

## VERFÜGUNG

vom 15. Februar 2011

### **Horgen. Privater Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. Juni 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Horgen dem privaten Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG zu. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission II vom 25. März 2010 (BRKE II Nrn. 0095 – 0097/2010) ist beim Verwaltungsgericht mit Datum vom 7. Juni 2010 eine Beschwerde eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Horgen vom 10. August 2009 ist dort kein Rechtsmittel eingegangen.

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2010 wird die Baudirektion eingeladen, bezüglich des privaten Gestaltungsplans Baumschule Rusterholz AG gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Horgen vom 25. Juni 2009 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit Schreiben vom 3. August 2010 ersucht der Gemeinderat Horgen um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend den geplanten neuen Aussenstandort der Baumschule Rusterholz AG im Gebiet Risi-Langacher. Der Verkauf erfolgt im Stammbetrieb in Oberrieden. Im Areal Risi-Langacher sind ausschliesslich Bauten und Anlagen der Vor-Ort-Produktion zulässig. Das Areal liegt im Landwirtschaftsgebiet, teilweise überlagert mit Fruchtfolgeflächen und wird im Norden von der Signatur „wiederherzustellende Landschaftsverbindung“ tangiert. Im regionalen Richtplan (RRB Nr. 2258/1998) ist für diese Grundstücke teilweise Landschafts-Förderungsgebiet festgelegt.

Im kantonalen Richtplan, Teilrichtplan Landschaft, vom 2. April 2001, sind unter Pt. 3.2.3 lit. c und d die bei der Festsetzung von Gestaltungsplänen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zu berücksichtigenden Anforderungen festgehalten. Den zu beachtenden Grundsätzen im Zusammenhang mit einem Planungsverfahren wird mit den vorliegenden Dokumenten grundsätzlich Nachachtung verschafft. Die im Rahmen der Vorprüfung vom 3. April 2009 beantragten Änderungen sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass mit den vorliegenden Dokumenten, unter entsprechender Beachtung im Rahmen der Realisierungsmassnahmen, dem wichtigen Einordnungsgebot der Bauten und Anlagen in die sensible Landschaft Risi-Langacher entsprechen werden kann.

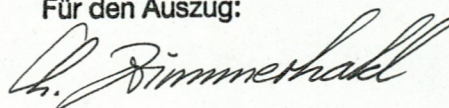
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG, dem die Gemeindeversammlung Horgen am 25. Juni 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00309) sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 15. Februar 2011  
101262/WUR/STM

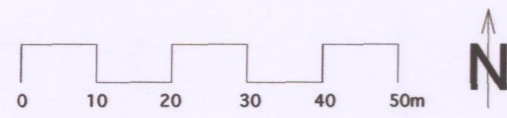
**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





# Privater Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG

Situationsplan 1:1'000



Vom Grundeigentümer aufgestellt am 21. April 2009

Namens des Grundeigentümers:

Rusterholz AG, Christof Rusterholz

*Christof Rusterholz*

Öffentliche Auflage vom 17. Januar 2009 bis 17. März 2009

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. Juni 2009

Der Präsident:

*W. Schmid*

Der Schreiber:

*H. H. H.*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 15. Feb. 2011

BDV Nr. 20/11

Für die Baudirektion

*H. H. H.*

Plan Privater Gestaltungsplan

Messstab 1:1'000  
Auftrag HG03  
Planungsphase AV-Grunddaten  
Format 50 x 70 cm  
GIS / Geopost GR, AD / MR, SH  
Abkürz. / Code //Server/Aufträge/HG\_Horgen/HG03/07\_Plane  
Erstelldatum 26.03.2008  
Revision 30.10.2008 / 23.12.2008 / 21.04.2009

Hofackerstrasse 13  
8032 Zürich

Teil. 044/421 38 38  
Fax 044/421 38 20  
www.hsp-planer.ch  
info@hsp-planer.ch

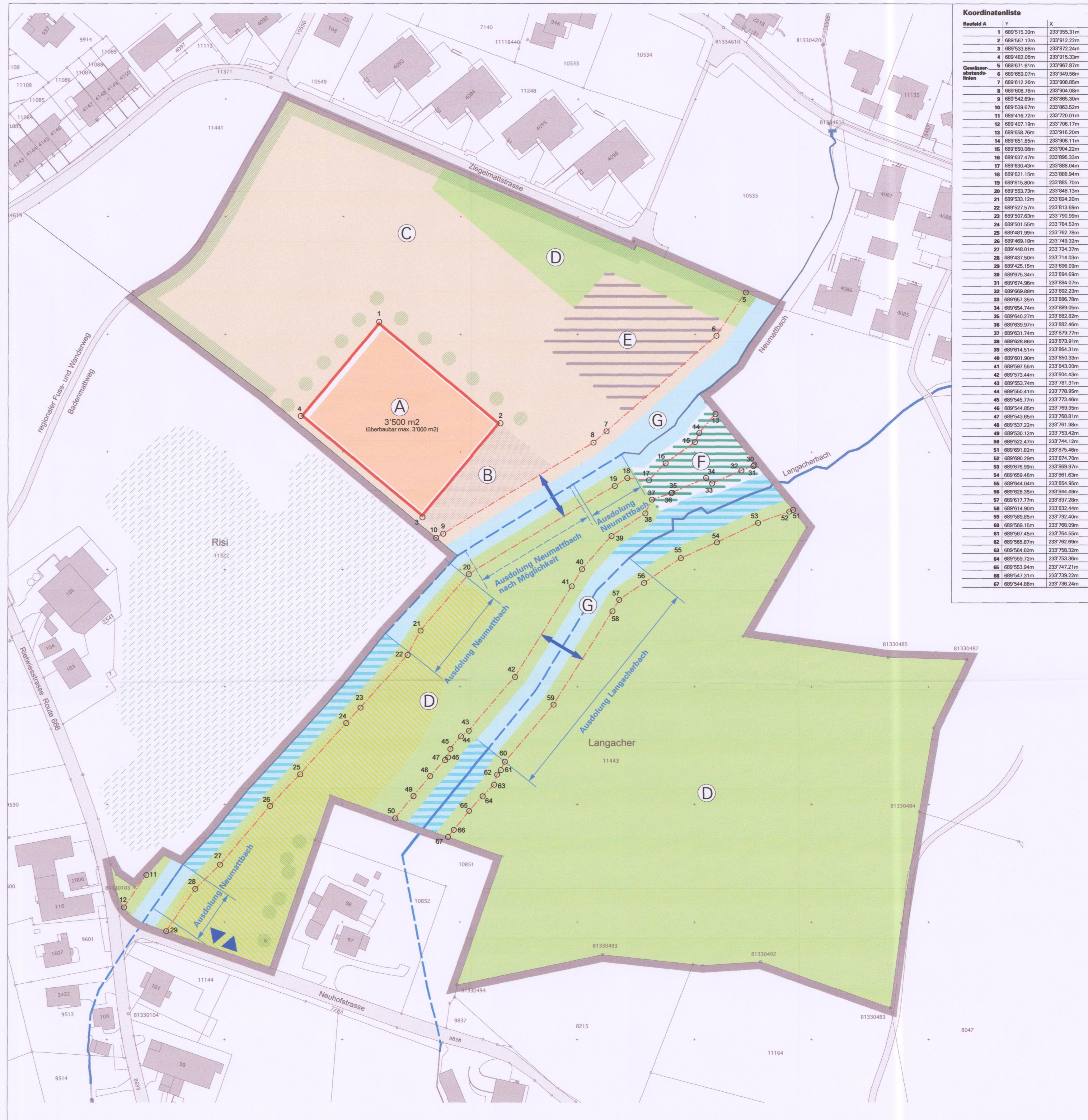
**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

## Genehmigungsinhalt

- (A)** Baufeld A - Gewächshausbereich Art. 6
- (B)** Bereich B - Umschlagplatz Art. 7
- (C)** Bereich C - Bodenunabhängige Produktion Art. 8
- (D)** Bereich D - Bodenabhängige Produktion Art. 9
- (E)** Bereich E - Regenwasserspeicherbecken Art. 10
- (F)** Bereich F - Retentionsmulde Art. 11
- (G)** Bereich G - Gewässerraum (extensiv bewirtschaftet) Art. 12
- Aufwertung Bachläufe Art. 12
- Bachausdolungen / Bachausdolung nach Möglichkeit (Abs. 3) Art. 12
- Gewässerabstandslinie nach § 67 PBG Art. 12
- Pflanzbereich für dreifachen Realersatz von Obsthochstamm-bäumen Art. 13
- Pflanzbereich einheimische Mischhecke / Hochstamm-bäume Art. 13 / 14
- Zu- und Wegfahrt Art. 14
- Verkehrsübergänge über Fließgewässer (Anzahl und ungefähre Lage) Art. 14
- Geltungsbereich Art. 2

## Orientierungsinhalt

- bestehende Strassen und Wege / Gebäude
- bestehende Fließgewässer offen / eingedolt
- bestehender Obstbaumgarten
- überbaubare Fläche / mögliche Gewächshäuser



Koordinatenliste		
Baufeld A	Y	X
1	689'515.30m	233'955.31m
2	689'567.13m	233'912.22m
3	689'533.88m	233'872.24m
4	689'482.05m	233'915.33m
5	689'671.61m	233'967.87m
6	689'659.07m	233'949.56m
7	689'612.26m	233'908.85m
8	689'606.78m	233'904.06m
9	689'542.69m	233'865.30m
10	689'538.67m	233'863.52m
11	689'416.72m	233'720.01m
12	689'407.19m	233'706.17m
13	689'658.76m	233'916.20m
14	689'651.85m	233'908.11m
15	689'650.06m	233'904.22m
16	689'637.47m	233'896.33m
17	689'630.43m	233'888.04m
18	689'621.15m	233'888.94m
19	689'615.80m	233'885.70m
20	689'553.73m	233'848.13m
21	689'538.12m	233'824.20m
22	689'527.57m	233'813.68m
23	689'507.63m	233'790.99m
24	689'501.55m	233'784.52m
25	689'481.99m	233'762.78m
26	689'469.18m	233'749.32m
27	689'448.01m	233'724.37m
28	689'437.50m	233'714.03m
29	689'425.15m	233'696.09m
30	689'676.34m	233'894.69m
31	689'674.96m	233'894.07m
32	689'669.89m	233'892.23m
33	689'657.59m	233'880.78m
34	689'654.74m	233'869.05m
35	689'640.27m	233'862.82m
36	689'639.97m	233'862.46m
37	689'631.74m	233'879.77m
38	689'628.86m	233'873.91m
39	689'614.51m	233'864.31m
40	689'601.90m	233'850.33m
41	689'597.56m	233'843.00m
42	689'573.44m	233'804.43m
43	689'553.74m	233'781.31m
44	689'550.41m	233'778.96m
45	689'546.77m	233'773.46m
46	689'544.85m	233'769.95m
47	689'543.65m	233'768.81m
48	689'537.22m	233'761.98m
49	689'530.12m	233'753.42m
50	689'522.47m	233'744.12m
51	689'691.82m	233'876.46m
52	689'690.29m	233'874.70m
53	689'676.99m	233'869.97m
54	689'659.46m	233'861.63m
55	689'644.04m	233'854.96m
56	689'638.35m	233'844.49m
57	689'617.77m	233'837.28m
58	689'614.90m	233'832.44m
59	689'589.85m	233'792.40m
60	689'569.15m	233'769.09m
61	689'567.45m	233'764.55m
62	689'565.87m	233'762.69m
63	689'564.60m	233'758.32m
64	689'559.72m	233'753.36m
65	689'553.94m	233'747.21m
66	689'547.31m	233'739.22m
67	689'544.86m	233'736.24m



Kanton Zürich  
Gemeinde Horgen

# Privater Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 21. April 2009

Namens des Grundeigentümers:  
Rusterholz AG, Christof Rusterholz

.....

Öffentliche Auflage vom 17. Januar 2009 bis 17. März 2009

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 25. Juni 2009

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion

genehmigt am 15. Feb. 2011

BDV Nr. 20/11

Für die Baudirektion

.....

Gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlässt die Gemeinde Horgen einen privaten Gestaltungsplan mit öffentlichrechtlicher Wirkung mit den nachfolgenden Bestimmungen:

#### **Art. 1 Zweck**

Der private Gestaltungsplan sichert die Ansiedlung eines Baumschulbetriebs im Landwirtschaftsgebiet Risi-Langacher der Gemeinde Horgen. Er regelt und ermöglicht die Realisierung aller betrieblich notwendigen Einrichtungen.

#### **Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:1'000 und den nachstehenden Vorschriften. Der Planungsbericht dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich umfasst die im Plan 1:1'000 bezeichnete Parzelle Nr. 11443.

#### **Art. 3 Ergänzendes Recht**

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz und die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Horgen.

#### **Art. 4 Ressourcenschutz, Rekultivierungspflicht**

<sup>1</sup> Bei Wegfall der vorgesehenen Nutzungen sind in den Bereichen südöstlich des Neumattbachs Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen (Ausgenommen sind der Bereich F und die Bachausdolungen).

<sup>2</sup> Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern.

<sup>3</sup> Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von beeinträchtigten Böden zu verwerten.

<sup>4</sup> Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003. Es ist eine anerkannte Fachperson beizuziehen.

<sup>5</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

#### **Art. 5 Bestimmungen für die Teilbereiche**

<sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs werden das Baufeld A und die Bereiche B bis G festgelegt. Für jede Teilfläche werden auf ihre Funktion ausgerichtete Nutzungsbestimmungen und Bauvorschriften erlassen.

<sup>2</sup> Privatverkauf und Detailhandel sind in allen Teilbereichen untersagt.

**Art. 6 Baufeld A – Gewächshausbereich**

<sup>1</sup> Das Baufeld A ist für Gewächshäuser ohne Unterkellerung bestimmt. Diese umfassen Produktions-, Arbeits-, Lager- und Abstellräume samt den nötigen Nebenanlagen. Die überbaubare Grundfläche beträgt maximal 3'000 m<sup>2</sup>. Nicht überbaute Flächen können gemäss Art. 7 und 8 genutzt werden.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gebäudekote beträgt 444.20 m ü. M. Zudem ist eine max. Konstruktionshöhe von 6.8 m ab Aufstellfläche einzuhalten.

**Art. 7 Bereich B – Umschlagplatz**

<sup>1</sup> Der Bereich B – Verkehrsfläche ist für die Anlieferung, die Konfektion, den Versand und als Wendemöglichkeit bestimmt. Parkierung ist in untergeordnetem Masse gestattet. Nicht benötigte Flächen können gemäss Art. 8 und 9 genutzt werden.

<sup>2</sup> Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken; die weitere bauliche Ausgestaltung richtet sich nach Art. 8.

**Art. 8 Bereich C – Bodenunabhängige Produktion**

<sup>1</sup> Der Bereich C ist für die bodenunabhängige Produktion (Container-Aufstellflächen) und die zur Bewirtschaftung notwendigen Anlagen und Einrichtungen bestimmt.

<sup>2</sup> Der Boden darf im notwendigen Umfang gestaltet, nivelliert, ausgeebnet, gewalzt und mit Geotextilien, abdichtenden Folien, Wegplatten bedeckt sowie mit Entwässerungsrinnen versehen werden.

<sup>3</sup> Die zulässige Höhe für rankgerüstartige Schutz-, Stütz- und Aufhängekonstruktionen beträgt 4.5 m ab Aufstellfläche. Nicht benötigte Flächen können gemäss Art. 9 genutzt werden oder sind extensiv zu bewirtschaften.

**Art. 9 Bereich D – Bodenabhängige Produktion**

<sup>1</sup> Der Bereich D ist für die bodenabhängige Produktion bestimmt (Freilandbaumschule und Moorbeet). Die Moorbeetanlage ist auf max. 2'000 m<sup>2</sup> zu konzentrieren. Zur Beschattung sind rankgerüstartige Schutz-, Stütz- und Aufhängekonstruktionen mit einer Höhe bis max. 3.0 m ab Terrain zulässig.

<sup>2</sup> Bewirtschaftungswege sind chaussiert auszuführen. Weitere Bauten oder wesentliche Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

**Art. 10 Bereich E – Regenwasserspeicherbecken**

<sup>1</sup> Der Bereich E ist für ein teichähnliches, möglichst naturnah gestaltetes Regenwasserspeicherbecken bestimmt. Erddämme, Berme, Böschungen und Teichkrone sind zu bepflanzen. Die Uferböschungen und Bestockungen der bestehenden Fliessgewässer sind zu erhalten bzw. gemäss Art. 12 aufzuwerten.

<sup>2</sup> Der Speicherbeckenablauf zur Retentionsmulde ist auf 250 l/s auszulegen. Die Anlage ist in Zusammenarbeit und nach Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu realisieren.

**Art. 11 Bereich F – Retentionsmulde**

<sup>1</sup> Der Bereich F ist für eine natürliche Retentionsmulde bestimmt. Geeignete Teilbereiche werden als potenziell überschwemmbares Feuchtgebiet konzipiert. Geländeänderungen direkt innerhalb des Gewässerabstands richten sich nach § 5 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei. Erddämme sind soweit möglich an die Uferböschungen und Terrainverhältnisse in Grenzlage anzupassen. Die Anlage ist unter Einbezug der vorhandenen Bachbestockung zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Das Speichervolumen bei Vollausbau des Betriebes ergibt sich aus der hydraulischen Berechnung mit der Jährlichkeit  $z = 10$  Jahre. Der zulässige Drosselabfluss aus der Retentionsmulde beträgt max. 10 l/s und hat in den Neumattbach zu erfolgen. Vor Einleitung in den Vorfluter ist der Ablauf zwecks Vorreinigung über eine min. 0.30 m starke Humuspassage zu leiten. Der Notüberlauf bei ausserordentlichen Regenereignissen erfolgt ebenfalls in den Neumattbach und ist auf einen Abfluss von maximal 250 l/s auszulegen. Die Gesamtanlage hat in Zusammenarbeit und nach Weisung der zuständigen kantonalen Ämter zu erfolgen. Richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung".

**Art. 12 Bereich G – Gewässerraum**

<sup>1</sup> Der Bereich G sichert einen ausreichenden Gewässerraum für den Hochwasserschutz und die ökologische Funktion des Langacher- und Neumattbaches. Die Uferstreifen sind extensiv zu bewirtschaften.

<sup>2</sup> Der Abstand von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen zu den Fliessgewässern wird durch die Gewässerabstandslinien definiert. Einzelne untergeordnete, anlagebedingte Bauteile des Regenwasserspeicherbeckens und der Retentionsmulde dürfen diese überstellen (z.B. Rohrleitungen). Im Übrigen sind innerhalb der Gewässerabstandslinien nur extensive Nutzungen zulässig.

<sup>3</sup> Im Sinne des ökologischen Ausgleichs werden der Langacherbach und Teilstrecken des Neumattbaches ausgedolt und die im Gestaltungsplan bezeichneten Uferbereiche beider Bäche aufgewertet, so dass eine Verbesserung der Ökomorphologie erreicht werden kann. Diese Massnahmen sind mit der Erstellung der ersten Gewächshäuser auszuführen. Die Möglichkeit einer Ausdolung des Neumattbachs entlang des Umschlagplatzes (Bereich B) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend zu prüfen (Projektierungsspielraum in Abhängigkeit der Höhenlage von Bachlauf und Platz).

<sup>4</sup> Die Aufwertungsmassnahmen und Ausdolungen der Fliessgewässer haben jeweils in Abstimmung und nach Weisung der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

### **Art. 13 Gestaltung, Einordnung und Bepflanzung**

<sup>1</sup> Die Gewächshäuser sind bezüglich Materialwahl, Form- und Farbgebung möglichst einheitlich und unauffällig zu halten, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert. Abgrabungen sind möglichst gering zu halten und sind nur im betrieblich erforderlichen Ausmass zulässig. Die weitere Beurteilung der Gestaltung und Einordnung sowie der Umfang und Zeitpunkt ergänzender Massnahmen zwecks optimaler Umgebungsgestaltung und ausreichendem Sichtschutz werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Gegenüber der Ziegelmattestrasse werden die Gewächshäuser mit einer flankierenden Hochstammbaumbepflanzung versehen. Anzahl und Lage werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

<sup>3</sup> Die Randbereiche zu den benachbarten Grundstücken und Strassen sind als rund 2 m breiter, extensiv genutzter Pufferstreifen weitgehend ohne Einzäunung vorzusehen. Entlang der Ziegelmattestrasse und dem regionalen Fuss- und Wanderweg ist unter Einhaltung der Strassenabstandsverordnung des Kantons Zürich eine heimische, die Vernetzung fördernde Mischheckenbepflanzung mit einer maximalen Höhe von 2 m vorzusehen. Diese ist unter der Schere zu halten.

<sup>4</sup> Die Umgebungsbepflanzung ist strukturreich und mit einheimischen wie standortgerechten Gewächsen und Samenmischungen auszuführen. Die vorhandene Flora und Fauna sind dabei zu berücksichtigen bzw. zu fördern.

<sup>5</sup> Für den abgehenden Baumbestand ist innerhalb des gelb schraffierten, extensiv nutzbaren Bereichs von rund 60 a dreifacher Ersatz zu schaffen. Die Ersatzpflanzungen sind mit Nisthilfen vorzusehen.

<sup>6</sup> Für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen, der Retentionsmulde, des Regenwasserspeicherbeckens, der Bachufer und -ausdolungen, der Hecken und der extensiven Randbereiche sind mit dem Baugesuch detaillierte Ausführungs- und Pflegepläne einzureichen. Für die Umsetzung ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.

### **Art. 14 Verkehrserschliessung**

<sup>1</sup> Der Anschluss an die Neuhofstrasse hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die arealinterne Erschliessung ist nach Absprache und Weisung der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen. Ausser beim Anschluss Neuhofstrasse bis zur nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 10851 ist diese unbefestigt auszuführen.

<sup>3</sup> Ab Anschluss Neuhofstrasse bis zur nördlichen Parzellengrenze Kat.-Nr. 10851 ist eine Hochstammbepflanzung zwecks Immissionsschutz vorzusehen.

<sup>4</sup> Querungen der Fliessgewässer müssen an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen erfolgen (Anzahl und ungefähre Lage). Im Bereich ausgedolter Fliessgewässer sind diese als Brückenkörper auszubilden.

**Art. 15 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Schmutzwasserleitungen. Die Anschlussstelle wird vom Bauamt Horgen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsprojekt vorzulegen.

**Art. 16 Lärmempfindlichkeitsstufe**

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

**Art. 17 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.