



VERFÜGUNG

vom 24. September 2010

Unterstammheim. Privater Gestaltungsplan Schlat

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 27. August 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Unterstammheim dem privaten Gestaltungsplan Schlat zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 21. Oktober 2009 und des Bezirksrates Andelfingen vom 8. Oktober 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. März 2010 ersucht der Gemeinderat Unterstammheim um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Rohräcker liegt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Schlat zur Genehmigung vor.

Im Weiteren stimmte die Gemeindeversammlung Unterstammheim am 21. Juni 2010 dem Erschliessungskonzept betreffend die Gestaltungspläne Rohräcker, Schlat und Underbüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Andelfingen vom 27. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend die bauliche Erweiterung der bestehenden Lohnunternehmung im Gebiet Schlat. Das Areal liegt im BLN-Objekt Nr. 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) kommt in ihrem Gutachten vom 30. Januar 2009 (Wiedererwägung) zur Folgerung, dass das Vorhaben dem geforderten Gebot der grösstmöglichen Schonung unter Bedingungen entspricht (Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966). Dazu sind u.a. für den Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigung angemessene Ersatzmassnahmen betreffend der ökologischen Vernetzung im Grossraum Schlat zu realisieren. Mittelfristig ist zur Entlastung der Landschaft auch die Entfernung der beiden Holzschöpfe und des Bretterlagers anzustreben. Letztere sind gemäss dem Gebrauchsleih-Vertrag vom 22. Juni 2010 zwischen der Gemeinde Unterstammheim und der Gebrauchsleihnehmerin (Konrad Keller AG) deshalb bis spätestens am 31. Dezember 2017

zu entfernen. Die weiteren Bedingungen der ENHK konnten in die Dokumente (Plan und Bestimmungen) entsprechend übernommen werden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Lohnunternehmung mit den vorstehend genannten Vorkehrungen der Gemeinde Unterstammheim einen Mehrwert des Areals im Schlat erzielen kann; weshalb auch eine angemessene Beteiligung an die Kosten der ökologischen Vernetzung im Grossraum Schlat als grundsätzlich angebracht erscheint.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Schlat, dem die Gemeindeversammlung Unterstammheim am 27. August 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'840.00 (104 103/83120.40.210) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Unterstammheim wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den privaten Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Unterstammheim (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Vermessung Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen, an die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), c/o BAFU, Herrn F. Guggisberg, Sekretär ENHK, Worblentalstrasse 68, 3003 Bern, und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an die Rechnungsadressatin Brack Agrar-Service AG, Im Schlat, 8476 Unterstammheim.

Zürich, den 24. September 2010
101449/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Schlat

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 5. Juni 2009

Brack Agrar-Service AG

Politische Gemeinde Unterstammheim

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 27. August 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 24. Sep. 2010

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 97/10

Legende

Verbindlicher Inhalt

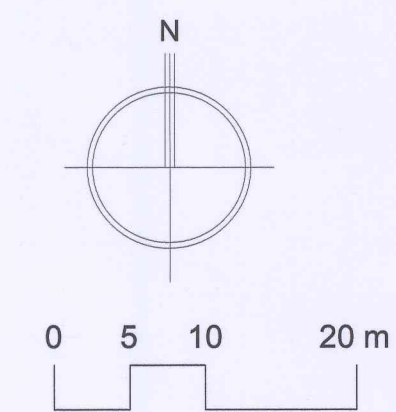
- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- Baufeld (Ziff. 4)
- Bereich für Vordächer (Ziff. 4)
- Umgebungsbereich (Ziff. 5 und 7)
- Bereich Parkplätze Besucher/Angestellte (Ziff. 8)
- Zu- und Wegfahrten zum Betriebsgelände (Ziff. 8)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Mögliche Neubauten
- Bituminöse / Chausierte Flächen
- Aufenthaltsbereich für Angestellte
- Bestehende Bepflanzung
- Bestehende Wasserleitungen
- Bestehende Kanalisationsleitungen



Schnitt A-A 1:500





Kanton Zürich
Gemeinde Unterstammheim

Privater Gestaltungsplan Schlat

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 5. Juni 2009

Brack Agrar-Service AG

Politische Gemeinde Unterstammheim

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 27. August 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **24. Sep. 2010**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

97/10

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32318 – 27.8.2009

Bestimmungen

1. Zweck

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

Mit dem privaten Gestaltungsplan Schlat werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die Fortführung und bauliche Erweiterung der bestehenden Lohnunternehmung Brack Agrar-Service AG. Mit der Aufstellung des Gestaltungsplans ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung verbunden.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Situationsplan und
Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Schlat ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

⁴ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

² Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	Anzahl Gebäude max.	Gebäudegrundfläche max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A	2	648 m ²	bestehend	bestehend
B1	1	564 m ²	bestehend	bestehend
B2	1	144 m ²	6.00 m	3.00 m
C1	2	511 m ²	bestehend	bestehend
C2	1	166 m ²	bestehend	bestehend
D	1	1122 m ²	7.00 m	4.00 m

Ersatzbauten

³ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und im bestehenden Ausmass ersetzt werden.

Unterirdische Gebäude

⁴ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude inner- und ausserhalb der Baufelder zulässig.

Besondere Gebäude

⁵ Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind im Umgebungsbereich U1 und U2 gestattet. Ansonsten dürfen ausserhalb der bezeichneten Baufelder keine besonderen Gebäude im Sinne des PBG erstellt werden.

Geschosse

⁶ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei wählbar.

Bauweise

⁷ Bauten in den Baufeldern B1 und B2 sowie in den Baufeldern C1 und C2 dürfen an der gemeinsamen Baufeldgrenze zusammengebaut werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Vordächer

⁸ Im Bereich für Vordächer dürfen die Dachflächen über die Begrenzung des Baufeldes gemäss den im Situationsplan angegebenen Massen hinausragen.

Bauten für
Lohnunternehmung

5. Nutzweise

¹ In den Baufeldern A-D sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld	
A	<ul style="list-style-type: none">• Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Fahr- und Werkzeuge• Waschplatz für Fahrzeuge und Maschinen
B1	<ul style="list-style-type: none">• Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Fahr- und Werkzeuge
B2	<ul style="list-style-type: none">• Büroräume• Sanitär-, Umkleide- und Aufenthaltsräume• Unterirdischer 30'000 l - Öltank
C1	<ul style="list-style-type: none">• Einstellgarage für landwirtschaftliche Maschinen, Fahr- und Werkzeuge• Reparaturwerkstatt• Betriebstankstelle 1
C2	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für Betriebseigentümer oder Betriebsleiter• Büros
D	<ul style="list-style-type: none">• Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Fahr- und Werkzeuge

Umgebungsbereich 1

² Im Umgebungsbereich 1 darf maximal ein besonderes Gebäude im Sinne des PBG mit einer Grundfläche von 20 m² gebaut werden.

Umgebungsbereich 2

³ Im Umgebungsbereich 2 dürfen maximal 2 Platzbereiche von je 40 m² Fläche als Erholungs- und Ruheflächen für die Verpflegung oder den Aufenthalt von Betriebsangehörigen eingerichtet werden. Pro Platzbereich ist ein Witterungsschutz mit einer Grundfläche von max. 20 m² und einer Gesamthöhe von 3.00 m zulässig.

Gute Gesamtgestaltung

6. Gebäudegestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Halle möglichst zurückhaltend in der Landschaft in Erscheinung tritt. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet. Sie sind in die Dächer und Fassaden bündig zu integrieren.

Einheitliche Dachformen

³ Es sind nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

Gute Einordnung von Belichtungselementen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Lukarnen u. dgl. sind nicht zulässig.

7. Umgebungsgestaltung

Bepflanzung

¹ Im Umgebungsbereich 1 sind im Zusammenhang mit der Wohnnutzung im Baufeld C2 Anlagen wie Sitz- und Spielplätze, Gartenteiche u. dgl. zulässig.

² Der Umgebungsbereich 2 ist auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes naturnah zu gestalten. Entsprechend den Planfestlegungen sind landschaftstypische, einheimische Bäume, Hecken u. dgl. zusammenhängend als dauerhafter Sichtschutz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist so anzuordnen, dass sie die Durchsicht nicht beeinträchtigt.

³ Die übrige Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern u. dgl. angemessen zu bepflanzen.

⁴ Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Bodenbedeckung

⁵ Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Neue Erschliessungsflächen sind mit einem bituminösen Belag zu versehen.

Bewahrung der Durchsicht

⁶ Der Freiraum zwischen der neuen Halle und dem östlich angrenzenden Moränenhügel ist dauerhaft von jeglichen Nebengebäuden, Materiallagern, etc. sowie von dauerhaft abgestellten Landmaschinen freizuhalten.

Ausarbeitung
Bepflanzungsplan

⁷ Für die Erarbeitung des landschaftsarchitektonischen Konzeptes ist eine ausgewiesene Fachperson bei zu ziehen. Mit dem Baugesuch ist ein konkreter Bepflanzungsplan einzureichen.

8. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt über die Badi-
strasse. Die Ein- und Ausfahrt zum Betriebsareal hat im Be-
reich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Badi-
strasse und die übrigen Flurstrassen sind jederzeit für den übrige
Verkehr freizuhalten.

Anzahl Parkplätze

² Parkplätze sind in den im Plan mit einem P bezeichneten Be-
reichen anzuordnen.

³ Für die Angestellten und Besucher dürfen max. 25 Parkplätze
gebaut werden.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Brandschutz

¹ Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitun-
gen. Ein allfälliger Ausbau der Wasserversorgung infolge zu-
sätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem GWP zu erfol-
gen. Die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Rahmen
des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und dem AWEL
zur Genehmigung vorzulegen. Bei einem Ausbau der Wasser-
versorgung zur Gewährleistung des Brandschutzes hat sich der
Grundeigentümer angemessen an den Ausbaurkosten zu betei-
ligen.

Kanalisation

² Die Ableitung verschmutzter Abwässer erfolgt grundsätzlich
über die bestehenden Leitungen. Mit dem ersten Bauprojekt ist
ein Entwässerungskonzept für das ganze Betriebsareal vorzu-
legen und durch das AWEL genehmigen zu lassen.

Regenwasser

³ Das Regenwasser ist soweit als möglich versickern zu lassen
oder als Brauchwasser wieder zu verwenden.

Stromversorgung

⁴ Ein allfälliger Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzli-
cher Bauten und Anlagen hat nach Angaben der EKZ zu erfol-
gen.

10. Umwelt

Altlasten

¹ Die Beurteilung der Altlastensituation und die Anordnung von allfällig notwendigen Massnahmen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Lärmschutz

² Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Lufthygiene

³ Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.

Energienutzung

⁴ Es sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.

11. Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

¹ Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebes an einen anderen Standort sind Bauten und Anlagen im Bau Feld D die nach dem 30.6.2008 gebaut wurden, abzureissen und wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

² Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

Bodenschutz

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Neubauprojekt aufzuzeigen, wie der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden kann.

12. Inkraftsetzung

Genehmigung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Unterstammheim

Privater Gestaltungsplan Schlat

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Ursprüngliche Gesamtstrategie	6
	2.1 Revidierte Absichten	6
	2.2 Entlastung Standort Schlat	7
	3. Rechtsgrundlagen	8
	3.1 Bundesinventare	8
	3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung	9
	3.3 Kantonaler Richtplan	11
	3.4 Kantonale Inventare	12
	4. Bauvorhaben Brack	14
	5. Formelles	17
	6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	18
	6.1 Allgemein	18
	6.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	19
	6.3 Nutzweise	21
	6.4 Gebäudegestaltung	22
	6.5 Umgebungsgestaltung	22
	6.6 Erschliessung und Parkierung	23
	6.7 Ver- und Entsorgung	24
	6.8 Umwelt	25
	6.9 Weitere Bestimmungen	26
	7. Mögliche Auswirkungen	27
	8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	30
	8.1 Übersicht Gesamtablauf	30
	8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	31
	8.3 Vorprüfung durch das ARV	31
	9. Schlussbemerkung	32

Anhang

Betriebskonzept der Brack Agrar-Service AG

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleiter
Fanny Andermatt, Stv. Projektleiterin

1. Ausgangslage

Firmengeschichte

Nordwestlich des Siedlungsgebietes von Unterstammheim befindet sich in der Landwirtschaftszone der Betrieb Brack Agrar-Service AG. Die Brack Agrar-Service AG entstand 1970 aus einem landwirtschaftlichen Betrieb. 1979 siedelte der Unternehmer Brack den Betrieb aus und baute ein Wohnhaus mit daran angrenzender Werkstatt und Maschinenhalle am Standort Schlat.

Der Erfolg dieses für die regionale Landwirtschaft wichtigen Unternehmens liess den Betrieb in kleinen Schritten laufend wachsen. Mit der Zeit konnte der Kundenkreis vergrössert und das Angebot an Lohnarbeiten erweitert werden. Damit stieg auch der Raumbedarf des Betriebes. 1990 wurde eine zweite und 1996 eine dritte Maschinenhalle gebaut, 1998 wurde ein überdachter Waschplatz erstellt. Insgesamt sind so rund 1'900 m² überdachte Nutzfläche (inkl. Waschplatz u. dgl., ohne Wohnhaus) entstanden.

Lohnunternehmer und Erzeuger landwirtschaftlicher Produkte

Die Brack Agrar-Service AG führt einerseits als Lohnunternehmen Arbeiten für Dritte aus, andererseits werden 20 ha Pachtland bewirtschaftet. Auf diesen Flächen werden Getreide, Körnermais, Sonnenblumen und Zuckerrüben angebaut. Der Lohnbetrieb ist aber das eigentliche Standbein der Unternehmung. Der Lohnbetrieb beschäftigt zurzeit 10 fest und 15 saisonal angestellte Personen.

Zu den Kunden gehören Landwirte aus dem Zürcher Weinland und aus den angrenzenden Gebieten. Pro Jahr werden insgesamt ca. 4'500 ha für Dritte bewirtschaftet. Die bewirtschafteten Flächen befinden sich mehrheitlich in einem Radius von ca. 15 km um Unterstammheim.

Ist-Situation: In der Mitte das 1979 erbaute Wohnhaus mit Maschinenhalle, hinten links die 1990 erstellte, hinten rechts die 1996 erstellte Maschinenhalle.



Fehlende Abstellflächen für Maschinenpark

Um alle Arbeiten termingerecht und nach Kundenwunsch erledigen zu können, ist ein Lohnunternehmer auf eine schlagkräftige Mechanisierung angewiesen. Landwirtschaftliche Maschinen haben teilweise sehr grosse Abmessungen und brauchen dementsprechend viel Platz. Am heutigen Standort sind jedoch nur knapp 1'300 m² gedeckte Abstellflächen verfügbar. Um alle Maschinen einstellen zu können, werden jedoch rund 2'800 m² benötigt. Die restlichen 1'500 m² Fläche werden zurzeit in der Region an vier verschiedenen Standorten (Schlat, Katharinental, Kaltenbach, Uerschhausen) zugemietet. Die zugemieteten Hallen befinden sich alle im Kanton Thurgau, da im Kanton Zürich keine entsprechenden Objekte verfügbar sind. An diesen Standorten können die Maschinen aber nur im Winter untergestellt werden.

Maschinen müssen kurzfristig verfügbar sein

Da praktisch alle anfallenden Arbeiten für eine Lohnunternehmung wetterabhängig sind, kann die Arbeit nur kurzfristig organisiert und geplant werden. Aus diesem Grund müssen alle Maschinen, welche in einem bestimmten Zeitraum zum Einsatz kommen könnten, an einem zentralen Ort bereit stehen. Logischerweise ist dies am Firmensitz, wo die Einsätze geplant und disponiert werden. Hier befinden sich auch ein Waschplatz, eine Reparaturwerkstatt sowie eine Tankstelle; diese Anlagen werden während der Hochsaison auch mal in der Nacht oder am Wochenende genutzt.

Parkierung der Maschinen auf offenem Feld während der Saison

Während der Saison von Anfang April bis Ende Dezember sind die vielen Maschinen fast täglich im Einsatz und können aufgrund der Distanz nicht ständig in die zugemieteten Gebäude gebracht werden. Sie stehen daher während dieser Zeit auf unbefestigtem Boden im freien Feld, was aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht unproblematisch ist. Zudem weisen Maschinen, die für eine längere Zeit der Witterung ausgesetzt sind, eine kürzere Lebensdauer auf.

Fehlende Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden

In Unterstammheim befinden sich auch Umkleideräume für das Personal; es fehlen allerdings genügend sanitäre Anlagen. Auch die ganze Administration und Verwaltung befindet sich auf dem Firmengelände; aus Platzmangel sind diese in der Privatwohnung des Eigentümers einquartiert.

Neue Halle geplant

Vor diesem Hintergrund plant der Unternehmer Brack den Bau einer neuen Halle, in der die Maschinen der Brack Agrar-Service AG untergebracht werden. Zudem sollen die heute im Wohnhaus befindlichen Büroräumlichkeiten und Sanitärräume in einem Anbau an die Halle B untergebracht werden.

ARV verlangt GP für bauliche Erweiterung

Ein entsprechendes Baugesuch für die Halle wurde am 24. April 2003 beim kantonalen Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV), welches für Bauten ausserhalb der Bauzone Beurteilungsinstantz ist, eingereicht. Das ARV schreibt in seiner Stellungnahme vom 8. August 2003, dass das Neubauvorhaben Brack nicht als standortgebundene Baute bewilligt werden könne. Aus Gründen des Vertrauensschutzes (rechtmässig getätigte Investition) ist das ARV jedoch der Meinung, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans grundsätzlich eine bauliche Erweiterung des Betriebes Brack Agrar-Service AG möglich ist.

Vorteile des GP gegenüber der bisherigen Bewilligungspraxis

Die Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen eines Gestaltungsplans hat folgende Vorteile:

- Mit dem Gestaltungsplan können mittel- und langfristig klare Verhältnisse geschaffen werden, was eine Abkehr vom heutigen, unbefriedigenden Zustand bedeuten würde, in dem die kantonalen Bewilligungsbehörden laufend mit einzelnen Ausbauvorhaben konfrontiert werden.
- Der Gestaltungsplan gibt auf mittlere bis lange Sicht Auskunft über den absehbaren Bedarf an Bauten und Anlagen sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.
- Der Gestaltungsplan bietet der Brack Agrar-Service AG die nötige Sicherheit, um mittel- und langfristige Investitionen zu planen und zu tätigen.
- Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Dies stellt eine klare Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, in der die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht in allen Belangen auf eindeutigen Kriterien fusst.
- Das Gestaltungsplanverfahren bietet eine demokratische Mitwirkungsmöglichkeit.
- Die Zuständigkeit zur Bewilligung liegt nach rechtskräftiger Festlegung des Gestaltungsplans bei der Gemeinde.

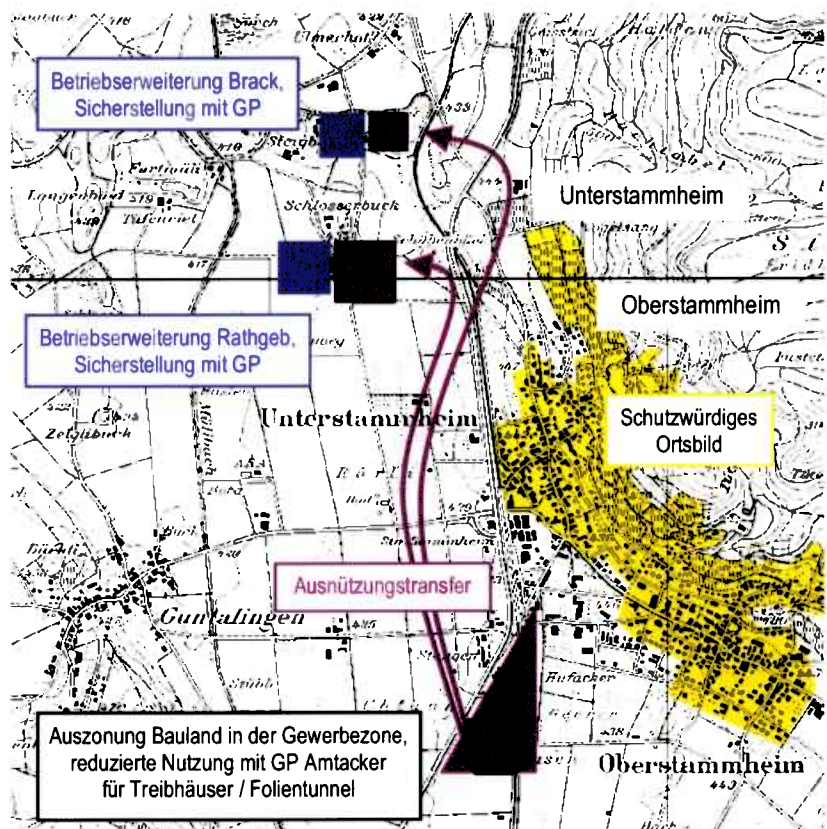
2. Ursprüngliche Gesamtstrategie

2.1 Revidierte Absichten

Keine Auszonung von
Gewerbeland im Amtacker

Schematische Darstellung der nutzungsplanerischen Gesamtstrategie: Auszonung im Gebiet Amtacker, dadurch Entlastung des schutzwürdigen Ortsbildes, Betriebsverlagerung Brack und Rathgeb mittels GP.

Aufgrund des Vorprüfungsverfahrens und der öffentlichen Auflage (vgl. Kap. 8.2 und 8.3) wurde klar, dass die einstmals anvisierte Gesamtstrategie, wie sie im nachstehenden Schema dargestellt ist, sich nicht umsetzen lässt.



Einerseits kann die Brack Landmaschinen AG, die heute in Guntalingen domiziliert ist, wegen fehlender Standortgebundenheit nicht am Standort Schlatt neu eingerichtet werden. Dieser Unternehmenszweig muss aber rasch einen neuen Standort finden, weil der heutige Mietvertrag am Standort Guntalingen ausläuft und nicht mehr verlängert wird. Umfangreiche Abklärungen haben ergeben, dass innert nützlicher Distanz ausser in der Gewerbezone Amtacker keine Flächen für die Betriebsverlagerung zur Verfügung stehen.

Andererseits hat die Landi Stammertal beschlossen, in der Gewerbezone Amtacker in Unterstammheim einen neuen Stützpunkt mit Verkaufsgeschäft und Tankstelle zu bauen.

Die Verhandlungen mit den Landeigentümern (Kanton und Gemeinde Unterstammheim) verliefen bisher positiv. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sowohl die Brack Landmaschinen AG als auch die Landi Stammertal ihre Bauvorhaben in der Gewerbezone Amtacker realisieren können. Allfällige Auflagen (z.B. Sichtschutz, Beschränkung Gebäude) zum Schutz des Ortsbildes können in die Verkaufsverträge aufgenommen werden. Eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplanes, wie sie ursprünglich beabsichtigt war, entfällt damit.

2.2 Entlastung Standort Schlat

Deutlich reduziertes
Bauvolumen

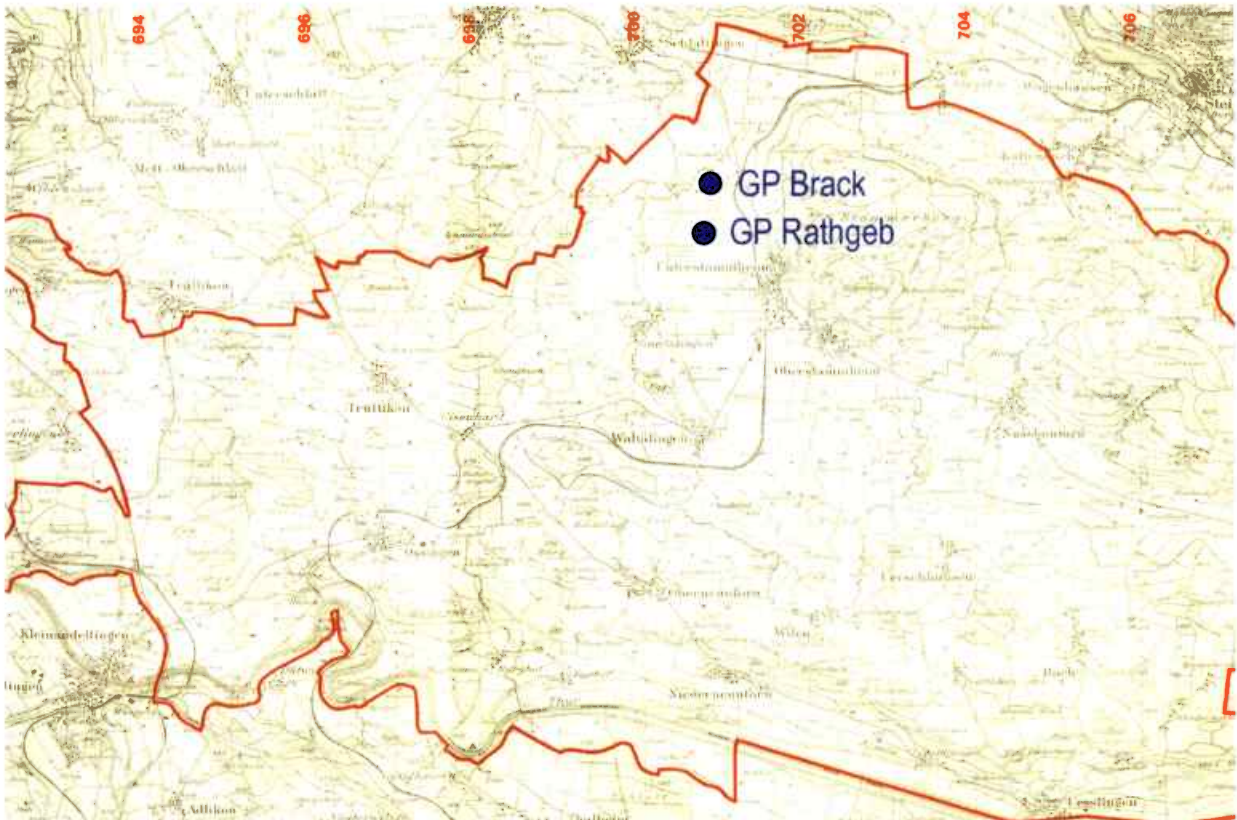
Durch den Verzicht die Brack Landmaschinen AG neben der Brack Agrar-Service AG im Gebiet Schlat anzusiedeln, reduziert sich die bauliche Erweiterung auf eine Einstellhalle für die landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge sowie auf einen Anbau für die Bereitstellung zeitgemässer Räumlichkeiten für die Angestellten (WC-Anlagen, Garderoben etc.) und für angemessene Büroräumlichkeiten. Dadurch hält sich die bauliche Erweiterung am Standort Schlat in einem vertretbaren Ausmass.

3. Rechtsgrundlagen

3.1 Bundesinventare

BLN

Das Gebiet, in dem das Planungsvorhaben liegt, ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, kurz BLN, unter der Nr. 1403 „Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte“ aufgeführt. Das BLN entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, insbesondere nicht auf das Grundeigentum. Für die Kantone ist es nur bindend, wenn sie den Vollzug von Bundesaufgaben übernehmen, ansonsten sind sie bloss aufgefordert, das BLN entsprechend einzubeziehen, z.B. in die Richt- und Nutzungsplanung und in Sondernutzungsplänen. Die Umsetzung des BLN auf der Stufe Richtplanung wird im Kapitel 3.3 erläutert.



Ausschnitt aus dem Inventarblatt Nr. 1403 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung: Lage der Betriebe Brack und Rathgeb.

Trennung von Baugebiet
und Nichtbaugebiet ange-
strebt

3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in der revidierten Fassung vom 1.9.2000 basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Ausserhalb der Bauzone bestehen zahlreiche Spezialfälle. Im folgenden Überblick ist die Zulässigkeit von Neubauten in der Landwirtschaftszone zusammengefasst.



Raumplanungsgesetz
(RPG)

Gemäss Raumplanungsgesetz sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig,

- die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. Art. 16a Abs.1 RPG);
- die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG);
- die, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) dafür freigegeben wird (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG);
- deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, wie z.B. touristische Infrastruktur etc. und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24 RPG).

Gegenüber dem altrechtlichen RPG bedeutet dies eine Öffnung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, die dazu führt, dass auch ohne Einzonung gewisse Nutzungserweiterungen realisierbar sind.

**Bestandesgarantie nicht
mehr zonenkonformer
Bauten und Anlagen**

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (vgl. Art. 24c RPG).

**Raumplanungsverordnung
(RPV)**

Die Raumplanungsverordnung (RPV) in der revidierten Fassung vom 1.9.2000 enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone. Demnach gelten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist;
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortes gewahrt bleibt.

Die Raumplanungsverordnung enthält mit Art. 42 eine Rechtsgrundlage für die Änderung und Erweiterung von zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

- die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
- die zonenwidrige genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird.

3.3 Kantonaler Richtplan

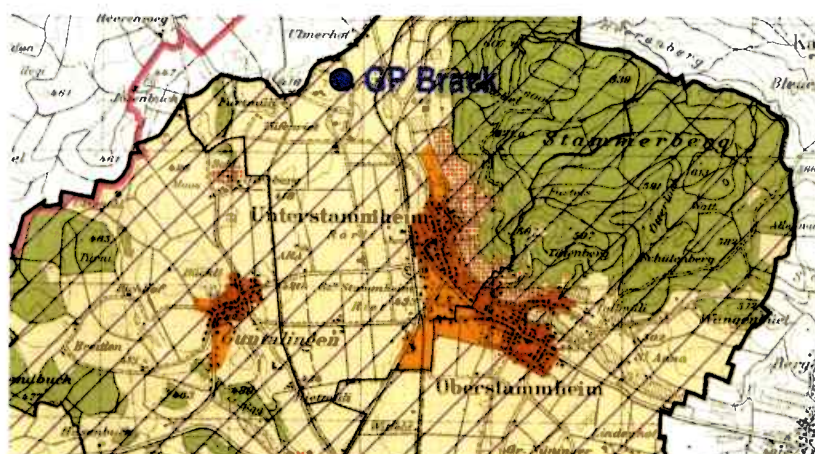
Landschafts- Förderungsgebiet

Auf der Stufe Richtplanung hat der Kanton Zürich das BLN-Gebiet als Landschafts-Förderungsgebiet bezeichnet. Mit der Bezeichnung von Landschafts-Förderungsgebieten sollen die Bewirtschaftung sowie die Erhaltung und Förderung von Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und Erholungswert dieser Flächen langfristig sichergestellt werden. In Landschafts-Förderungsgebieten haben die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität und können deshalb auch den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden.

Koordination landschaftswirksamer Tätigkeiten vorrangig

In Landschafts-Förderungsgebieten kommen primär die gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Flächen zur Anwendung, d.h. die Landwirtschafts- und Waldgesetzgebung (vgl. LwG, WaG) sowie die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über das Bauen ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 16 in Verbindung mit Art. 22 und Art. 24 ff RPG, Fassung vom 20.3.1998). Soweit nicht aufgrund der einschlägigen Inventare des eidgenössischen und des kantonalen Rechts spezielle natur- und landschaftsschützerische Massnahmen zu treffen sind, beschränkt sich die Festlegung Landschafts-Förderungsgebiet somit auf das Anliegen nach einer zweckmässigen Koordination aller landschaftswirksamen Tätigkeiten im Lichte der genannten Zielsetzungen.

Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan: Das schutzwürdige Ortsbild ist braun, das restliche Siedlungsgebiet gelb eingefärbt. Die violetten Querstreifen bezeichnen das Stammertal als Landschafts-Förderungsgebiet.



Regionaler Richtplan

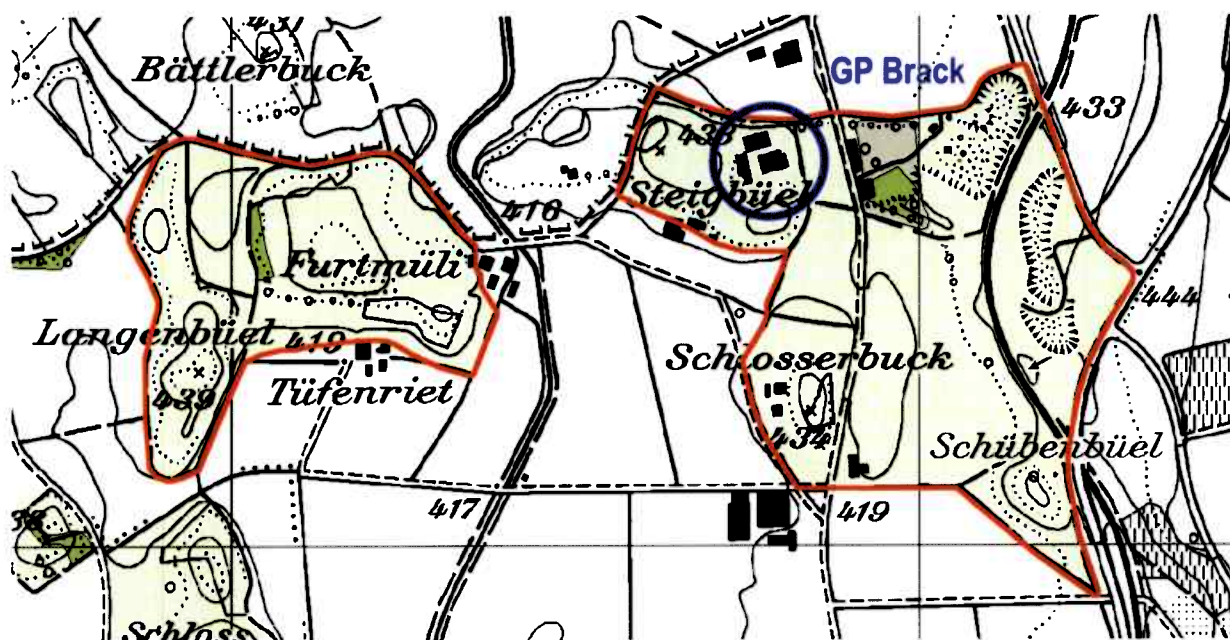
Der regionale Richtplan enthält gegenüber dem kantonalen Richtplan keine weiterführenden Aussagen.

3.4 Kantonale Inventare

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung, welches 1980 vom Regierungsrat festgesetzt worden ist, enthält ein Objekt im Planungsgebiet. Es ist dies das kantonale Landschaftsschutzobjekt Nr. 101_139 „Endmoräne Langenbüel-Schlossbueck und Zungenbecken“.

Diese Endmoräne schliesst als Hügelgruppe das Stammertal gegen Norden hin ab. Es wird angenommen, dass es sich um einen ehemaligen Endmoränenkranz handelt, welcher von Schmelzwasserbächen zerschnitten und so in einzelne Hügel aufgeteilt wurde.



Die rote Umrandung zeigt die Ausdehnung des Landschaftsschutzobjektes Nr. 101_139. Der Betrieb Brack liegt am Rande.

Ziel: Erhalt der Geländeerhebungen

Ziel ist die ungeschmälerte Erhaltung dieser sehr bedeutsamen Endmoränenlandschaft, die durch die Tätigkeit erodierender Schmelzwasser besonders interessant gestaltet wurde und ein wertvolles Element der Glaziallandschaft Stammertal darstellt. Es dürfen daher keine beeinträchtigenden Geländeänderungen vorgenommen werden.

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung ist behördenverbindlich: Es muss bei der Planung im Sinne einer Interessensabwägung berücksichtigt werden. Das Inventar hat jedoch keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Folge, solange keine Schutzverfügung erlassen wird.

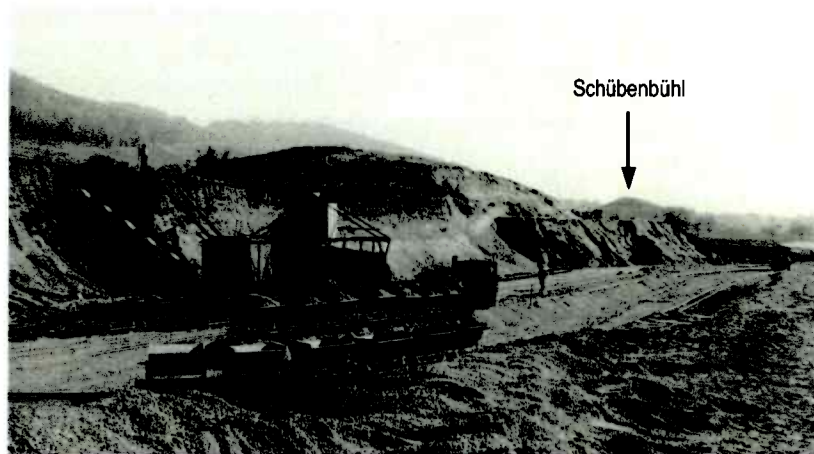
Lokale Verhältnisse von Menschenhand geschaffen

Im Stammertal wurde zwischen 1919 und 1927 eine umfassende Melioration durchgeführt, wie die nachstehenden Abbildungen aus dem Heimatmuseum Stammertal belegen. Die mächtigen Kiesvorhaben wurden mit eigens konstruierten Maschinen abgebaut und auf einem eigenen Werkschienennetz transportiert. Der Kies wurde hauptsächlich für das Flurstrassen- und übrige Strassennetz verwendet. Das Bild mit der Abbaumaschine und der Zugkomposition trägt den Namen „Kiesabbau im Schlat“. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die heutige Furt nicht das Produkt einer Süsswasserrinne des sich seinerzeit zurückbildenden Gletschers ist, sondern diese im Rahmen der Melioration von Menschenhand geschaffen wurde. Damit werden die Aussagen des kantonalen Inventars relativiert. Insbesondere was den Standort Schlat betrifft.

Ausschnitt Meliorationsplan
Linke Hälfte: vor Melioration
Rechte Hälfte: nach Melioration



Kiesabbau im Schlat:
Im Hintergrund ist der
Schübenbühl zu erkennen



4. Bauvorhaben Brack

Flächen für die Lohnunternehmen

Mit einer neuen Maschinenhalle soll der fehlende Raum für die Brack Agrar-Service AG am Firmensitz geschaffen werden, welcher bis jetzt an vier Standorten in der Region zugemietet werden musste. In einem Anbau an eine bestehende Halle sollen die Büroräumlichkeiten und Anlagen für die Angestellten angeordnet werden.

Mit diesen Massnahmen kann die Brack Agrar-Service AG ihren Betrieb an einem Standort konzentrieren. So können die innerbetrieblichen Abläufe optimiert und eigene Fixkosten gesenkt werden.

Betriebskonzept vorhanden

Auf Verlangen des ARV liess die Brack Agrar-Service AG Ende 2003 durch Konrad Merk, Strickhof Fachstelle Landtechnik und Unfallverhütung (Abteilung des Amtes für Landschaft und Natur ALN in der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich) ein Betriebskonzept ausarbeiten. Das Betriebskonzept beinhaltet u.a. eine Beschreibung und Beurteilung der Ist-Situation mit den Stärken und Schwächen des Betriebes, die Formulierung der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Betriebes, die Beschreibung der geplanten Entwicklung sowie die Auswirkungen auf das Umfeld. Die unten stehenden Ausführungen stützen sich grösstenteils auf die Ausführungen im Betriebskonzept. Besonders hervorgehoben werden muss, dass der Fachexperte zum Schluss kommt, dass die Weiterentwicklung des Standortes Schlat unter Einbezug aller Aspekte sachgerecht und zweckmässig ist.

Eckdaten und Gestaltung der neuen Einstellhalle

Auf der Parzelle Kat. Nr. 3880 ist ein Neubau mit einer Länge von 51 m und einer Breite von 22 m geplant, in welchem die landwirtschaftlichen Maschinen Platz finden. Mit dieser neuen, nochmals deutlich reduzierten Halle mit einer Fläche von 1'122 m², können alle Maschinen der Brack Agrar-Service AG am Firmenstandort untergestellt werden.

Der geplante Baukörper hat eine Gebäudehöhe von ca. 6.00 m. Bei einer Dachneigung von 15° beträgt die Gesamthöhe ca. 9.20 m. Das Schrägdach krägt auf drei Seiten 4.0 m über den Grundriss hinaus. Auf der Südseite des Gebäudes reicht das Dach 2.0 m über die Fassade hinaus.

Auf beiden Längsseiten der Halle werden grosse Schiebetore angeordnet, die ein Durchfahren der Halle erlauben. Die neue Halle orientiert sich, was Dachneigung und -gestaltung betrifft, an der bestehenden Baustruktur.

Eckdaten und Gestaltung des Anbaus

In einem Anbau an die Halle B1 werden die Büro-, Aufenthalts- und Sanitärräume angeordnet, die sich heute aus Platzmangel im Wohnhaus des Eigentümers befinden. Der Anbau mit einer Grundfläche von 144 m² bietet genügend Platz für die Unterbringung der oben genannten Nutzungen. Der Standort der neuen Halle wurde soweit als möglich nach Westen zur bestehenden Gebäudegruppe verschoben. Damit bleibt optisch ein grosser Korridor offen.

Im Untergeschoss des Anbaus wird ein 30'000 l Tankraum eingebaut. Dieser ist verbunden mit dem bereits bestehenden Tankraum im Baufeld C2. Gegen Aussen tritt der neue Tankraum nur mit einer Tür resp. einem Einfüllloch in Erscheinung.

Bestehende Situation: am rechten Bildrand das bestehende Holzlager, am linken Bildrand die Betriebsgebäude der Firma Brack



Visualisierung des Neubaus: Durch die Übernahme von Dachneigung und Ausrichtung des Gebäudes mit dem Holzlager fügt sich der Neubau trotz seiner Grösse gut in die bestehende Situation ein.



Umgebungsgestaltung

Auf drei Seiten des Neubaus werden die Flächen befestigt, da diese befahrbar sein müssen. Südlich des Neubaus bleibt die Wiese bestehen und wird mit einer standortgerechten Bepflanzung ergänzt. Die bestehende Bepflanzung entlang der Panzer-sperre wird noch ergänzt. In diesem Bereich soll unter Einhal-tung gestalterischer Anforderungen das Parkieren für Ange-stellte möglich sein.

Benötigte Landfläche

Für die Umsetzung des Bauvorhabens (inkl. befestigte Fläche) wird eine Fläche von rund 4'800 m² benötigt. Das bestehende Betriebsareal umfasst ca. 8100 m². Das Betriebsareal wird folg-lich um ca. 60% erweitert um den künftigen Anforderungen ge-nügen zu können.

5. Formelles

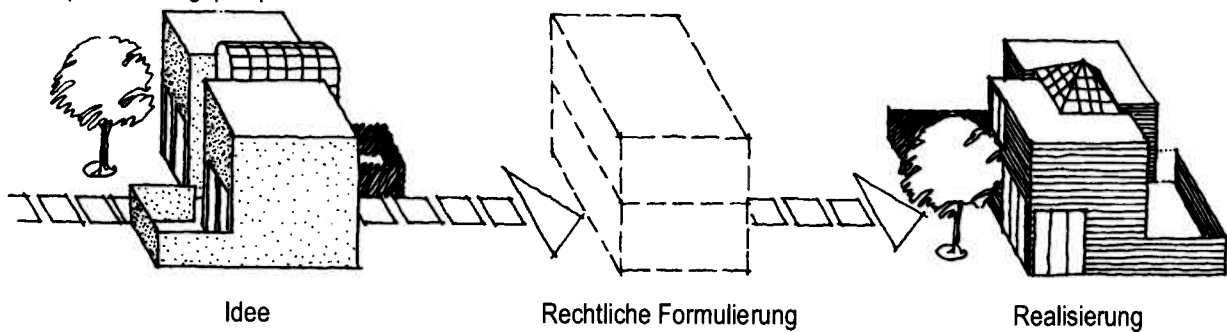
Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Schlat ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Aus diesem Grunde muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

6.1 Allgemein

Kleiner Projektierungs-
spielraum

Aufgrund der übergeordneten Festlegungen (BLN-Gebiet, Landschaftsschutzobjekt) wurde der Projektierungsspielraum, der in § 83 PBG vorgeschrieben wird, in den Bestimmungen und im Situationsplan klein gehalten. Bestimmungen und Situationsplan orientieren sich stark an den bestehenden Strukturen und lassen nur wenig baulichen Spielraum, beschränken sich dafür in ihren Aussagen auf einige wenige wesentliche Punkte. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Kat. Nrn. 3616, 3981, 3880 (Eigentum der Brack Agrar-Service AG) sowie Teile der Strassenparzellen Kat. Nm. 3618 und 3878 (Eigentum der Pol. Gemeinde Unterstammheim). Alle Flächen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 1.64 ha. Das beanspruchte Areal besteht aus den bereits bestehenden Betriebsflächen sowie der Fläche für die neue Halle und den dazwischen liegenden Strassenabschnitten.

Blick auf den Standort der neuen
Halle



6.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Eng gefasste Baubereiche

Aufgrund der planungsrechtlichen Bedingungen ist an diesem Ort nur eine begrenzte bauliche Entwicklung erwünscht. Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in den Baufeldern, welche die bestehenden Gebäude wie auch den geplanten Neubau eng umschliessen. Nur die Vordächer dürfen über die Begrenzung der Baufelder unterschiedlich weit hinausragen.

Das Baufeld B wurde in die Bereiche B1 und B2 aufgeteilt, da das Baufeld B1 als Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen u. dgl. und das Baufeld B2 für Büro-, Sanitär- und Umkleideräumlichkeiten reserviert ist. Die Bauten innerhalb dieser beiden Baufelder dürfen zusammengebaut werden.

Eine ähnliche Absicht verfolgt die Zweiteilung des Baufeldes C in die Teilbereiche C1 und C2. Damit die Wohnnutzung an diesem Standort auch in Zukunft in etwa dem bisherigen Umfang entspricht, wurde das Baufeld C2 festgelegt.

Bauvolumen durch bestehende resp. geplante Grundmasse definiert

Allfällige Ersatzbauten in den Baufeldern A, B1, C1 und C2 dürfen in den Abmessungen der bestehenden Bauten neu erstellt werden.

Beim Neubau und beim Anbau werden die zulässigen Bauvolumen durch die Gebäudegrundfläche (vgl. Mass in den Bestimmungen) sowie Höhe definiert. Alle Masse orientieren sich eng am geplanten Neubau resp. Anbau. Die Geschossaufteilung innerhalb der Baukörper ist frei.

Die Gebäudehöhe des Baukörpers im Baufeld B2 beträgt max. 6.00 m, diejenige im Baufeld D max. 7.00 m. Die zulässige Firsthöhe beschränkt sich dabei auf ein Mass von max. 3.00 m resp. max. 4.00 m. Dies ergibt im Baufeld B2 eine zulässige maximale Gesamthöhe von 9.00 m und im Baufeld D von 11.00 m. Der Projektierungsspielraum in der Höhe beträgt jeweils weniger als einen Meter.

Das Grundstück Kat. Nr. 3880, auf welchem die neue Halle projektiert ist, weist eine Fläche von 7437 m² auf. Mit einer Baumassenziffer analog zur Gewerbezone Amtacker von 3.5 m³/m² würde eine maximal zulässige Baumasse von 26'028 m³ erreicht. Die projektierte Halle auf diesem Grundstück weist eine Baumasse von ca. 10'098 m³ auf. Die fiktive Baumassenziffer beträgt somit 1.36 m³/m², was deutlich tiefer ist als die zulässige bauliche Dichte in der Gewerbezone Amtacker. Die bauliche Dichte ist moderat und zweckmässig für diesen Standort.

Besondere und unterirdische Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind ausserhalb der Baufelder nur an den dafür bezeichneten Stellen in den Umgebungsbereichen 1 und 2 gestattet. Im Umgebungsbereich 1 steht heute bereits ein kleines Gartenhaus. Im Umgebungsbereich 2 soll der Spielraum für einen zeitgemässen Aufenthaltsbereich für Betriebsangehörige geschaffen werden, weshalb auch hier ein Witterungsschutz für einen Aussenaufenthaltsbereich möglich sein soll. Mit der Realisierung des Neubaus steht ansonsten genügend Raum zur Verfügung, um die Flächenbedürfnisse des Betriebes zu decken.

Unterirdische Gebäude sind inner- wie auch ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern sie die Gewässerschutzvorschriften einhalten.

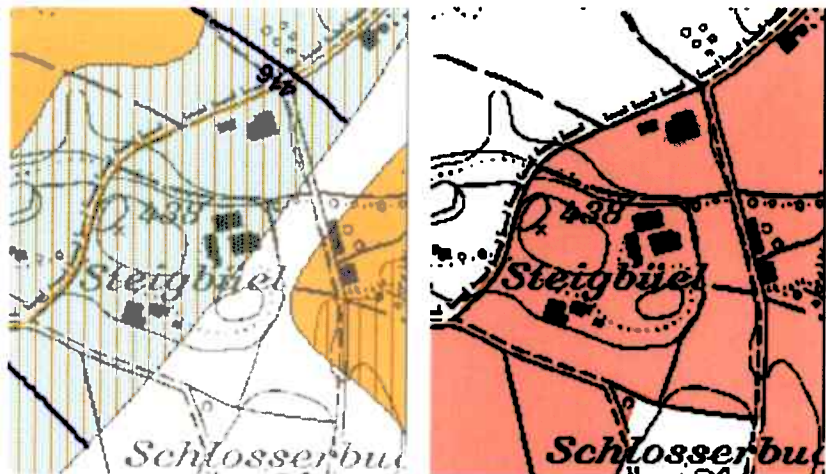
Grundwasser

Der Perimeter des Gestaltungsplans Schlat liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Die Grundstücke Kat. Nrn. 3616 und 3981 sowie die Nordwestecke des Grundstücks Kat. Nr. 3880 liegen im Grundwassergebiet Waltalingen-Guntalingen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Gebieten mit geringem Flurabstand bzw. hoher Lage des Grundwasserspiegels wird in der Regel ein Untergeschoss zugelassen (bis max. 3.0 m unter das gewachsene Terrain).

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der höchste Grundwasserspiegel hier ca. auf Kote 419.6 m.ü.M., der mittlere Grundwasserspiegel ca. auf Kote 416.4 m.ü.M. Die Südostecke des Grundstücks Kat. Nr. 3880 liegt im Randgebiet des Grundwasserstroms des Stammheimertals. Die Koten der Grundwasserspiegel sind hier nicht genau bekannt. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 BVV eine wasserrechtliche Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

Links: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte (Quelle: Gis-Browser des Kantons Zürich). Die Grundwassermächtigkeit im hellblauen Gebiet ist mittel (2 bis 10 m).

Rechts: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte (Quelle: Gis-Browser des Kantons Zürich). Die rote Fläche bezeichnet den Gewässerschutzbereich A_u nach Art. 29 GschG.



Unterschiedliche Dachvorsprünge

Vordächer als Verlängerung der Dachfläche dürfen über die Begrenzung der Baufelder hinausragen. Bei den bestehenden Bauten entspricht die zulässige Abmessung des Vordaches den bestehenden Abmessungen. Beim Baufeld D darf das Vordach an den Längsseiten bis max. 4.00 m resp. südlich bis max. 2.00 m und nördlich bis max. 5.00 m über die Fassade hinausragen. Dadurch können bei sommerlichen Witterungswechseln Fahrzeugzeuge rasch unter das Dach gestellt und geschützt werden.

6.3 Nutzweise

Baufelder A, B1, C1, C2

Die Festlegung der Nutzweise der Baufelder A und B1 sowie C1 und C2 orientiert sich stark an den bestehenden Nutzungen. Die Bauten und Anlagen in diesen Baufeldern dienen wie bisher der Brack Agrar-Service AG, das Wohnhaus im Baufeld C2 wird derzeit von der Besitzerfamilie bewohnt.

Baufeld D

Das Baufeld D dient ebenfalls der bestehenden Lohnunternehmung. Hier sollen vor allem die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte eingestellt werden, die bis anhin auf dem freien Feld abgestellt wurden. Eine Verwendung der geplanten Halle für betriebsfremde Nutzungen ist nicht gestattet. Mit der neuen Fläche von 1'122 m² können alle Maschinen der Brack Agrar-Service AG am Firmenstandort untergestellt werden.

Baufeld B2

Die Büros der Brack Agrar-Service AG befinden sich heute im Wohnhaus der Betriebseigentümer, was eine nicht mehr zeitgemässe Arbeitssituation schafft. Die Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume der Brack Agrar-Service AG in einem der bestehenden Gebäude entsprechen ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen. Diese Nutzungen werden in einem Anbau an die bestehende Halle im Baufeld B2 untergebracht.

Betriebstankstelle im Baufeld C1

Die Betriebstankstelle im Baufeld C1 verfügt über einen Tank mit 10'000 Liter Fassungsvermögen. Dieses Volumen ist für die Bedürfnisse der Brack Agrar-Service AG ungenügend. Während der Hauptsaison wird pro Woche ca. 30'000 Liter Diesel für die Maschinen und Fahrzeuge benötigt. Aus diesem Grund ist im Untergeschoss des Baufeldes B2 der Einbau eines neuen Tankes mit einem Fassungsvermögen von 30'000 Liter geplant. Dieser wird mit dem bereits bestehenden Tank im Baufeld C1 verbunden. Mit dem zusätzlichen Tank kann der Bedarf an Diesel in der Hauptsaison gedeckt werden.

Umgebungsbereiche

Die Flächen in den Umgebungsbereichen 1 und 2 dienen hauptsächlich als Erholungs- und Grünflächen für die Bewohner und Arbeiter. Innerhalb dieser Bereiche sind besondere Gebäude zulässig.

6.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die künftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung, werden daher Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen.

Gestaltung der Dächer

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters weisen alle Bauten Schrägdächer auf. Der Gestaltungsplan schreibt daher vor, dass in allen Baufeldern nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig sind.

Der Gestaltung der Dachlandschaft ist besondere Beachtung zu schenken, da die Dächer durch ihre grosse Fläche deutlich erkennbar. Es ist daher eine ruhige Dachfläche anzustreben. Neben technisch bedingten Dachaufbauten wie Kamine und Solaranlagen u. dgl., sind nur einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. zulässig. Dachaufbauten wie Lukarnen, Schleppgauben u. dgl. sind nicht gestattet, da sich diese deutlich von der Dachfläche abheben.

6.5 Umgebungsgestaltung

Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich ein Teil eines Grüngürtels, der sich von Westen nach Osten erstreckt. Dieser Bereich ist dauerhaft von Bauten und Anlagen freizuhalten und zu bepflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Längerfristig soll dieser Bereich im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes LEK Teil eines ökologischen Vernetzungskorridors werden. Das LEK ist in Zusammenarbeit mit den Fachstellen des Kantons Zürich (Natur- und Landschaftsschutz) zu erarbeiten.

Bepflanzung Für die Gestaltung der einzelnen Grünflächen sind landschaftstypische, einheimische Pflanzen zu verwenden, so dass ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild entsteht.

**Bepflanzung südlich
Baufeld D** Die Fläche im Umgebungsbereich 2 ist auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes naturnah zu gestalten. Dabei sind südlich der Halle im Bereich der Strassenkreuzung Hecken zu pflanzen. Auf die Setzung von grösseren Grünelementen ist zu verzichten, da diese die Sicht der wegfahrenden Fahrzeuge behindern können. Die Anordnung der Hecken ist auf die Ein- und Ausfahrten der Halle und die Zufahrt zum Ersatzteillager abzustimmen.

Zudem sind im Umgebungsbereich 2 maximal zwei Platzbereiche für den Aufenthalt der Mitarbeiter zulässig. Pro Aufenthaltsfläche ist ein Witterungsschutz von 20 m² Fläche und 4.00 m Gesamthöhe zugelassen.

Für die Erarbeitung des landschaftsarchitektonischen Konzeptes ist eine ausgewiesene Fachperson bei zu ziehen. Mit dem Baugesuch ist ein konkreter Bepflanzungsplan einzureichen.

Bodenbedeckung Ein Grossteil der Betriebsflächen ist versiegelt. Da mit sehr schweren Maschinen auf dem Betrieb manövriert wird, eignen sich Bodenbedeckungen wie Kies, Mergel u. dgl. nur bedingt als Bodenbedeckung. Wenn immer möglich sind aber sickerfähige Beläge zu verwenden, um den Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten.

6.6 Erschliessung und Parkierung

**Ausbau der Zufahrt
notwendig** Das Gestaltungsplangebiet Schlat wird über die Badistrasse erschlossen. Diese ist heute in einem schlechten baulichen Zustand und muss kurz- bis mittelfristig saniert werden. Über die Ausgestaltung der Sanierung, bei der abschnittsweise auch ein Ausbau vorgesehen ist, sind sich die Gemeinde als Besitzerin der Strasse und die Betriebe Brack und Rathgeb als massgebliche Benutzer der Strasse einig.

Anzahl Parkplätze Für Angestellte und Besucher dürfen maximal 25 Parkplätze errichtet werden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Brandschutz

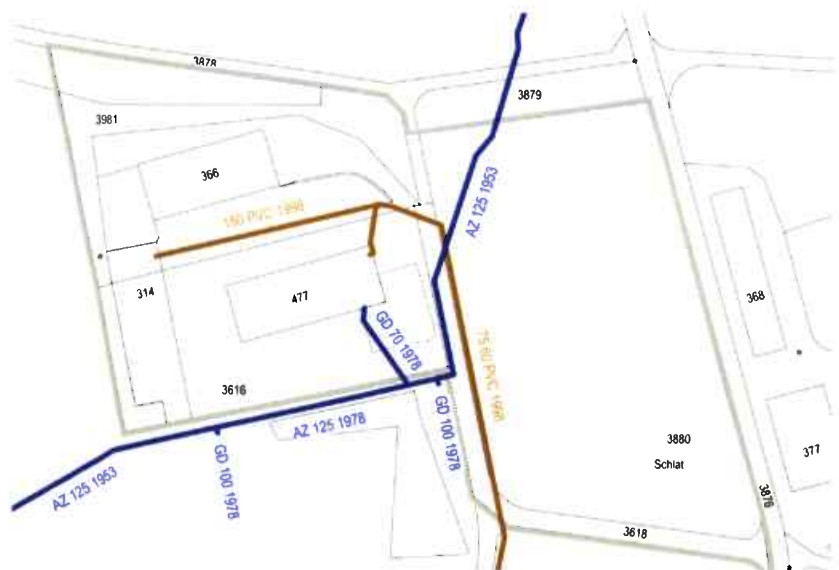
Die Wasserversorgung hat gemäss dem Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Unterstammheim zu erfolgen. Die Wasserversorgung für die bestehenden Bauten und den Neubau ist ausreichend, zumal die Gemeinde die Wasserleitung zu einer Ringleitung im Sommer 2007 ausgebaut hat. Bei dieser zusätzlichen Leitung wird ein grösserer Rohrdurchmesser gewählt. Somit entspricht die Löschwasserversorgung im Gestaltungsplangebiet Schlat den Anforderungen für Grossrisiken (4'800 l/min. bei min. 3,5 bar Fließdruck).

Ableitung Schmutz- und Meteorwasser

Im Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) ist für das Gebiet Schlat keine abwassertechnische Erschliessung vorgesehen. Die Siedlung ist heute bereits via private Druckleitung an die ARA angeschlossen. Gemäss Stellungnahme des Büros Hofmann Stegemann und Partner (HSP), das im Auftrag der Gemeinde die Revision des GEP bearbeitet, ist generell eine Versickerung von Regenabwasser möglich. Das Büro HSP empfiehlt ein Trennsystem, das auf privater Basis realisiert werden soll. Zu prüfen ist, ob ein Teil des Regenabwassers als Brauchwasser wieder verwendet werden kann.

Ein Entwässerungsprojekt inkl. Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit der Eingabe des ersten Bauprojektes auf der Basis des Gestaltungsplanes dem AWEL zur Beurteilung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zuzustellen.

Versorgungsleitungen im Bereich des Betriebsstandortes



Kein öffentliches Gewässer betroffen

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes befindet sich kein öffentliches Gewässer.

Stromversorgung

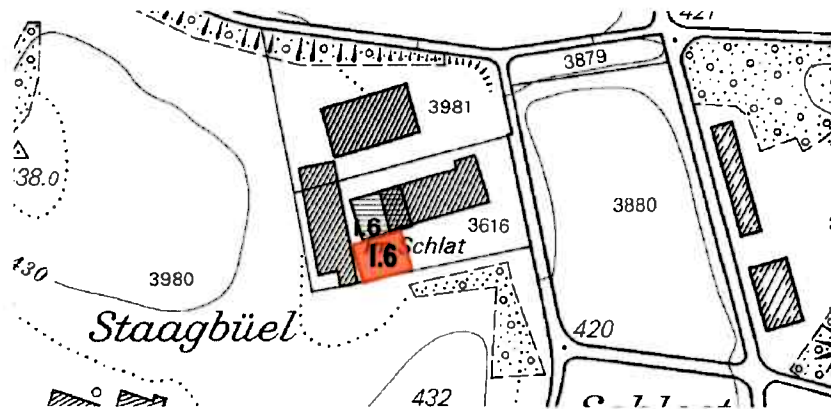
Die Stromversorgung ist heute sichergestellt. Mit Fortschritt der baulichen Entwicklung ist die Kapazität der Stromversorgung in Absprache mit den EKZ zu überprüfen.

6.8 Umwelt

Altlasten:
Eintrag im KbS und
Altlastenverdachtsflächen-
kataster vorhanden

Gemäss Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächenkataster (Stand Juli 2006), befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters der Eintrag I.6. Dieser Eintrag bezeichnet eine Tankstelle und wird der Kategorie D zugeordnet, was bedeutet, dass Abklärungen erst im Rahmen von Bauvorhaben vorgenommen werden müssen. Dann sind die für die altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen beizubringen.

Planausschnitt mit Eintrag I.6
(Quelle: Gis-Browser des Kantons
Zürich)



Lärmschutz

Der Gesamtbetrieb ist als mässig störender Betrieb einzustufen. Deshalb wird das Gestaltungsplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III, wie sie auch in der LW-Zone gilt, zugewiesen.

Lufthygiene

Als Beitrag zum Schutz der Luftqualität sind nur Maschinen und Geräte einzusetzen, die dem Stand der Technik entsprechen. Zudem sind diese regelmässig zu warten und periodischen Abgasprüfungen zu unterziehen.

Energienutzung

Die Bestimmungen des Energiegesetzes sind baulich umzusetzen.

6.9 Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere die Grundlagen für den Bau der neuen Einstellhalle im Baufeld D geschaffen, damit die räumlichen Bedürfnisse der Brack Agrar-Service AG erfüllt werden können. Damit verbunden ist eine Stärkung des Standortes Schlat und der ganzen Firma. Sollte die Firma aber ihren Betrieb einstellen oder an einen anderen Standort umziehen, sind die mit dem Gestaltungsplan möglich gewordenen Bauten wieder abzubauen und die Umgebung in ihren heutigen Zustand zurückzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die zusätzlichen Bauten nur im Zusammenhang mit einer Lohnunternehmung genutzt werden.

Bodenschutz

Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Fruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken. Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003. Detailplanungen gemäss diesen Richtlinien müssen spätestens im Rahmen der Baubewilligung erfolgen und bedürfen der Zustimmung des Kantons. Gegenstand der Detailplanung sind die Beschreibung des Ausgangszustandes sowie die Art, das Ausmass und die Zielsetzung von Eingriffen in Böden. Weiter sind Angaben zur Verwertung des Bodenmaterials sowie zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu machen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Neubauprojekt auch aufzuzeigen, wie der Verlust an Fruchtfolgefleichen kompensiert werden kann.

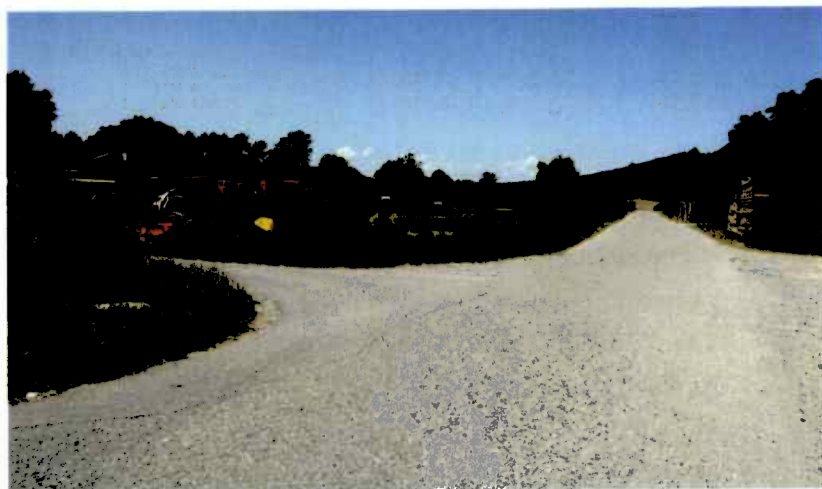
7. Mögliche Auswirkungen

Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Mit ihrem einfachen, zweckorientierten Erscheinungsbild fügt sich die neue Halle gut in die bestehende Bebauung ein. Die gewohnten Blickbezüge von Süden nach Norden bleiben weitgehend erhalten. Es ist keine Riegelwirkung zu befürchten.

Die im Landschaftsschutzinventar als besonders wertvoll bezeichneten Moränenhügel werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert und bleiben ungeschmälert erhalten. Die Setzung der Halle zwischen die Moränenhügel trägt vielmehr zur guten Einordnung der Halle in die Landschaft bei, wie die nachstehende Visualisierung zeigt.

Bestehende Situation: am rechten Bildrand das bestehende Holzlager, am linken Bildrand die Betriebsgebäude der Firma Brack



Visualisierung des Neubaus: Durch die Übernahme von Dachneigung und Ausrichtung des Gebäudes mit dem Holzlager fügt sich der Neubau trotz seiner Grösse gut in die bestehende Situation ein.



Furt von Menschenhand geschaffen

An dieser Stelle muss zudem nochmals erwähnt werden, dass die lokalen landschaftlichen Verhältnisse nicht nur das Produkt der Gletscherzeit sind, sondern zu einem grossen Teil durch den Kiesabbau im Rahmen der grossen Melioration von 1919 bis 1927 im Stammertal modelliert wurden. Insbesondere die Furt im Bereich des Gestaltungsplanes dürfte deshalb nicht von einer Schmelzwasserrinne des sich zurückbildenden Gletschers stammen sondern ist durch den Kiesabbau von Menschenhand geschaffen worden.

Kiesabbau im Schlat



Maschinen stehen nicht mehr auf dem freien Feld

Dank der neuen Maschinenhalle können die landwirtschaftlichen Fahrzeuge des Lohnunternehmens nun ganzjährig unter Dach parkiert werden und müssen während der Saison nicht mehr im Freien auf unbefestigten Flächen abgestellt werden. Mögliche Gewässerverschmutzungen werden so in Zukunft ausgeschlossen. Gleichzeitig profitiert auch das Landschaftsbild, da jede Maschine ihren Platz hat und sich das Betriebsgelände aufgeräumt präsentiert.

Weniger Verkehr

Durch die neuen Abstellflächen am Betriebsstandort entfallen in Zukunft die Fahrten zwischen dem Firmensitz und den zugemieteten Hallen, so dass die durch die Bewegung von grossen landwirtschaftlichen Fahrzeugen entstehenden Verkehrsbehinderungen und Lärmimmissionen wegfallen.

Wiederherstellung und Bodenschutz gesichert

Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihren ursprünglichen Erscheinung und Nutzungsform zugeführt werden kann, sind bei einer Schliessung oder einem Wegzug des Betriebes sämtliche neue Bauten, die nach dem 30.6.2008 erstellt wurden, zu entfernen.

Erhalt der Arbeits- und
Ausbildungsplätze im
Stammertal

Der Standort im Schlat erlaubt der Brack Agrar-Service AG einen normalen Betriebsablauf ohne Störung Dritter durch Lärm- oder Geruchsemissionen sowie den Erhalt der für die Region wichtigen Arbeits- und Ausbildungsplätze.

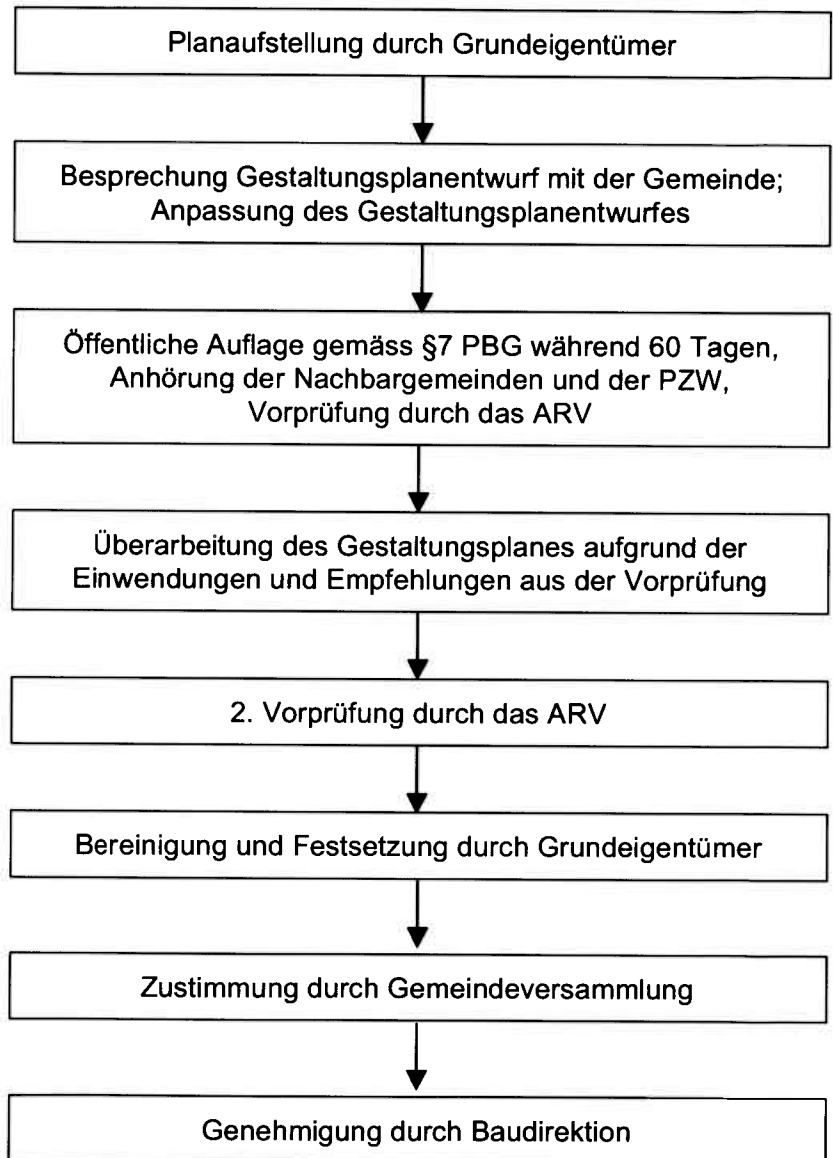
Fazit

Das Bauvorhaben Brack widerspricht nicht den Zielsetzungen des BLN resp. dessen Umsetzung als Landschafts-Förderungsgebiet im kantonalen Richtplan. Die Interessen der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes Brack Agrar-Service AG in den nächsten 20 Jahren sind mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes vereinbar.

8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

8.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 13. August 2007 bis 12. Oktober 2007 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist gingen einige wenige Anträge ein.

Aufgrund der intensiven Verhandlungen und der Findung neuer Lösungsansätze (Verlegung Brack Landmaschinen AG in die Gewerbezone Amtacker und die starke Redimensionierung des Bauvorhabens am Standort Schlat) konnte mit den Antragstellern ein Konsens erzielt werden.

Die ENHK kommt in ihrer Widererwägung vom 30. Januar 2009 zum Schluss, dass die erfolgte Redimensionierung und nach dem Augenschein vom November 2008 erfolgte weitere Verschiebung der Halle gegen Westen die früher festgestellte Beeinträchtigung des eiszeitlichen Schmelzwasserdurchbruchs entschärft. Obwohl nach wie vor ein erhebliches Volumen im Durchbruch selbst erstellt werden soll, bleibt nun ein wesentlicher Bereich offen und ermöglicht die Wahrnehmung der geomorphologischen Entwicklungsgeschichte. Sofern das Gebiet zwischen der Halle und dem Bretterlager respektive dem Fuss der östlich angrenzenden Moränenhügel dauerhaft frei bleibt, kann das Vorhaben nunmehr als leichte Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1403 beurteilt werden. Wichtig ist jedoch, dass der Durchblick nicht durch sekundäre Eingriffe, Materiallager oder Landmaschinen versperrt wird.

8.3 Vorprüfung durch das ARV

Kantonale Vorprüfung

Die vom ARV vorgebrachten Anpassungen wurden berücksichtigt und sind im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt.

Mit dem Schreiben vom 2. Juni 2008 bestätigt der Baudirektor, Herr Markus Kägi, dass in Würdigung aller Umstände bei einem positiven Entscheid des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung einer Genehmigung des Gestaltungsplans Schlat aus Sicht der Baudirektion nichts im Wege steht.

Zudem fand eine zweite Vorprüfung statt, um die verbliebenen technischen Details zu koordinieren (vgl. Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2008).

9. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan schafft
Rechtssicherheit auf lange
Sicht

Der Gestaltungsplan zeigt die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebes Brack Agrar-Service AG auf. Damit können bereits heute klare Verhältnisse geschaffen und die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geprüft werden. Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Die präzise ausformulierten Gestaltungsvorschriften schaffen zudem klare Kriterien zur Beurteilung der ausserhalb der Bauzone zu erstellenden Bauten.

Forderung der schweizerischen
Agrarpolitik erfüllen

Die Brack Agrar-Service AG erhält mit der Umsetzung seines Bauvorhabens im Rahmen des Gestaltungsplanes die Chance, die von der Agrarpolitik und der gesamten Volkswirtschaft geforderte unternehmerische Flexibilität auszuüben, sich dem Markt zu stellen und die Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Region zu erhalten.

Anliegen aller gleicher-
massen berücksichtigt

Die Familie Brack und der Gemeinderat Unterstammheim sind der Überzeugung, dass den Anliegen und Zielsetzungen des Orts- und Landschaftsbildschutzes sowie der Entwicklung des für die Gemeinde wie auch für die Region wichtigen Betriebes Brack gleichermassen Rechnung getragen werden kann.

Anhang

Betriebskonzept der Brack Agrar-Service AG

Betriebskonzept der

A. Brack Agrar-Service AG

Verfasst von

Konrad Merk, Strickhof Fachstelle Landtechnik und Unfallverhütung

Strickhof Lindau, 6. Feb. 2004

Inhalt

Beschreibung IST-Situation	3
Eigene Landwirtschaft	3
Lohnunternehmen	3
Bewirtschaftete Flächen	3
Mechanisierung	3
Raumbedarf, Standorte	3
Beurteilung IST-Situation	4
Entwicklung des Betriebes bis heute	4
Raumbedarf	4
Betriebsabläufe während der Saison	5
Büroräume, sanitäre Anlagen	6
Stärken / Schwächen	7
Strategie	8
Umfeld	8
geplante Entwicklung	8
Auswirkungen auf das Umfeld	9
Anhang	10

Beschreibung IST-Situation

Die Firma A. Brack Agrar-Service-AG befindet sich in der Gemeinde Unterstammheim und ist ursprünglich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb entstanden. 1970 gründete Albert Brack die Firma A. Brack Landwirtschaftliche Lohnarbeiten als Einzelfirma. 1979 siedelte er den Betrieb aus und baute Wohnhaus, Werkstatt und Maschinenhalle. Mit der Zeit konnte der Kundenkreis vergrößert und das Angebot an Lohnarbeiten erweitert werden. Aus diesem Grund mussten in den 90er Jahren zusätzliche Gebäude und ein Waschraum erstellt werden. 1999 wurde die Einzelfirma in eine Familien-AG umgewandelt.

Eigene Landwirtschaft

Im Lohnunternehmen werden Arbeiten für Dritte ausgeführt. Daneben werden immer noch 20 ha eigenes Land bewirtschaftet. Auf diesen Flächen wird Ackerbau betrieben, es werden Getreide, Körnermais, Sonnenblumen und Zuckerrüben angebaut.

Lohnunternehmen

Der Lohnbetrieb ist das eigentliche Standbein der Unternehmung. Die A. Brack Agrar-Service AG erledigt alle Arbeiten, welche auf dem Landwirtschaftsbetrieb anfallen. Dazu gehören Bodenbearbeitung, Saat, Ballenpressen, Ernte von Gras, Getreide, Mais, Sonnenblumen, Soja, und Zuckerrüben sowie Zuckerrüben laden und transportieren. Zu den Kunden gehören Landwirte aus dem Zürcher Weinland und aus angrenzenden Gebieten. Ein wichtiger Kunde ist zudem die Konservenfabrik Bischofszell. Für dieses Unternehmen werden seit 1999 Spinat, Erbsen und Bohnen geerntet.

Pro Jahr werden insgesamt etwa 4'500 ha für Dritte bewirtschaftet.

Im Lohnunternehmen sind 10 Personen fest und 15 Personen saisonal angestellt.

Bewirtschaftete Flächen

Die bewirtschafteten Flächen befinden sich in einem Radius von ca. 15 km um Unterstammheim herum. Einzelne Kunden sind noch weiter entfernt. Genauere Angaben können dem Anhang entnommen werden.

Mechanisierung

Um alle Arbeiten termingerecht und nach Kundenwunsch erledigen zu können, ist ein Lohnunternehmer heute auf eine schlagkräftige Mechanisierung angewiesen. Diese Maschinen haben enorme Abmessungen und brauchen dementsprechend viel Platz. Eine genaue Maschinenliste ist im Anhang aufgeführt.

Raumbedarf, Standorte

Laut Maschinenliste werden für alle Maschinen Abstellflächen von rund 2'800 m² benötigt. Aus Sicht von Umwelt- und Gewässerschutz müssen die Maschinen in befestigten, überdachten Räumen unterstellt sein (Emissionen von Ölen etc.). Es ist auch im Interesse des Lohnunternehmers, die Maschinen ganzjährig unter Dach zu haben, damit diese nicht den schädlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt sind.

Am Standort des Lohnunternehmens in Unterstammheim sind nur knapp 1'300 m² Abstellfläche verfügbar. Die restlichen 1'500 m² werden in der Region an 4 verschiedenen Standorten, nämlich in Schlatt, Katharinental, Kaltenbach und Uerschhausen, zugemietet. (Siehe Karte im Anhang). Die 4 zugemieteten Hallen befinden sich alle im Kanton Thurgau, da im Kanton Zürich keine entsprechenden Objekte verfügbar sind.

Beurteilung IST-Situation

Entwicklung des Betriebes bis heute

Seit der Gründung des Lohnunternehmens 1970 hat sich der Betrieb von Albert Brack stetig entwickelt. Dank steigendem Kundenstamm und erweitertem Angebot konnte das Unternehmen wachsen. Damit stieg auch der Raumbedarf des Betriebes. Bis 1998 wurden die Gebäulichkeiten erweitert und ständig den neuen Verhältnissen angepasst.

Seit 1998 bietet die Firma den Verlad und Transport von Zuckerrüben an. Da der Transport der Rüben per Bahn kostspielig und aufwändig ist, setzt der Abnehmer (Zuckerfabriken Aarberg und Frauenfeld) heute vermehrt auf die Anfuhr auf der Strasse. So entwickelte sich das Rübentransportgeschäft für die A. Brack Agrar-Service AG zu einem wichtigen Standbein.

Heute werden 2 spezielle Lademäuse und 5 Kippanhänger mit entsprechendem Platzbedarf von rund 200 m² dafür eingesetzt.

1999 konnte mit der Konservenfabrik Bischofszell ein Vertrag über die Ernte von Konservengemüse abgeschlossen werden. Die Firma A. Brack Agrar-Service AG übernimmt sämtliche Erntearbeiten von Spinat, Bohnen und Erbsen. Das ist ebenfalls ein bedeutendes Standbein für die Unternehmung. Für die Ernte von Konservengemüse mussten Spezialmaschinen angeschafft werden, welche zusätzlich Platz von knapp 400 m² beanspruchen.

Raubedarf

Der Raumbedarf aller Maschinen übersteigt heute bei weitem das Angebot am Sitz des Unternehmens. Die Ursachen sind stetiges Wachstum mit vergrössertem Kundenstamm, Einsatz von schlagkräftigeren Maschinen und Erschliessung von neuen Tätigkeitsgebieten (siehe oben).

Um den Raumbedarf zu decken, werden an 4 verschiedenen Standorten Räumlichkeiten zugemietet, wo die Maschinen nur im Winter untergestellt werden. Während der Saison sind viele Maschinen fast täglich im Einsatz und können aufgrund der Distanz nicht ständig in die zugemieteten Gebäude gebracht werden. Für die Unternehmung entstehen so unnötige Mietkosten, da die Räume nicht das ganze Jahr genutzt werden können.

Betriebsabläufe während der Saison

Die Hauptsaison für Lohnunternehmer dauert ungefähr von Anfang April bis Anfang Dezember. Die verschiedenen Arbeiten sind in der Tabelle 1 aufgelistet

Tab. 1: Arbeiten auf dem Lohnbetrieb A. Brack Agrar-Service AG im Verlauf des Jahres

Monat	anfallende Arbeiten
Januar	Ricokalk streuen
Februar	Kompost streuen
März	Bodenbearbeitung Zuckerrüben säen Erbsen säen
April	Bodenbearbeitung Sonnenblumen und Mais säen
Mai	Gras silieren Siloballen pressen Bodenbearbeitung Mais und Konservengemüse säen Pflanzenschutz Spinat ernten
Juni	Gras silieren Siloballen pressen Beginn Getreideernte Strohernte Spinat ernten Erbsen dreschen
Juli	Gras silieren Getreide- und Rapsernte Strohernte Erbsen dreschen Bohnen ernten
August	Gras silieren Getreideernte Strohernte Bohnen ernten Stoppelbearbeitung
September	Gras und Mais silieren Sonnenblumen dreschen Soja dreschen
Oktober	Gras und Mais silieren Erbsen dreschen Zuckerrübenernte Zuckerrüben verladen und transportieren Körnermaisernte Bodenbearbeitung Saat von Getreide
November	Zuckerrübenernte Zuckerrüben verladen und transportieren Körnermaisernte Bodenbearbeitung Saat von Getreide
Dezember	Zuckerrübenernte Zuckerrüben verladen und transportieren Bodenbearbeitung Saat von Getreide

Da praktisch alle anfallenden Aufträge für den Lohnunternehmer wetterabhängig sind, kann die Arbeit nur kurzfristig organisiert und geplant werden. Aus diesem Grund müssen alle Maschinen, welche in einem bestimmten Zeitraum zum Einsatz kommen könnten, an einem zentralen Ort bereit stehen (ähnlich wie Feuerwehr). Sinnvollerweise ist das am Firmensitz, wo die Einsätze geplant und disponiert werden. In Unterstammheim befinden sich auch Umkleideräume für das Personal.

Von Anfang April bis Anfang Dezember stehen daher die Maschinen, welche zum Einsatz kommen könnten, nicht in den zugemieteten Hallen sondern am Sitz des Unternehmens in Unterstammheim, aus Platzmangel auf unbefestigtem Grund im freien Feld. (Siehe Abbildung 1) Unnötige Leerfahrten und damit verbundene Lärmemissionen und Verkehrsbehinderungen können dadurch vermieden werden.



Abb. 1: Maschinen im Freien während der Saison

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind viele der Maschinen praktisch die ganze Saison im Einsatz und müssen dementsprechend gewartet, repariert und mit Betriebsstoff (Diesel) versehen werden. Auch aus diesem Grund sind die Maschinen in Unterstammheim stationiert, weil nur da Waschplatz, Reparaturwerkstatt und Tankstelle vorhanden sind. Unvorhergesehene Reparaturen müssen zudem oft in der Nacht und am Wochenende ausgeführt werden. Die Anordnung der bestehenden Gebäude sind für die Abläufe im Betrieb nicht optimal, da fast alle Hallen nur von einer Seite befahren werden können, d. h. die Fahrzeuge müssen in „Sackgassen“ parkiert werden. So sind mehr Rangiermanöver nötig, um die Maschinen in die Halle zu fahren. Das ist zeitaufwändig und braucht viel befestigte Rangierfläche.

Büroräume, sanitäre Anlagen

Momentan stehen für Organisation, Disposition und Verwaltung des Lohnunternehmens keine separaten Büroräumlichkeiten zur Verfügung, so dass diese in der Privatwohnung von A. Brack einquartiert sind.

Für die bis zu 25 Mitarbeiter fehlen die sanitären Anlagen.

Stärken / Schwächen

Die Stärken und Schwächen der A. Brack Agrar-Service AG sind in der Tabelle 2 zusammengefasst.

Tab. 2: Stärken und Schwächen der A. Brack Agrar-Service AG

	Stärke	Schwäche
Kundenstamm	sehr umfangreich im Umkreis von 15 km gut erreichbar gute Auslastung der Maschinen	
Dienstleistungsangebot	sehr breit auf Kundenwünsche zugeschnitten	
Maschinenpark	schlagkräftig und modern	hoher Platzbedarf
Arbeitsqualität	sehr gut	
Kundenzufriedenheit	sehr hoch	
Waschmöglichkeit	vorhanden, entspricht den Anforderungen des Gewässerschutz	
Betriebsgelände	gut ins Landschaftsbild eingebettet Lage nicht exponiert	viel zu wenig Platz vorhanden viele Sackgassen
Unterstellfläche		auf Betrieb zu wenig vorhanden an vier verschiedenen Standorten zugemietet
Betriebsabläufe	gut organisiert	kompliziert, da vier Aussenstandorte
Lärmemissionen		hoch, grosse Maschinen, während 24 Stunden pro Tag und 7 Tagen pro Woche im Einsatz
Büroräumlichkeiten		in der Wohnung des Firmeninhabers
Sanitarische Anlagen		nicht ausreichend vorhanden

Strategie

Umfeld

Da die meisten Kunden der Unternehmung Landwirte sind, hängt das Wohl des Lohnunternehmers stark davon ab, wie sich die Landwirtschaft in einem zunehmend rauerem Umfeld behaupten kann. Die Entwicklung mit sinkenden Preisen und vermehrtem Konkurrenzkampf in der Landwirtschaft birgt sowohl Chancen als auch Gefahren für den Lohnunternehmer. Einerseits sind Landwirte vermehrt gezwungen, Arbeiten an Lohnunternehmer auszulagern, andererseits sind sie nicht mehr bereit, Tarife wie sie heute gelten, zu bezahlen. Durch den Strukturwandel sinkt die Zahl der Betriebe, dadurch sinkt für die Lohnunternehmer auch die Zahl der möglichen Kunden.

Will der Lohnunternehmer auch in Zukunft gegenüber seiner Mitbewerber bestehen, muss er weiterhin erstklassige Arbeit und Servicequalität nach den Wünschen seiner Kunden anbieten, allerdings zu einem immer tieferen Preis. Diese Ziele können entweder durch Wachstum oder durch Kostenreduktion (Prozessoptimierung) erreicht werden. (Siehe Tabelle 3)

Tab. 3: Chancen und Gefahren für die A. Brack Agrar-Service AG

	Chance	Gefahr
Strukturwandel in der Landwirtschaft	grössere Betriebe, Arbeiten werden vermehrt durch Dritte erledigt	Anzahl möglicher Kunden sinkt
Kostendruck in der Landwirtschaft	Arbeiten werden vermehrt durch Dritte erledigt	Preisdruck auf Lohnunternehmer tarife
Mitbewerber		Wettbewerb um weniger Kunden wird härter
technischer Fortschritt		Maschinen werden teurer Druck, Maschinen auszulasten wird höher

geplante Entwicklung

Wie oben erwähnt, gibt es zwei mögliche Strategien, sich den Herausforderungen der Zukunft mit erschwerten Bedingungen zu stellen: Wachstum und Prozessoptimierung.

Die Firma A. Brack Agrar-Service AG hat heute schon eine Grösse erreicht, um auch in Zukunft nachhaltig wirtschaften zu können.

Erklärtes Ziel ist es daher, die bewirtschaftete Fläche und den Umsatz beizubehalten und mit optimierten Betriebs- und Prozessabläufen die Kosten zu senken. Aus heutiger Sicht sind Investitionen in Maschinen nur geplant, um veraltete, bereits vorhandene Maschinen zu ersetzen.

Mit einer neuen Maschinenhalle von 25 mal 60 m in der Parzelle Nr. 3880 soll der fehlende Raum von 1'500 m² am Firmensitz in Unterstammheim geschaffen werden, welcher bis jetzt an vier Standorten in der Region zugemietet werden musste. In die Halle sollen Büroräumlichkeiten und Anlagen für die Angestellten integriert werden.

Mittelfristig sollen keine weiteren Gebäude erstellt werden, da dazu aus heutiger Sicht kein Bedarf besteht und auch kein Land für Bauten verfügbar ist.

Mit diesen Massnahmen soll der Betrieb an einem Standort konzentriert werden. So können die innerbetrieblichen Abläufe optimiert werden und eigene Kosten gesenkt werden.

Auswirkungen auf das Umfeld

Die Auswirkungen auf Umfeld, Raum und Landschaft bei Realisierung oben erwähnter Massnahmen halten sich in Grenzen. Eine Waschanlage mit Ölabscheider ist auf dem Betrieb schon vorhanden und trägt den Forderungen des Gewässerschutz genüge.

Dadurch, dass in Zukunft auf die Fahrten zwischen Firmensitz und zugemieteten Hallen verzichtet werden kann, fallen Verkehrsbehinderungen und Lärmemissionen weg. Strassenverkehrsbenützer und Anwohner profitieren vom Projekt.

Da neu genügend überdachter Raum für alle Maschinen zur Verfügung steht, können diese nun ganzjährig unter Dach parkiert werden und müssen während der Saison nicht mehr im Freien auf unbefestigten Plätzen abgestellt werden. Gewässerverschmutzungen werden so in Zukunft ausgeschlossen. Gleichzeitig profitiert auch das Landschaftsbild, da dann jede Maschine ihren Platz hat und das Betriebsgelände aufgeräumt ist.

Strickhof Lindau, 6. Februar 2004

Der Verfasser:

Konrad Merk, Fachstelle Landtechnik und Unfallverhütung, Strickhof Lindau

Der Auftraggeber:

Albert Brack, A. Brack Agrar-Service AG, Unterstammheim

Anhang

Maschinenliste

19 Traktoren von 55-170 PS	m2	2 Rundballenpressen	m2
3 FENDT 700 Vario	76.8	1 KRONE Vario Pack	13.4
1 FENDT 600 LSA	25.6	1 Welger RP 220	13.4
2 FENDT 500 C	51.2		
1 FENDT 400 Vario	24.2	2 Kleinballenpressen	34.6
9 FENDT 300 LS/LSA	181.8	3 Ballenwickler	33.9
2 FENDT Geräteträger	38.8		
1 FENDT 100 LS	<u>18.2</u>	1 Ballensammelwagen	14.0
	<u>416.6</u>		
11 Mähdrescher		2 Gehl Strohhäcksler	30.8
2 CLAAS Lexion	190.6	1 Tebbe Kompoststreuer	30.6
6 CLAAS Dominator	369.0		
1 Fiatagri Laverda	64.0	2 Mistzettler Skatter	<u>43.8</u>
2 IHC Axial-Flow	<u>92.2</u>		<u>214.5</u>
	<u>715.8</u>		
2 Selbstfahrende Malshäcksler		5 Kippanhänger	
1 CLAAS Jaguar 840	36.9	3 Kröger Agro-Line	62.1
1 CLAAS Jaguar 690 SL	<u>34.5</u>	2 Unsinn	<u>36.6</u>
	<u>71.4</u>		<u>98.7</u>
1 Gezogener Häcksler Jaguar 78	<u>15.4</u>	1 12-reihige Einzelkornsämaschine für Rüben, Schmotzer	10.3
7 Häckselwagen		1 14-reihige Einzelkornsämaschine für Rüben, Kuhn	10.3
3 Gigant	91.8	3 6-reihige Einzelkornsämaschinen für Rüben, Kuhn Nodet	30.9
4 Mengele ZAW 5500	122.4	1 6-reihige Einzelkornsämaschine für Mais, AMAZONE	8.6
3 Siliergebläse mit Dieselmotor	19.5	1 Feldspritze 15m Getänge	6.1
1 Teleskoplader Manitou	19.1	1 Säkkombination AMAZONE RP-AD	<u>13.3</u>
3 Zuckerrübenvollernter Holmer	165.0		<u>79.5</u>
1 Zuckerrübenvollernter Stoll V202	13.0	9 Hack-, Dünge- und Pflegegeräte	
2 Rübenlademäuse ROPA	110.0	Pflug 4-Schar	13.3
3 Spinatmäher	78.0	2 Maishackgeräte 4-reihig	8.4
2 Bohnenpflücker	95.0	1 Rübenhackgerät 6-reihig	11.2
4 Erbsendrescher	<u>220.0</u>	1 Düngersteuer	5.8
	<u>933.8</u>	2 Mulchgeräte 3m	16.0
9 Bodenbearbeitungsgeräte		1 Cambridgewalze 4,5m	14.0
2 Kartoffellegeautomat 4-reihig	16.4	1 Frontpacker 1,5 m	<u>4.2</u>
1 Kartoffelhäufelgerät 4-reihig	8.2		<u>72.9</u>
5 Grubber 3m	61.0	5 Grossballenpressen	
1 Kreiselegge 3m	<u>7.0</u>	4 New Holland	103.6
	<u>92.6</u>	1 KRONE Big Bag	25.9
			<u>129.5</u>

Total Gebäudebedarf 2'840.7