



Kanton Zürich
Gemeinde Horgen

rot = Änderungen gegenüber Fassung 30.10.08

Privater Gestaltungsplan Baumschule Rusterholz AG

Planungsbericht
nach Art. 47 RPV



23. Dezember 2008

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

Inhalt

0	Veränderte Ausgangslage	1
1	Betrieblicher Ausbau und Planungsziele	2
2	Projektumfang	3
2.1	Flächenbedarf	3
2.2	Betriebliche Grundsätze	4
3	Übergeordnete Richtplanung	4
4	Festlegungen des Gestaltungsplans	5
4.1	Gewächshäuser und Nutzflächen	5
4.2	Einordnung, Umgebungsgestaltung, Aufwertung	6
4.3	Erschliessung / Verkehrserzeugung	6
4.4	Fliessgewässer	8
4.5	Weitere Festlegungen	9
5	Auswirkungen auf die Umwelt	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Naturschutz, Biodiversität	11
5.3	Wasserhaushalt	11
5.4	Energie	12
5.5	Lufthygiene / Geruchsimmissionen	12
6	Planungsverfahren	13

Anhang A - Ausgangslage / Veränderung Naturraum

Anhang B - Koordinatenliste Gewässerabstandslinien

Bearbeitung

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Silver Hesse, Michael Rothen

www.hsp-planer.ch
Tel. 044 421 38 38

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

Modifiziertes Betriebsführungs-konzept nach Rückzug der Vorlage im Juni 2008

0 Veränderte Ausgangslage

Die Berichterstattung in der Presse und **die negativen** Ortsparteibeschlüsse im Vorfeld der Gemeindeversammlung im Juni 2008 haben Bauherrschaft und Gemeinderat bewogen, den Gestaltungsplan "Baumschule Rusterholz AG" vorerst zu sistieren. Die Denkpause wurde dazu benutzt, das ursprüngliche Betriebskonzept zu überdenken. Anstelle der zwei selbständig geplanten **Betriebsteile** (Pflanzenverkaufszentrum für Privatkundschaft in Oberrieden, Baumschulproduktionsbetrieb in Horgen) soll die Rusterholz AG künftig als ein zusammengehörendes Unternehmen bestehen bleiben und sich entwickeln können. Dies ermöglicht, das Gebiet Risi-Langacher lediglich als ergänzenden Produktionsstandort ohne sekundäre Infrastruktur (u.a. Betriebsleiterwohnung, Wagenpark, Personalparkplätze) zu etablieren. Dies erlaubt eine darauf abgestimmte Erweiterung und Umstrukturierung des Stammbetriebs in Oberrieden.

Mit Ausnahme der wegfallenden Anlageteile sind die mit dem Gestaltungsplan "Baumschule Rusterholz AG" erarbeiteten Bestandteile weiter verwendbar. Zudem können einzelne Anliegen der Projektgegner erfüllt werden (Bereinigung nach öffentlicher Auflage anfangs 2008):

- Reduktion der zulässigen Gewächshauskote um 0.80 m
- Reduktion der zulässigen Gewächshausfläche um 1'000 m²
- Begrenzung der maximalen Höhe für Randhecken auf 3 m
- flankierende Hochstammbeplanzung für Gewächshausanlage

Gegenüber dem sistierten Gestaltungsplan **werden** aufgrund der stärker landwirtschaftlich geprägten Anlage als Aussenstandort des Stammbetriebs weitere für die Landnutzung und das Landschaftsbild vorteilhafte Anpassungen **realisiert** (aktuelle Vorlage):

- Verzicht auf Ökonomiegebäude und Einstellhalle
- Verzicht auf Betriebsleiterwohnung
- kein **Privatverkauf** vor Ort und damit **praktisch** keine Verkehrserzeugung
- zusätzliche Reduktion der Gewächshausfläche um 1'000 m²
- Beschränkung Konstruktionshöhe der Gewächshäuser auf 6.8 m
- reduzierter Ausbau der Zufahrt und Ausgestaltung Versandplatz
- Reduktion auf wenige Parkplätze, minimaler Anteil befestigter Flächen
- Absehen von 2. Etappe-Flächen für bodenunabhängige Produktion

Damit unterscheidet sich die aktuelle Vorlage wesentlich von der Fassung der öffentlichen Auflage anfangs 2008:

- Reduktion Gewächshäuser von 5'000 m² auf 3'000 m², d.h. um 2'000 m²
- Halbierung der Verkehrsflächen; mehrheitlich nicht befestigt
- Vergrößerung bodenabhängige Produktion um rund 1 ha (bodenabhängig ~ 60%; bodenunabhängig ~ 20% der Gesamtfläche)

1 Betrieblicher Ausbau und Planungsziele

Eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit bedingt Erweiterung an zusätzlichem Standort

Die Rusterholz AG betreibt seit gut 80 Jahren in Oberrieden (rund 3 ha in der Wohn- und Gewerbezone) sowie in den Aussenstandorten Horgen Sonnau (1 ha Freiland) und Wädenswil (8 ha Freiland) eine Produktionsbaumschule. Der Verkauf erfolgt seit jeher in Oberrieden. Die Kundschaft besteht zu rund 90% aus Wiederverkäufern des Garten- und Landschaftsbaus sowie zu 10% aus Privatkunden.

Das über die Jahrzehnte erfolgte Wachstum des Betriebes sowie der vorherrschende Siedlungsdruck innerhalb der Bauzone lassen am heutigen Hauptstandort keine wesentlichen Erweiterungs- oder Umstrukturierungsmöglichkeiten zu. Zudem sind die Produktionsanlagen der Rusterholz AG veraltet und teils ineffizient. Gesamthaft wirkt sich dies negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebs aus.

Neuer Produktionsstandort im Landwirtschaftsgebiet...

Aus diesen Gründen erstand die Rusterholz AG in 2001 rund 7.3 ha Landwirtschaftsland in der Nachbargemeinde Horgen (Risi-Langacher). Diese zugekauften Bodenflächen sollen in naher Zukunft einen zusätzlichen Produktions-Aussenstandort ermöglichen. Der Verkauf für Engros- und Privatkunden wird nach wie vor im Stammbetrieb in Oberrieden konzentriert.

...bedingt Sondernutzungsplanung.

Gemäss ARV kann die Zonenkonformität des neuen Produktionsstandortes lediglich durch ein Planungsverfahren nach Art. 16a Abs. 3 RPG erreicht werden (Sondernutzungszone). Begründet wird dies durch den Umstand, dass der Anteil an bodenunabhängiger Produktion das Ausmass nach Art. 37 RPV überschreitet.

Privater Gestaltungsplan ermöglicht zonenkonforme Nutzung

Der **geplante** Aussenbetrieb der Rusterholz AG im Gebiet Risi-Langacher dient ausschliesslich der Vor-Ort-Produktion. Der Anteil an zugelieferten, regional produzierten Produkten wird verschwindend klein sein. Damit ist weder von einer industriell-gewerblichen Gesamtproduktion, noch von einem eigentlichen Verlust des gartenbaulichen Charakters auszugehen. Den Randbedingungen nach Art. 34 RPV steht nichts entgegen. Mit dem privaten Gestaltungsplan "Baumschule Rusterholz AG" nach § 83 ff PBG wird der Forderung nach einem Planungsverfahren zur Herstellung der Zonenkonformität für den Aussenstandort Rechnung getragen. Ein Eintrag in den regionalen Richtplan ist nicht erforderlich.

Gemeinderat unterstützt Betriebsverlegung unter Auflagen

Mit Schreiben vom 20. Juli 2006 sicherte der Gemeinderat Horgen zu, die Errichtung eines gartenbaulichen Produktionsbetriebs im Landwirtschaftsgebiet Risi-Langacher zu unterstützen.

In der Folge führten Grenzbereinigungen, Landumlegungen und Abtretungen zwischen den benachbarten Landeigentümern (Fam. Landis, Gemeinde Horgen) für alle Beteiligten zu einer gesamthaft verbesserten Flächenarrondierung.

2 Projektumfang

Neuer Produktionsstandort
von 7.3 ha geplant

Mit dem privaten Gestaltungsplan (GP) wird die Grundlage für eine betriebliche Erweiterung in Form eines neuen gartenbaulichen Produktionsstandortes der Rusterholz AG im Landwirtschaftsgebiet Risi-Langacher geschaffen. Die damit verbundene erhöhte betriebliche Flexibilität des Unternehmens ermöglicht, dass auf künftige Herausforderungen besser reagiert und sich bietende Marktchancen nachhaltiger genutzt werden können. Entsprechend der Vollzugshilfe "Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV" des Bundesamts für Raumentwicklung wird eine sachgerechte Dimensionierung angestrebt.

2.1 Flächenbedarf

Der neue Produktionsstandort erfordert folgende Nutzflächen:

Anlageteil	Flächenbedarf
Gewächshausbereich Gewächshäuser und Schattenhallen, Arbeits-, Lager- und Abstellräume usw.	3'000 m ²
Umschlagplatz Anlieferung, Konfektionierung, Versand und wenige betriebsnotwendige Parkplätze	1'050 m ²
Bodenunabhängige Produktion Klein- und Grosscontainerproduktion, Rankgerüste als Stütz- und Schutzeinrichtungen, Zirkulationsflächen	15'500 m ²
Bodenabhängige Produktion Freilandbaumschule, Moorbeet, Bewirtschaftungswege	42'600 m ²
Regenwasserspeicherbecken (Teich) inkl. Umschwung	2'400 m ²
Retentionsmulde (Hochwasserüberlauf) inkl. Umschwung	1'050 m ²
Übrige Flächen Randbereiche, Bachläufe, Zufahrt usw.	6'900 m ²
Gesamtfläche	~ 72'500 m²

2.2 Betriebliche Grundsätze

Betriebliche Vorgaben und Ziele

Die betriebliche Planung folgt nachfolgenden Grundsätzen:

- optimal angeordnete, bedarfsgerechte Produktionsflächen
- möglichst gute Einpassung der Anlage in die Landschaft
- ökologisch vorteilhafte Ausgestaltung (Landschaft / Boden, Bewässerung, Immissionsschutz Wohnquartiere usw.)

Angestrebt werden die betriebliche Stärkung sowie die Diversifizierung des Produkte-Angebots durch eine moderne Produktionsbaumschule. Produziert werden alle Arten von Gartengehölzen in Töpfen und im Freiland. Zusammen mit den bereits bestehenden Freilandproduktionsstandorten in Horgen und Wädenswil kann die bestehende Kundenstruktur entsprechend der Bedarfs- und Marktanalyse aufrecht erhalten und mit der angestrebten Angebots-Diversifizierung kontinuierlich ausgebaut werden.

3 Übergeordnete Richtplanung

Der kantonale Richtplan und der regionale Richtplan Zimmerberg enthalten nachstehende Festlegungen für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung:

Siedlung und Landschaft

Das Gebiet Risi-Langacher ist dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt und im östlichen Teil Langacher mit der Fruchtfolgefläche überlagert. Ausserdem festgelegt sind "wiederherzustellende Landschaftsverbinding" (betrifft vorrangig die nördlich gelegene Bauzone) und "Landschaftsförderungsgebiet" (regionaler Eintrag: Erhalt der Freifläche zwecks Gliederung des fast durchgehenden Siedlungsbandes); sie stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Verkehr

Im Nord-Westen tangiert der geplante Hirzeltunnel NEAT-Zufahrt Ostschweiz, Tunnelverbindung Horgen-Baar den Planungssperimeter (langfristige Trasseesicherung); daraus resultieren keine Einschränkungen. Der von Nord nach Süd durch das Gebiet Risi führende **Badenmattweg** ist als **regionaler** Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag ausgeschieden. Im Richtplan Verkehr der Gemeinde Horgen ist unter Fuss- und Veloverkehr die Rietwiesstrasse aufgeführt (kommunaler Fussweg geplant, kommunale Radroute – Ausbau geplant; vgl. Ziffer 4.3).

Versorgung

Die KVA Horgen ist als Abwärmequelle qualifiziert. Eine Fernwärmehauptleitung führt zur Dow Europe GmbH.

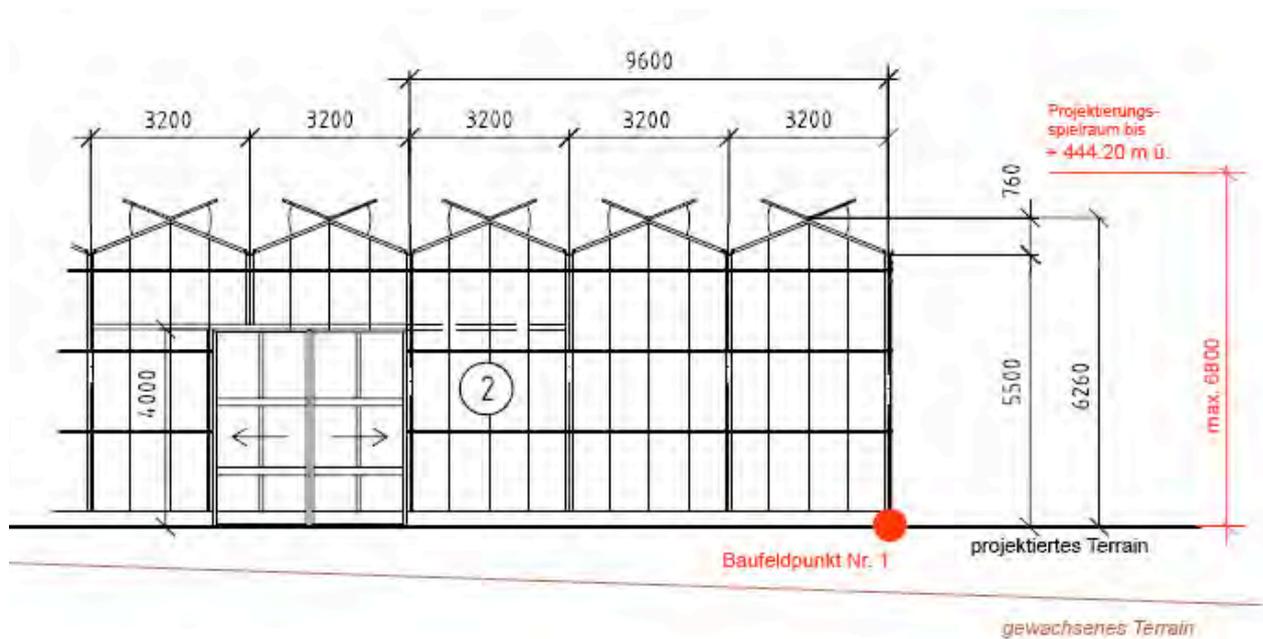
4 Festlegungen des Gestaltungsplans

4.1 Gewächshäuser und Nutzflächen

Der Gestaltungsplan bezeichnet das Baufeld A und die Bereiche B bis G. Die Vorschriften legen für jede Teilfläche die Zweckbestimmung, die zulässige Nutzung, die Bauweise sowie weitere spez. Anordnungen fest:

Baufeld A (Art. 6)

- das geringfügig grösser dimensionierte Baufeld erhöht den Projektierungsspielraum für die Gewächshäuser mit zulässiger Belegungsfläche von max. 3'000 m²
- die zulässige Dachkote für Gewächshäuser von max. 444.20 m.ü.M. bei einer zulässigen Konstruktionshöhe von 6.8 m ab Aufstellfläche



Bereich B (Art. 7)

- **Umschlagplatz** zur Anlieferung, Konfektion, Versand, Wendemöglichkeit und untergeordnet Parkierung

Bereich C (Art. 8)

- zulässige Eingriffe ins natürliche Bodengefüge
- die Höhe für Schutz-, Stütz- und Aufhängekonstruktionen

Bereich D (Art. 9)

- die Lage der bodenabhängigen Produktion mit Moorbeet (max. 2'000 m²) und Landwirtschaftswegen; ohne weitere Bauten

Bereich E (Art. 10)

- den Anordnungsbereich des Regenwasserspeicherbeckens mit bepflanzter Teichkrone

Bereich F (Art. 11)

- den Bereich der natürlichen Retentionsmulde als überschwemmbares Feuchtgebiet

Bereich G (Art. 12)

- den extensiven Gewässerraum sowie die Ausdolungs- und Aufwertungsbereiche

Geringes Ausmass an landwirtschaftlichen Ökonomiebauten gewährleistet sorgfältige Einordnung

4.2 Einordnung, Umgebungsgestaltung, Aufwertung

Das geringe Ausmass landwirtschaftlicher Ökonomiebauten trägt dem Landschaftsbild Rechnung und erleichtert die sorgfältige Einordnung in die Obstbaum-, Weide- und Ackerbaulandschaft. Abgrabungen über das in der BZO geregelte Ausmass sind nur gestattet, sofern nachweislich betriebliche Gründe dafür sprechen. Die weiteren Auflagen erfolgen im Baubewilligungsverfahren (Art. 3 und 13).

Zur Abgrenzung und besseren Umgebungsgestaltung sind eine die Gewächshäuser flankierende Hochstammbeepflanzung, extensiv genutzte Grünstreifen sowie einheimische Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 3 m geplant (entlang Ziegel mattstrasse, regionalem Wanderweg und der Grenze zum Obstbaumgarten Landis; Art. 13).

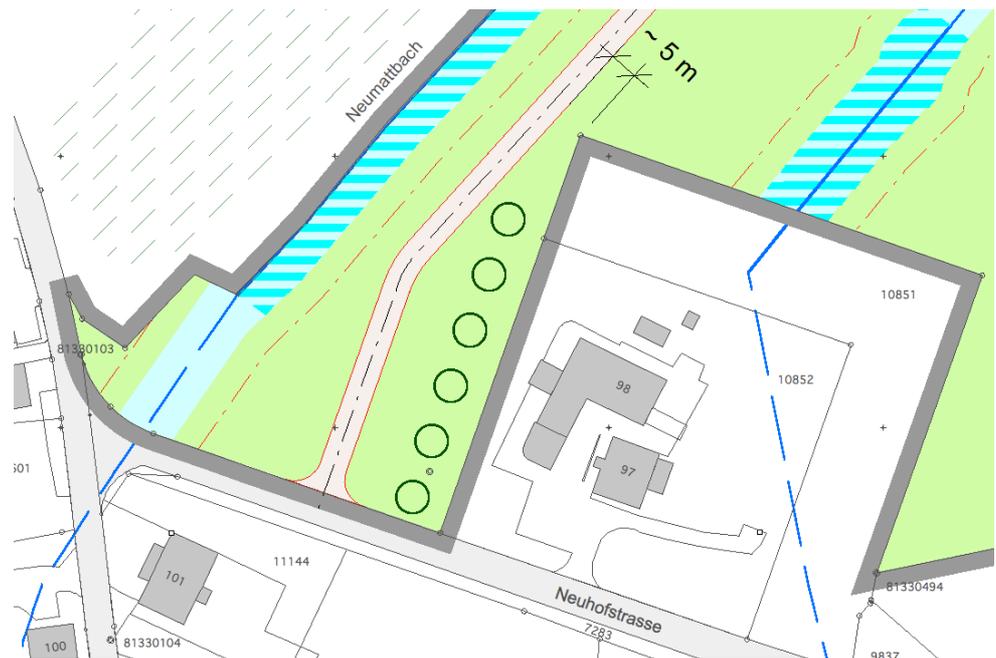
Erschliessung mit Zufahrt über die Neuhofstrasse

4.3 Erschliessung / Verkehrserzeugung

Das Planungsgebiet gilt im Sinne von Art. 19 RPG als erschlossen. Es grenzt im Norden und Westen an die Ziegel mattstrasse und im Süden an die Neuhofstrasse. Als übergeordnete Erschliessung dient die Rietwiesstrasse (Route 686), welche die Verbindung zur Seestrasse sicherstellt und auf der anderen Seite zum A3-Anschluss Wädenswil führt.

Entsprechend den Festlegungen im kommunalen Verkehrsrichtplan besteht für die Rietwiesstrasse bereits ein Ausbauprojekt (Verbreiterung Staatsstrasse auf 6 m, Anpassungen an Einmündung der Neuhofstrasse, Gehweg zwischen Neuhof- und Ziegel mattstrasse). Sollte dieses zur Realisierung kommen, wird der Gestaltungsplanperimeter leicht tangiert. Die Festlegungen des Gestaltungsplans stehen einem allfälligen Strassenprojekt nicht entgegen.

Die Erschliessung des Betriebs hat über die Neuhofstrasse zu erfolgen, da der Gemeinderat eine Erschliessung über die siedlungsorientierte Quartiererschliessung Ziegel mattstrasse ablehnt. **Die vorgesehene Zufahrt liegt zwischen Neumattbach und der Liegenschaft Kat.-Nr. 10851 und 10852. Im Rahmen des künftigen Strassenprojekts wird darauf geachtet, dass ein Abstand bzw. ein bepflanzter Grünstreifen von 4-5 m zwischen Strasse und Nachbarparzellen gewahrt bleibt (vgl. Lageskizze folgende Seite).**



Schema: Zu- und Wegfahrt mit Grenzabstand und Grünstreifen (Bepflanzung)

Zur Sicherung eines ausreichenden Abstands vom Knoten Neuhof-/ Rietwiesstrasse (Verkehrssicherheit, Sichtweite) wird der Zufahrtsbereich im GP lagemässig fixiert (Art. 14). Die genaue Linienführung des mehrheitlich unbefestigten Zufahrtswegs ist mit dem Detailprojekt aufzuzeigen. Gleiches gilt für die arealinternen Bewirtschaftungswege (Bereiche C und D). Die internen, landwirtschaftlichen Güterwege erfordern entsprechend Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes Ausnahmegewilligungen für die notwendigen Übergänge über die Fliessgewässer. Diese sind zahlenmässig und in der ungefähren Lage im Gestaltungsplan festgelegt (Art. 14).

Fusswege und Anschluss öffentlicher Verkehr sind gewährleistet

Es bestehen zwei Fusswege im unmittelbaren Einzugsgebiet. Im Westen durchquert der **Badenmattweg** das Gebiet Risi; er ist Bestandteil des regionalen Fuss- und Wanderwegnetzes. Der andere **Weg** führt östlich am Planungsgebiet vorbei. Die Erschliessung des Planungsgebiets durch den öffentlichen Verkehr wird durch die nahegelegene Haltestelle "**Risi (Dow)**" bei der Dow Europe GmbH gewährleistet (Regionalbus mit Anbindung an Bahnhof Horgen).

Verkehrserzeugung

Kein Bedarf an separater
Parkierung

Der geplante Produktionsstandort wird keine ständige Belegschaft aufweisen. Einzelne, allfällig notwendige Fahrzeugabstellplätze werden im Bereich des **Umschlagplatzes** (Bereich B) oder innerhalb der Gewächshäuser vorgesehen (Landmaschinen, Transport- oder Lieferfahrzeug).

Unerhebliche Verkehrserzeugung

An Werktagen werden je nach Saison zwischen 2 bis 6 Fahrten zum oder vom Areal stattfinden. Da am Produktionsstandort explizit kein Verkauf vorgesehen ist, wird vom Betrieb keine wahrnehmbare Verkehrserzeugung ausgehen. Die quartiernahe Ziegelmatzstrasse bleibt zudem gänzlich unberührt.

4.4 Fliessgewässer

Bachläufe, Gewässerbereich/-abstand, Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet wird durch die öffentlichen Fliessgewässer Neumatt- und Langacherbach durchquert. Beide Bäche weisen heute offene und eingedolte Bereiche auf. Der im Gestaltungsplan festgelegte extensiv zu bewirtschaftende Gewässerraum basiert für die eingedolten Strecken auf den Vorgaben des GEP (erforderlicher Raumbedarf – Sohle und Böschung – Nr. 10.0, Neumattbach 10.0 m und Nr. 11.0, Langacherbach 11.0 m) und im Bereich der freien Wasserspiegel auf den aktuellen Aufnahmen des Vermessungsamtes der Gemeinde Horgen (bestehende Bestockung berücksichtigt). Damit kann bei beiden Fliessgewässern der Raumbedarf gemäss der Schlüsselkurve "Sicherstellung Biodiversität" und eine ausreichende Nährstoff-Pufferzone erreicht werden. Bauten und Anlagen gemäss § 1 Allgemeine Bauverordnung haben vom Gewässerraum zusätzlich einen Gewässerabstand von 5 m einzuhalten (**Koordinaten der Gewässerabstandslinien siehe Anhang B; Art. 12**).

Die gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bis in den Geltungsbereich reichende geringe Gefährdung hat keine Auswirkungen auf die vorgesehene Nutzung (Bereich F, Freilandproduktion). Objektschutzmassnahmen sind somit keine erforderlich.

Die bestehenden Eindolungen im Planungsgebiet genügen laut GEP dem massgebenden Abfluss HQ100 nicht (vgl. GEP; Ausdolung und Renaturierung prüfen) damit könnten künftig flankierende Massnahmen notwendig werden. Der Gestaltungsplan bezeichnet daher, u.a. auch im Sinne von Ausgleichsmassnahmen, sowohl Aufwertungsbereiche entlang der bestehenden Bachufer als auch **Ausdolungsbereiche für beide Bäche**.

Aufwertungen, Ausdolungen und Renaturierungen haben in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und nach Weisung der zuständigen kant. Fachstellen zu erfolgen **und sind mit der Erstellung der ersten Gewächshäuser auszuführen (Art. 13)**.

4.5 Weitere Festlegungen

Keine lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen

In erschlossenen Gebieten gelten für künftige lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte (IGW) der zugrunde gelegten Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV; Art. 17). Der Strassenlärm der Rietwiesstrasse ist vernachlässigbar. Innerhalb des Perimeters Gestaltungsplan sind keine lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen.

Es ist nicht mit Betriebslärm zu rechnen

Der Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV ausgehend vom Betrieb wird als nicht relevant eingestuft.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewertung der Auswirkungen ausgehend von der Ansiedlung des Baumschulbetriebs Rusterholz AG im Naturraum Risi-Langacher macht einen Vergleich der Ausgangslage mit dem künftigen Soll-Zustand erforderlich. Im Anhang A finden sich entsprechende Beschriebe und Pläne. Nachfolgend werden die relevantesten Aspekte beleuchtet.

5.1 Bodenschutz

Das Vorhaben wirkt sich beim Baufeld A und in den Bereichen B und C auf das natürliche Bodengefüge aus. Für die Containeraufstellflächen des Bereichs C ist folgender Bodenaufbau geplant:

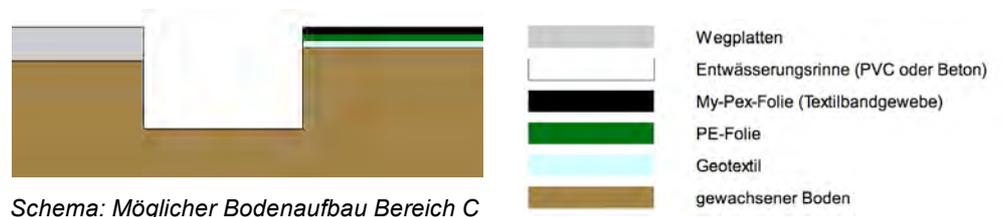


Bild: Bodunenabhängige Produktion der Rusterholz AG in Oberrieden

Bodenkundliche Baubegleitung und Pflicht zur Rekultivierung garantieren Ressourcenschutz

Art. 4 der Vorschriften zum Gestaltungsplan verpflichtet die Bauherrschaft zum Ressourcenschutz. Der zur Herrichtung von Bauten (Baufeld A), Versandplatz und Aufstellfläche (Bereiche B und C sowie Zufahrt) abgeschälte Oberboden ist unter Beizug einer bodenkundlichen Baubegleitung ausser-

halb des Planungsgebiets, zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung beeinträchtigter Flächen, zu verwenden. Zudem besteht für die Flächen südöstlich des Neumattbaches eine Rekultivierungspflicht bei Betriebsaufgabe (Rückführung der gartenbaulichen Sondernutzung in eine landwirtschaftliche Nutzung; Sicherstellung mit Grundbucheintrag; Art. 4).

Mit der Anordnung der bodenunabhängigen Produktionsfläche im westlichen Gebietsteil (Risi) kann der Verlust an Fruchtfolgeflächen gering gehalten werden; von den cirka 40'000 m² Fruchtfolgeflächen im Geltungsbereich verbleiben rund 30'000 m².

Düngung gemäss Richtlinien unbedenklich

Der Baumschulbetrieb Rusterholz AG produziert seit jeher nach den Richtlinien der integrierten Produktion (ehemals IP, künftig EurepGAP), was auch Düngungsvorschriften einschliesst. Im Bereich C – Bodenunabhängige Produktion hat dies die Verwendung von langsamfliessenden Langzeitdüngern zur Folge. Diese werden direkt dem Topfsubstrat beigemischt und wirken bedarfsgerecht (langsame Diffundation), womit eine Überdüngung oder ein Auswaschen ausgeschlossen werden kann. Überschüssiges Giesswasser wird im geschlossenen Bewässerungssystem aufgefangen und wiederverwendet, so dass der Boden durch die Düngung nicht tangiert wird (vgl. Ziffer 5.3).

Im Bereich D – Bodenabhängige Produktion erlauben die entsprechenden Richtlinien die Zufuhr der Nährstoffe lediglich in Form von Kompost oder mineralischen Feststoffdüngern. Die Qualität der Fruchtfolgeflächen wird dadurch nicht geschmälert. Die Anlagen im Freilandbereich beschränken sich auf übliche Bewirtschaftungswege (mit Traktor oder kleinen Lieferwagen befahrbare Kieswege) und ein Moorbeet (rund 2'000 m²; der gewachsene Boden wird mit Torf verschnitten, wobei Schlingerpflanzen oder Obstbäume als Hochschatten dienen).



Bild: Freilandbaumschule mit Bewirtschaftungsweg der Rusterholz AG in Wädenswil

5.2 Naturschutz, Biodiversität

Das Gesamtkonzept des geplanten Baumschulbetriebs der Rusterholz AG birgt ausser den ökologisch-naturschützerischen Ersatzmassnahmen ein gewisses Potenzial, die Biodiversität im Gebiet zu fördern (vgl. Anhang B).

Im Gegensatz zur heute – mit Ausnahme des benachbarten Obstgartens – ausgeräumt wirkenden Wiesenlandschaft mit intensivem Maisanbau (Monokultur) können Verbesserungen erreicht werden (Strukturreichtum, Biotope, Vernetzung usw.), u.a. durch:

- die dem Betrieb immanente Pflanzen- und Strukturvielfalt (Art. 9)
- das Regenwasserspeicherbecken samt heimischer, artgerechter Bepflanzung (Art. 10)
- die natürliche Retentionsmulde zwischen Langacher- und Neumattbach (Aktivierung Feuchtgebietsergänzung, Art. 11)
- die gezielte Aufwertung der Bachufer (Verbesserung Ökomorphologie hin zu "wenig beeinträchtigt"; Art. 12)
- die Ausdolungsbereiche der beiden Bäche samt extensiver Fliessgewässerräume (Vernetzungskorridor, Art. 12)
- die Pflanzung von Hecken und das Vorsehen extensiver Randbereiche (Vernetzung Obstgarten - Bäche / Feuchtgebiet - offene Landschaft; Art. 13)

Eine Einzäunung des Gesamtbetriebs ist nicht vorgesehen. Lediglich im Bereich einzelner Anlageteile ist sie aus Haftpflichtgründen zu prüfen.

5.3 Wasserhaushalt

Laut Gewässerschutzkarte kommen Speicherbecken und Retentionsmulde in den Gewässerschutzbereich A₀ zu liegen. Die Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist keine Grundwasservorkommen aus. Die Sickerfähigkeit des Gesamtgebiets wird als schlecht bezeichnet.

Die Bewässerung des Baumschulbetriebs soll weitgehend wasserautark betrieben werden. Daher ist ein teichähnliches Becken als Meteorwasserspeicher mit einem Volumen von circa 2'000 m³ vorgesehen. Zusätzlich soll eine natürliche Retentionsmulde für die Jährlichkeit z = 10 mit gedrosselem Abfluss von max. 10 l/s in den Neumattbach ausgebildet werden (erforderliches Volumen ca. 800 - 1'000 m³). Gefasst wird Regenwasser der Gewächshausdächer und der Aufstellflächen (Bereich C).

Aufgrund der geringen Regenwasserkontamination reicht eine vorreinigende Humuspassage von 0.30 m vor dem Ablauf in den Neumattbach aus. In diesen mündet auch der Notüberlauf bei ausserordentlichen Regenereignissen. Die max. Kapazität für den Notabfluss beträgt 250 l/s (Vorgabe AWEL). Für die Projektierung richtungsweisend ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung". Abklärungen beim Gewässerschutzinspektor des AWEL haben die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Konzepts bestätigt.

5.4 Energie

Der überwiegende Teil der geplanten Gewächshäuser wird lediglich frost-sicher gehalten (2 bis 3°C). Nur ein verschwindend kleiner Flächenanteil von max. 500 m² soll auf 5 bis 10°C beheizt werden. Der Baumschulbetrieb wird also wenig Wärmeenergie benötigen. Ein Anschluss der Gesamtanlage an die bestehende Abwärmenutzung der KVA Horgen erscheint aufgrund des geringen Wärmebedarfs als wenig sinnvoll und wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Die Anwendung der EnFK-Empfehlung Nr. 5, Ausgabe 2003 "Beheizte Gewächshäuser" der kantonalen Energiefachstelle ist zudem primär für Gewächshäuser vorgesehen, die auf 10°C oder mehr beheizt werden.

5.5 Lufthygiene / Geruchsimmissionen

Der Betrieb ist kein Emittent von Luftschadstoffen oder Gerüchen. Es sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen im Einzugsgebiet und insbesondere für die Nachbarschaft zu erwarten (bzgl. Verkehrserzeugung und Energie vgl. Kap. 4.3 und Kap. 5.4).

6 Planungsverfahren

Die eigentlichen Planungsarbeiten wurden im Frühjahr 2006 aufgenommen. Sie berücksichtigen die begleitenden Aussagen des ARV und AWEL und basieren auf den Vorgaben der Gemeinde. Der Planungsablauf gestaltet sich wie folgt:

Einreichung GP Gemeinderat Horgen	Februar 2007
1. Vorprüfung Kanton	März / Juni 2007
Besprechung mit kant. Fachstellen	Juli 2007
Bereinigung GP; Nachtrag ALN	August / September 2007
Abstimmung weiteres Vorgehen (Kanton, Gemeinde, Bauherrschaft)	Oktober / November 2007
2. Vorprüfung (ALN / AWEL)	Mitte November 2007 bis Mitte Januar 2008
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) und Anhörung	22. Dezember 2007 bis 19. Februar 2008
Bereinigung GP, Behandlung der Einwendungen	März 2008
GRB mit Weisung für Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2008	April 2008
Rückzug GP vor GV	Juni 2008
Neuausrichtung Betriebsführung seitens Bauherrschaft	Sommer 2008
Besprechung Gemeinderat zum modifizierten Betriebskonzept	Ende September 2008
Überarbeitung GP	Oktober bis Dezember 2008
Einreichen GP zh. Gemeinderat	Ende Dezember 2008
2. Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren), Anhörung	Mitte Januar 2009 bis Mitte März 2009
Bereinigung GP, Behandlung der Einwendungen	März / April 2009
GRB, Weisung GV an Stimmbürger	April 2009
Festsetzung GP an Sommer-GV	25. Juni 2009
Genehmigung durch Baudirektion	Herbst 2009
Einreichung Baugesuch	im Verlauf 2010

Anhang A - Ausgangslage / Veränderung Naturraum

Ausgangslage (Ist-Zustand) Naturraum Risi und Langacher

(gemäss Richtlinien "Vernetzungsprojekte" und "Fließgewässer in Vernetzungsprojekten" des Kantons Zürich)

Das Planungsgebiet liegt am Rande des dichtbesiedelten Gebietes, im Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet zum weniger dicht besiedelten Landwirtschaftsgebiet. Das Siedlungsgebiet (inkl. Industriezone) umschliesst die Ländereien im Norden, Westen und teilweise im Süden. Gegen Osten weist die Landschaft zunehmend einen landwirtschaftlich geprägten Charakter mit vereinzelt Streusiedlungen auf.

Das Planungsgebiet – gesamthaft rund 7.3 ha – setzt sich aus dem im Osten gelegenen Gebiet Langacher (rund 4.6 ha, flach und zusammenhängend) sowie dem im Westen situierten Gebiet Risi (cirka 2.7 ha, mehrheitlich flach mit einer Senke) zusammen.

Im Langacher verlaufen die beiden Fließgewässer Neumatt- und Langacherbach (beide streckenweise oberirdisch und eingedolt). Durch den Gebietsteil Risi führt ein unbefestigter regionaler Fuss- und Wanderweg Richtung Nord-Süd.

Nach mündlichen Angaben des einstigen Besitzers der Risi – Eduard Hofmann – sowie des langjährigen Pächters des Langachers – Alfred Leuthold – lassen sich die früheren Nutzung im Planungsgebiet über gut ein halbes Jahrhundert zurückverfolgen.

Der Langacher diente seit jeher dem Ackerbau (zuletzt Mais-Monokultur). Im Übergangsbereich Langacher-Risi wurde auf einer kleinen Fläche des Langachers Weidwirtschaft betrieben. Dort sind heute noch vereinzelt ältere Obsthochstämme zu finden.

Der Gebietsteil Risi wurde seit Gedenken Weideland genutzt. Auch dort sind heute **noch** vereinzelt Obsthochstämme auszumachen. Im Bereich der **bis** zwei Meter tiefen Senke (genannt Leiloch) wurde bis Ende des 19. Jahrhunderts Lehm für die Ziegelproduktion abgebaut.

Ausser beim Leiloch sind im Gebiet keine wesentlichen Terrainveränderungen festzustellen. Aufschüttungen im Leiloch sind zwar nirgends festgehalten, können aber nach Eduard Hofmann angenommen werden.



Bild: Risi; Standpunkt Kurve Ziegel mattstrasse; Blickrichtung von Nord nach Süd



Bild: Risi-Langacher; Standort Neuhofstrasse; Blickrichtung von Südwest nach Nordost



Bild: Langacher; Standpunkt Kurve LW-Weg Ost; Blickrichtung von Süd nach Nord

Im Rahmen der Standortevaluation für den künftigen Baumschulbetrieb veranlasste die Firma Rusterholz AG im Jahre 2003 die Analyse von Bodenproben.

Die Gebiete Risi und Langacher wurden dazu in je zwei Teilflächen aufgeteilt, so dass im Prinzip vier Bereiche untersucht wurden. Die Analyse ergab folgende Ergebnisse (zusammengefasst):

pH:	Ø 7.5, "schwach bis mässig alkalisch"
Humusanteil Langacher:	Ø 2.5%, "genügend"
Humusanteil Risi:	Ø 3.2%, "genügend bis durchschnittlich"
Tongehalt:	Ø 23%, "Befahrbarkeit Boden gut"
Schluffanteil:	Ø 36%

→ **Lehmböden mit ausgewogenem Ton-/Schluffverhältnis**

→ **Humusanteil Langacher aufgrund längjähriger Ackerbaus beeinträchtigt**

Die weiteren Auswertungen des kantonalen und regionalen Richtplanes, der Bodenkarten des Kantons Zürich, der auf GIS-ZH verfügbaren Karten betreffend Gewässer und Lebensräume, dem kommunalen Inventar der Naturschutzgebiete/-objekte sowie dem ebenfalls auf GIS-ZH verfügbaren Ortophoto sind im nachfolgenden Plan "Ausgangslage Naturraum Risi-Langacher" dargestellt.

Veränderung Naturraum Risi und Langacher

Beeinträchtigung, zugehörige Ausgleichsmassnahmen

- teilweise starke Beeinträchtigung der Fruchtfolgeflächen (Gebäude, Regenwasserspeicherbeckenanlage und Aufstellflächen der bodenunabhängigen Produktion; vgl. Ziffer 5.1)
 - Massnahme: Ressourcenschutz, bodenkundliche Baubegleitung, Verpflichtung zu Rekultivierung bei Betriebsaufgabe (Art. 4)
- Riegel-/Barrierewirkung durch Konzentration der Gewächshäuser
 - Massnahme: Schaffung alternativer Vernetzungspfade (vgl. Aufwertung und Ausdolung Fließgewässer, extensive Randbereiche, Heckenbepflanzung und Verzicht auf Einhagung; Art. 12 und 13)
- Verlust einzelner Obsthochstämme
 - Massnahme: Realersatz an dafür geeigneten Stellen in der näheren Umgebung (Art. 13)

Aufwertungsmassnahmen

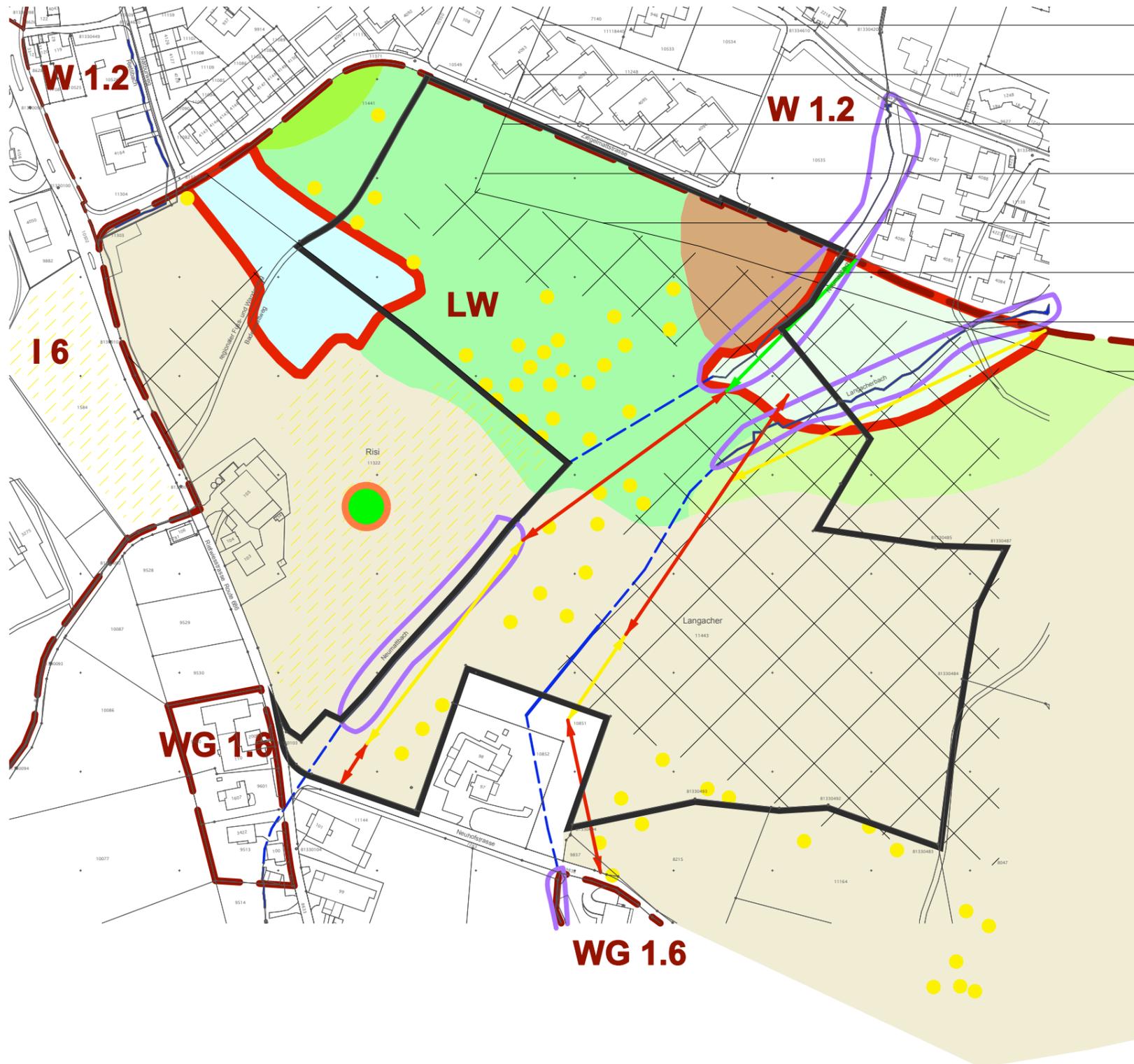
- Bodenabhängige Produktionsflächen im Bereich D (Erhöhung Strukturvielfalt → Ablösung Mais-Monokultur, bzw. Intensiv-Acklerbau; Art. 9)
- Regenwasserspeicherbecken mit Bermen und Bepflanzung als möglicher Lebensraum (Art. 10)
- Retentionsmulde als aktiviertes Potenzial der Feuchtgebietsergänzung (Art. 11)
- Gezielte Aufwertung offener Gewässerabschnitte (Verbesserung des ökomorphologischen Zustands; Zielwert = "wenig beeinträchtigt", Schaffung von Lebensraumvoraussetzungen; Art. 12)
- Festsetzung extensiver Landstreifen entlang der bestehenden Fließgewässer (Öffnung / Freihaltung Vernetzungskorridore, Schaffung Gewässerraum mit ökologischer Funktion; Art. 12)
- Ausdolungen und Renaturierungen (Schaffung einer Vernetzungsachse zwischen offener Landschaft, neuer Baumschule und dem Feuchtgebiet zwischen den Bächen bzw. zum offenen Gewässerabschnitt Neumattbach (via Mischhecke zum Obstbaumgarten bzw. zum weiteren Feuchtgebiet Leiloch; Art. 12)
- Extensive Randbereiche samt Mischheckenbepflanzung (Lebensraum, Nische, vernetzende Funktion; Art. 13)

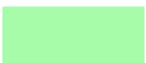
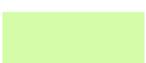
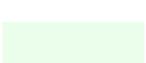
Fazit und Absichtserklärung

Das Konzept der geplanten Baumschule ist bestrebt, neben den betrieblich notwendigen Eingriffen in den Naturraum Risi-Langacher auch aufwertende Massnahmen zu realisieren.

Im Rahmen des GP werden Ausgleichsmassnahmen ergriffen, welche die Beeinträchtigungen möglichst gering halten bzw. teilweise egalisieren oder zu eigentlichen Aufwertungen führen.

Die vorliegende Projektplanung setzt sich insgesamt zum Ziel, die negativen Auswirkungen zu mindern und gleichzeitig – wo betrieblich vertretbar – einzelne Teilflächen aufzuwerten.



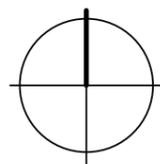
-  Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan
-  Braunerde, tiefgründig, senkrecht durchwaschen
normal durchlässig, Geländeform eben
Abschwemmverluste gering
Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
-  Braunerde, tiefgründig, senkrecht durchwaschen
grund- oder hangwasserbeeinflusst, Geländeform eben
Abschwemmverluste gering
Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
-  Braunerde, mässig tiefgründig, senkrecht durchwaschen
grund- oder hangwasserbeeinflusst, Geländeform gleichmässig geneigt
Abschwemmverluste mittel
Gutes bis mässiges Wies- und Weideland (Hangneigung)
-  Buntgley, mässig tiefgründig, grund- oder hangwassergeprägt
häufig bis zur Oberfläche porengesättigt, Geländeform konkav
Abschwemmverluste hoch
Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland (Fremdnässe)
-  Braunerde-Gley, mässig tiefgründig, grund- oder hangwassergeprägt
selten bis zur Oberfläche porengesättigt, Geländeform konkav
Abschwemmverluste mittel
Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt (Bodenart)
-  (Kalk-)Braunerde, mässig tiefgründig, senkrecht durchwaschen
stauwasserbeeinflusst, Geländeform konvex
Abschwemmverluste mittel
Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte (Stauanässe)
-  Braunerde, mässig tiefgründig, senkrecht durchwaschen
stauwasserbeeinflusst, Geländeform konvex
Abschwemmverluste mittel
Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte (Stauanässe)
-  Wiederherzustellende Landschaftsverbindung gem. kantonalem Richtplan
-  Potenzial Feuchtgebietsergänzung (40-45%)
-  bestehender Obstbaumgarten (gem. Orthophoto GIS-ZH)
Rotschwanzbrut (gem. Angabe ALN)
-  einzelne Obsthochstämme (gem. Orthophoto und Augenschein 29.08.07)
-  bestehende Fliessgewässer offen, ohne eigene Parzelle (Klasse 2)
bestehende Fliessgewässer eingedolt, ohne eigene Parzelle (Klasse 4)
-  Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Inventar)
-  Ökomorphologie "wenig beeinträchtigt"
-  Ökomorphologie "stark beeinträchtigt"
-  Ökomorphologie "künstlich, naturfremd bzw. Eindolung"
-  Geltungsbereich pGP "Baumschule Rusterholz AG" (Art. 2)
-  Bauzonengrenzen
-  Baugebietsgrenze Gemeinde Horgen

Ausgangslage Naturraum Risi-Langacher

Plan 1 : 2'500

MR, 23. Dezember 2008

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG





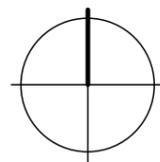
-  Freilandbaumschule "Bereich D" (strukturelle Aufwertung gegenüber Ackerbau- bzw. Monokulturwirtschaft; Art. 9)
-  Retentionsmulde "Bereich F" (Erhalt/Förderung Naturraumpotenzial Feuchtgebietsergänzung; Art. 11)
-  Regenwasserspeicherbecken "Bereich E" (mit Bepflanzung; mögliche Laichstelle, Erweiterung Feuchtgebiet; Art. 10)
-  Realersatz Obsthochstämme (Art. 3)
-  Extensiver Gewässerraum "Bereich G" (ermöglicht hohe Artenvielfalt und dient der Vernetzung; Art. 12)
-  Aufwertung Fließgewässer (Ausdölungen bzw. Ökomorphologie "wenig beeinträchtigt"; Art. 12)
-  Neuer Vernetzungspfad durch einheimische Mischhecke (Art. 13)
-  Gewächshaus und Zufahrt (beeinträchtiger Boden; Art. 6/7 und 14)
-  bodenunabhängige Produktion "Bereich C" (ausgeebneter, stabilisierter Boden; Art. 8)
-  starke Beeinträchtigung FFF (vgl. Ziff. 5.1 Bericht)
-  Riegelwirkung aufgrund geplanter Gewächshäuser (Endausbau)
-  Verlust Obsthochstämme (Art. 13)

Veränderter Naturraum Risi-Langacher

Plan 1 : 2'500

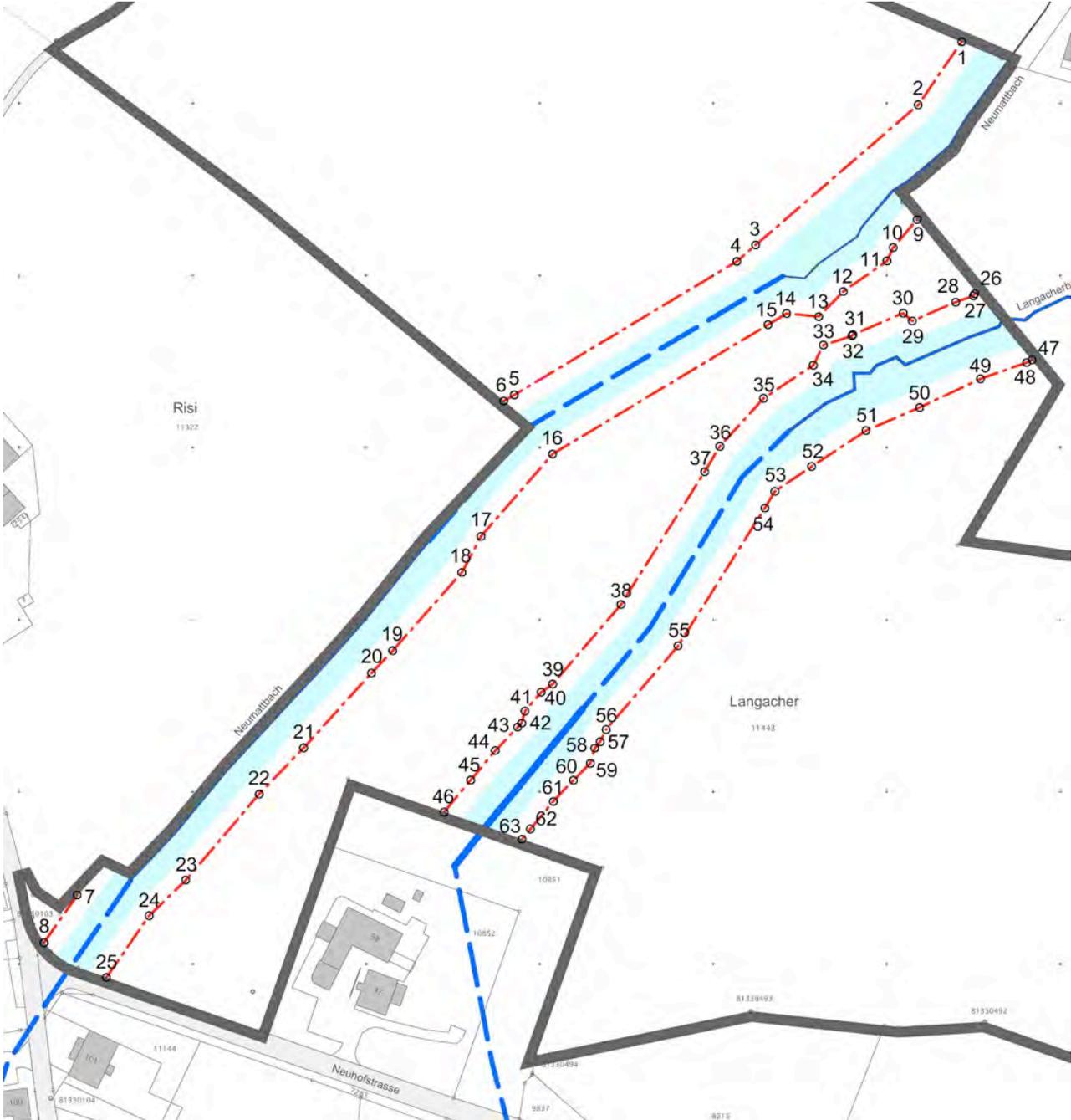
MR, 23. Dezember 2008

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG



- Allgemeine Bedingungen Ressourcenschutz (Art. 4 und 13):
- bodenkundliche und ökologische Baubegleitung für Baumassnahmen
 - Rekultivierungspflicht bei Betriebsaufgabe (Eintrag im Grundbuch)

Anhang B - Koordinatenliste Gewässerabstandslinien



Punkt Nr.	Y-Koordinate	X-Koordinate
1	689'671.61m	233'967.87m
2	689'659.07m	233'949.56m
3	689'612.26m	233'908.85m
4	689'606.78m	233'904.08m
5	689'542.69m	233'865.30m
6	689'539.67m	233'863.52m
7	689'416.72m	233'720.01m
8	689'407.19m	233'706.17m
9	689'658.76m	233'916.20m
10	689'651.85m	233'908.11m
11	689'650.06m	233'904.22m
12	689'637.47m	233'895.33m
13	689'630.43m	233'888.04m
14	689'621.15m	233'888.94m
15	689'615.80m	233'885.70m
16	689'553.73m	233'848.13m
17	689'533.12m	233'824.20m
18	689'527.57m	233'813.69m
19	689'507.63m	233'790.99m
20	689'501.55m	233'784.52m
21	689'481.99m	233'762.78m
22	689'469.18m	233'749.32m
23	689'448.01m	233'724.37m
24	689'437.50m	233'714.03m
25	689'425.15m	233'696.09m
26	689'675.34m	233'894.69m
27	689'674.96m	233'894.07m
28	689'669.88m	233'892.23m
29	689'657.35m	233'886.78m
30	689'654.74m	233'889.05m

Punkt Nr.	Y-Koordinate	X-Koordinate
31	689'640.27m	233'882.82m
32	689'639.97m	233'882.46m
33	689'631.74m	233'879.77m
34	689'628.86m	233'873.91m
35	689'614.51m	233'864.31m
36	689'601.90m	233'850.33m
37	689'597.56m	233'843.00m
38	689'573.44m	233'804.43m
39	689'553.74m	233'781.31m
40	689'550.41m	233'778.95m
41	689'545.77m	233'773.46m
42	689'544.85m	233'769.95m
43	689'543.65m	233'768.81m
44	689'537.22m	233'761.98m
45	689'530.12m	233'753.42m
46	689'522.47m	233'744.12m
47	689'691.82m	233'875.46m
48	689'690.29m	233'874.70m
49	689'676.99m	233'869.97m
50	689'659.46m	233'861.63m
51	689'644.04m	233'854.95m
52	689'628.35m	233'844.49m
53	689'617.77m	233'837.28m
54	689'614.90m	233'832.44m
55	689'589.85m	233'792.40m
56	689'569.15m	233'768.09m
57	689'567.45m	233'764.55m
58	689'565.87m	233'762.69m
59	689'564.60m	233'758.32m
60	689'559.72m	233'753.36m

Punkt Nr.	Y-Koordinate	X-Koordinate
61	689'553.94m	233'747.21m
62	689'547.31m	233'739.22m
63	689'544.86m	233'736.24m