, der Grad der Schutzwürdigkeit sei unklar und die Artenvielfalt werde unterschätzt.

Im Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit insbesondere aufgrund der Kriterien gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. b (geschützte Tierarten nach Art. 20 NHG) und lit. d NHV (gefährdete und seltene Tierarten gemäss den Roten Listen) bejaht. Es seien 9 geschützte (Erdkröte, Feuersalamander, Blindschleiche, Fledermäuse [mind. 6 Arten]) und 4 gefährdete Tierarten (Erdkröte, Feuersalamander, Mopsfledermaus, Langohr-Fledermaus) nachgewiesen worden. Nachgewiesen worden sei zudem eine Fledermausgruppe (Myotis-Arten), deren Gefährdungstatus von LC (nicht gefährdet) bis EN (stark gefährdet) reiche. Mit grosser Wahrscheinlichkeit würden zudem zwei weitere Arten vermutet (gemeine Eichenschrecke und gemeine Sichelschrecke). Ausserdem seien 4 potentiell gefährdete Arten nachgewiesen worden (Grosser Abendsegler, Weisses Waldportier, Grauschnäpper, Grünfink). Neben diesen national gefährdeten Arten seien 19 weitere Arten nachgewiesen worden, die

einen Artwert grösser als Null aufweisen würden und für deren Erhaltung der Kanton Zürich eine besondere Verantwortung habe. Bejaht wurden sodann weitere Kriterien gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV. Geschützte, gefährdete oder seltene Pflanzenarten im Sinne von Art. 14 Abs. 3 lit. b und d NHV wurden keine vorgefunden, dies entgegen den rekurrentischen Vorbringen.

Als Grundlage für die Erhebung der Artengruppen dienten den Sachverständigen die bekannten Inventardaten sowie die Fundmeldungen der letzten 10 Jahre. Die zum Zeitpunkt einer Begehung am 22. April 2022 erkennbare Flora (Gefässpflanzen der regionalen Roten Liste, potentiell gefährdete Arten, national prioritäre Arten, national und kantonale geschützte Gefässpflanzen) wurde vor Ort erhoben. Bei der Fauna hätten saisonal bedingt nur Teile des jährlichen Artenspektrums erfasst werden können. Insbesondere bei den Insekten sei dies nur ein Teil der zu erwartenden Artenvielfalt. Dennoch sei aufgrund der vorliegenden Inventardaten und des Lebensraumpotentials eine umfassende Beurteilung möglich. Für die betroffenen Artengruppen sei anhand von Fundmeldungen aus der Umgebung das Potential abgeschätzt worden. Einige zusätzliche Beobachtungen aus anderen Jahreszeiten seien durch den Bearbeiter der Wildbienen erbracht worden. Auch eine Anwohnerin (Rekurrentin 2 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014) habe einige Artfunde beigesteuert. Bei den Reptilien und Amphibien hätten im März und April 2022 je zwei separate Begehungen stattgefunden (nebst Zufallsbeobachtungen auf allen Begehungen). Zur idealen Jahres- und Tageszeit und bei geeigneter Witterung seien die Tiere entsprechend der jahreszeitlich Aktivitätsphase gezielt gesucht worden. Die Tagfalter und Heuschrecken seien an einer Begehung im April erhoben worden; bei geeigneter Witterung seien alle Arten erfasst worden. Einige zusätzliche Funde seien durch die Bearbeitergemeinschaft E und F erbracht worden. Bei den Brutvögeln habe man überwiegend auf die vorhandene allgemeine Kartierung der Stadtvögel von 2019 zurückgegriffen. Zur Einschätzung der besonderen Verhältnisse auf der fraglichen Parzelle seien im April eine Tagbegehung und zur Feststellung potentieller Eulenvorkommen eine Nachtbegehung erfolgt. Einige zusätzliche Funde seien durch die Bearbeitergemeinschaft E und F erbracht worden. Präimaginalstadien (Raupen und v.a. Eier) von Tagfaltern seien am 28. Januar 2022 und Wildbienen erstmals am 7. September 2021 (ergänzt am 14. April 2022 mit Frühjahrsarten) von E untersucht worden. Die Tiergruppe der Nachtfalter sei in drei Nächten im April 2022 erhoben worden, die Tier-

gruppe der Fledermäuse während 10 Nächten ab Mitte April 2022 bei geeigneten Nachttemperaturen. Das Potential für Fledermausquartiere sei bei einer Begehung Mitte April evaluiert worden. Für die Tiergruppe der Mollusken sei am 29. März 2022 eine Feldaufnahme durchgeführt worden. Ein Datensatz vorhandener Meldungen habe keine weiteren Meldungen hervorgebracht (s. zum Ganzen Gutachten Naturschutz, Ziff. 2.2).

Aus diesen Ausführungen geht hervor, dass das Gutachten nicht allein auf Beobachtungen in der beanstandeten kurzen Periode abstellt. Sodann wird im Gutachten ausdrücklich festgehalten, dass saisonal bedingt nur Teile des jährlichen Artenspektrums hätten erfasst werden können. Dieser Umstand war den Sachverständigen somit bewusst und ist in ihre Beurteilung eingeflossen. Bezüglich der Fauna wird im Gutachten explizit festgehalten, dass aufgrund der vorhandenen Inventardaten und des Lebensraumpotentials eine umfassende Beurteilung möglich gewesen sei.

9.3.3.

Der obigen gutachterlichen Feststellung vermögen die Rekurrierenden nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen. Sie blenden aus, dass nebst den direkten Beobachtungen im Erhebungszeitraum noch weitere Daten sowie Schätzungen der Sachverständigen in die Beurteilung von Flora und Fauna eingeflossen sind. Auch das Lebensraumpotential, welches unabhängig von der Saison beurteilt werden kann, bot bei der Erhebung der Fauna Anhaltspunkte für das Vorkommen von Arten und wurde entsprechend berücksichtigt. Dementsprechend wurde aufgrund des Habitats namentlich die grosse Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der Gemeinen Eichenschrecke und der Gemeinen Sichelschrecke berücksichtigt. Weshalb die Kartierung der Stadtvögel (ergänzend zu den Begehungen) keine taugliche Grundlage sein soll, weil es sich um eine "artenreiche Tiergruppe" handeln soll und die Zufallsfunde der Bearbeitergemeinschaft "offenbar" zwei potentiell gefährdete Arten erfasst habe, wie die Rekurrierenden vorbringen, ist nicht nachvollziehbar. Der Artenreichtum spricht nicht gegen die Vollständigkeit der Kartierung und die zwei potentiell gefährdeten Arten wurden anlässlich der Nachtkartierung vom 24. März 2022 von einem Bearbeiter des Gutachtens beobachtet (Grünfink) bzw. sind in der Kartierung der Stadtvögel enthalten (Grauschnäpper; s. Gutachten Naturschutz, Tabelle 5 im Anhang). Mithin handelt es sich nicht um Zufallsfunde.

Inwiefern die Artenvielfalt ganz allgemein "um ein Vielfaches" unterschätzt worden sein soll, wird nicht nachvollziehbar dargelegt. Im Übrigen ist die Artenvielfalt als solches kein Kriterium, auf Grund dessen ein Biotop als schützenswert bezeichnet wird (s. Art. 14 Abs. 3 NHV).

Die Rekurrierenden bringen vor, es seien weitere Arten zu erwarten. In ihrer beliebig anmutenden Aufzählung nennen sie auch verletzte oder geschützte Arten. Indes führen die teils fachkundigen und mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Rekurrierenden nicht aus, worauf sich ihre Erwartung – von einer zeitlich ausgedehnteren Untersuchung abgesehen – stützt, namentlich was verletzte oder geschützte Arten anbelangt.

Soweit die Rekurrierenden monieren, in der Pflanzenliste des Gutachtens würden die Gehölze fehlen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass Gehölze weder unter den als Art geschützten Pflanzen (s. Anhang 2 NHV) figurieren noch in den Roten Listen des BAFU aufgeführt und insofern für die Schutzwürdigkeit des Biotops nicht ausschlaggebend sind (Art. 14 Abs. 3 NHV). Des Weiteren wurden im Gutachten die vorkommenden Lebensräume sowie die Strukturen untersucht und dokumentiert, namentlich Strukturen wie Gehölze, Totholz und Asthaufen (Gutachten Naturschutz, Ziff. 3.1). Auch in dieser Hinsicht kann nicht gesagt werden, der Sachverhalt sei nicht ausreichend erstellt worden.

Die Vernetzung ist eines der Kriterien, aufgrund derer ein Biotop als schützenswert zu bezeichnen ist (Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV). Im Gutachten wird festgehalten, die streitbetreffende Parzelle habe diesbezüglich eine wichtige Funktion als Trittstein und Teillebensraum. Entsprechend wird das Kriterium der Schutzwürdigkeit gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV als gegeben erachtet (Gutachten Naturschutz, Ziffern 3.4 und 4). Die von den Rekurrierenden verlangte vertiefte Auseinandersetzung mit der Vernetzungsfunktion erweist sich als obsolet. Die Frage, wie sich eine Überbauung des Grundstücks auf den Vernetzungskorridor auswirkt, liegt ausserhalb des Gutachtensauftrags, zumal keine Überbauung in Frage steht, sondern die Unterschutzstellung. Indes wird in Ziffer 5 des Gutachtens auf die Frage der Ersetzbarkeit des Biotops eingegangen. Somit ist das Gutachten auch hinsichtlich der Vernetzungsfunktion nicht zu beanstanden.

9.3.4.

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die gutachterliche Beurteilung von Flora und Fauna auf einer hinreichenden Ermittlung des Sachverhalts beruht. Nach Auffassung der Sachverständigen war aufgrund der eigenen Erhebungen und der weiteren beigezogenen Daten eine umfassende Beurteilung möglich. Es bestehen keine hinreichend begründeten Zweifel an dieser gutachterlichen Feststellung. Das Gutachten erweist sich als vollständig, klar, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen, sodass darauf abgestellt werden kann.

Die Schutzwürdigkeit wird im Gutachten ohne Angabe einer graduellen Einstufung bejaht. Dies entspricht dem Auftrag, die Schutzwürdigkeit zu prüfen. In Ziffer 4 des Gutachtens wird ausgeführt, worin die Bedeutung der streit betroffenen Parzelle besteht und welche Kriterien zur besagten Beurteilung geführt haben. Damit war es der Vorinstanz möglich, im Rahmen der Interessenabwägung das Interesse am Erhalt des betroffenen Biotops zu gewichten.

9.3.5.

Das Gutachten befasst sich kurz mit der Frage von Wiederherstellungs- bzw. Ersatzmassnahmen im Falle eines Verzichts auf Schutzmassnahmen. Hinsichtlich einer teilweisen Unterschutzstellung wird ausgeführt, es sei keine Ausscheidung nicht schutzwürdiger Teilbereiche möglich. Zwar seien nicht alle Bereiche gleich wertvoll. Der Biotopkomplex funktioniere aber nur als Ganzes, auch auf den weniger wertvollen Teilen stünden Bäume, Kleinstrukturen und Kleinbauten, die für die bemerkenswerten Tierarten bedeutend seien. Eine allfällige Teilüberbauung würde ausserdem Störungen auf die Parzelle bringen (insbesondere Beleuchtung) sowie die Durchlässigkeit und die Strukturvielfalt verringern.

Die Rekurrierenden erblicken einen Widerspruch darin, dass im Gutachten einerseits eine teilweise Unterschutzstellung nicht empfohlen werde, andererseits Ersatzmassnahmen propagiert würden, weil die gefundenen Arten mobil seien. Wenn die betroffenen Arten an andere Orte "wandern" könnten, dann würden sie, so die Rekurrierenden, auch von den betroffenen Teilflächen in die unberührt bleibende Fläche übersiedeln. Dies mag wohl zutreffen. Gegen einen Erhalt von blossen Teilflächen spricht indes gemäss den Sachverständigen, dass die verbleibenden Teilflächen als Biotop nicht mehr

funktionieren. Ein Widerspruch liegt nicht vor. Dass von einer Teil-überbauung Störungen wie Lichtemissionen ausgehen würden, ist offensichtlich und bedarf keiner weiteren Erläuterung. Im Übrigen kann auf die diesbezüglichen überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden.

10.1.

Die Rekurrentenschaft 3 beantragt, der Rekursgegner sei anzuweisen, die Korrespondenz zur Bestimmung der Aufträge zur Schutzabklärung und die Korrespondenz zur allfälligen nachträglichen Anpassung der Aufträge zu edieren - inklusive, aber nicht begrenzt auf E-Mails und Aktennotizen (z.B. zur Erfassung mündlicher Absprachen). Zur Begründung bringt sie vor, damit wäre möglicherweise belegt, dass der Auftrag zur Abklärung des Schutzobjektes durch den Rekursgegner willentlich eng gehalten worden sei, um eine mögliche hohe Schutzwürdigkeit zu verhindern, oder es könnte belegt werden, dass die Berichterstatter selbst den Auftragsumfang für unzureichend erachtet hätten.

Wie der Rekursgegner nachvollziehbar erklärt, ergab sich die relativ kurze Bearbeitungsfrist für die Sachverständigen aus dem Dahinfallen des Veränderungsverbots gemäss § 209 Abs. 3 PBG. Für die dem Rekursgegner unterstellte mögliche Manipulation der Untersuchungsergebnisse besteht kein begründeter Anlass. Wie oben ausgeführt wurde, konnte die Schutzwürdigkeit trotz des beschränkten Beobachtungszeitraums zuverlässig beurteilt werden. Damit konnte auf die verlangte Herausgabe verzichtet werden.

10.2.

Die Rekurrentenschaft 3 beantragt, dass das Gericht G, den die Rekurrierenden als Fachperson hinzugezogen hätten, als Auskunftsperson hinzuziehe, soweit die fachlichen Ausführungen in der Rekursschrift zu Fragen Anlass geben oder bestritten würden.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise

seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.2.2., mit Hinweis auf BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3 f.; s. auch VB.2019.00608 vom 27. Februar 2020, E. 4.2.).

Die Rekursschrift gibt keinen Anlass zur Befragung der betreffenden Auskunftsperson, ebenso wenig die Bestreitung der darin enthaltenen Ausführungen durch die Gegenparteien.

11.1.

Die Rekurrentin 1 stellt sich auf den Standpunkt, das streitbetroffene Biotop sei nicht ersetzbar. Es sei standortgebunden und könne seine Funktion nur am heutigen Ort ausüben. Die dort vorherrschende Vegetation führe bei der bestehenden nachbarlichen Siedlung zu einer wesentlichen Abkühlung und zu besserer Luft. Auf den angrenzenden Waldflächen befänden sich "schützenswerte Waldgesellschaften gemäss PBG (Vorrangfunktion der Waldfläche wegen der "Biologischen Vielfalt)". Die Erhaltung der auf der streitbetroffenen Parzelle vorhandenen Gehölze mit dem natürlichen, ungestörten Unterwuchs sei an diesem Ort von wesentlicher Bedeutung. Die überdurchschnittlich artenreiche Artengemeinschaft entspreche in einem hohen Mass diesem Lebensraumtyp, welcher sich über Jahrzehnte entwickelt habe und nicht in kurzer Zeit ersetzt werden könne.

Die Rekurrentin 2 und die Rekurrentenschaft 3 bringen vor, Art. 18 1ter NHG verlange Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen am gleichen Ort. Dennoch würden im Bericht Naturschutz nur Ersatzmassnahmen vorgeschlagen. Es sei nicht abgeklärt worden, ob der Schutz (wenigstens in Teilen) nach grösstmöglicher Wiederherstellung ohne Ersatzmassnahmen auskomme. Zudem würden diese keinen genügenden Ersatz für die vorgefundenen und namentlich für die gefährdeten Arten (v.a. Fledermäuse und Brutvögel) bieten, für welche der Baum- und Gehölzbestand besonders wichtig sei. Die vorgefundene ökologisch wertvolle Artengemeinschaft entspreche weitgehend nicht den typischen Arten der extensiven Landwirtschaft. Entsprechend würden typische Arten der Fromentalwiesen, auf die die Ersatzmassnahmen fokussieren würden, auf der streitbetroffenen Parzelle praktisch nicht vorkommen. Der Schwerpunkt der Ersatzmassnahmen liege auf

extensiv bewirtschafteten Wiesen und Obstgärten. Insofern werde Ersatz geschaffen für die in den letzten Jahrzehnten am fraglichen Ort verloren gegangenen, ursprünglich mit Reben und Obstbaumkulturen bewirtschafteten Flächen. Dem Ersatz der besonders bedeutenden Hecken und Gehölze werde kaum Beachtung geschenkt und deren Vernetzungsfunktion gar nicht berücksichtigt. Die Grundlage der Strukturvielfalt bestehe im seit Jahrzehnten nicht mechanisch bewirtschafteten Boden. Die Ersatzmassnahmen würden aber keine vom Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen ausgenommenen Flächen vorsehen. Als Ersatzmassnahme für den Verlust des Lebensraummosaiks auf der streitbetroffenen Parzelle Kat.-Nr. 7 seien sie daher gänzlich ungeeignet. Wie im Bericht Naturschutz zutreffend festgehalten sei, liege die Qualität der Flächen aus ökologischer Sicht in ihrer Strukturvielfalt und kleinräumigen Verzahnung unterschiedlicher Lebensraumtypen, die sich in den letzten 40 Jahren unter geringem Nutzungseinfluss habe entwickeln können.

Mit dem gegebenen atmosphärischen Stickstoffeintrag im Gebiet der Ersatzmassnahmen werde sich das gewünschte Resultat einer ökologischen Aufwertung und eine hohe Artenvielfalt in den Blumenwiesen kaum erreichen lassen. Die Bewirtschaftung grösserer Flächen im Bereich des Obstgartens als normale Dauerwiesen stehe im Widerspruch zur Förderung der gewählten Zielarten der extensiven Landwirtschaft. Dennoch würden diese Flächen als artenreiche Fromentalwiesen in der Berechnung der Ersatzmassnahmen ausgewiesen.

Die Ersatzmassnahmen müssen, so die Rekurrierenden weiter, gewährleisten, dass der neu geschaffene Lebensraum von den betroffenen Pflanzen und Tierarten besiedelt werden könne. Diesem Erfordernis würden die Ersatzmassnahmen schon aus zeitlicher Sicht nicht gerecht: Die Gehölze und Hecken, an die die gefährdeten Arten zu einem grossen Teil gebunden seien, würden langsam wachsen und erst mit 20-60 Jahren beginnen zu fruchten und Mikrohabitate auszubilden. Zudem sei die Parzelle an diesem Standort als Teil des horizontalen Vernetzungskorridors entlang der Albiskette unersetzlich. Dieser Aspekt der Vernetzungsfunktion der Parzelle werde unterschätzt, sei jedoch gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. e NHV zwingend zu beachten. Die Ersatzmassnahmen würden folglich zu gravierenden Verlusten bei den

Nachtfaltern, Tagfaltern, Fledermäusen, Heuschrecken, Mollusken, Reptilien, Käfern, Vögeln, Wildbienen und Amphibien (insbesondere Feuersalamander) führen.

11.2.

Die Vorinstanz entgegnet, das Interesse am Erhalt des Biotopkomplexes an Ort und Stelle sei unabhängig von der Ersetzbarkeit als kleiner gewichtet worden als die anderen privaten und öffentlichen entgegenstehenden Interessen. Es handle sich nicht um ein hochgradig schützenswertes Biotop. Das streitbetroffene Grundstück bestehe zu einem Drittel aus stark anthropogenen Teilbereichen (Kleintierhaltung, Rasenpartien, Sichtschutzhecken aus invasiven Neophyten, Gemüse- und Blumenbeete), die für die geschützte und seltene Flora und Fauna von geringer Bedeutung seien.

Der Wert des Biotops bestehe vor allem im Mosaik verschiedener Lebensraumtypen, in der grossen Strukturvielfalt sowie dem Gehölzbestand aus einheimischen Arten. Ohne Pflege drohten allerdings solche halboffene, Übergangslbensräume zwischen Wald und Grünland zu überwuchern. Um 2013 habe sich der Baumbestand in den Randbereichen weiterentwickelt, während auf dem Grundstück selbst der Baumbestand durch den Abgang mehrerer Obstbäume lückiger geworden sei. Verschiedene Wildlinge seien aufgekommen (Eschen, Bergahorn). Mit den Ersatzmassnahmen würden 16 neue Hochstamm-Obstbäume gepflanzt, die zu den artenreichsten Lebensraumtypen in Mitteleuropa gehören würden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung werde sichergestellt, dass sich die Fläche nicht über verschiedene Sukzessionsstadien zu Waldgesellschaften entwickle. Zudem würden grosswachsende Einzelbäume angepflanzt. Im Gegensatz zu den Wildlingen würden im Rahmen der Ersatzmassnahmen gezielt Baumarten ausgewählt, die einen hohen Biodiversitätsindex hätten und sich zu ausgeprägten Biotopbäumen entwickeln würden.

Es treffe zu, dass die Obst- und Einzelbäume eine relativ lange Entwicklungszeit benötigten, bis sie einen hohen ökologischen Wert entfalteteten. Der Faktor Zeit werde aber bei den geplanten Ersatzmassnahmen durch die Faktoren Fläche und Qualität kompensiert. Eine solche Kompensation sei bei der ökologischen Bilanzierung von Eingriffen in schützenswerte Biotope nach den Standards des Bundesamts für Umwelt (BAFU) explizit erlaubt und bei der Bewertung der Ersatzmassnahmen methodisch eingeflossen. Mit den

Ersatzmassnahmen werde eine Fläche aufgewertet, die beinahe dreimal so gross sei (14'416 m²) wie die Parzelle Kat.-Nr. 1 (5'505 m²).

Etwa 40 % des Grundstücks Kat.-Nr. 1 sei als Talfettwiese (Fromentalwiese) kartiert worden. Im Spezifischen handle es sich um eine eher artenarme, grasreiche Ausbildung der Fromentalwiese. Es seien eher wenige typische Blütenpflanzen vorhanden. Als Ersatz für die aus ökologischer Sicht nicht besonders wertvolle Wiese Kat.-Nr. 1 würden 9'500 m² Fromentalwiesen durch Direktbegrünung geschaffen, die die Anforderungen der Qualitätsstufe II für Biodiversitätsförderflächen erfüllen würden. Die Ersatz-Fromentalwiesen würden somit eine üppige, blütenreiche Vegetationsdecke aufweisen. Die zwei- bis dreischurige Mahd und die Schnittgutabfuhr verhinderten die Vergrasung und die floristische Verarmung der Wiese. Eine extensive Nutzung wirke sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Bei ausbleibender Nutzung schreite die Sukzession hingegen mehr oder weniger rasch voran und die Biodiversität nehme ab. Damit Insekten und die Kleintierfauna auch nach der Mahd und im Winter ein Refugium finden würden, werde gestaffelt gemäht und es würden Altgrasstreifen stehen gelassen. Die Ersatzmassnahmen orientierten sich insofern am heutigen Wiesenbestand, allerdings mit dem Ziel, diesen so weit wie möglich aufzuwerten. Am gewählten Standort für die Ersatzmassnahmen sei das Potenzial gegeben für eine artenreiche bzw. trockene Fromentalwiese. Die Artenvielfalt werde künftig höher sein als auf der zur Parzelle Kat.-Nr. 1 gehörenden Wiese in ihrem gegenwärtigen Zustand.

Neben dem 4'000 m² grossen Hochstamm-Obstgarten und den 9'500 m² Fromentalwiesen würden die Ersatzmassnahmen auch eine Baumreihe mit mehreren Einzelbäumen sowie verschiedene Stein- oder Holzstrukturen vorsehen, die mit Gebüsch und Krautsäumen bewachsen sein werden. Insofern würden die Arten, die auf bestockte, halbschattige Flächen angewiesen seien, nicht zu kurz kommen (Fledermäuse, Singvögel, Kleinsäuger). Zudem würden für Arten, die besonders auf strukturreiche Lebensräume angewiesen seien (z.B. Feuersalamander und Erdkröte), entlang des Waldrandes auf der Parzelle Kat.-Nr. 8 weitere Aufwertungen in Form von Kleinstrukturen gemacht. Es entstehe somit eine grosse Vielfalt an Habitatstrukturen, die einem breiten Artenspektrum zugutekomme. Die Ersatzlebensräume würden den Lebensraumtypen entsprechen, die für die regionalen Vernetzungskorridore typisch seien. Zudem seien es Lebensräume, die bei fachgerechter Pflege über lange Zeit stabil seien.

Die atmosphärische Stickstoffdeposition sei in der für Ersatzmassnahmen vorgesehenen Fläche identisch mit jenen der benachbarten artenreichen Ankenweid. Mit den vorgesehenen Ersatzmassnahmen sei eine Vernetzung mit der Ankenweid vorgesehen. Für die künftige Bewirtschaftung sei eine extensive Nutzung vorgesehen. Artenreiche Wiesen würden bei trockenem Wetter gemäht und sogenanntes Bodenheu hergestellt. Einer Bodenverdichtung könne damit entgegengewirkt werden. Die Bodenqualität sei gemäss Bodenkarten der Landwirtschaftsflächen identisch mit jenen Flächen bis hinauf zur Ankenweid.

Soweit die Rekurrierenden bemängeln würden, dass für die betroffenen Pflanzen und Tierarten kein genügender Ersatz geschaffen werde, sei darauf hinzuweisen, dass die Beurteilung der Ersatzmassnahmen mit der von der Konferenz der Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz (KBNL) anerkannten Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume (BESB) vorgenommen worden sei. Die Methode vergleiche den Ausgangsmit dem Zielzustand. Ein angemessener Ersatz sei dann gegeben, wenn die Bilanz zumindest ausgeglichen sei. Bei dieser Methodik sei u.a. der Faktor Entwicklungszeit berücksichtigt. Die Bilanz weise einen Überschuss von 109 Qualitätspunkten aus, der sich aufgrund der massiv grösseren Ersatzfläche ergebe. Neben der Herstellung neuer Lebensräume sei die Umsiedlung alter Strukturen in die neuen Flächen vorgesehen. Eine Wiederbesiedlung könne dadurch forciert werden. Diese Massnahme finde in der Bilanz jedoch keinen Niederschlag und sei als weitergehende Massnahme zu werten.

Bezüglich der von den Rekurrierenden aufgezählten Arten, für die mit den Ersatzmassnahmen ein geeignetes alternatives Habitat zu schaffen sei, sei aus Sicht des Rekursgegners Folgendes wichtig:

Amphibien, Feuersalamander: Für diese Art seien Aufwertungen (Erhöhung der Strukturvielfalt) entlang des Waldrands des Rütshlibachtobels auf der Parzelle Kat.-Nr. 8 geplant. Dort würden evakuierte Individuen aus der streitbetroffenen Parzelle wieder freigesetzt. Die Kleinstrukturen stünden im direkten Verbund mit dem Laichgewässer. Die Parzelle werde nicht maschinell bewirtschaftet. Daher seien die Ersatzmassnahmen für Amphibien geeignet.

Fledermäuse: Der Gehölzbestand sei nicht entscheidend für die Waldart Mopsfledermaus. Flugkorridore und Vernetzung seien entlang des Waldrands für strukturgebundene Fledermausarten (Mausohren, Langohren) gewährleistet. Zu den Jagdlebensräumen vieler Fledermausarten gehörten Hochstamm-Obstgärten. Die Ersatzfläche werde nicht beleuchtet und daher von den lichtscheuen Fledermausarten genutzt werden. Die Insektenbiomasse werde auch auf den Ersatzflächen hoch sein, weshalb die Ersatzmassnahmen für Fledermäuse geeignet seien.

Insekten (Heuschrecken, Tagfalter, Nachfalter): Extensiv bewirtschaftetes Grünland fördere die Insektenvielfalt allgemein. Durch das höhere Blütenangebot würden z.B. die Wildbestäuber gefördert. Viele gefährdete Heuschreckenarten seien auf eine regelmässige Mahd angewiesen, damit die Vegetation nicht zu dicht werde. Es sei allerdings nicht möglich, die spezifischen ökologischen Ansprüche aller Arten bei den Ersatzmassnahmen zu berücksichtigen. Für viele Insektenarten seien die Ersatzmassnahmen generell geeignet.

Vögel: Der Gehölzbestand werde zwar von verschiedenen Brutvogelarten genutzt, es handle sich dabei aber nur um häufige, nicht gefährdete Arten. Der Grauschnäpper und der Grünfink seien zwar vor kurzem in die IUCN-Kategorie NT ("potenziell gefährdet") eingestuft worden, diese gelte aber nicht als Rote Liste. Zu den Lebensräumen des Grauschnäppers und des Grünfinks gehörten Hochstamm-Obstgärten. Bei den Ersatzmassnahmen seien neben Einzelbäumen und Obstbäumen auch verschiedene beerentragende Wildsträucher bei den Kleinstrukturen vorgesehen. Somit würden nicht nur Insektenfresser gefördert. Im Ergebnis seien die Ersatzmassnahmen auch für Vögel geeignet.

11.3.1.

Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Im vorliegenden Fall steht indes die Anordnung von Schutzmassnahmen bzw. der Verzicht darauf in Frage und nicht die Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Lebensraums durch technische Eingriffe im Sinne von Art. 18 Abs. 1ter NHG. Diese Bestimmung und entsprechend

auch Art. 14 Abs. 6 und 7 NHV sind hier nicht anwendbar, weshalb der Verzicht auf Schutzmassnahmen nicht von Ersatzmassnahmen abhängig gemacht werden kann.

Soweit beanstandet wird, ein teilweiser Schutz und Massnahmen für die Wiederherstellung seien nicht abgeklärt worden, kann auf die Ausführungen weiter oben betreffend eine teilweise Unterschutzstellung verwiesen werden.

Die vorgesehenen Ersatzmassnahmen sind insofern von Bedeutung, als sie bei der Interessenabwägung betreffend den Verzicht auf Schutzmassnahmen ins Gewicht fallen. Insofern ist nicht entscheidend, ob für das Biotop auf dem streitbetroffenen Grundstück andernorts ohne zeitlichen Unterbruch ein Eins-zu-eins-Ersatz geschaffen wird. Die zu treffenden Ersatzmassnahmen sind in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinsichtlich ihrer Eignung als Ersatz für den verloren gehenden Lebensraum zu werten und bei der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

11.3.2.

Die Grundeigentümerin wird mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zu Ersatzmassnahmen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 5, 2, 4, 6, 3 und 8 verpflichtet (s. angefochtener Beschluss, Dispositivziffer 3 und act. 10.8). Die genannten Grundstücke liegen unmittelbar westlich des streitbetroffenen Grundstücks und befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich. Diese wird für die ersatzpflichtige Grundeigentümerin folgende Ersatzmassnahmen projektieren und ausführen:

- Aufwertung von 144 a Wiesland zu einer artenreichen Fromentalwiese durch Umbruch und Neuansaat sowie Pflanzung von 15 Hochstamm-Obstbäumen auf derselben Fläche.
- Pflanzung von fünf einheimischen, grosskronigen und alterungsfähigen Bäumen entlang des Rebenwegs.
- Schaffung von drei linearen Kleinstrukturen aus Stein- und Holzmaterial mit den Mindestmassen von 10 x 5 m, kombiniert mit einzelnen einheimischen Gebüsch an verschiedenen Standorten.
- Anlage von mehreren Kleinstrukturen (Holzmaterial und Wurzelstöcke) entlang des Waldrands.

Die Massnahmen sind im Einzelnen im Technischen Bericht "Ersatzmassnahmen für Grundstück Kat.-Nr. 1 in Zürich Leimbach" vom 4. November 2022 (act. 10.7) beschrieben.

Die Auffassung der Rekurrentin 1, wonach das betroffene Biotop gar nicht ersetzbar sei, geht fehl. Die von der Rekurrentin 1 zur Begründung genannten Auswirkungen des Biotops auf das Mikroklima der benachbarten Siedlung liegen ausserhalb der hier relevanten Schutzziele, weshalb es sich nicht um zu erhaltende Funktionen handelt. Gleiches gilt bezüglich der nicht näher substantiierten "wesentliche Bedeutung" des Biotops für die im angrenzenden Wald angeblich vorhandenen schützenswerten Waldgesellschaften. In der gutachterlichen Schutzabklärung finden sich dazu im Übrigen keine Hinweise.

Soweit die Rekurrierenden beanstanden, die Ersatzmassnahmen seien unzureichend auf die Arten ausgerichtet, die von der streitbetroffenen Parzelle vertrieben würden, ist zu konzедieren, dass nicht für jede dort nachgewiesene geschützte bzw. gefährdete oder seltene Tierart ein neuer Lebensraum angeboten wird. Dies ist auch nicht erforderlich, zumal ein Eins-zu-eins-Ersatz wie bereits erwähnt nicht zu verlangen ist und selbst im Anwendungsbereich von Art. 18 Abs. 1ter NHG nur, aber immerhin, für einen "angemessenen" Ersatz zu sorgen ist.

Die Frage der Angemessenheit wurde anhand der "Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume" (BESB, <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/landschaft/publikationen-studien/studien.html>) geprüft. Die Bewertungsmethode wurde in Zusammenarbeit mit der Konferenz der Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz KBNL und dem Bundesamt für Umwelt BAFU erarbeitet. Sie soll eine schweizweit anwendbare, nachvollziehbare Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in schutzwürdige Lebensräume ermöglichen. Die Rekurrierenden setzen sich mit der in Ziffer 4 des Technischen Berichts dargelegten Bewertung der Ersatzmassnahmen nicht auseinander. Zumal die Fachkompetenz der Verfasser des Technischen Berichts nicht in Frage gestellt wird und die von den Sachverständigen verwendete Bewertungsmethode im Auftrag des fachkundigen Bundesamtes erstellt wurde, bestehen auch keine begründeten Zweifel betreffend die daraus im vorliegenden Fall gezogenen Erkenntnisse.

Aus der Bilanzierung des Ausgangs- und des Zielzustandes resultiert für die hier geplanten Ersatzmassnahmen ein Überschuss, d.h. es wird ein Mehrwert generiert. Dieser ergibt sich laut der Vorinstanz aufgrund der massiv grösseren Ersatzfläche. Im Weiteren kann auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden.

Somit ist von einem angemessenen Ersatz für die betroffenen Flächen auszugehen, was bei der Interessenabwägung entsprechend berücksichtigt werden darf.

12.1.

Zur Interessenabwägung führt die Rekurrentin 1 aus, dass dem Umstand, dass das streitgegenständliche Grundstück im Nutzungsplan in der Bauzone eingetragen sei, kein Gewicht zukomme, da diesem Eintrag keine Beurteilung betreffend Natur- und Landschaftsschutz gemäss Revision RPG 2012, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, vorausgegangen sei. Nicht nur die Landschaft, sondern auch die Natur hätte bei der Ausscheidung von Bauzonen geschont werden müssen (Art. 15 Ziffer 3 RPG; Botschaft Revision RPG 2012, 1073). Der Grundzonenplan der Stadt Zürich sei insofern ungültig, als er die Parzelle Kat.-Nr. 1 in die Bauzone statt in die Schutzzone gemäss Art. 17 RPG einweise.

Die Rekurrentin 2 und die Rekurrentenschaft 3 bringen vor, die Vorinstanz habe die öffentlichen Interessen am Erhalt des Grundstücks falsch gewichtet: Ganz besonders ins Gewicht fallen müsse, dass Pflanzen und vor allem mehrere Tiere gefunden worden seien, die auf der Roten Liste der potentiell gefährdeten Arten seien, und dass bei umfassender Abklärung mit grosser Wahrscheinlichkeit noch weitere Pflanzen- und Tierarten gefunden worden wären. Namentlich die Mopsfledermaus sei eine stark gefährdete Art, die im Rahmen der Schutzabklärungen erstmals in Zürich nachgewiesen worden sei. Die Mopsfledermaus sei genau auf die Art von Habitat angewiesen, die das Grundstück biete und von den Ersatzmassnahmen nicht wiederhergestellt werden könne. Zu berücksichtigen gewesen wären auch die wichtige Vernetzungsfunktion der streitbetroffenen Parzelle und das Ungenügen der Ersatzmassnahmen in diversen Aspekten.

Die finanziellen Interessen seien zu stark gewichtet worden. Es habe sich über Jahrzehnte ein Lebensraum am Siedlungsrand entwickelt, der einerseits eine wichtige Vernetzungsfunktion für die Landschaft und für die Natur erfülle und andererseits zahlreiche und vor allem auch stark gefährdete Tierarten beherberge. Weil die Ersatzmassnahmen keinen adäquaten, gleichwertigen Ersatz bieten könnten, sei das öffentliche Interesse am Erhalt des vorliegenden Naturraums höher zu gewichten als finanzielle Interessen.

Die Vorgaben des Richtplans seien behördenverbindlich und müssten auch im Rahmen von Unterschutzstellungen in die Interessenabwägung einfließen. Dies habe der Rekursgegner nicht gemacht. Richtigerweise sei zu berücksichtigen, dass der kantonale und regionale Richtplan einen horizontalen Vernetzungskorridor vorschreiben und die Parzelle Kat.-Nr. 7 einen wichtigen Teil dieses Korridors darstellen würde. Die Parzelle sei somit standortgebunden und nicht ersetzbar. Sodann seien stadtklimatische Überlegungen nicht berücksichtigt worden.

12.2.

Die Vorinstanz entgegnet, unabhängig von der Ersetzbarkeit sei das Interesse am Erhalt des Biotopkomplexes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an Ort und Stelle als kleiner gewichtet worden als die anderen privaten und öffentlichen entgegenstehenden Interessen. Es handle sich nicht um ein hochgradig schützenswertes Biotop, weshalb die Nutzungs- bzw. Eingriffsinteressen das Interesse an einem Erhalt an Ort und Stelle überwiegen würden. Das streitbetreffene Grundstück bestehe zu einem Drittel aus stark anthropogenen Teilbereichen (Kleintierhaltung, Rasenpartien, Sichtschutzhecken aus invasiven Neophyten, Gemüse- und Blumenbeete), die für die geschützte und seltene Flora und Fauna von geringer Bedeutung seien.

Bezüglich der Nutzungs- bzw. Eingriffsinteressen sei vor allem das öffentliche Interesse an der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens anzuführen. Dem Umstand, dass das streitbetreffene Grundstück rechtskräftig einer bundesrechtskonformen Bauzone zugewiesen sei, komme ein hohes Gewicht zu. Zusammen mit den erheblichen finanziellen Interessen erweise sich dies bezüglich der Schutzinteressen - da es sich nicht um ein hochgradig schützenswertes Biotop handle - als überwiegend.

Daran ändere auch der Nachweis der sehr mobilen Art der Mopsfledermaus nichts.

12.3.1.

Soweit die Rekurrentin 1 die Rechtmässigkeit der Zonierung des streitbetreffenen Grundstücks in Frage stellt, ist darauf nicht einzugehen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nutzungspläne und damit in engem Sachzusammenhang stehende planerische Festlegungen im Anschluss an ihren Erlass anzufechten; eine akzessorische Überprüfung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen wird nach der Rechtsprechung bei deren späteren Anwendung nur dann zugelassen, "wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen". Ferner lässt die Rechtsprechung eine Überprüfung zu, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte (VB.2012.00132 vom 26. Juni 2013, E. 3.5.1., mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Bei der nachfolgenden Überprüfung der Interessenabwägung ist deshalb von der geltenden Zonenordnung auszugehen.

12.3.2.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV). Bei der Ausscheidung von Biotopen von lokaler und regionaler Bedeutung und bei der Anordnung von Schutzmassnahmen kommt den Kantonen bzw. Gemeinden ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu ("une importante marge d'appréciation" [BGE 121 II 161 E. 2.b.bb]). Sie haben im Einzelfall jeweils eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sind die mit dem Natur- und Heimatschutzgesetz verfolgten Schutzziele den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen gegenüberzustellen.

Zu gewichten ist vorab das Interesse am Erhalt des streitbetreffenen Biotops. Die Vorinstanz stuft dieses nicht als "hochgradig schützenswert" ein. Gemäss Gutachten liegt die Besonderheit der Parzelle darin, dass sie für diverse geschützte oder seltene Tierarten als Lebensraum oder zumindest als

Teilhabitat einen grossen Wert habe. Die Kriterien, die nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG sowie Art. 14 Abs. 2 NHV die Schutzwürdigkeit begründen würden, seien nicht alle erfüllt. Die Argumente für eine Schutzwürdigkeit würden aber überwiegen. Dies insbesondere aufgrund der Vorkommen bzw. der Bedeutung der Parzelle als (Teil-)Lebensraum oder Jagdgebiet für diverse bemerkenswerte Tierarten. Der Biotopkomplex sei schutzwürdig. Jedoch sei das Objekt nicht unersetzlich. Laut Gutachten sind angemessene Ersatzmassnahmen möglich. Begründet wird dies damit, dass die Schutzwürdigkeit auf dem Vorkommen zahlreicher mobiler Tierarten basiere. Würden neue Lebensraumstrukturen in der unmittelbaren Nähe angeboten, könnten diese von den entsprechenden mobilen Arten besiedelt werden. Bei sachgerechter Anlage würden sich die genannten Lebensräume an geeigneter Stelle innerhalb von 10-25 Jahren in gleicher oder gar besserer Qualität wiederherstellen lassen.

Die Einstufung des Biotops als nicht hochgradig schützenswert erscheint bei dieser gutachterlichen Einschätzung als vertretbare Wertung. Wie oben dargestellt, wird mit den angeordneten Massnahmen ein angemessener Ersatz geschaffen, der insbesondere auch der Vernetzung Rechnung trägt (s. Technischer Bericht, Ziffn. 3.1 und 4.2). Des Weiteren steht ein Verzicht auf Schutzmassnahmen den im regionalen Richtplan für den betroffenen Vernetzungskorridor (der notabene auch durch das Siedlungsgebiet verläuft) vorgesehenen Massnahmen nicht entgegen (s. oben, E. 8.4.2.; der kantonale Richtplan weist das streitbetreffene Grundstück dem Siedlungsgebiet zu und enthält an diesem Ort entgegen der rekurrentischen Auffassung keinen "horizontalen Vernetzungskorridor" oder eine andere auf die ökologische Vernetzung abzielende Festlegung).

Sodann ist auf die oben (E. 4.2.) wiedergegebenen einlässlichen Erwägungen zur Interessenabwägung im angefochtenen Entscheid zu verweisen. Das betroffene Grundstück liegt im Siedlungsgebiet und ist rechtskräftig einer Bauzone (Wohnzone W3) zugeordnet. Mit einer Unterschutzstellung würden die Bebauungsmöglichkeiten entzogen, was gewichtigen raumplanerischen und damit öffentlichen Interessen zuwiderlaufen würde (haushälterische Nutzung des Bodens, Siedlungsentwicklung nach innen; vgl. Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a^{bis} RPG sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

Auch die von der Stadt Zürich zu gewärtigende hohe Entschädigung der Grundeigentümerin für die materielle Enteignung durfte die Vorinstanz angemessen berücksichtigen, zumal ohne Schutzmassnahmen von einem Verkehrswert des Grundstücks von rund Fr. 43 Mio. auszugehen ist und bei Unterschutzstellung noch von einem solchen von ca. Fr. 58'000.-- (act. 10.5).

Schliesslich hat die Vorinstanz zu Recht auch das private Interesse der Grundeigentümerschaft an einer zonengemässen Überbauung berücksichtigt. Mit der Investition in Wohnliegenschaften will die Mitbeteiligte Pensionskassengelder nachhaltig anlegen. Mit einer Entschädigungszahlung kann sie dieses Ziel nicht erreichen und gleichwertige Baugrundstücke sind nicht ohne Weiteres erhältlich.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die in Frage stehenden Interessen berücksichtigt und angemessen gewichtet wurden. Die Vorinstanz hat ihr Ermessen in pflichtgemässer Weise ausgeübt und zu Recht erkannt, dass an einer Unterschutzstellung kein überwiegendes Interesse besteht.

Somit sind die Rekurse abzuweisen.

13.

Zusammengefasst sind die Rekurse abzuweisen, soweit sie nicht als durch Rückzug erledigt abzuschreiben sind (Rückzug der Rekurrentin 24 im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014).

14.1.

Ausgangsgemäss und unter Berücksichtigung des durch die jeweiligen Rekurse verursachten Aufwandes sind die Verfahrenskosten zu 1/5 der Rekurrentin 1 (Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05008), zu 2/5 der Rekurrentin 2 (Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05011) und zu je 2/135 den 27 Rekurrierenden der Rekurrentenschaft 3 (Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014) aufzuerlegen (§ 13 VRG). Im Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05014 haften die Rekurrierenden 1 bis 23 sowie 25 bis 27 solidarisch für 52/135 der Verfahrenskosten.

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach sei-

nem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimm-
baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier
ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr
in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV
VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf
das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der
Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu
(Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13
Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (mit der
Schutzmassnahme verbundener Eingriff in das Eigentum, Werteinbusse des
streitbetroffenen Grundstücks bei Unterschützstellung von ca. Fr. 42,9 Mio.),
der Komplexität des Sachverhalts, des Umfangs des vorliegenden Urteils
und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf
Fr. 8'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2;
BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012
vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit
VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013
vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

14.2.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren
vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu ei-
ner angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei ver-
pflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sach-
verhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder
den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Um-
triebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zu-
sprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom
16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Mitbeteiligten zulas-
ten der Rekurrentin 2 (G.-Nr. R1S.2023.05011) und der Rekurrentschaft 3
(G.-Nr. R1S.2023.05014) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen; im
Verfahren G.-Nr. R1S.2023.05008 wurde keine Entschädigung verlangt. An-
gemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'700.-- (insgesamt Fr. 3'400.--).

Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zuschung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

14.3.

Die Vorinstanz beantragt die Zuschung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.