



## **VERFÜGUNG**

**vom 4. Dezember 2006**

### **Uster. Privater Gestaltungsplan Kunz Baumschulen AG**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Uster stimmte am 19. Juni 2006 dem privaten Gestaltungsplan Kunz Baumschulen AG zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Oktober 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2006 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kunz Baumschulen AG mit den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen für die Baumschule inkl. Kompostierung geschaffen. Das Baumschulareal umfasst eine Fläche von rund 14 ha und liegt in der Landwirtschaftszone westlich des Weilers Winikon zwischen dem Siedlungsgebiet und der Oberlandautobahn.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde die Grundlage geschaffen, dass in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden können. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die bestehende Baumschule mit den geplanten Entwicklungsmöglichkeiten als teilweise bodenunabhängig produzierende Landwirtschaft der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen ist und somit ein Planungsverfahren erfordert (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV).

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund der Kompostierung gemäss Ziffer Nr. 40.7 des Anhangs der UVPV gegeben. Massgebliches Verfahren ist das Gestaltungsplanverfahren gemäss § 83 ff PBG. Die im Rahmen der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVP GEKO Nr. 0426-1) gestellten Anträge zum Gestaltungsplan wurden berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorschriften über den Schutz der Umwelt.

Im Zusammenhang mit der Kompostierung gilt es festzuhalten, dass die Anordnung von weiteren betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen gemäss Art. 6 Abs. 6 der Vorschriften und die Erschliessung von der Winterthurerstrasse über die Schattenackerstrasse gemäss Art. 13 Abs. 1 und 2 der Vorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit den kantonalen Instanzen zu erfolgen hat.

Bei Wegfall der Nutzungen in den Zonen 2 (Kompostierung), 4 (Parkplatz) und 5 (Containerstellfläche) gemäss Art. 4 Abs. 2 der Vorschriften sind die Böden mit standort-typischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die Pflicht zur Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung ist im Grundbuch in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

Der private Gestaltungsplan Kunz Baumschulen AG umfasst den Gestaltungsplan 1:1000 mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht gemäss Art. 26 RPV (korrekt Art. 47 RPV) liegt vor. Der beiliegende Masterplan 1:1000 und der Bestandesplan 1:1000 dienen als konzeptionelle Grundlage für die Weiterentwicklung der Baumschule.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Kunz Baumschulen AG, dem der Gemeinderat Uster am 19. Juni 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Kunz Baumschulen AG, Gschwaderstrasse 75, 8610 Uster)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	928.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	992.00

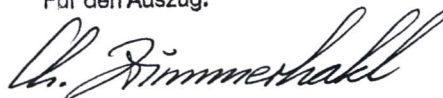
(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von drei Dossiers sowie je drei Exemplare Bericht und Vorschriften), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), an die Stadtverwaltung Uster, Abteilung Hochbau, Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers)

Zürich, den 4. Dezember 2006  
060988/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





-  GESTALTUNGSPLANPERIMETER
-  PERIMETER ZUKÜNFTIGE VERKEHRSCHLIESSUNG
-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  GRENZE NUTZUNGSZONEN
-  HAUPTERSCHLIESSUNG
-  FUSSGÄNGER / FAHRRÄDER / LANDWIRTSCHAFT
-  ZONE 1  
BETRIEBSGEBÄUDE UND GEWÄCHSHÄUSER
-  ZONE 2  
KOMPOSTIERUNG
-  ZONE 3  
BESTEHENDES BAUERHAUS
-  ZONE 4  
MITARBEITER- UND KUNDENPARKPLÄTZE
-  ZONE 5  
STELLFLÄCHE FÜR CONTAINERPFLANZEN
-  ZONE 76  
FREILANDKULTUREN



**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
KUNZ BAUMSCHULEN USTER**

DER GESUCHSTELLER: KUNZ BAUMSCHULEN USTER *Kunz*

ORT, DATUM: USTER DEN 28. Juli 06

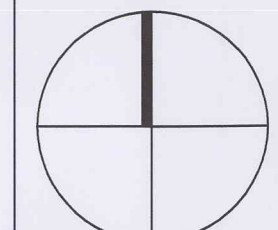
VOM GEMEINDERAT USTER FESTGESETZT: 19. JUNI 2006

DER GEMEINDERATSPRÄSIDENT: *[Signature]*

DIE SEKRETÄRIN: *[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 4. Dez. 2006 BDV Nr. 173 / 06

Für die Baudirektion  
*[Signature]*

<b>590</b> <small>0M 10M 20M 30M</small>	<b>PRIVATER GESTALTUNGSPLAN KUNZ BAUMSCHULEN USTER GSCHWADERSTRASSE SCHATTENACKERSTRASSE</b>	 NORDEN
	<b>GESTALTUNGSPLAN</b>	
WERNER H. KUNZ <small>DIPLOM ARCHITECT ETH SIA</small> <small>GESSNERALLEE 36          CH-8001 ZÜRICH          TEL +41 44 231 24 24          FAX +41 44 231 24 25</small> <small>WWW.ARCHKUNZ.CH          INFO@ARCHKUNZ.CH</small>	<b>1 : 1000</b>	



**uster**  
Stadtraum und Natur

## Amt für Raumordnung und Vermessung

### Privater Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

Die Grundeigentümerin: Kunz Baumschulen AG, Gschwaderstrasse 75, 8610 Uster

20. Juli 2006 *Hein Kunz*

Zustimmung durch Gemeinderat am 19. Juni 2006 mit Beschluss Nr. 292

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion

Genehmigt am: - 4. Dez. 2006

BDV-Nr. *1731 06*

Für die Baudirektion:

## **Privater Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG»**

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den Privaten Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen Uster» mit den folgenden Vorschriften:

### **VORSCHRIFTEN**

#### **Art. 1**

##### **Zweck und Geltungsbereich**

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Kunz Baumschulen AG mit den betrieblich erforderlichen Bauten und Anlagen für die Baumschule inklusiv Kompostieranlage geschaffen.

#### **Art. 2**

##### **Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz.

#### **Art. 3**

##### **Bestandteile des Gestaltungsplanes**

Der private Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

- 1 Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen Uster», Massstab 1:1'000, datiert vom 24. November 2005.
- 2 Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan mit den Artikeln 1 bis 15.
- 3 Bericht gemäss Art. 47, Raumplanungsverordnung (RPV).
- 4 Masterplan (Entwicklungskonzept), Massstab 1:1'000, vom 7. Oktober 2005 inkl. Beschrieb.

#### **Art. 4**

##### **Nutzungen**

- 1 Der Gestaltungsplan unterscheidet sechs verschiedene Nutzungszonen:
  - Zone 1: Betriebsgebäude und Gewächshäuser
  - Zone 2: Kompostierung
  - Zone 3: Bestehendes Bauernhaus
  - Zone 4: Mitarbeiter- und Kundenparkplätze
  - Zone 5: Stellfläche für Containerpflanzen
  - Zone 6: Freilandkulturen
- 2 Beim Wegfall der Nutzungen in den Zonen 2, 4 und 5 sind die Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen.

## **Art. 5**

### **Zone 1: Betriebsgebäude und Gewächshäuser**

- 1 In dieser Zone sind Werkstätten, Betriebshallen und Fahrzeugunterstände, Detailverkauf, Gewächshäuser sowie die Erweiterung des bestehenden Büros samt Betriebsleiterwohnung Assek.-Nr. 4353 inklusiv der notwendigen Verkehrsflächen möglich.
- 2 Freiflächenziffer für die gesamte Zone 1: 35 %
- 3 Es sind flach geneigte Dächer unter 15 Grad zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### *Bestimmungen für das Gebäude Assek.-Nr. 4353:*

- 4 Das bestehende Bürogebäude Assek.-Nr. 4353 kann in seiner Grundfläche verdoppelt werden. Im Obergeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung möglich.
- 5 Maximale Gebäudehöhe: 7.90 m

#### *Bestimmungen für die übrigen Bauten:*

- 6 Maximale Gebäudehöhe: 9.50 m
- 7 Die maximale Hallengrundfläche, exkl. untergeordnete Vordächer, darf inklusive der bereits heute bestehenden Halle das Mass von 1'900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 8 Gegenüber der Perimetergrenze ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

## **Art. 6**

### **Zone 2: Kompostierung**

- 1 Die Zone dient der Kompostierung von Grüngut aus der Region. Sie enthält die witterungsunabhängige Fertigung und Lagerung unter Dach, Lager- und Umschlagplatz, Abwasserbehandlung und Schönungsteich.
- 2 Die bestehende Fläche für die Kompostierung (Bestand 2005) darf maximal verdoppelt werden.
- 3 Im Fall von übermässiger Geruchsemission sind für geruchsbildende Bereiche Leichtbauhallen möglich.
- 4 Maximale Gebäudehöhe: 9.50 m
- 5 Maximale Dachneigung: 15 Grad
- 6 Die Anordnung weiterer betriebsnotwendiger Infrastrukturanlagen wie Abwasserbehandlung, Retentionsbecken, Pumpenhaus und andere technische Einrichtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen festzulegen.

- 7 Zur Energiegewinnung aus hölzernen Grobabfällen wie Bäume, Wurzelstöcken und dergleichen ist die Errichtung einer kompakten Energiegewinnungsanlage zur Beheizung betriebsinterner Gebäude (Gewächshäuser) als Ergänzung zur Kompostierung möglich. Sie ist bei neu zu erstellenden beheizbaren Gewächshäusern zu realisieren.
- 8 Es dürfen nur aerobe Kompostierverfahren (Verrottungskompostierung) zur Anwendung kommen (keine Vergärung).

## **Art. 7**

### **Zone 3: Bestehendes Bauernhaus**

- 1 Das bestehende Bauerngebäude Assek.-Nr. 1111 bleibt erhalten und kann vollumfänglich zu Wohnzwecken für Betriebsangehörige genutzt werden.
- 2 Besondere Gebäude gemäss PBG sind im Nahbereich der Liegenschaft erlaubt.

## **Art. 8**

### **Zone 4: Mitarbeiter- und Kundenparkplätze**

Es sind total 55 Parkplätze für Mitarbeitende und Kunden zulässig. Sie sind unversiegelt zu gestalten.

## **Art. 9**

### **Zone 5: Stellflächen für Containerpflanzen**

Diese Zone dient der Anzucht von Pflanzen in Gefässen (Container). Das enthält sämtliche dafür nötigen Einrichtungen. Das anfallende Bewässerungswasser wird rezykliert und wieder verwendet. Gebäude sind in dieser Zone nicht zulässig.

## **Art. 10**

### **Zone 6: Freilandkulturen**

Diese Zone dient der Anzucht, Aufzucht und Pflege von Gehölzen und ist die Basis des Baumschulbetriebes. Die Randbereiche fassen das Betriebsareal optisch ein und dienen dem ökologischen Ausgleich. In Anlehnung an den Masterplan sind dauernde Grünstrukturen in Ost-West-Richtung vorgesehen. Gebäude sind in dieser Zone nicht zulässig.

## **Art. 11**

### **Masterplan (Entwicklungskonzept)**

Der Masterplan verdeutlicht die Gestaltungsabsicht. Er entspricht den langfristig angelegten Betriebsabläufen und soll in Etappen verwirklicht werden. Die Gestaltungsprinzipien bezüglich Gehölzbändern, Gärten, Baumstreifen und Erschliessung sind in den Grundzügen verbindlich.

## **Art. 12**

### **Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut und sorgfältig zu gestalten, damit eine optimale Gesamtwirkung entsteht.

## **Art. 13 Erschliessung**

- 1 Die Erschliessung der Baumschule erfolgt neu – ab Zeitpunkt Erweiterung Kompostierung oder Realisierung Detailverkauf mit Parkplätzen – von der Winterthurerstrasse über die Schattenackerstrasse. Die Ausbaugrösse wird im Rahmen des baurechtlichen Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Von der Stadt Uster werden keine Beiträge in Aussicht gestellt.
- 2 Der Einmündungsbereich in die Winterthurerstrasse hat dannzumal bezüglich Projektierung und Kostenbeteiligung in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt zu erfolgen. Von der Stadt Uster werden keine Beiträge in Aussicht gestellt.
- 3 Die Schattenackerstrasse bleibt als kommunaler Fuss- und Radweg im Eigentum der Stadt Uster bestehen, auch muss der landwirtschaftliche Verkehr uneingeschränkt sichergestellt bleiben.

## **Art. 14 Lärmschutz**

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung.

## **Art. 15 Inkraftsetzung**

Der private Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Randbepflanzung West



Stauden- und Wiesenflächen (L1)



Lagerhalle und Kompostierplatz



Blick von der Winterthurerstrasse auf die Schattenackerstrasse



Blick von der Schattenackerstrasse auf das Bauernhaus



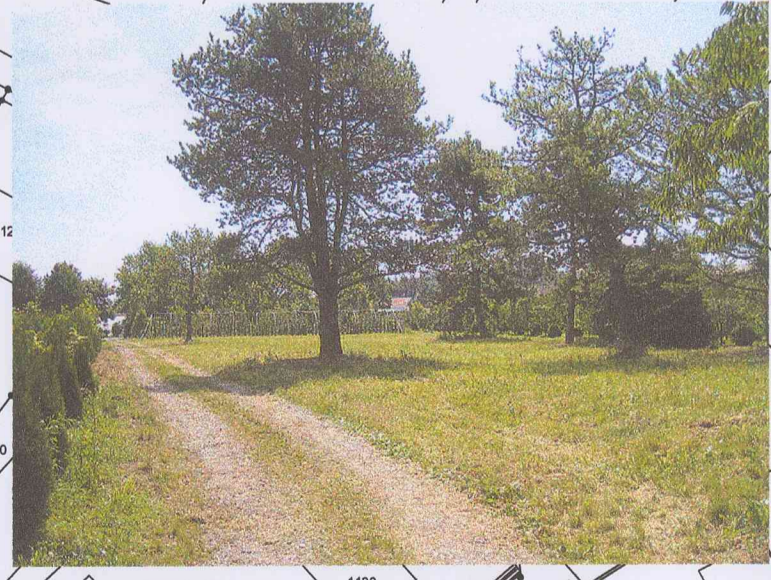
Retentionsbecken



Retentionsweiher



Randbepflanzung Nord (A9)



Wiesenfläche (H2)



Schattenackerstrasse



Baumschulflächen mit Randbereichen



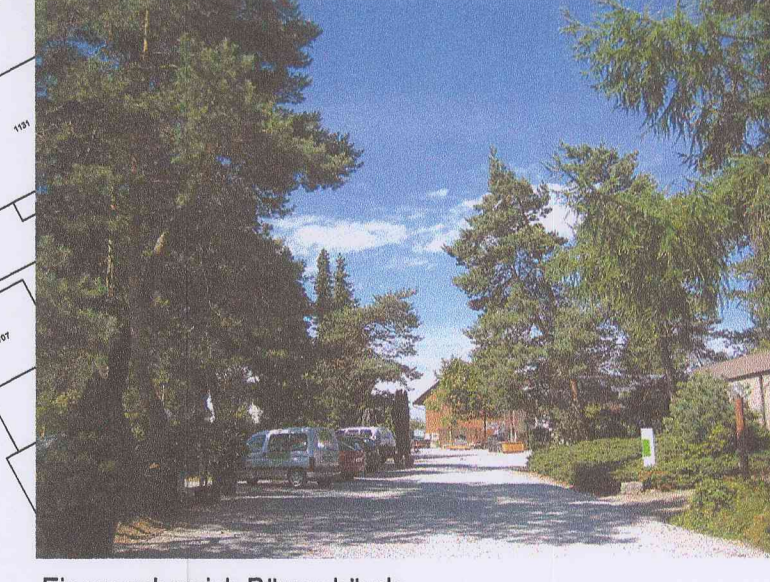
Parkähnliche Strukturen



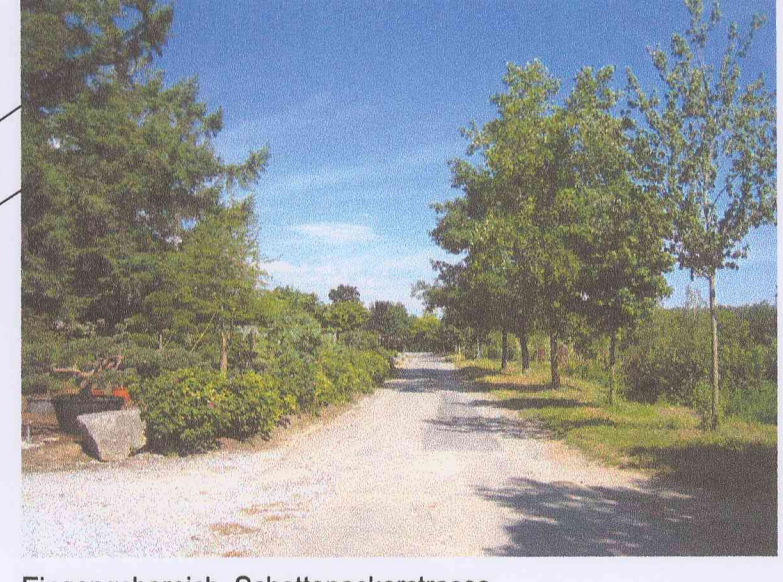
Detailverkauf mit Blick Richtung Süden



Detailverkauf mit Blick Richtung Schattenackerstrasse



Eingangsbereich Bürogebäude



Eingangsbereich, Schattenackerstrasse



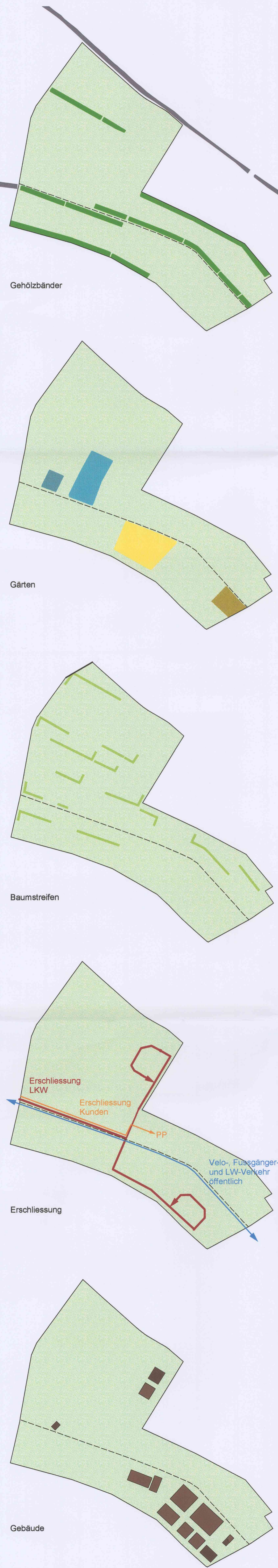
Gehölzbänder

Gärten

Baumstreifen

Erschliessung

Gebäude





**uster**  
Stadtraum und Natur

## Amt für Raumordnung und Vermessung

### Privater Gestaltungsplan «Kunz Baumschulen AG, Uster»

Bericht  
gemäss Art. 26 RPV

---

20. Juli 2006 *Kunz*

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am: 19. Juni 2006

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Zweck des Berichts</b>	<b>1</b>
<b>2. Bisheriger Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
<b>3. Bereinigung der Gestaltungsplanunterlagen</b>	<b>2</b>
<b>4. Raumplanerische Aspekte</b>	<b>3</b>
<b>5. Zeitplan nach der Festsetzung</b>	<b>4</b>
<b>6. Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der Einigungsverhandlungen</b>	<b>4</b>
<b>Anhang 1-1</b>	Ablauf der UVP im Verfahren zur Genehmigung eines Privaten Gestaltungsplanes (aus Leitfaden die Umweltverträglichkeits- prüfung im Kanton Zürich, 1997)
<b>Anhang 1-2</b>	Zusammenstellung der Begehren der Stadt Uster

1. Dezember 2005 (ergänzt am 19. April 2006), B 988.58, HO

Basler & Hofmann  
Ingenieure und Planer AG, Mitglied SIA/USIC

Esslingen: Bachweg 1, CH-8133 Esslingen  
Tel. 01 387 15 22, Fax 01 387 15 00

## 1. Zweck des Berichts

Der vorliegende Bericht dient gemäss der Raumplanungsverordnung (RPV) zu folgenden Ausführungen:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG),
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 RPG) sowie
- Richtplanung (Art. 8 RPG)

Zudem bietet dieser Bericht auch die Möglichkeit, um die Gestaltungsplanüberarbeitung zu dokumentieren und kommentieren.

Der Bericht wird mit den Ergebnissen der öffentlichen Auflage sowie allfälliger Einspracheverhandlungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

## 2. Bisheriger Verfahrensablauf

Privater Gestaltungsplan mit UVB

Um eine Planungssicherheit für die Firma Kunz Baumschulen zu erhalten, wurde ein Privater Gestaltungsplan erarbeitet, welcher die heute bestehenden und die zukünftig möglichen Nutzungen auf dem Areal der Kunz Baumschulen AG rechtsverbindlich festhalten. Aufgrund der auf dem Areal betriebenen Kompostieranlage ist das Vorhaben auch UVP-pflichtig und erforderte die Erarbeitung eines Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB), welcher detailliert über alle Umweltauswirkungen Auskunft gibt. Im Sinne von Art. 5, Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens durchgeführt. Der Ablauf der UVP im Verfahren zur Genehmigung eines privaten Gestaltungsplanes ist in **Anhang 1-1** dargestellt.

Dokumentenbudget

Der Gestaltungsplan-Entwurf mit UVB liegt vor. Bis zum Zeitpunkt der Zustimmung durch die Stadt Uster sowie der öffentlichen Auflage sind folgende Dokumente erstellt worden:

- Gestaltungsplan: Plan 1'000 und Vorschriften, verfasst von Werner H. Kunz, dipl. arch. ETH/SIA, Zürich.
- Stellungnahme der Stadt Uster zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes, bestehend aus einem Schreiben der Abteilung Sicherheit vom 24. November 2004, dem Protokoll der 119. Sitzung der Natur- und Landschaftsschutzkommission vom 24. November 2004 (S. 752/753), dem Protokoll der 154. Sitzung der Stadtbildkommission vom 11. November 2004, dem Auszug des Protokolls der Vorstandssitzung der Meliorationsgenossenschaft Uster vom 9. Dezember 2004 sowie der Vernehmlassung Hochbau vom 14. März 2005.
- Umweltverträglichkeitsbericht, verfasst von Basler & Hofmann, Esslingen.

- Ergänzungen zum Umweltverträglichkeitsbericht in den Bereichen Boden und Betriebslärm, verfasst von Basler & Hofmann.
- Vorprüfung der Gestaltungsplanunterlagen durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), datiert vom 28. Juni 2005.
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes durch die kantonalen Fachstellen, verfasst von der Koordinationsstelle für Umweltschutz sowie den involvierten Fachstellen, datiert vom 18. August 2005.
- Masterplan bestehend aus Bestandesplan 1:1'000, Masterplan 1:1'000 sowie Beschrieb, verfasst von Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich.
- Stellungnahme des ARV zum Masterplan (als Ergänzung zur Vorprüfung vom 28. Juni 2005), datiert vom 07. November 2005.

Miteinbezug der Stadt Uster

Die Stellungnahme der Vorprüfung der Stadt Uster wurde der Bauherrschaft mit Schreiben der Stadt Uster vom 24. März 2005 mitgeteilt. Die Begehren der Stadt Uster sind in **Anhang 1-2** zusammenfassend dargestellt. Vor der Einreichung des Gestaltungsplanentwurfes mit UVB an den Kanton zur raumplanerischen Vorprüfung respektive der Beurteilung der Umweltverträglichkeit sind die Anliegen der Stadt Uster in die Gestaltungsplandokumente eingearbeitet worden (vgl. letzte Kolonne der Tabelle in **Anhang 1-2**).

Auftrag

Die Firma Kunz Baumschulen AG, Uster, hat in Absprache mit der Stadt Uster, die Firma Basler & Hofmann, Ingenieure und Planer AG, Esslingen mit der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) beauftragt. Basler & Hofmann hat bereits den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) für den Privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

### 3. Bereinigung der Gestaltungsplanunterlagen

Die aus der Vorprüfung der Gestaltungsunterlagen und die Umweltverträglichkeitsprüfung durch die kantonalen Stellen resultierenden Anträge zum Gestaltungsplan<sup>1</sup> sind am 19. September 2005 mit der Stadt Uster, Abteilung Raumordnung und Natur, besprochen worden und werden wie folgt berücksichtigt:

- (1) **Das Konzept im Sinne eines Masterplanes ist dem ARV zur abschliessenden Beurteilung des Vorhabens zuzustellen.**

Der Masterplan bestehend aus Bestandesplan 1:1'000, Masterplan 1:1'000 sowie Beschrieb (verfasst von Schweingruber und Zulauf, Zürich) ist dem ARV am 11. Oktober 2005 zugestellt worden. Das ARV kommt in seiner Beurteilung vom 07. November 2005 zum Schluss, dass der erarbeitete Masterplan eine konzeptionell und betrieblich gute Grundlage für die Weiterentwicklung der Baumschule Kunz darstellt. Im Masterplan würden alle gestaltungsrelevanten Elemente wie Gebäude, Erschliessung, Gärten, Baumstreifen und Gehölzbänder dargestellt. Der geforderten

<sup>1</sup> Die Nummerierung bezieht sich auf den Mitbericht der Koordinationsstelle für Umweltschutz vom 18. August 2005.

Aufnahme in den Gestaltungsplan wird nachgekommen, indem in Art. 11 der überarbeiteten Vorschriften die Gestaltungsprinzipien als verbindlich erklärt werden.

- (2) **Bei Wegfall der Nutzungen in den Zonen 2 (Kompostierung), 4 (Mitarbeiter- und Kundenparkplätze) und 5 (Stellfläche für Containerpflanzen) sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen. Die Ressource Boden ist entsprechend sachgerecht zu sichern.**

In Art. 4, Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften ist festgehalten, dass bei einem Wegfall der Nutzungen in den Zonen 2, 4 und 5 die Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen sind.

- (7) **Es dürfen maximal 55 Parkplätze (für Mitarbeiter und Kunden) erstellt werden.**

In Art. 8 der Gestaltungsplanvorschriften wird die Parkplatzzahl für Mitarbeiter und Kunden auf die maximal zulässigen 55 Parkplätze beschränkt.

- (8) **Es darf kein anaerobes Kompostierverfahren angewendet werden. Holzartige Abfälle aus dem eingesammelten Grüngut sind energetisch zu nutzen.**

In Art. 6, Abs. 8 der Gestaltungsplanvorschriften ist festgehalten, dass nur aerobe Kompostierverfahren (Verrottungskompostierung) zur Anwendung kommen dürfen und somit keine Vergärung.

Zudem wird in Art. 6, Abs. 7 aufgezeigt, dass zur Energiegewinnung aus hölzernen Grobabfällen wie Bäume, Wurzelstöcken und dergleichen die Errichtung einer kompakten Energiegewinnungsanlage zur Beheizung betriebsinterner Gebäude (Gewächshäuser) als Ergänzung zur Kompostierung möglich ist. Sie ist bei den neu zu erstellenden beheizbaren Gewächshäusern zu realisieren.

Vollständige Umsetzung

Somit sind alle aus der kantonalen Vorprüfung resultierenden Auflagen vollumfänglich umgesetzt.

Restliche Auflagen

Die restlichen Auflagen der kantonalen Vorprüfung betreffen Auflagen der nachfolgenden Bewilligungsverfahren. Sie betreffen,

- Auflagen für die Baubewilligung des Kompostierplatzes (3), (4) betreffend vorgängige Benachrichtigung der Kantonsarchäologie sowie das Vorgehen bei allfälligen archäologischen Funden,
- lufthygienische Auflagen betreffend dem Betrieb der Kompostieranlage (5) sowie der Ausrüstung gemäss dem Stand der Technik bei Maschinen und Fahrzeugen (6),
- Auflagen zur Begrenzung der Lärmemissionen (9), (10), (11).

Zustimmung + öffentliche Auflage

Somit steht der Zustimmung der Stadt Uster zu den überarbeiteten Gestaltungsplanunterlagen sowie deren öffentliche Auflage nichts mehr im Wege.

## 4. Raumplanerische Aspekte

Landwirtschaftsgebiet

Das Areal der Baumschule liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster in der Landwirtschaftszone. Im kantonalen Richtplan ist das Areal der Baumschule als Landwirtschaftsgebiet und teilweise als Fruchtfolgefläche sowie im Nutzungsplan als Landwirtschaftszone ausgeschieden worden. Auch in der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster ist das Areal der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Aus raumplanerischer Sicht am richtigen Ort

Die Vorprüfung des Privaten Gestaltungsplanes durch kommunale und kantonale Stellen haben ergeben, dass die Baumschule am richtigen Ort angesiedelt ist. Die

heutigen und zukünftigen Tätigkeiten und Nutzungen werden mit dem Privaten Gestaltungsplan rechtsverbindlich geregelt.

**Auflage**

Aus raumplanerischer Sicht ist noch speziell erwähnenswert, dass bei einer allfälligen Aufgabe des Betriebes die Böden mit ihrer standorttypischen Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen sind. Diese Bedingung wird als Auflage in den Gestaltungsplanvorschriften und im Grundbuch verankert.

**Regionaler Richtplan**

Im regionalen Richtplan, Region Oberland, Plan „Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen“ (RRB 2257/998) ist die Kompostieranlage nicht eingetragen.

## 5. Zeitplan nach der Festsetzung

Masterplan und Gestaltungsplan beinhalten die Entwicklungsabsichten der Kunz Baumschulen über die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Mit Ausnahme der Sanierung des Bürogebäudes besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Gleichwohl können die geplanten Entwicklungen drei Prioritätenstufen zugeordnet werden:

Priorität	Was
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Um- und Neubau Büro und Betriebsleiterwohnung</li> <li>• Bau eines ersten Blockes nicht beheizter Überwinterungs-Gewächshäuser</li> <li>• Umbau Bauernhaus</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau einer zusätzlichen Werkhalle</li> <li>• Erstellung Detailverkauf mit den dazu gehörenden Parkplätzen sowie den angrenzenden nicht beheizten Gewächshäusern</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Kompostieranlage</li> <li>• Erstellung des dazu gehörenden Schönungsteiches</li> <li>• Erstellung von zwei geheizten Gewächshausblöcken entlang der Schattenackerstrasse</li> </ul>

## 6. Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der Einigungsverhandlungen

Zustimmung durch den Stadtrat am 31.1.06

Anlässlich der Sitzung vom 31. Januar 2006 hat der Stadtrat von Uster den Privaten Gestaltungsplan „Kunz Baumschulen AG, Uster“ behandelt. Mit Beschluss Nr. 62 / 1.2 hat der Stadtrat dem Gestaltungsplan samt Vorschriften mit den Artikeln 1 bis 15 zugestimmt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung weitergeleitet. Parallel dazu wurde die Abteilung Raumordnung beauftragt, die öffentliche Auflage einzuleiten.

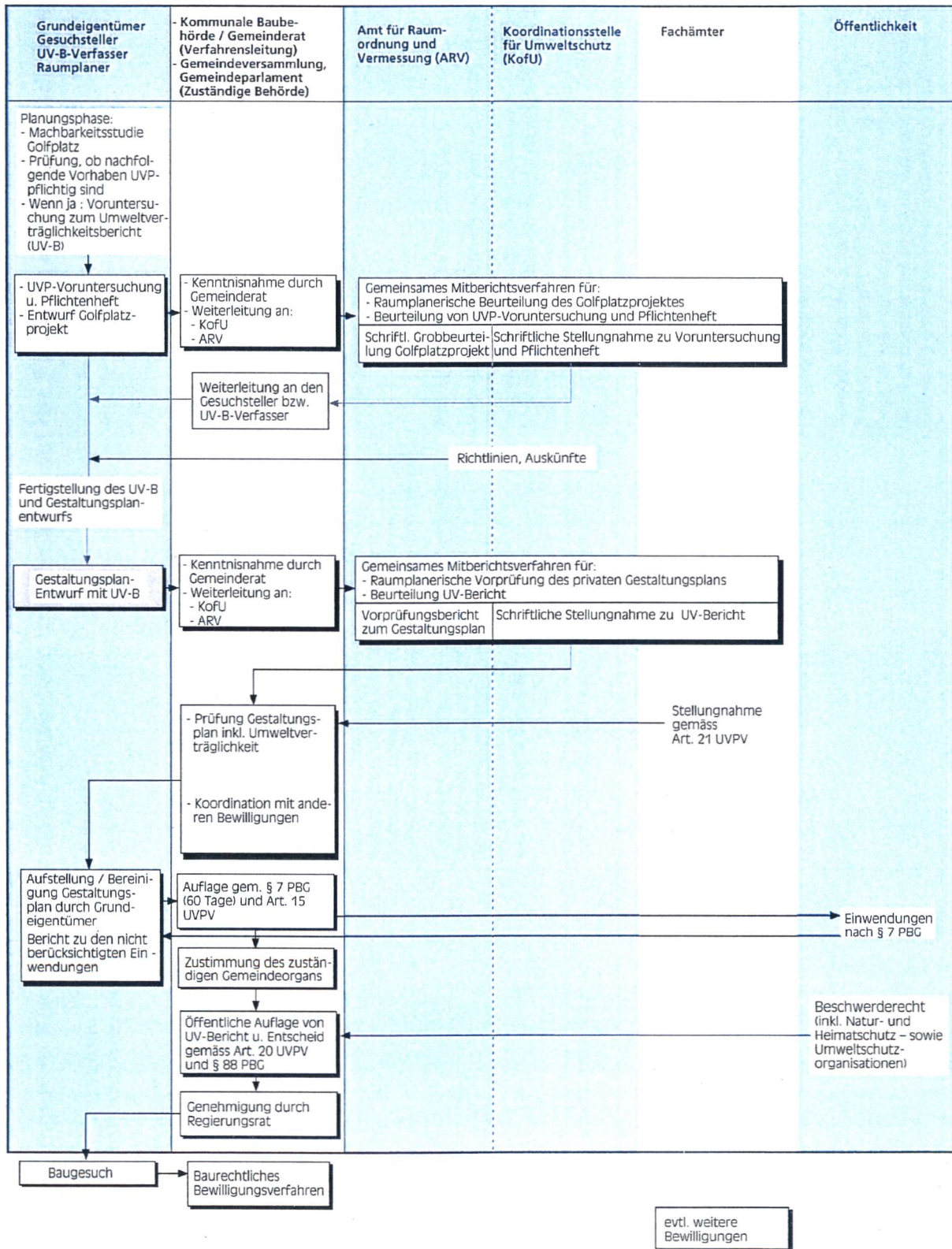
Orientierung der Öffentlichkeit	Die Firma Kunz Baumschulen AG hat zusammen mit dem Architekten und dem UVB-Verfasser den Gestaltungsplan am 10. Januar 2006 im Puurehuus in Wermatswil den Anwohnern vorgestellt. Anschliessend wurde der Gestaltungsplan am 13. Februar 2006 vor Ort der gemeinderätlichen Kommission Planung und Bau erläutert.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage erfolgte ab dem 10.2.2006 während 60 Tagen. Insgesamt gingen fünf Einwendungen ein, welche nachfolgend behandelt werden. Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass sich die Einwendungen nicht grundsätzlich gegen den Privaten Gestaltungsplan der Kunz Baumschulen wenden, sondern nur gegen einzelne Punkte.
Einwendungen	<p><b>1 Hans Streit, Gschwaderstrasse 88, 8610 Uster und 14 Mitunterzeichner datiert vom 1.3.2006</b></p> <p><i>Einwendung. Die Anwohner befürchten bei der im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzungserweiterung eine massive Zunahme des Verkehrsaufkommens, was aufgrund der engen Durchfahrtsverhältnisse nicht zumutbar sei. Aus diesem Grund wird verlangt, dass die Schattenackerstrasse ab Winterthurerstrasse als zweispurige Fahrbahn mit einseitigem Fussgängerbereich und klarer Signalisation Zufahrt ab Winterthurerstrasse realisiert wird.</i></p> <p>Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: Auch der Firma Kunz Baumschulen wie auch der Satdt Uster ist die Verkehrsberuhigung in Winikon ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund wurde mit dem Gestaltungsplan die Erschliessung neu geregelt. Sie erfolgt zukünftig von der Winterthurerstrasse über die Schattenackerstrasse (vgl. Art. 13 der Vorschriften), womit die Zielsetzung einer Verkehrsberuhigung in Winikon erreicht wird.</p> <p><i>Einwendung. Der Erweiterung der Kompostieranlage sei nur unter strengen Auflagen des Immissionsschutzes zuzustimmen (z.B. durch den Bau einer Kompogasanlage), da die Anwohner von Winikon starken Geruchsimmissionen unterworfen sind.</i></p> <p>Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: Bis zum heutigen Zeitpunkt sind weder bei den Kunz Baumschulen noch bei der Stadt Uster Geruchsklagen eingegangen. Mit der räumlichen Erweiterung der Kompostieranlage ist zudem davon auszugehen, dass die Geruchsimmissionen weiter abnehmen werden, da die Gartenabfälle schneller verarbeitet werden können. Gemäss Art. 6, Abs. 8 der Vorschriften beschränken sich die Kunz Baumschulen auf die kaum geruchintensiven aeroben Kompostierverfahren (Verrottungskompostierung) von Gartenabfällen. Die geforderte Kompogasanlage kommt nur bei anaeroben Verfahren (Vergärung), die speziell für Küchenabfälle geeignet sind, zur Anwendung.</p> <p><b>2 Albert Schneider, Gschwaderstrasse 74, 8610 Uster, datiert vom 4.3.2006</b></p> <p><i>Einwendung. Die Schattenackerstrasse soll im Besitz der Stadt Uster verbleiben und für landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zugänglich sein (Korridor von 3.5 m Breite und 4.0 m Höhe).</i></p> <p>Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: Dem Begehren wird zugestimmt: Art. 13 der Vorschriften wird mit dem Passus ergänzt, dass die Schattenackerstrasse im Besitz der Stadt Uster verbleibt. Abs. 3 von Art. 13 hält zudem fest, dass die Schattenackerstrasse für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin uneingeschränkt passierbar bleibt.</p> <p><b>3 Peter Ott AG, Zentralstrasse 17, 8610 Uster, datiert vom 6.3.2006</b></p> <p><i>Einwendung: Entlang der Grenze Kat. 1710 soll auf die Festlegung „Gehölbau“ verzichtet werden, da diese waldähnliche Gestaltung vor der Südfassade zukünftige Käufer der dort vorgesehenen Eigentumswohnungen nicht akzeptieren.</i></p> <p>Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: Konnte am 11.4.2006 bilateral bereinigt werden, indem auf besagtem Gehölzstreifen die Pflanzenhöhe auf maximal 5 m beschränkt wird und die bestehende Bestockung durch Verkauf der Pflanzen sukzessive entfernt wird.</p> <p><b>4 Albert Schneider, Gschwaderstrasse 76, 8610 Uster, datiert vom 13.3.2006</b></p> <p><i>Einwendung: Die Schattenackerstrasse soll im Besitz der Stadt Uster verbleiben und für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin ungehindert passierbar sein.</i></p> <p>Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: Dem Begehren wird zugestimmt: Art. 13 der Vorschriften wird mit dem Passus ergänzt, dass die Schattenackerstrasse im Besitz der Stadt Uster verbleibt. Abs. 3 von Art. 13 hält zudem fest, dass die Schattenackerstrasse für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin uneingeschränkt passierbar bleibt.</p>

**5 Susanna Steinfels, Gschwaderstrasse 84, 8610 Uster, vertreten durch die Rechtsanwälte Sautter & Amman, 8610 Uster, datiert vom 13.3.2006**

*Einwendung: Die Änderung in der Erschliessung von der Winterhurerstrasse soll bereits bei der ersten vorgenommenen baulichen Veränderung erfolgen.*

Stellungnahme Kunz Baumschulen AG: An der Formulierung in Art 13 der Vorschriften wird festgehalten, da eine Erweiterung der Gewächshäuser und Arbeitshallen nur im Zusammenhang mit dem Gebäude für Detailverkauf realisiert wird. Die in der ersten Phase realisierten Vorhaben - Um- und Neubau Büro und Betriebsleiterwohnung, Bau eines ersten Blockes nicht beheizter Überwinterungs-Gewächshäuser, Umbau Bauernhaus – erzeugen keinen Neuverkehr und rechtfertigen daher keine Änderung in der Erschliessung. Eine Verkehrsberuhigung ist jedoch auch ein zentrales Anliegen der Kunz Baumschulen und der Stadt Uster, weshalb die Erschliessung im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes – zusammen mit den Verantwortlichen der Stadt Uster – eingehend untersucht worden ist. Eine Erschliessung der Baumschule für den PW-Verkehr über Winikon wird nach der Änderung in der Erschliessung nicht mehr möglich sein. Das Wort Haupterschliessung in Abs. 1 von Art. 13 der Vorschriften wird daher durch das Wort Erschliessung ersetzt.

**Ablauf der UVP im Verfahren zur Genehmigung eines Privaten Gestaltungsplanes**  
 (aus Leitfaden die Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Zürich, 1997)



## Privater Gestaltungsplan Kunz Baumschulen: Auswertung und Reaktion auf die Stellungnahmen der Stadt Uster

1. Abteilung Gestaltung und Sicherheit
2. Natur- und Landschaftsschutzkommission
3. Stadtbildkommission
4. Meliorationsgenossenschaft
5. Abteilung Hochbau

Amt	Thema	Begehren Amt	Massnahmen für GP Kunz
1, 2, 3, 5	Erschliessung/Verkehrsführung: Abtretung der Schattenackerstrasse von der Stadt Uster an die Firma Kunz Baumschulen	Schliessung des Zugangs zur Baumschule von Seite Gschwaderstrasse für den motorisierten Verkehr und Führung über die verkehrsorientierte Achse der Winterthurerstrasse  Norm- und funktionsgerechter Ausbau des Anschlusses an die Winterthurerstrasse (inklusive Querung des parallel zur Winterthurerstrasse verlaufenden Rad- und Gehweges)  Sicherstellung, dass die Liegenschaftbesitzer, der Kat. Nr. 1704 und 1669 den Bereich der Schattenackerstrasse zwischen Winterthurerstrasse und Baumschule Kunz weiterhin befahren können	Vereinbarung mit der Stadt Uster bezüglich Verantwortlichkeiten und Kosten  Vereinbarung mit der Baudirektion inklusive Kostenteiler  Eintrag des Servituts ins Grundbuch.  Auch ein Durchfahrtsrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Schattenackerstrasse im Bereich des Areals der Baumschule Kunz ist unter Auflagen möglich (keine Einschränkungen während den Arbeitszeiten, ausserhalb der Arbeitszeiten nur mit Spezialvereinbarung)
1, 3, 5	Schattenackerstrasse als Fuss- und Radweg	Beibehaltung oder angemessener Ersatz	Rad- und Fussweg von mindestens 1 m Breite durch das Areal wird offen gehalten.
2, 3, 4	Verhinderung eines Ausbaus zu einem regionalen Gartencenter	Prüfen, ob Flächenteile für Bauten und Anlagen im Sinne einer überschaubaren Entwicklung reduziert werden können.	Festlegung in den Vorschriften, dass vorwiegend eigene Produkte verkauft werden (mehr als 50 %).
2, 3, 5	Gestaltung	Festlegung der gestalterischen Ziele	Charakter der Baumschule soll im bisherigen Stil erhalten bleiben
2, 3, 5	Sicherstellung, dass keine grossflächige Überbauung	Bessere Gliederung der Baufläche durch Freiflächenziffer in der Grössenordnung von 30 – 50 %.  Masterplan bzw. genauere Umschreibung der Nutzung	Festsetzung einer Freiflächenziffer von mindestens 35 %.  Für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre bestehen aus heutiger Sicht folgende Absichten:  Bürogebäude mit zukünftig 240 m <sup>2</sup> (heute 120 m <sup>2</sup> ), 2 Arbeitshallen mit 1'200 m <sup>2</sup> (heute 600 m <sup>2</sup> ) Detailverkauf an Private mit 1'000 m <sup>2</sup> (heute 0 m <sup>2</sup> ) Gewächshäuser mit 3'500 m <sup>2</sup> kalt und 1'800 m <sup>2</sup> warm (heute 400 m <sup>2</sup> ) Erstellung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Bürogebäude

			Dies ergibt insgesamt 7'740 m <sup>2</sup> Fläche (von total 26'250 m <sup>2</sup> ). Weitere 9'190 m <sup>2</sup> (35 %) sind Freiflächen. Somit besteht noch eine Reserve mit rund einem Drittel um zukünftigen Entwicklungen begegnen zu können.
2, 3	Grünstrukturen	Tragende dauernde Grünstrukturen zur besseren Einbindung der Gesamtanlage in die Landschaftskammer	Mindestens 7 % werden für ökologische Ausgleichsmassnahmen reserviert. Geplant sind dauernde Grünstrukturen in den Randbereichen (im zumeist als Grossgehölze bezeichnet)
2	Parkplätze	Zahl festlegen resp. reduzieren	Die Parkplatzzahl in der dafür vorgesehenen Zone wird von 75 PP auf 55 PP reduziert (keine Reserveparkplätze).
2	Dachbegrünung	Dachbegrünung bei Flachdächern	Flachdächer werden extensiv zu begrünen sind
4	Aufrechterhaltung der Schattenackerstrasse für den landwirtschaftlichen Verkehr	Verbleib der Schattenackerstrasse im Besitz der Stadt Uster. Breite von mindestens 4 m mit entsprechender Lichthöhe	Die Firma Kunz Baumschulen versucht die Anliegen der Landwirtschaft soweit als möglich zu berücksichtigen (vgl. 1. Punkt)
5	Standortgebundenheit	Nur aus betrieblichen und technischen Gründen notwendige Bauten sind zuzulassen (insbesondere die Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung wird angezweifelt)	Aus der Sicht der Kunz Baumschulen ist die Betriebsleiterwohnung das einzige probate Mittel zur Verhinderung von Diebstählen. Die Betriebsleiterwohnung war auch in den bisherigen Gesprächen nie angezweifelt worden. Die Firma Kunz Baumschulen wird an der Betriebsleiterwohnung festhalten.

Schlussfolgerung: Der Gestaltungsplan und die Vorschriften werden im obigen Sinne überarbeitet. Zudem wird der Zusatz „Es gelten keine weiteren Gestaltungsplanvorschriften“ weggelassen

Basler & Hofmann / HO 8.4.05 (ersetzt Entwurf vom 6.4.05)