

Sitzung vom 3. März 2026

BESCHLUSS NR. 86 / B1.11.11**Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte
Objekt «Feldgehölze Langmorgen» (Objektnummer 502)****Antrag auf Inventarentlassung****Unterschutzstellung und Teilentlassung****Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 27. Januar 2025 stellte Andres Ott, WoBlES AG, als Eigentümer der Parzelle E3425 den Antrag, auf dem Grundstück E3425 eine Teilfläche des Inventarobjektes 502 «Feldgehölze Langmorgen» aus dem Inventar Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) zu entlassen. Mit diesem Schreiben lag das aktuelle Interesse der Grundeigentümer an einer Schutzabklärung glaubhaft vor. Somit stellt das Schreiben ein Provokationsbegehren im Sinne von Art. 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dar.

Mit Beschluss vom 18. März 2025 teilte der Stadtrat Uster der Grundeigentümerschaft der Parzellen E3425 und E3427 daher die vorsorgliche Unterschutzstellung des Objekts mit und wies die Abteilung Bau an, die definitive Schutzwürdigkeit des Inventarobjektes 502 innerhalb eines Jahres abzuklären (Art. 213 Abs. 3 PBG).

In der Folge beauftragte die Abteilung Bau das Umweltberatungsbüro AquaTerra GmbH aus Dübendorf mit der fachlichen Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Objekts 502. Dazu wurden die drei Teilflächen A bis C des Objekts differenziert beurteilt. Der Antrag zur Teilentlassung von Andres Ott vom 27. Januar 2025 bezieht sich auf die Teilfläche C.



Abb. 1: Übersicht Inventarobjekt Nr. 502, Teilfläche A-C

Beurteilung Schutzwürdigkeit

Die AquaTerra GmbH begutachtete das Objekt Nr. 502 am 18. Juli 2025 sowie am 22. August 2025 und erhob dabei die Struktur, Vegetation, Flora und Fauna des Objekts. Dabei wurde darauf geachtet, inwieweit die Kriterien gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung



(KNHV), dem Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), den Roten Listen sowie weiteren gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind. Die Beurteilung erfolgte einerseits bezogen auf das gesamte Objekt, andererseits bezogen auf die drei Teilobjekte gemäss der Übersicht des Inventarobjekts (Abb. 1: Übersicht Inventarobjekt Nr. 502, Teilflächen A bis C).

Das Inventarobjekt Nr. 502 ist als schutzwürdig einzustufen. Dies erfolgt aufgrund der Erfüllung folgender Kriterien, welche im beiliegenden Bericht näher erläutert werden:

- Es bildet den Lebensraum geschützter Arten (z. B. Mauereidechse in den Teilflächen B und C)
- Es bildet den Lebensraum gefährdeter Arten (z. B. Zweifarbige Beissschrecke in der Teilfläche B, Pyramiden-Kammschmiele in Teilfläche A)
- Es stellt einen potenziell gefährdeten Lebensraum-Typ dar (TypoCH 5.3.3 Pruno Rubion, Kat. potenziell gefährdet, Teilflächen A und B)
- Es stellt ein wertvolles Trittsteinbiotop dar, das mit anderen naturnahen Flächen im Umfeld gut vernetzt ist

Die Teilflächen A und B besitzen im Vergleich zur Teilfläche C aufgrund der festgestellten Naturwerte eine vorrangige naturkundliche Bedeutung. Die Bedeutung der Baumgruppe in Teilfläche C liegt insbesondere in ihrem Wert als landschaftsprägendes Element.

Fazit

Das inventarisierte Heckenobjekt weist insgesamt hohe ökologische Werte auf und bleibt als Ganzes weiterhin schützenswert. Gestützt auf das vorliegende Gutachten kann jedoch für die Teilfläche C ein begrenzter Handlungsspielraum anerkannt werden. Eine Entlassung dieser Teilfläche aus dem Inventar ist vertretbar, sofern gleichzeitig eine mindestens flächengleiche ökologische Ersatzleistung im Umfeld der Teilfläche B erbracht wird. Dadurch wird sichergestellt, dass der Gesamtwert des Schutzobjekts nicht beeinträchtigt wird.

Die Ersatzleistungen umfassen gemäss Bericht zur Schutzabklärung folgende Massnahmen:

- Ersatzpflanzung von vier, entlang des Flurwegs, reihig angeordneten Traubeneichen
- Erhalt und Bewirtschaftung der Ersatzflächen als extensiv genutzte Wiesen- und Krautsaumflächen
- Anlegen von reptilienfreundlichen Strukturen (Stein-, Holzhaufen) am südexponierten Rand der Teilfläche B sowie offene Anrissstellen als mögliche Niststellen für Wildbienen

Nach der Umsetzung der Ersatzleistungen werden die Teilflächen A und B, inklusive der neu einbezogenen Bäume, Wiesen, Kleinstrukturen und Krautsaumflächen, definitiv unter Schutz gestellt und sind extensiv zu bewirtschaften. Die Ersatzmassnahmen sind vor ihrer Umsetzung mit der Leistungsgruppe Stadtgrün der Stadt Uster abzusprechen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Teilfläche C des Objektes Nr. 502 «Feldgehölze Langmorgen», Parzellen E3425 und E3427, wird nach Umsetzung der beschriebenen Ersatzleistungen aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen.
2. Die Ersatzmassnahmen sind durch die Eigentümerschaft der Teilfläche C bis spätestens 31. Juli 2027 umzusetzen und die Fertigstellung der Abteilung Bau, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, anzuzeigen. Die Flächen sind künftig in Absprache mit dem Geschäftsfeld Stadtraum und Natur extensiv zu pflegen.



3. Die Teilflächen A und B des Objektes Nr. 502 «Feldgehölze Langmorgen», Parzellen E3425 und E3427, werden definitiv unter Schutz gestellt. Die Flächen sind künftig in Absprache mit dem Geschäftsfeld Stadtraum und Natur extensiv zu pflegen.
4. Gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster angewiesen, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Schutzanordnung der Teilflächen A und B nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft.
5. Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, LG Stadtgrün, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.
6. Die Abteilung Bau, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, wird angewiesen, diesen Beschluss bestimmungsgemäss am Tage des Versands dieses Entscheids amtlich zu publizieren und die diesbezüglichen Akten während 30 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen.
7. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
8. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, Stadtplanerin, Rita Newnam
 - Abteilung Bau, LG Stadtgrün
 - Gesuchsteller (E3425): WoBleS AG, Uster (Einschreiben, durch Abteilung Bau)
 - Betroffene Grundeigentümerschaft (E3427): Schlumpf Liegenschaften AG, Pfäffikon ZH (Einschreiben, durch Abteilung Bau)
 - Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster (durch Abteilung Bau, unter Hinweis auf Disp. Ziff. 4 und 5)

öffentlich