

# Gestaltungsplan Rohracker Unterstammheim

---

Ist Situation: Blick von der Badistrasse her



Ist-Situation: Blick vom Rebberg her



## Ausgangslage

In der Landwirtschaftszone nordwestlich des Siedlungsgebiets von Unterstammheim befindet sich der Betrieb der Rathgeb BioLog AG. Sie siedelte 1974 an und errichtete das Wohnhaus mit angrenzender Werkstatt und eine Lagerhalle. 1993 wurden zwei weitere Betriebsgebäude erstellt.

Die Hallen dienen der Lagerung und Aufbereitung von Gemüse. In einer Halle stehen Maschinen für das Reinigen, Rüsten und Verpacken. Aufgrund mangelnder Räume mussten Büros im Wohnhaus untergebracht werden, wo sich auch Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume für die Mitarbeitenden befinden. Es sind befestigte Flächen für das Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeugen und Paloxen angeordnet. Die Erschliessung, die Parkierung und die Aufbereitung des verschmutzten Rüstwassers benötigen weitere Flächen.

Durch das Wachstum entstand ein Mangel an Büro-, Lager-, Umkleide- und Sanitärräumen. Die Werkstatt ist zu klein, es fehlt eine Maschinenhalle und die Wasseraufbereitungsanlage genügt den Anforderungen nicht mehr.

## Problemstellung

Wiederholt hat die Firma Baugesuche eingereicht. Die dringlichsten Anliegen, wie der Bau von Aufenthalts- und Sanitärräumen, eine Vordacherweiterung und eine Rampenverkleidung wurden vom ARE unter dem Titel Art. 16a RPG bewilligt. Die Baubewilligung für eine Hallenerweiterung mit Arbeits- und Kühlräumen, die Erstellung neuer Personalzimmer und einen Anbau an die Rüsthalle wurden jedoch verweigert.

Der Grundeigentümer stützt sich bei seinem Anliegen auf Art. 34 Abs. 2 RPG, der die überwiegend bodenabhängige Produktion und die Lagerung und den Verkauf von überwiegend auf dem Betrieb produzierten Erzeugnissen als zonenkonform bezeichnet. Zwar hat der Betrieb eine konkurrenzfähige Grösse erreicht, viele Abläufe müssen jedoch verbessert werden. Trotz den Verbesserungen ist der Betrieb nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Wegen des Vertrauensschutzes (rechtmässig getätigte Investition) war das ARE der Meinung, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans grundsätzlich eine bauliche Erweiterung des Betriebs möglich ist.

## Rahmenbedingungen

- Der Betrieb liegt in einem BLN-Gebiet. Das BLN ist für die Kantone nicht bindend, jedoch bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen einzubeziehen.
- Unterstammheim ist im ISOS aufgeführt. Der guten Einpassung von Hochbauten ins Orts- und Landschaftsbild muss besondere Beachtung geschenkt werden.
- Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Betrieb in einem Landschafts-Förderungsgebiet. Soweit nicht aufgrund der einschlägigen Inventare des eidg. und kant. Rechts spezielle natur- und landschaftsschützerische Massnahmen zu treffen sind, beschränkt sich diese Festlegung auf die Koordination landschaftswirksamer Tätigkeiten.
- Der Betrieb liegt am Rand eines Natur- und Landschaftsschutzgebiets von überkommunaler Bedeutung, das Teil des vom Kanton erwünschten Landschaftsentwicklungskonzepts werden soll. Im Gestaltungsplan sind entsprechende Flächen vorzusehen.

## Daten

### Auftraggeber

- Rathgeb BioLog AG,  
Unterstammheim

### Gebietsgrösse

- 3.6 ha

### Bearbeitungszeitraum

- 2003 - 2010

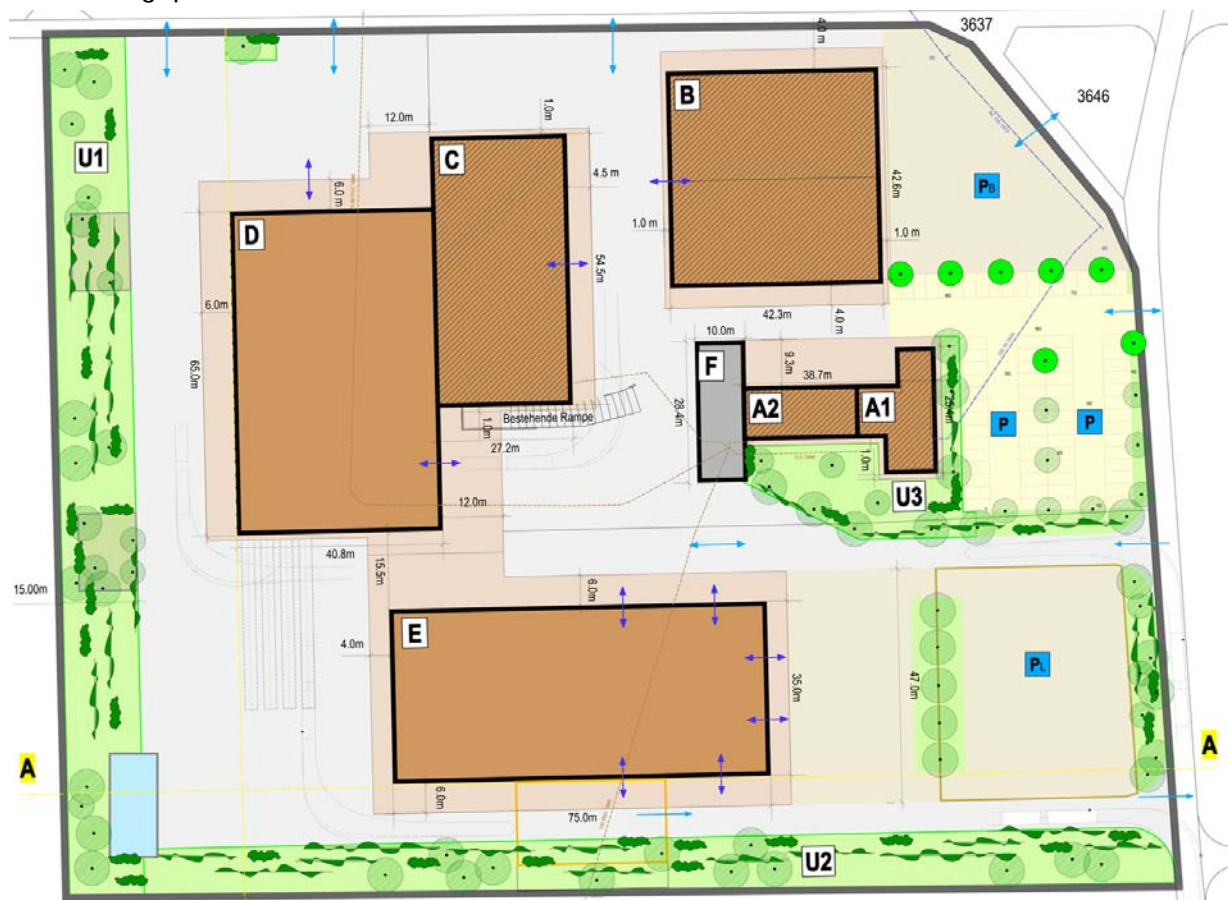
### Bearbeitung

- In Zusammenarbeit mit dem  
Auftraggeber

### Arbeitsschritte

- Klärung Rahmenbedingungen,  
Erarbeitung Grundlagenbericht
- Erarbeitung Situationsplan,  
Bestimmungen und Bericht
- Abstimmung mit Auftraggeber,  
Nachbarn, Gemeinde, Region,  
Kanton, Bund sowie Interessen-  
gruppen wie Pro Natura u.a.m.
- Begleitung im Abstimmungs- und  
Genehmigungsverfahren

## Gestaltungsplan



## Visualisierungen der neuen Bauten und Anlagen

